

Merkblatt B4

KOSTEN DER UNTERKUNFT

Im Rahmen des Leistungsbezuges werden grundsätzlich die Kosten der Unterkunft (Kaltmiete, Neben- und Heizkosten) in der tatsächlichen Höhe vom Jobcenter übernommen solange diese angemessen sind (§ 22 SGB II). Angemessen bedeutet, dass die Wohnung weder zu teuer oder zu groß ist und sich an den Mietobergrenzen orientiert. Auch Kosten für selbstbewohntes Eigentum (keine Tilgungsraten) können übernommen werden.

Mietobergrenzen

Die Mietobergrenzen werden durch die/den Stadt/Landkreis festgelegt. So gilt für Leistungsbeziehende bei einer Neuvermietung in Düsseldorf seit dem 01.07.2026 eine Mietobergrenze (inkl. Nebenkosten, zzgl. Heizung) von bis zu:

1 Person	50 qm	565 €
2 Personen	65 qm	654 €
3 Personen	80 qm	803 €
4 Personen	95 qm	1.038 €
5 Personen	110 qm	1.363 €
Jede weitere Person		+ 186 €

Bestandswohnungen - Nichtprüfungsgrenze

Für Personen oder Bedarfsgemeinschaften, die mit einer bestehenden Wohnung neu in den Leistungsbezug übergehen, werden auch höhere Kosten der Unterkunft bis zu einer „Nichtprüfungsgrenze“ akzeptiert. Diese beträgt:

1 Person	50 qm	622 €
2 Personen	65 qm	719 €
3 Personen	80 qm	883 €
4 Personen	95 qm	1.142 €
5 Personen	110 qm	1.499 €
Bei mehr als 5 Personen, vereinbaren Sie bitte einen persönlichen Termin beim Jobcenter.		

(Quelle: Jobcenter Düsseldorf - Mietkostenrechner für Bestandswohnungen)

Geht man neu in den Leistungsbezug über, besteht im ersten Jahr des Leistungsbezugs weiterhin eine sogenannte Karenzzeit. Wird der Leistungsbezug während dieser Karenzzeit für min. einen Monat unterbrochen, verlängert sich die Karenzzeit um die Anzahl der vollen Monate, in denen keine Leistungen bezogen wurden. Eine neue Karenzzeit beginnt, wenn mindestens drei Jahre keine Leistungen bezogen wurden. Nach Ablauf der Karenzzeit werden nur angemessene Kosten der Unterkunft übernommen.

1,5-fache Grenze

Ab Juli 2026 gilt für die Übernahme der Wohnkosten, auch innerhalb der Karenzzeit, eine Mietobergrenze. Es werden nur noch Mietkosten bis zur 1,5-fachen Höhe der örtlichen Mietobergrenze übernommen. Diese Grenze gilt ab dem ersten Tag des Leistungsbezugs, so dass die Unterkunftskosten sofort gedeckelt werden können.

Die tatsächlichen Mietkosten werden nicht mehr anerkannt und die Mehrbeträge müssen aus dem Regelsatz getragen werden (§ 22 Abs. 1 S. 5 SGB II n. F.). Die Prüfung der Angemessenheit der Wohnkosten erfolgt sowohl zu Beginn des Leistungsbezugs als auch bei jedem Weiterbewilligungsantrag (WBA). Eine einmal ausgesprochene Anerkennung gilt somit nicht mehr dauerhaft (§ 22 Abs. 1a SGB II). Im Einzelfall können höhere Unterkunftskosten anerkannt werden, wenn sie unabweisbar sind oder wenn Kinder in der Bedarfsgemeinschaft leben.

Wichtig: Wenn dein Bewilligungszeitraum vor Juli 2026 begonnen hat, gelten die alten Regeln bis zum Ende dieses Zeitraums.

Beispiel

Herr A. lebt allein und beantragt Grundsicherung. Für eine Einzelperson gilt eine angemessene Bruttokaltmiete von 622 €. Seine tatsächliche Miete beträgt jedoch 980 €.

Nach der neuen Regelung übernimmt das Jobcenter nur 933 € ($622 \text{ €} \cdot 1,5$). Der Restbetrag in Höhe von 47 € muss aus dem Regelsatz beglichen werden.

Mietpreisbremse

Künftig gilt eine Miete auch dann als unangemessen, wenn sie die nach der Mietpreisbremse (§ 556d BGB) zulässige Miethöhe überschreitet. Liegt die Miete mehr als 10 % über der zulässigen Miethöhe, gilt diese als nicht angemessen und das Jobcenter fordert zur Senkung der Kosten auf. Die leistungsberechtigte Person ist dann verpflichtet, gegenüber dem Vermieter eine Rüge zu erheben (§ 556g Abs. 2 BGB).

Eine sogenannte Rüge ist erforderlich, um überzahlte Miete aufgrund eines Verstoßes gegen die Mietpreisbremse zurückfordern zu können. Diese muss schriftlich und mit einer entsprechenden Begründung, z. B. mit einem Hinweis auf den Mietspiegel, erfolgen. Senkt der Vermieter daraufhin die Miete, gilt das Kostensenkungsverfahren als abgeschlossen. Bleibt die Miethöhe jedoch strittig, übernimmt das Jobcenter weiterhin die tatsächlichen Unterkunftskosten, bis durch ein Gericht eine Entscheidung getroffen wurde.

Stellt sich später heraus, dass die Miete tatsächlich zu hoch war, greift der Rückzahlungsanspruch nach § 556g Abs. 1 BGB. Die zu viel gezahlte Miete geht dann automatisch auf das Jobcenter über (§ 33 SGB II), welches den Betrag anschließend selbst vom Vermieter zurückfordert.

Möblierte Zimmer

Für möblierte Zimmer, die von Einzelpersonen genutzt werden, gelten bis zu 250 € als angemessen. Darin sind Nebenkosten und Aufwendungen für Haushaltsenergie, Heizung und die Zubereitung des warmen Wassers enthalten.

Heizkosten und Warmwasser

Die Heizkosten werden in der tatsächlichen Höhe übernommen, wenn sie im Rahmen des Mietverhältnisses direkt an den Vermietenden zu entrichten sind (Zentralheizungen). Bei anderen Heizungsarten (Gas-Etagenheizung, Strom, Kohle, Öl u.ä.) werden ebenfalls die tatsächlichen Kosten übernommen. Allerdings gibt es hier im Einzelfall eine „Deckelung“ durch eine Höchstgrenze, je nach Heizungsart und Wohnfläche des Einzelfalls ergeben sich dadurch unterschiedlichste Obergrenzen.

Die Kosten für Warmwasserbereitung sind nicht im Regelbedarf enthalten. Wenn in den Mietnebenkosten oder den Heizkosten die Warmwasserbereitung enthalten ist, werden diese daher in der tatsächlichen Höhe übernommen. Erfolgt die Warmwasserbereitung dezentral, z. B. mit einem Durchlauferhitzer, erhält man einen Mehrbedarf (s. Merkblatt B3).

Umzug

Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft soll der erwerbsfähige Hilfebedürftige die Zusicherung des Jobcenters zu den Kosten der Unterkunft für die neue Wohnung einholen. Dies ist wichtig, damit „Missverständnisse“ über die Angemessenheit vermieden werden. Ebenso können nur bei Zustimmung zum Umzug auch Wohnungsbeschaffungskosten sowie Mietkautionen (Bürgschaften) und Umzugskosten übernommen werden.
(s. Merkblatt B4.1.)

