JobCenter
Landkreis Schaumburg
Der Landrat

Merkblatt des JobCenters Schaumburg über die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung bei Mietwohnungen

(Stand 07/2026)

Im Rahmen der Gewährung laufender Leistungen nach dem SGB II werden grundsätzlich auch Aufwendungen für Unterkunft (Kaltmiete und Nebenkosten) und für Heizung als Bedarf bei der Hilfeberechnung berücksichtigt.

• Neuantragsteller mit vorhandener Wohnung.

Soweit die Voraussetzungen vorliegen, werden die bisherigen Aufwendungen für die Kaltmiete zzgl. der Nebenkosten - ohne Heizung - zunächst in der tatsächlichen Höhe anerkannt. Der Gesetzgeber hat hierfür eine Karenzzeit von einem Jahr vorgesehen. Mit dieser Karenzzeit soll bei einem erstmaligen Leistungsbezug die vorhandene Wohnung für ein Jahr geschützt werden. Sofern der Leistungsbezug unterbrochen wird, verlängert sich die Karenzzeit um die Anzahl der vollen Unterbrechungsmonate.

Sind die tatsächlichen Aufwendungen für die Kaltmiete zzgl. der Nebenkosten - ohne Heizung - jedoch unangemessen hoch, werden sie nach Ablauf der Karenzzeit nur solange als Bedarf anerkannt, als es der leistungsberechtigten Person nicht möglich ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise (z.B. Untervermietung, Verhandlungen mit dem Vermieter) die Aufwendungen zu senken. Hierfür wird eine Frist von längstens sechs Monaten als ausreichend angesehen.

Sollte in einem besonders gelagerten Einzelfall die leistungsberechtigte Person eine Anerkennung unangemessen hoher Aufwendungen begehren, ist sie verpflichtet, substantiiert darzulegen, dass eine bedarfsgerechte, kostengünstigere Wohnung auf dem örtlichen Wohnungsmarkt nicht vorhanden ist bzw. es trotz ernsthafter und intensiver Bemühungen nicht möglich ist, die Mietkosten zu senken.

Soweit die tatsächlichen Aufwendungen höher sind als die angemessenen Aufwendungen und keine Bemühungen nachgewiesen werden, die Kosten zu senken, werden im Rahmen der Hilfeberechnung nur noch angemessene Aufwendungen anerkannt. Ein entstehender Differenzbetrag ist durch die leistungsberechtigte Person selbst zu tragen.

Bei den Heizkosten gilt die o. g. Karenzzeit nur insoweit, dass innerhalb dieser Zeit die tatsächliche Wohnungsgröße bei der Bemessung der maximal anzuerkennenden Heizkosten berücksichtigt wird. Nach Ablauf der Karenzzeit wird nur noch die angemessene Wohnungsgröße bei der Berechnung der anzuerkennenden Heizkosten zu Grunde gelegt. Die vorherigen Ausführungen für besonders gelagerte Einzelfälle gelten hierbei entsprechend.

• Wohnungswechsel während des laufenden Hilfebezugs

Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft soll die leistungsberechtigte Person den aktuell zuständigen Träger der Grundsicherung für Arbeitssuchende über die maßgeblichen Umstände des neuen Mietverhältnisses in Kenntnis zu setzen und die Zustimmung für diesen Umzug einzuholen (§ 22 Abs. 4 bzw. 5 SGB II). Dieses gilt auch innerhalb einer noch laufenden

Karenzzeit. Bei einem Umzug in den Zuständigkeitsbereich eines anderen Trägers, ist der künftig zuständige Träger für die Zusicherung einer Kostenübernahme für die neuen Kosten der Unterkunft zuständig. Die Prüfung der Notwendigkeit des Umzugs verbleibt in der Zuständigkeit des bisherigen Trägers. Soweit diese Zustimmung nicht eingeholt wurde, kann dies zu erheblichen Nachteilen, bis hin zur Nichtgewährung einer Hilfe für Mietkosten führen.

Sind die tatsächlichen Aufwendungen für die neue Unterkunft und/oder Heizung unangemessen hoch, ist der Träger der Grundsicherung für Arbeitssuchende nicht zu deren Anerkennung verpflichtet. Ggf. können nur die angemessenen oder bisherigen Aufwendungen bei der Hilfeberechnung berücksichtigt werden. Soweit der zuständige Träger den Aufwendungen ausdrücklich zugestimmt hat, gilt diese individuelle Zusage.

Sind die tatsächlichen Aufwendungen für die neue Unterkunft und/oder Heizung zu niedrig vom zukünftigen Vermieter angesetzt und somit für den Träger der Grundsicherung für Arbeitssuchende unplausibel, kann es möglich sein, dass auch in diesen Fällen keine Zustimmung zum Umzug erteilt wird. Zu niedrig angesetzte Nebenkosten würden zu einer erhöhten Nachzahlung im Rahmen der späteren Nebenkostenabrechnungen führen und mithin die Angemessenheit gefährden.

Kosten für eine Einzugsrenovierung können grundsätzlich nicht aus Mitteln des SGB II übernommen werden. Ein Vermieter ist nach § 535 BGB verpflichtet, die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen.

- **Abschluss eines neuen Mietvertrages bzw. Zustimmung zu einer Mieterhöhung für die bestehende Wohnung**

Vor Abschluss eines neuen Mietvertrages für bestehenden Wohnraum bzw. vor Zustimmung zu einer Mieterhöhung für die bestehende Unterkunft soll die leistungsberechtigte Person mit dem aktuell zuständigen JobCenter über die maßgeblichen Umstände Rücksprache halten. Dieses gilt auch innerhalb einer noch laufenden Karenzzeit. Denn auch in diesen Fällen kann es zu erheblichen Nachteilen führen, wenn die Kosten der Unterkunft und Heizung dann unangemessen hoch werden.

- **Angemessene Aufwendungen für die Unterkunft inklusive Nebenkosten; (Bruttokaltmiete und Wohnungsgrößen)**

Den angemessenen Aufwendungen liegen in der Regel folgende Wohnungsgrößen (Obergrenzen) zugrunde:

1 Pers. = 50 qm; 2 Pers. = 60 qm; 3 Pers. = 75 qm; 4 Pers. = 85 qm
und für jedes weitere Familienmitglied 10 qm mehr (Wohnraumförderbestimmungen – WFB RdErl. MS v. 01.09.2011, Nds. MBl. Nr. 38/2011, Seite 718).
Bei alleinerziehenden Leistungsberechtigten und Personen, die auf Grund einer Erkrankung (z.B. Rollstuhlfahrer) einen höheren Bedarf an Wohnraum nachgewiesen haben, kann ein größerer Wohnraum anerkannt werden

Ausgehend von diesen Wohnungsgrößen sind Aufwendungen für die Unterkunft dann als angemessen anzusehen, wenn sie die entsprechenden Höchstbeträge (inkl. Nebenkosten) nach dem aktuellen schlüssigen Konzept über die Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft und Heizung im Landkreis Schaumburg nicht überschreiten.

Da die Städte und Gemeinden innerhalb des Landkreises Schaumburg über unterschiedliches Mietniveau verfügen, richten sich die Höchstbeträge nach dem jeweiligen Wohnort. Es werden folgende Höchstbeträge als angemessen anerkannt:

Kaltmiete inkl. kalter Nebenkosten (Bruttokaltmiete):

Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro)

	Samtgemeinden Sachsenhagen, Nenndorf, Rodenberg und Lindhorst	**Stadt Bückeburg und Samtgemeinde Eilsen**	**Stadt Stadthagen, Samtgemeinden Niedernwöhren und Nienstädt**	**Stadt Rinteln, Obernkirchen und Gemeinde Auetal**
	Kaltmiete inkl. Nebenkosten	**Kaltmiete inkl. Nebenkosten**	**Kaltmiete inkl. Nebenkosten**	**Kaltmiete inkl. Nebenkosten**
1 Pers. / 50 m²	520,00 €	540,00 €	510,00 €	490,00 €
2 Pers. / 60 m²	590,00 €	590,00 €	590,00 €	540,00 €
3 Pers. / 75 m²	720,00 €	700,00 €	710,00 €	650,00 €
4 Pers. / 85 m²	790,00 €	760,00 €	770,00 €	700,00 €
5 Pers. / 95 m²	880,00 €	810,00 €	830,00 €	760,00 €
6 Pers. / 105 m²	880,00 €			
7 Pers. / 115 m²	980,00 €			

Mit diesen Höchstbeträgen sind neben der Kaltmiete auch sämtliche Nebenkosten abgedeckt. Sollten hinsichtlich der tatsächlichen Nebenkosten Nachzahlungen erforderlich werden, können diese nur bis zu den Höchstbeträgen (Jahreswerte) als Bedarfe anerkannt werden, sofern Sie vorher über die Unangemessenheit informiert wurden (z. B. durch einen Bescheid oder eine Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten).

Liegen die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft unter den o. g. Höchstbeträgen, so können die tatsächlich anfallenden Kosten berücksichtigt werden.

- **Besonderheiten bei den Angemessenheitsgrenzen (auch in der Karenzzeit)**

Auch während der gesetzlichen Karenzzeit können Aufwendungen für Unterkunft und Heizung unangemessen hoch sein. Übersteigen die tatsächlichen Unterkunftskosten die maßgebliche Angemessenheitsgrenze um mehr als 50 %, werden Leistungen nur noch bis maximal zur 1,5-fachen Angemessenheitsgrenze berücksichtigt (§ 22 Abs. 1 S.1 SGB II). In diesen Fällen ist kein vorheriges Kostensenkungsverfahren erforderlich. *Beispiel: Eine alleinstehende Person wohnt in Stadthagen und zahlt 800 € mtl. für die Kaltmiete und die Nebenkosten. Die angemessene Bruttokaltmiete für diesen Ort beträgt für eine Person 510 € monatlich. Die Übernahme der Kaltmiet- und Nebenkosten ist daher auf 510 € *1,5 = 765 € gedeckelt.*

Zusätzlich kann eine Unterkunft auch dann unangemessen sein, wenn die Kosten je Quadratmeter Wohnfläche erheblich über dem örtlich angemessenen Niveau liegen (§ 22 Abs. 1 S. 8 Nr. 1 SGB II). Im Landkreis Schaumburg gelten Aufwendungen von mehr als 15,20 € je m² Kaltmiete in der Regel als unangemessen. In diesen Fällen kann auch während der Karenzzeit eine Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten erfolgen.

- **Angemessene Aufwendungen für die Heizung**

Bei der Ermittlung der maximal zu berücksichtigenden Heizkosten muss zwischen zwei Sachverhalten unterschieden werden:

1. Es gelten die Regelungen der Karenzzeit (d.h. die ersten 12 Monate des erstmaligen Leistungsbezuges)

   In einem solchen Fall dienen als Bemessungsgrundlage folgende Eckpunkte:
   - Die tatsächliche Quadratmeterzahl des Wohnraums
   - Der Preis von 2,24 € / m² gemäß einer Sonderauswertung nach dem aktuellen schlüssigen Konzept über die Herleitung von Obergrenzen für angemessene Heizkosten im Landkreis Schaumburg

2. Es gelten die Regelungen außerhalb der Karenzzeit zzgl. einer sich ggf. anschließen 6-Monatsfrist zur Senkung der Aufwendungen

   Hier erfolgt die Bemessung anhand folgender Eckpunkte:

   - Die angemessene Quadratmeterzahl des Wohnraums
   - Der für die jeweilige Wohnung geltende Höchstwert nach dem aktuellen schlüssigen Konzept über die Herleitung von Obergrenzen für angemessene Heizkosten im Landkreis Schaumburg entsprechend der u. g. Tabelle.

Heizkosten inkl. Warmwasser (warme Nebenkosten)

Nichtprüfungsgrenze für warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)

	Samtgemeinden Sachsenhagen, Nenndorf, Rodenberg und Lindhorst	**Stadt Bückeburg und Samtgemeinde Eilsen**	**Stadt Stadthagen, Samtgemeinden Niedernwöhren und Nienstädt**	**Stadt Rinteln, Obernkirchen und Gemeinde Auetal**
	Heizkosten inkl. Warmw.	**Heizkosten inkl. Warmw.**	**Heizkosten inkl. Warmw.**	**Heizkosten inkl. Warmw.**
1 Pers. / 50 m²	120,00 €	130,00 €	120,00 €	130,00 €
2 Pers. / 60 m²	130,00 €	140,00 €	130,00 €	140,00 €
3 Pers. / 75 m²	150,00 €	170,00 €	150,00 €	170,00 €
4 Pers. / 85 m²	180,00 €	180,00 €	180,00 €	180,00 €
5 Pers. / 95 m²	180,00 €	190,00 €	180,00 €	190,00 €
6 Pers. / 105 m²	210,00 €			
7 Pers. / 115 m²	220,00 €			

- **Angemessene Aufwendungen für die Heizung bei jährlicher Zahlweise; (Selbstversorger; Einkauf und Lagerung von Brennstoffen für die Heizperiode)**

Für die Übernahme von Heizkosten bei Selbstversorgern, die i.d.R. einmal jährlich Brennstoffe kaufen, gilt das oben Genannte sinngemäß. Im Landkreis Schaumburg werden derzeit folgende jährlichen Beträge als angemessen angesehen:

	Samtgemeinden Sachsenhagen, Nenndorf, Rodenberg und Lindhorst	**Stadt Bückeburg und Samtgemeinde Eilsen**	**Stadt Stadthagen, Samtgemeinden Niedernwöhren und Nienstädt**	**Stadt Rinteln, Obernkirchen und Gemeinde Auetal**
	Heizkosten inkl. Warmw.	**Heizkosten inkl. Warmw.**	**Heizkosten inkl. Warmw.**	**Heizkosten inkl. Warmw.**
1 Pers. / 50 m²	1.440,00 €	1.560,00 €	1.440,00 €	1.560,00 €
2 Pers. / 60 m²	1.560,00 €	1.680,00 €	1.560,00 €	1.680,00 €
3 Pers. / 75 m²	1.800,00 €	2.040,00 €	1.800,00 €	2.040,00 €
4 Pers. / 85 m²	2.160,00 €	2.160,00 €	2.160,00 €	2.160,00 €
5 Pers. / 95 m²	2.160,00 €	2.280,00 €	2.160,00 €	2.280,00 €
6 Pers. / 105 m²	2.520,00 €			
7 Pers. / 115 m²	2.640,00 €			

Auf die Heizkosten werden innerhalb eines Kalenderjahres auf Antrag individuelle Abschläge gewährt. Soweit diese Abschlagszahlung(en) nicht ausreichen, kann innerhalb dieses Kalenderjahres auf Antrag und Nachweis über den Verbleib der Pauschale (Rechnung) ein Aufstockungsbetrag bis zum o.g. Höchstbetrag gewährt werden. Der Verbleib des Aufstockungsbetrages ist ebenfalls durch Rechnung nachzuweisen.

Mit den vorgenannten Höchstbeträgen für die Heizung sind sowohl die reinen Heizkosten als auch die Kosten für die Aufbereitung von Warmwasser abgedeckt. Sollten hinsichtlich der tatsächlichen Heizkosten Nachzahlungen erforderlich werden, können diese nur bis zu den Höchstbeträgen (Jahreswerte) als Bedarfe anerkannt werden.

.

Hiermit bestätige ich, dass ich von dem Inhalt dieses Merkblattes Kenntnis genommen habe. Die Verpflichtung zur Senkung unangemessener Aufwendungen auf ein angemessenes Maß ist mir bekannt. Eine Ausfertigung des Merkblattes habe ich erhalten.

Name, Vorname: _____

Aktenzeichen: _____

_____

Datum: **Unterschrift:**