Ministerium für Arbeit,
Gesundheit und Soziales
des Landes Nordrhein-Westfalen

Handreichung zur Umsetzung des 13. Änderungsgesetzes SGB II für die Grundsicherung für Arbeitsuchende im Bereich der Unterkunft und Heizung

Die folgenden Ausführungen weisen die Rechtsauslegung der obersten Landesbehörde in NRW zu drei der neu formulierten Regelungen der Kosten der Unterkunft und Heizung (§ 22 SGB II) aus. Es soll eine möglichst landesweit einheitliche Umsetzung der schwierigen Rechtsmaterie erreicht werden. Auch wenn die 53 kommunalen Grundsicherungsträger in NRW mit der Formulierung und Umsetzung schlüssiger Konzepte zunehmend positive Erfahrungen (siehe Ergebnisse der online-Abfrage der GIB 2025 (GIB-Beitraege_2025-18_Unterkunftskosten.pdf) gewinnen, eröffnen die zum 01. Juli 2026 geltenden gesetzlichen Änderungen neue zusätzliche Rechts- und Umsetzungsfragen. Sie beziehen sich auf die im Rahmen des 13. Änderungsgesetzes zum SGB II (BGBl I, 2026, Nr. 107) getroffenen Bereiche der

1. Deckelung der Kosten für Unterkunft während und nach der Karenzzeit (§ 22 Abs. 1 S. 6 – 7 SGB II),
2. Einführung einer Quadratmeterhöchstmiete (§ 22 Abs. 1 S. 8 Z. 1 SGB II) und
3. Beachtung der sog. Mietpreisbremse (§ 22 Abs. 1 S. 8 Z. 2 SGB II).

Bekanntlich haben die über den Bundesrat initiierten Anträge der Länder zu keiner Klarstellung, Änderung oder Vereinfachung im Gesetzestext (BT-Drs. 21/ 4078, S. 3 - 7) geführt. Um so wichtiger ist eine rechtskonforme Umsetzung unter Beachtung der kommunalen Finanzverantwortung.
Die Umsetzung der Änderungen im § 22 SGB II ist eine notwendige Voraussetzung im Bereich der Grundsicherung für Arbeitsuchende, dass die Ausgaben für die Unterkunfts- und Heizkosten begründet und belegt sind und den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit entsprechen. Nur unter dieser Voraussetzung kann ein entsprechendes Testat gegenüber dem MAGS zu Beginn des kommenden Jahres erfolgen.
Während des Gesetzgebungsprozesses erhielt der Bundesgesetzgeber zahlreiche berechtigte Hinweise zu erheblichen Mehraufwänden in der Verwaltungspraxis. Die Verfahrens- und Entscheidungspraxis zu den Kosten für Unterkunft und Heizung muss unter Nutzung der rechtlichen Spielräume verändert werden. Auch unter diesem Aspekt werden folgende Ausführungen für die kommunalen Träger der Leistungen für Unterkunft und Heizung gegeben.

1. Die Deckelung der Kosten für Unterkunft während und nach der Karenzzeit (§ 22 Abs. 1 S. 6 – 7 SGB II)

Gesetzestext:
„Abweichend von den Sätzen 1 bis 3 werden tatsächliche Aufwendungen für die Unterkunft nicht als Bedarf anerkannt, soweit sie mehr als eineinhalbmal so hoch sind wie die abstrakt als angemessen geltenden Aufwendungen; nach einer Verminderung der Anzahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft ist Satz 9 anzuwenden. In der Karenzzeit können im Einzelfall höhere Aufwendungen für die Unterkunft anerkannt werden, wenn sie unabweisbar sind oder in Bedarfsgemeinschaften mit Kindern anfallen."

- **1-jährige Karenzzeit bleibt grundsätzlich bestehen**

An der Karenzzeit von einem Jahr wird grundsätzlich festgehalten, jedoch werden durch das 13. Änderungsgesetz zum 01. Juli 2026 Beschränkungen, sowohl in der Anwendung als auch der Höhe nach, eingeführt. Die bisherigen Erkenntnisse zur Karenzzeit bleiben daher weiter zu berücksichtigen.

- **Anwendungsausnahmen der Karenzzeit:**

Keine Karenzzeit wird eingeräumt, wenn die tatsächlichen Aufwendungen, den Quadratmeterhöchstpreis überschreiten oder ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse (§ 22 Abs. 1 Satz 8 Z. 1 oder Z. 2 SGB II) vorliegt. Diese gelten von Tag eins des Leistungsbezuges als unangemessen. (Auf die Voraussetzungen und Rechtsfolgen der Quadratmeterhöchstpreismiete und der sog. Mietpreisbremse im Zusammenhang mit § 22 Abs. 1 Satz 8 Z. 1 oder Z. 2 SGB II siehe S. 2 und 3)

- **Höhe der Kostenübernahme in der Karenzzeit**

Mit der Einführung des 13. Änderungsgesetzes wird ab am 01. Juli 2026 gemäß § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II vorgeschrieben, dass grundsätzlich nur noch bis zur 1 1/2 – fachen Höhe der angemessenen Unterkunftskosten (Produkttheorie) Bedarfe bewilligt werden können, so dass im Bewilligungsbescheid/ Folgebewilligungsbescheid auch in der Karenzzeit allenfalls diese Kosten bewilligt werden dürfen.

Beträgt z. B. die angemessene Bruttokaltmiete in dem Bereich des Jobcenters für eine Person 400,00 €, so können demnach höchstens 600,00 € an Unterkunftskosten in der Karenzzeit bewilligt werden. Ziel dieser Begrenzung soll nach amtlicher Begründung sein, „die Anerkennung unverhältnismäßiger Aufwendungen als Bedarf auszuschließen." (BT-Drs. 21/ 3541, S. 67)

- **Folgen der Neuregelungen der Kostenübernahme in der Karenzzeit**

Die restliche Bruttokaltmiete muss grundsätzlich aus dem Regelsatz oder anderen Einkünften oder Vermögenswerten gezahlt werden, wenn nicht Obdachlosigkeit eintreten soll.

Übersteigen die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang, ist dies den Leistungsberechtigten mit dem ersten Bewilligungsbescheid mitzuteilen. Auch sollten sie über die Dauer der Karenzzeit sowie über das Verfahren nach Ablauf der Karenzzeit unterrichtet werden.

- **Ausnahme: Übernahme der tatsächlichen Unterkunftskosten in der Karenzzeit bei unabweisbar höheren Aufwendungen oder Bedarfsgemeinschaft mit Kindern.**

1) Übernahme der tatsächlichen Aufwendungen bei unabweisbar höheren Aufwendungen

Im Einzelfall können unabweisbar tatsächliche Aufwendungen für die Unterkunft, auch wenn sie das 1 1/2 der angemessenen Kosten übersteigen, in der Karenzzeit anerkannt werden. Vorgesehen ist eine Ermessensentscheidung des Jobcenters, welche das Schutzgut der Wohnung des Leistungsberechtigten und die Vermeidung von Obdachlosigkeit im Blick haben muss.

Die „Unabweisbarkeit der Unterkunftskosten“ muss als unbestimmter Rechtsbegriff in dem Sinne ausgelegt werden, dass der Wohnbedarf nicht auf andere Art und Weise gedeckt werden kann.

In der Gesetzesbegründung zum 13. Änderungsgesetz ist beispielhaft der Fall der Sammelunterkünfte aufgeführt.

Als vertretbare Rechtsauffassung für die Annahme unabweisbar höherer Aufwendungen werden derzeit folgende rechtliche, tatsächliche oder in der Person liegende Fallgestaltungen angesehen:

- Höhere rechtmäßige Kosten für Sammel-/Gemeinschaftsunterkünfte,
- vorliegende Kündigungsschreiben für die angemietete Unterkunft im Falle noch laufender Kündigungsschutzfristen,
- Nachweis der Krankheit, die einen Umzug unmöglich macht,
- Nachweis, dass keine andere Wohnung im Rahmen der konkreten Angemessenheit im örtlichen Wohnungsmietmarkt verfügbar ist,
- Nachweis der Unabweisbarkeit aus familiären Gründen (z. B. Umgangsrecht).

2) Übernahme der tatsächlichen Kosten bei Bedarfsgemeinschaften „mit Kindern“

Soweit im Wortlaut des § 22 Abs. 1 S. 7 SGB II ausdrücklich von Kindern die Rede ist, muss nach Sinn und Zweck der Regelung davon ausgegangen werden, dass es keinen Unterschied macht, ob ein Kind oder mehrere in der Bedarfsgemeinschaft sind.

Die Ausnahme gilt daher auch für Bedarfsgemeinschaften mit einem Kind.

Es wird als rechtlich vertretbar angesehen, für die Auslegung des Begriffes „Kind“ unter Berücksichtigung des Schutzzweckes der Ausnahme zur Deckelung auf die altersmäßig weite Definition in § 7 Abs. 3 Z. 4 SGB II zurückzugreifen.

- **Nach Ablauf der Karenzzeit und Folgen**

Zum Ablauf der Karenzzeit muss spätestens eine Absenkungsaufforderung ergehen, da laut des eindeutigen Wortlauts des Gesetzes auch in Fällen der Unabweisbarkeit keine Übernahme der tatsächlichen Kosten mehr möglich, soweit diese die Deckelung auf das 1 1/2 -Fache übersteigen.

In Einzelfällen wird es als rechtlich vertretbar angesehen die höheren tatsächlichen Kosten zu übernehmen, wenn – wie die Bundesregierung (BT-Drs. 21/ 4089, S. 15) formuliert – „nachgewiesen wird, dass sie konkret angemessen sind bzw. ein Härtefall vorliegt.“ Die bisherige ständige Rechtsprechung des BSG (BSG v. 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R, Rnr. 29), im Rahmen der konkreten Angemessenheit die Aufwendungen für die tatsächlich angemietete Unterkunft auch in unangemessenem Umfang zu übernehmen, findet weiterhin Anwendung, „wenn der Bedürftige auf dem für ihn maßgeblichen Wohnungsmarkt tatsächlich eine abstrakt als angemessen eingestufte Wohnung konkret nicht anmieten kann.“ Auf den konkreten Nachweis im Einzelfall ist zu achten.

Da der Gesetzgeber keine Übergangsvorschriften für die Änderungen im § 22 SGB II – im Unterschied zu den Regelungen des Vermögens in § 65a Abs. 1 SGB II, die der „Verwaltungsvereinfachung“ (BT-Drs. 21/ 3541, S. 78) dienen – getroffen hat, sind die Bestandsfälle zu überprüfen und Leistungsbescheide nach § 48 Abs. 1 SGB X ohne schuldhaftes Zögern aufzuheben und entsprechend anzupassen. Die Aufhebung kann nur unter Berücksichtigung der rechtlichen Anforderungen erfolgen. Da dieser Bescheid in eine bestehende Rechtsposition der betroffenen Person eingreift, sollte ihm vorab im Rahmen einer Anhörung nach § 24 Abs. 1 SGB X das Recht auf Gehör eingeräumt werden.

2. Einführung und Bestimmung einer Quadratmeterhöchstmiete (§ 22 Abs. 1 S. 8 Z. 1 SGB II)

Gesetzestext:

„Tatsächliche Aufwendungen für die Unterkunft gelten als unangemessen und die Sätze 2 und 3 gelten nicht, soweit
1. in dem für die Angemessenheitsprüfung maßgeblichen Gebiet eine Obergrenze für tatsächliche Aufwendungen bezogen auf einen Quadratmeter Wohnfläche bestimmt ist und die tatsächlichen Aufwendungen darüber liegen …“

- **Ziel der Einführung einer Quadratmeterhöchstmiete**

Ab dem 01. Juli 2026 besteht für die kommunalen Träger der Kosten für Unterkunft und Heizung die Möglichkeit, eine finanzielle „Obergrenze für tatsächliche Aufwendungen“ zu bestimmen. Darüber liegende tatsächliche Aufwendungen gelten als unangemessen und sind nicht anzuerkennen. Nach dem Willen des Gesetzgebers soll dadurch „die Ausnutzung der örtlichen Angemessenheitsgrenzen durch die Vermietung von kleinstem Wohnraum verhindert“ (BT-Drs. 21/3541, S. 67) werden. Die bisher umzusetzende Bekämpfung von Mietwucher erhält somit – allerdings nur für kleinstem Wohnraum – eine sozialrechtliche gesetzliche Normierung und bezieht die Jobcenter unmittelbar ein. Die Regelung ist erkennbar außerordentlich unbestimmt und dürfte in der Umsetzung zahlreiche nicht unbeträchtliche Rechtsfragen bis hin zu verfassungsrechtlich relevanten Prüfungen aufwerfen.

- **Prüfung der Einführung einer Quadratmeterhöchstmiete**

Dennoch sollte vor dem Hintergrund der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit diese vom Gesetzgeber eingeräumte Möglichkeit von den kommunalen Trägern zeitnah geprüft und je nach örtlicher Wohnraumlage genutzt werden. Ausgehend von Sinn und Zweck der Regelung ist es rechtlich vertretbar, wenn die Quadratmeterhöchstmiete auch für Leistungsfälle geprüft wird, in denen angemieteter Wohnraum von ungewöhnlich vielen Personen genutzt wird. Die Prüfung und Festlegung können mit der nächsten anstehenden Aktualisierung des schlüssigen Konzeptes verbunden werden.

- **Bestimmung einer Quadratmeterhöchstmiete**

Ausgehend von den bisherigen Erfahrungen der Rechtsprechung zu den schlüssigen Konzepten sollten für die Bestimmung einer Quadratmeterhöchstmiete folgende methodischen und verfahrensmäßigen Aspekte Berücksichtigung finden:

1. Es sollten die aktuellen Verhältnisse des Mietwohnungsmarktes im Vergleichsraum insbesondere hinsichtlich kleinsten Wohnraumes zugrunde liegen.
2. Neben den rechtlichen sollten auch die methodischen Voraussetzungen formuliert und nachvollziehbar dargelegt werden.

3. Die für das schlüssige Konzept in der Rechtsprechung vorgesehene Methodenvielfalt kann auch bei der Festlegung der Quadratmeterhöchstmiete vorausgesetzt werden. Sie erfordert allerdings eine nachvollziehbare Begründung für die Festlegung der Quadratmeterhöchstmiete.

3. Beachtung der Mietpreisbremse (§ 22 Abs. 1 S. 8 Z. 2 SGB II)

Gesetzestext:

„Tatsächliche Aufwendungen für die Unterkunft gelten als unangemessen und die Sätze 2 und 3 gelten nicht, soweit

1…..

2. die vereinbarte Miete die nach § 556d des Bürgerlichen Gesetzbuches zulässige Miethöhe übersteigt; in diesem Fall ist die Mieterin oder der Mieter durch den zuständigen kommunalen Träger aufzufordern, den angenommenen Verstoß gegen die §§ 556d bis 556g des Bürgerlichen Gesetzbuches zu rügen…“

- **Örtlicher Geltungsbereich in NRW**

Die sog. Mietpreisbremse (§ 556d BGB) gilt nicht in allen Kommunen in NRW, sondern nur in solchen mit angespanntem Wohnungsmarkt. Dies sind gemäß der Anlage zur Mieterschutzverordnung NRW 57 kreisfreie Städte oder kreisangehörige Kommunen (siehe Anlage).

- **Unangemessene Unterkunftskosten**

Es ist davon auszugehen, dass Unterkunftskosten, die über einer Miethöhe nach § 556d BGB liegen, immer unangemessen sind. Eine Rechtsfolge ist, dass die Leistungsbezieher auch während der Karenzzeit zur Kostensenkung aufzufordern sind.

Liegt die Nettokaltmiete zu Beginn des Mietverhältnisses mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete, greift die sog. Mietpreisbremse, wenn keine der Ausnahmen vorliegt.

- **Aufklärungs- und Beratungsverantwortung der Jobcenter**

Sofern die Mietpreisbremse greift, muss der Mieter gemäß § 556g Abs. 2 BGB den Verstoß gegen die zulässige Miethöhe rügen. Damit kann die (sozialrechtliche) Aufforderung an den Vermieter verbunden werden, die Miete auf die zulässige Miethöhe zu senken.

Ziel ist, dass die leistungsberechtigte Person in die Lage versetzt wird, seine mietrechtlichen Ansprüche durchzusetzen. Dabei kann z. B. auch auf Angebote wie lokale Schulungen und die fachliche Expertise der örtlichen Mietervereine

zurückgegriffen werden. Es wird empfohlen – sofern das nicht bereits erfolgt ist – zeitnah auf den jeweiligen örtlichen Mieterverein zuzugehen. Eine Auflistung der örtlichen Mietervereine findet sich im Internet: Mietervereine: Deutscher Mieterbund Nordrhein Westfalen e. V.

Im Rahmen der allgemeinen Beratungspflichten (§§ 14 SGB II) und der neuen Handlungspflicht der Jobcenter zur Prüfung des Übersteigens der Miete sollte die leistungsberechtigte Person auch aufgefordert werden, fachkundigen Rechtsrat – z. B. beim örtlichen Mieterverein oder bei einem Rechtsanwalt – einzuholen und diesen ggf. mit der Prüfung und Durchsetzung zu beauftragen.

Es wird als rechtlich vertretbar angesehen, die dafür anfallenden Kosten – auch die eines evtl. erforderlichen Zivilverfahrens – vom Jobcenter zu tragen. Zu verweisen ist auf die Rechtsprechung des BSG, wonach „das Kostenrisiko dieses Zivilverfahrens als Annex zu den umstrittenen Leistungen gemäß § 22 Abs 1 Satz 1 SGB II von ihm zu tragen ist“. (BSG, Urt. v. 24.11.2011 – B 4 AS 15/11 R, Rn. 19)

- **Anerkennung der Unterkunftskosten und Anspruchsübergang**

Sollte der Vermieter nach der Rüge die Miete nicht absenken, werden die tatsächlichen Aufwendungen bis zur Klärung anerkannt.

Für diesen Fall geht der Anspruch gegenüber dem Vermieter nach § 33 SGB II auf das Jobcenter über.

Düsseldorf, 18. Juni 2026

Anlage
(zu § 1)
Örtliche Anwendungsbereiche bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften nach §§ 556d, 558 und 577a des Bürgerlichen Gesetzbuches im Land Nordrhein-Westfalen

Nr.	Kommune	Kreis	Regierungsbezirk
1	Aachen	Städteregion Aachen	Köln
2	Alfter	Rhein-Sieg-Kreis	Köln
3	Bad Lippspringe	Kreis Paderborn	Detmold
4	Bergheim	Rhein-Erft-Kreis	Köln
5	Bergisch Gladbach	Rheinisch-Bergischer Kreis	Köln
6	Bielefeld	-/-	Detmold
7	Bonn	-/-	Köln
8	Bornheim	Rhein-Sieg-Kreis	Köln
9	Brühl	Rhein-Erft-Kreis	Köln
10	Dormagen	Rhein-Kreis Neuss	Düsseldorf
11	Dortmund	-/-	Arnsberg
12	Düren, Stadt	Kreis Düren	Köln
13	Düsseldorf	-/-	Düsseldorf
14	Elsdorf	Rhein-Erft-Kreis	Köln
15	Erftstadt	Rhein-Erft-Kreis	Köln
16	Erkrath	Kreis Mettmann	Düsseldorf
17	Frechen	Rhein-Erft-Kreis	Köln
18	Greven	Kreis Steinfurt	Münster
19	Grevenbroich	Rhein-Kreis Neuss	Düsseldorf
20	Harsewinkel	Kreis Gütersloh	Detmold
21	Hennef	Rhein-Sieg-Kreis	Köln
22	Hilden	Kreis Mettmann	Düsseldorf
23	Hürth	Rhein-Erft-Kreis	Köln
24	Kaarst	Kreis Mettmann	Düsseldorf
25	Kempen	Kreis Viersen	Düsseldorf
26	Kerpen	Rhein-Erft-Kreis	Köln
27	Korschenbroich	Rhein-Kreis Neuss	Düsseldorf
28	Köln	-/-	Köln
29	Königswinter	Rhein-Sieg-Kreis	Köln
30	Krefeld	-/-	Düsseldorf
31	Langenfeld	Kreis Mettmann	Düsseldorf
32	Leichlingen	Rheinisch-Bergischer Kreis	Köln
33	Leverkusen	-/-	Köln
34	Lohmar	Rhein-Sieg-Kreis	Köln
35	Lotte	Kreis Steinfurt	Münster
36	Meckenheim	Rhein-Sieg-Kreis	Köln
37	Meerbusch	Rhein-Kreis Neuss	Düsseldorf
38	Monheim	Kreis Mettmann	Düsseldorf
39	Münster	-/-	Münster
40	Neuss	Rhein-Kreis Neuss	Düsseldorf
41	Niederkassel	Rhein-Sieg-Kreis	Köln
42	Ostbevern	Kreis Warendorf	Münster
43	Overath	Rheinisch-Bergischer Kreis	Köln
44	Paderborn	Kreis Paderborn	Detmold

Nr.	Kommune	Kreis	Regierungsbezirk
45	Pulheim	Rhein-Erft-Kreis	Köln
46	Ratingen	Kreis Mettmann	Düsseldorf
47	Rheinbach	Rhein-Sieg-Kreis	Köln
48	Rösrath	Rheinisch-Bergischer Kreis	Köln
49	Rommerskirchen	Rhein-Kreis Neuss	Düsseldorf
50	Sankt Augustin	Rhein-Sieg-Kreis	Köln
51	Siegburg	Rhein-Sieg-Kreis	Köln
52	Swisttal	Rhein-Sieg-Kreis	Köln
53	Telgte	Kreis Warendorf	Münster
54	Troisdorf	Rhein-Sieg-Kreis	Köln
55	Wachtberg	Rhein-Sieg-Kreis	Köln
56	Weilerswist	Kreis Euskirchen	Köln
57	Wesseling	Rhein-Erft-Kreis	Köln