

Berlin, den 23.02.2026

Stellungnahme

**Zum Entwurf eines Dreizehnten Gesetzes zur Änderung des Zweiten
Buches Sozialgesetzbuch und anderer Gesetze der
Bundesregierung**

I. Einleitung

Über die Hälfte der Haushalte in Deutschland wohnt zur Miete, davon gehört wiederum die Hälfte zum untersten Einkommensdrittel. Bereits heute sind ein **Drittel der Mieterhaushalte durch ihre Wohnkosten deutlich überlastet**: 4,3 Mio. Haushalte müssen zwischen 30 – 40 Prozent ihres Einkommens und 3,1 Mio. sogar mehr als 40 Prozent ihres Einkommens nur für Wohnkosten aufwenden.¹ Fast jede:r dritte Mieter:in hat Angst davor, sich zukünftig seine Miete nicht mehr leisten zu können und rund **7 Millionen Mieter:innen machen sich akut Sorgen, ihre Wohnung zu verlieren**.² Ursächlich sind der Mangel an bezahlbarem Wohnraum und stark steigende Mieten. Bundesweit **fehlen rund 1,4 Millionen bezahlbare Wohnungen**³ und Sozialwohnungen, der Bestand an Sozialwohnungen hat sich seit 2006 auf nur rund 1 Million Wohnungen halbiert. Zugleich sind die Nettokaltmieten in Deutschland seit 2010 insgesamt um 70 Prozent gestiegen.⁴ **Mietrechtliche Verstöße sind trauriger Alltag**, wie der Mietenmonitor des Deutschen Mieterbundes (DMB) für die Städte Berlin und Ulm zeigt: Fast die Hälfte der auf den größten Angebotsplattformen inserierten Wohnungen in Berlin verstößt mutmaßlich gegen die Mietpreisbremse, in Ulm sogar mehr als zwei Drittel. Ein Drittel der inserierten Wohnungen in Berlin überschreitet sogar mutmaßlich die Grenze der Mietpreisüberhöhung bzw. des Mietwuchers; in Ulm sogar fast die Hälfte.⁵

Vor diesem Hintergrund bewertet der Deutsche Mieterbund die **geplanten Änderungen als sozial ungerecht**. Die Maßnahmen adressieren nicht die Ursachen überhöhter Mieten und schaffen keine bezahlbaren Wohnungen, sondern sie **wälzen die strukturellen Probleme des Wohnungsmarktes** auf diejenigen in der Gesellschaft ab, die auf **Hilfe und Unterstützung angewiesen** sind. Bereits 2024 konnten 12,6 Prozent der Bedarfsgemeinschaften ihre Miete nicht durch die anerkannten Kosten der Unterkunft decken. Diese „Wohnkostenlücke“ betrug im Schnitt bei den betroffenen Bedarfsgemeinschaften 116 Euro monatlich.⁶ Diese Summe muss aus dem Regelbedarf aufgebracht werden, der eigentlich Bedarfe des täglichen Lebens wie Ernährung, Kleidung, Hausrat und Strom abdecken soll. Durch die vorgesehenen Änderungen wird diese **Wohnkostenlücke weiter anwachsen und es drohen Mietrückstände**. Da eine ordentliche Kündigung bereits zulässig wäre, wenn Mietende mit mehr als einer Monatsmiete mindestens einen Monat in Verzug sind⁷, besteht hier die akute Gefahr des Wohnungsverlusts.

Darüber hinaus stehen den im Entwurf prognostizierten Einsparungen bei den Kosten der Unterkunft von 58 Millionen Euro in 2027 ein zusätzlicher Verwaltungsaufwand von 33

¹ Öko-Institut (2023): Wohnkostenbelastung von Mietenden, [Link](#).

² Deutscher Mieterbund (2025), Mietenreport 2025, [Link](#).

³ Pestel Institut GmbH (2026), Sozialer Wohn-Monitor 2026, [Link](#).

⁴ DIW (2025), Immobilienmarkt bleibt angespannt – Mieten und Wohnungspreise steigen, [Link](#).

⁵ Deutscher Mieterbund (2025), Untersuchung im Auftrag des DMB zu Angebotsmieten in Berlin und Ulm, [Link](#).

⁶ Bundestagsdrucksache 21/1005, Antwort der Bundesregierung auf die kleine Anfrage der Fraktion DIE LINKE, [Link](#).

⁷ BGH, Urt. v. 10.10.2012 – VIII ZR 107/12.

Millionen Euro gegenüber. Die tatsächlichen Einsparungen durch die Maßnahmen liegen also lediglich bei 25 Millionen Euro, also weniger als 0,2 Prozent der Aufwendungen für KdU in 2024.⁸ Die Konsequenzen jedoch sind weitreichend, bis zum Verlust der Wohnung.

Der Deutsche Mieterbund fordert, die Verantwortung für die Misere auf dem Wohnungsmarkt nicht den Leistungsberechtigten aufzubürden, sondern die **strukturellen Probleme des Wohnungsmarktes zielgerichtet zu adressieren**: durch eine stärkere Förderung des bezahlbaren und sozialen Wohnungsbaus, die Einführung eines Bußgeldes bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse und die Streichung ihrer bestehender Ausnahmeregelungen sowie durch die Wiederherstellung der Anwendbarkeit des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz.

II. Bewertung der geplanten Änderungen

II.1 §22 Absatz 1 Satz 6: absolute Obergrenze für die Anerkennung der Miete

Aktuell werden nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II Bedarfe für die Unterkunft⁹ (und Heizung) in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt und vom Leistungsträger übernommen, soweit sie angemessen sind. Zum 01.01.2023 wurde zudem die Karenzzeit eingeführt, sie soll es Leistungsberechtigten ermöglichen sich darauf zu konzentrieren, den Weg zurück in die Arbeit zu finden statt direkt zu Beginn des Leistungsbezuges eine neue Wohnung suchen zu müssen und eigenes Vermögen aufzubrauchen. Innerhalb der **einjährigen Karenzzeit** werden die **Wohnkosten in voller Höhe** übernommen, auch wenn sie nicht angemessen sind, also über der örtlichen Mietobergrenze¹⁰ liegen. Nach Ablauf der Karenzzeit darf der Leistungsträger die Übernahme des überhöhten Teils der Miete auch nicht sofort verweigern. Er muss zunächst ein sog. **Kostensenkungsverfahren** einleiten, d.h. Leistungsberechtigte werden informiert, dass die Miete für eine vollständige Übernahme zu hoch liegt und sie die Wohnkosten senken müssen. Dafür muss eine angemessene Zeit eingeräumt werden, dies sind aktuell längstens sechs Monate.

In der Praxis wird Leistungsberechtigten dieser Zeitraum regelmäßig eingeräumt. Erst danach darf der Leistungsträger ggf. die Übernahme der Miete auf den angemessenen Kostenanteil beschränken. Insgesamt besteht also aktuell ein Zeitraum von eineinhalb Jahren bevor die Miete, die über der Angemessenheitsgrenze liegt, nur noch teilweise übernommen wird. Im Übrigen beruhen viele dieser kommunalen Angemessenheitsgrenzen auf veralteten Daten und methodisch nicht nachvollziehbaren Konzepten, wie die Rechtsprechung wiederholt festgestellt hat.¹¹

⁸ Eigene Berechnungen basierend auf: Bundesagentur für Arbeit (2025) Strukturen der Grundsicherung SGB II - Deutschland, West/Ost, Länder und Kreise (Zeitreihe Monats- und Jahreszahlen ab 2005), [Link](#).

⁹ Der Bedarf für die Unterkunft entspricht den Zahlungen für die Raummiete und den kalten Betriebskosten, d.h. der Bruttokaltmiete. Mit dem Begriff „Miete“ ist im Folgenden deshalb die Bruttokaltmiete gemeint.

¹⁰ Die örtliche Mietobergrenze wird durch die Gemeinde/Kommune pro Person festgelegt und ist ein Festbetrag, z.B. 600 Euro pro Person, es ist keine Mietpreisobergrenze je Quadratmeter.

¹¹ BSG, Urt. v. Urteil vom 12.12.2017 – B 4 AS 33/16 R; BSG, Urteil vom 30.1.2019 – B 14 AS 24/18 R.

Der Entwurf sieht in § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II-E nun vor, dass bereits **in der Karenzzeit – und zwar ab dem ersten Tag des Leistungsbezugs - eine absolute Obergrenze für die Anerkennung der Miete eingeführt** wird. Liegt die Miete bei Beginn des Leistungsbezugs mehr als **eineinhalbmals so hoch** wie die (abstrakt) als angemessen geltende Miete, soll sie nicht mehr als Unterkunftsbedarf anerkannt und übernommen werden. Dies soll ohne vorheriges Kostensenkungsverfahren erfolgen (Begründung zum Entwurf, Seite 67), die **bestehenden Schonfristen und Kostensenkungsverfahren würden somit ausgehebelt**.

Den Leistungsberechtigten, deren Miete bei Beginn des Leistungsbezugs über der Obergrenze liegt, wird dadurch **jede Möglichkeit genommen sich auf eine drohende nur teilweise Übernahme der Miete einzustellen**. Für die Suche nach einer günstigeren Wohnung bleibt keine Zeit, wodurch **Mietrückstände, Wohnungskündigung und letztlich der Wohnungsverlust drohen**. Betroffen wären vor allem die Personen, die vor dem Leistungsbezug eine höhere Miete eingegangen sind bzw. im angespannten Wohnungsmarkt eingehen mussten, aber die Miete selbst finanzieren konnten. Dies betrifft eine nicht unerhebliche Anzahl von Personen: Nach Auswertungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung lag bei 35,3 Prozent der Bedarfsgemeinschaften die 2022 neu in den Leistungsbezug kamen, die Miete oberhalb der Richtwerte. Bei **6,9 Prozent überstiegen die Wohnkosten** den Richtwert um mehr als das Eineinhalbfache.¹² Das entsprach ca. 17.000 Personen. Besonders betroffen sind Alleinerziehende, hier lagen sogar 10 Prozent über dem 1,5-fachen der Richtwerte, denn aufgrund schlechterer Chancen auf dem Wohnungsmarkt verbleiben sie oft nach der Trennung in der gemeinsamen Wohnung.

Der Deutsche Mieterbund kritisiert die vorgesehenen Änderungen, da sie die Lage der Haushalte erheblich verschlechtern und Mietrückstände sowie Wohnungslosigkeit zu Folge haben. § 22 Absatz 1 Satz 6 ist daher zu streichen und die bisherige Regelung zur Karenzzeit ist beizubehalten. Auch der Bundesrat äußerte bereits verfassungsrechtliche Bedenken gegen die vorgesehene grundsätzliche Deckelung der Kosten der Unterkunft¹³. Auch wenn nachvollziehbar ist, dass der Staat keine überhöhten Mieten als Kosten der Unterkunft übernehmen sollte, so ist das gewählte Vorgehen nicht zielführend und verschärft soziale Ungleichheiten. **Überhöhte Mieten sind ein grundsätzliches Problem, dessen Ursachen angegangen werden müssen und zwar durch besseren Mieterschutz und nicht durch Sanktionierung der Betroffenen**. Diese Probleme auf Leistungsberechtigte abzuwälzen trifft im Ergebnis die Hilfsbedürftigen. Geraten diese Haushalte in Mietrückstände, droht der Verlust

¹² IAB-Forum vom 02.02.2026: Bei rund einem Drittel der Neuzugänge in die Grundsicherung liegen die Wohnkosten zu Beginn des Leistungsbezugs über dem ortsüblichen Richtwert, [Link](#).

¹³ Bundesrat 19.01.2026 Drucksache 764/1/25, [Link](#).

der Wohnung – und gerade für sie ist angesichts des aktuellen Mangels an bezahlbaren Wohnungen nahezu unmöglich eine neue und vor allem günstigere Wohnung zu finden.

Der Deutsche Mieterbund fordert:

- §22 Absatz1 Satz 6 zu streichen, die bisherige Regelung zur Karenzzeit beizubehalten und die strukturellen Probleme auf dem Wohnungsmarkt zu adressieren.

II.2 §22 Absatz 1 Satz 8 Nr. 1 - Quadratmeterhöchstmiete

Zukünftig soll der kommunale Leistungsträger eine **Quadratmeterhöchstmiete festlegen** können, bei deren Überschreitung die Miete von Leistungsberechtigten bereits in der Karenzzeit als unangemessen gelten soll (Satz 8 Nr. 1). Dadurch soll das Ausnutzen von Angemessenheitsgrenzen durch die Vermietung von kleinstem Wohnraum zu überhöhten Quadratmeterpreisen unterbunden werden (Begründung zum Entwurf, Seite 67).

Die vorgesehene Regelung **entspricht nicht der aktuellen Rechtsprechung** des Bundessozialgerichts, wonach die **angemessene Miete das Produkt** aus der als angemessen zugrunde zu legenden **Wohnungsgröße** und dem als angemessen zugrunde zu legendem Mietpreis/m² darstellt (z. B. 50 m² x 7 Euro² = 350 Euro). Durch diese Regelung besteht bisher ein Spektrum innerhalb dessen die Miete übernommen werden kann. Dieses entfällt, wenn der kommunale Leistungsträger eine verbindliche Obergrenze für den angemessenen Mietpreis pro Quadratmeter setzen kann, wie es mit § 22 Abs. 1 Satz 8 SGB II-E vorgesehen ist. Dies hätte zur Konsequenz, dass für Leistungsberechtigte, die bisher zwar einen relativ höheren Quadratmeterpreis zahlen, aber in einer sehr kleinen Wohnung leben, zukünftig nicht mehr die vollen Kosten übernommen werden, da eine **Wohnkostenlücke entsteht, die aus dem Regelbedarf gezahlt werden muss**. Anders als im Falle der Überschreitung der absoluten Obergrenze nach § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II-E soll der Leistungsträger aber laut Begründung zum Entwurf (Seite 67 f.) im Falle der Überschreitung der Quadratmeterhöchstgrenze **ein Kostensenkungsverfahren durchführen** müssen, so dass dem Leistungsberechtigten eine sechsmonatige Reaktionszeit bliebe.¹⁴

Besonders problematisch bewertet der Deutsche Mieterbund, **dass weder im Gesetzeswortlaut noch in der Begründung definiert ist, was unter „kleinstem Wohnraum“** zu verstehen ist. So besteht die Gefahr, dass der Begriff auch auf größere Wohnungen

¹⁴ Hier besteht ein Widerspruch im Gesetzentwurf, denn nach dem Gesetzeswortlaut ist ein Kostensenkungsverfahren in der Karenzzeit aber ausgeschlossen. Denn das Verfahren ist nach dem Wortlaut des § 22 Abs. 1 Satz 9 SGB II-E in Bezug auf Unterkunftskosten ausdrücklich nur „nach Ablauf der Karenzzeit“ vorgesehen.

ausgedehnt wird mit der Konsequenz, dass zukünftig eine Kostenübernahme für deutlich mehr Leistungsbeziehende erschwert wird.

Der Deutsche Mieterbund **stellt ausdrücklich in Frage, dass Kürzungen bei Leistungsberechtigten ein geeignetes Mittel sind**, um die Vermietung von kleinstem Wohnraum zu überhöhten Quadratmeterpreisen zu verhindern. Vielmehr verschärft der Entwurf damit die Situation von Personen, die ohnehin auf dem regulären angespannten Wohnungsmarkt diskriminiert werden und auf solche Angebote angewiesen sind, da sie keine bezahlbare Wohnung finden. Die strukturellen Probleme des Wohnungsmarktes, in welchem es noch immer ein **Kavaliersdelikt ist, überhöhte Mieten für Schrottimmobilien** zu verlangen, werden auf die Leistungsberechtigten abgewälzt anstatt die Verursacher, also die Vermietenden, zu adressieren.

Für die Betroffenen hingegen führt dies zu einer Wohnkostenlücke, denn die Wohnkosten oberhalb der Mietobergrenze müssen dann aus dem Regelsatz gezahlt werden. Können Sie dies nicht, geraten sie schnell in Mietrückstände, was letztlich zu einer Kündigung und dem Verlust ihrer Wohnung führt. Das Geschäftsmodell, marode Immobilien und Kleinstwohnungen zu übersteuerten Mietpreisen anzubieten, wird auf diese Weise nicht unterbunden. Auf einem angespannten Wohnungsmarkt finden sich für solche Objekte trotz überhöhter Mieten ohne Weiteres neue Mieter. Denn eine alternative Wohnung ist im Regelfall nicht zu finden.

Ziel der Karenzzeit ist es, soziale Härten zu vermeiden und Menschen Zeit zu geben, sich nach dem Jobverlust neu orientieren zu können. Leistungsberechtigte in dieser ohnehin belastenden Situation zusätzlich mit dem strukturellen Problem überhöhter Mieten zu konfrontieren, ist weder zielführend noch sozial gerecht.

Der Deutsche Mieterbund fordert:

- §22 Absatz 1 Satz 8 Nr. 1 zu streichen, die bisherige Regelung zur beizubehalten und die strukturellen Probleme auf dem Wohnungsmarkt direkt durch mietrechtliche Maßnahmen zu adressieren.

II.3 §22 Absatz 1 Satz 8 Nr. 2 – Mietpreisbremse

Der Gesetzesentwurf sieht weiterhin vor, dass **zukünftig Nettokaltmieten, die gegen die Mietpreisbremse verstoßen, bereits innerhalb der Karenzzeit als unangemessene Wohnkosten** gelten (§ 22 Abs. 1 Satz 8 Nr. 2). Die Leistungsberechtigten sollen dann den Verstoß gegen die Mietpreisbremse rügen und darauf hinwirken, dass Vermietende die Miete senken. Die Miete wird dann solange in der tatsächlichen Höhe als Bedarf anerkannt wie die

zulässige Höhe zwischen Leistungsberechtigten und Vermieter:in streitig bleibt. Ein etwaiger Rückforderungsanspruch in Bezug auf die überzahlte Miete soll nach § 33 SGB II auf den Leistungsträger übergehen und dann durch diesen weiterverfolgt werden (Begründung zum Entwurf, Seite 68).

Aus Sicht des Deutschen Mieterbundes ist auch diese Regelung äußerst problematisch, da sie Probleme des Wohnungsmarktes, nämlich Verstöße gegen die Mietpreisbremse, auf die Leistungsberechtigten abwälzt, die dann den nicht übernommenen Anteil der Miete aus dem Regelsatz zahlen müssen. Nach geltender Rechtslage können Vermietende die Mietpreisbremse systematisch missachten, ohne ernsthafte Konsequenzen befürchten zu müssen. **Verstöße gegen die Mietpreisbremse** stellen keine Ordnungswidrigkeit dar und können aktuell nicht mit einem Bußgeld sanktioniert werden. Erst wenn **Mieter:innen aktiv** werden, die überhöhte Miete rügen und ihre Rechte einfordern, sind Vermietende verpflichtet die Miete auf das zulässige Maß abzusenken und zu viel gezahlte Beträge zurückzuerstatten. Hier liegt jedoch die Ursache des Problems: **Vermieter:innen, die gegen die Mietpreisbremse verstoßen**, müssen durch die Einführung eines **empfindlichen Bußgeldes zur Verantwortung** gezogen werden.

Untersuchungen zeigen zudem, dass rund drei Viertel der betroffenen Mieter:innen aus Angst vor negativen Konsequenzen davon absehen die Mietpreisbremse durchzusetzen.¹⁵ Die Erfahrung aus der Rechtsberatung der Mietervereine des DMB bestätigen, dass es nicht selten vorkommt, dass auf die erfolgreiche Durchsetzung der Mietpreisbremse eine Kündigung folgt (wobei der geltend gemachte Eigenbedarf sich in einer Vielzahl von Fällen als vorgeschoben erweist). Besonders in **angespannten Wohnungsmärkten** haben Mieter:innen kaum die Möglichkeit auf eine andere Wohnung auszuweichen – sie sind froh, überhaupt eine Unterkunft gefunden zu haben. Es ist daher sozial nicht vertretbar, ihnen in der bereits schwierigen Lage der Arbeitslosigkeit auch noch zuzumuten, aktiv gegen überhöhte Mieten vorzugehen und dabei das Risiko in Kauf zu nehmen, ihre Wohnung zu verlieren. **Verstöße gegen die Mietpreisbremse müssen für Vermietende empfindliche Konsequenzen haben und dürfen nicht zu Leistungskürzungen bei Hilfsbedürftigen führen.**

Der Gesetzesentwurf lässt im Übrigen auch offen, was passiert, wenn eine „gerichtliche Klärung“ ausbleibt, weil Mietende aus Angst vor einer Kündigung keine Klage gegen ihren Vermieter einreichen.

¹⁵ Sommer, F. et al (2024) Survey on the effectiveness of the rent brake in Munich, [Link](#).

Der Referentenentwurf bedeutet darüber hinaus für die Jobcenter einen nicht zu leistenden Mehraufwand. Denn sie müssen zukünftig im Bewilligungsverfahren prüfen, ob die Miete gegen die Mietpreisbremse verstößt und die Wohnkosten damit als unangemessen gelten. Wie das Jobcenter Aachen in seiner Stellungnahme zum Referentenentwurf zutreffend anmerkt, **wird das Jobcenter damit faktisch zu einer „Mietrechtsprüfstelle“, ohne über die dafür erforderlichen Ressourcen, Fachkenntnisse und rechtlichen Instrumente zu verfügen.**¹⁶ Das Jobcenter muss prüfen, ob die vereinbarte Miethöhe gegen § 556d BGB verstößt und ob sich Vermietende auf einen der gesetzlichen Ausnahmetatbestände nach §§ 556e, 556f BGB berufen können. Den Leistungsträgern fehlen vielfach die dafür erforderlichen Informationen. Hierfür müssen sie mietspiegelrelevante Merkmale der Wohnung kennen bzw. erst ermitteln, wie etwa das Baualter und die Ausstattung. Sie sind hier auf die Mitwirkung der Mietenden angewiesen, denen aber im Regelfall selbst die notwendigen Informationen fehlen. Eine endgültige Klärung bestimmter Fragen, wie etwa wann eine Wohnung als umfassend saniert i. S. v. § 556f Satz 2 BGB gilt, lassen sich erst im Prozess klären.

Im Entwurf auf S. 52 wird ein **Erfüllungsaufwand von 5,7 Minuten je Fall in der Verwaltung angesetzt, der Deutsche Mieterbund bewertet dies als unrealistisch.** Die Jurist:innen der 300 örtlichen Mietervereine des DMB führen jährlich rund eine Millionen Rechtsberatungen durch, von denen sich rund 10 Prozent mit Mieterhöhungen (nach Vergleichsmiete) beschäftigen.¹⁷ Der **angegebene Verwaltungsaufwand von 6,3 Millionen Euro** jährlich für die Überprüfung der Mietpreisbremse dürfte demnach **deutlich unterschätzt werden** und in der tatsächlichen Praxis wesentlich höher liegen.

Die im Entwurf vorgesehene Regelung des § 22 Abs. 1 Satz 8 Nr. 2 SGB II-E lässt zudem **zahlreiche wesentliche Fragen offen und schafft so Rechtsunsicherheit.**

1. Es bleibt unklar, **ob Leistungsberechtigte gegebenenfalls die Übernahme der Kosten für rechtliche Beratungen und Beistand beanspruchen können.**

Da es sich bei der Mietpreisbremse um ein zivilrechtliches Instrument handelt, muss die Rüge selbst durch die Mieter:innen erfolgen, da diese Vertragspartner im Mietverhältnis sind. Aufgrund der vielen komplizierten Ausnahmetatbestände und Rückausnahmen zur Mietpreisbremse sind Mietende regelmäßig auf die Unterstützung durch Rechtsanwälte oder Mietervereine angewiesen. Wenn der Gesetzgeber von Mieter:innen erwartet, gegen überhöhte Mieten vorzugehen, um die Übernahme ihrer Wohnkosten zu gewährleisten, so

¹⁶ Stellungnahme des Jobcenters Aachen zum Referentenentwurf, [Link](#).

¹⁷ Vgl. DMB Pressemitteilung zur Beratungsstatistik vom 04.01.2024, [Link](#).

muss er ihnen hierfür auch die notwendige Unterstützung bereitstellen – etwa in Form rechtlicher Beratung oder der Übernahme der Mitgliedsbeiträge örtlicher Mietervereine.

Wenn Leistungsträger eine Mietzinsvereinbarung für unwirksam halten, können Sie bereits heute ein Kostensenkungsverfahren einleiten. Dabei müssen sie die Hilfebedürftigen **unterstützen, ihre Rechte gegenüber dem Vermieter durchzusetzen**¹⁸. Bis zum Oktober 2025 wurde dies landesweit in den Jobcentern unterschiedlich gehandhabt. Teilweise haben die Jobcenter Vereinsbeiträge von Mietervereinen, wenn konkreter **mietrechtlicher Beratungsbedarf** bestand, als Annexkosten der Kosten der Unterkunft anerkannt. Das Bundesministerium für Arbeit und Soziales hat jedoch in einem Schreiben vom 28.10.2025 das dem DMB vorliegt, deutlich gemacht, dass **eine Übernahme der Kosten der Mitgliedschaft mit mietrechtlichen Beratungsleistungen als Kosten der Unterkunft nicht in Frage kommt**. Leistungsträger treffe zwar eine Beratungspflicht, wenn diese sich aber für eine Beratung durch Dritte entscheide, müssen sie diese Kosten selbst tragen.

2. Es bleibt auch unklar, wer gegebenenfalls **Klage gegen Vermietende** erheben und das Verfahren führen muss und wer **Kosten und Risiko einer gerichtlichen Auseinandersetzung zu tragen** hat.

Die Gerichts- und Anwaltskosten können in einem Mietpreisbremse-Verfahren je nach Streitwert schnell zwischen 1.000 bis 3.000 € betragen. Viele einkommensschwache Mieter:innen können sich ein solches Verfahren nicht leisten. Da der Rückforderungsanspruch für Mietüberzahlungen nach § 33 Abs. 2 SGB II auf den Leistungsträger übergeht und von diesem eingeklagt werden muss¹⁹, sind auch die Kosten des Zivilverfahrens vom Jobcenter als Annex zu § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II zu tragen.²⁰ Diese Kostenübernahme muss im Gesetz ausdrücklich klargestellt werden.

Der Deutsche Mieterbund kritisiert ausdrücklich, dass der Gesetzesentwurf **die falschen Akteure sanktioniert**: Während **Verstöße gegen die Mietpreisbremse für Vermietende kaum Konsequenzen haben**, führen die geplanten Änderungen zu **Kürzungen bei Leistungsberechtigten**, die diese Differenz aus dem Regelsatz zahlen müssen, da es sonst zu Mietschulden kommt. Gerade einkommensschwache Mieter:innen haben jedoch auf dem Wohnungsmarkt kaum Ausweichmöglichkeiten. Anstatt hilfsbedürftige Personen zu bestrafen, fordert der Mieterbund eine **wirksame Durchsetzung der Mietpreisbremse mittels einer**

¹⁸ vgl. BSG, Urteil vom 22.09.2009, Az. B 4 AS 8/09 R

¹⁹ BGH, Urt. v. 5.6.2024 – VIII ZR 150/23.

²⁰ Theesfeld-Betten, Umgang des SGB II-Leistungsträgers mit Miet-, Heiz- und Nebenkostenforderungen, WuM 2024, 1 ff. (4) mit Rechtsprechungsnachweisen in Fn. 27.

Bußgeldbewehrung. Die Kontrolle der Einhaltung mietpreisbegrenzender Vorschriften muss Aufgabe des Staates sein.

Der Deutsche Mieterbund fordert:

- §22 Absatz1 Satz 8 Nr. 2 zu streichen, die bisherige Regelung zur Karenzzeit ist beizubehalten und die strukturellen Probleme auf dem Wohnungsmarkt sind direkt zu adressieren.
- Soweit die Regelungen beibehalten werden muss Rechtssicherheit geschaffen werden. Dies betrifft insbesondere die Gewährleistung rechtlicher Beratung und deren Kostenübernahme sowie die Regelung der Übernahme eventueller Prozesskosten.

II.4 Leistungskürzung bei Terminversäumnissen § 7b Abs. 4

Erwerbsfähige Leistungsberechtigte sollen zukünftig als nicht erreichbar gelten, wenn sie trotz schriftlicher Belehrung **drei aufeinanderfolgenden Meldeaufforderungen** ohne Darlegung und Nachweis eines wichtigen Grundes nicht nachkommen. Im **ersten Folgemonat wird dann kein Regelbedarf mehr gezahlt**; die Kosten der Unterkunft werden direkt an die Vermietenden gezahlt. Melden sich die Leistungsberechtigten innerhalb eines Monats beim Jobcenter, wird der Regelbedarf in geminderter Höhe gezahlt. Melden sich die Leistungsberechtigten nicht innerhalb eines Monats persönlich im Jobcenter, gelten sie weiterhin als nicht erreichbar und der **Leistungsanspruch entfällt vollständig bis zur nächsten** persönlichen Meldung im Jobcenter.

Das bedeutet, dass ebenso **die Zahlung der Kosten der Unterkunft eingestellt wird**. Eine vollständige Einstellung aller Leistungen dürfte mit Anspruch auf Gewährleistung eines menschenwürdigen Existenzminimums aus Art. 1 Abs. 1 GG i.V.m. Art. 20 Abs. 1 GG nicht vereinbar und damit verfassungswidrig sein. Wie das Bundesverfassungsgericht klargestellt hat, ist ein vorübergehender Entzug existenzsichernder Leistungen bei einer mangelnden Mitwirkungspflicht grundsätzlich auf Leistungskürzungen um 30 Prozent des Regelbedarfs begrenzt.²¹

Durch diese Regelung drohen akut Mietschulden, diese führen bereits in der Höhe von mehr als einer Monatsmiete und einem Verzug von mindestens einem Monat zu einer ordentlichen Kündigung und damit zur Wohnungslosigkeit. Die Gründe für ein Nichtnachkommen der Meldeaufforderungen können unterschiedliche soziale, psychische und gesundheitliche

²¹ BVerfG, Urt. v. 5.11.2019 – 1 BvL 7/16.

Ursachen haben. Die im Entwurf erwähnte **Härtefallregelung schafft keine Rechtssicherheit** und überträgt weitreichende Entscheidungen den Jobcentern, die diese jeweils im Einzelfall treffen müssen. Es besteht ein sehr hohes Risiko, dass hilfebedürftige Personen in Zahlungsverzug geraten und aufgrund dessen gekündigt und wohnungslos werden. Mit der vorgesehenen Änderung ist **nicht mehr gewährleistet, dass existentielle Notlagen beseitigt und Wohnungslosigkeit verhindert werden**. Zudem **verschlechtert diese Regelung die ohnehin schwierigere Stellung von Leistungsberechtigten auf dem Wohnungsmarkt**, denn bisher konnten Vermietende davon ausgehen, dass die Mietzahlungen durch das Jobcenter (zuverlässig) übernommen werden. Eine stabile Wohnsituation ist jedoch eine unverzichtbare Grundvoraussetzung dafür, dass Betroffene erfolgreich in den Arbeitsmarkt zurückfinden können.

Der Deutsche Mieterbund fordert:

- Die vorgesehenen Leistungskürzungen sind nicht sozial und damit nicht tragbar und **müssen gestrichen werden**

III. Fazit und abschließende Bemerkungen

Die geplante Gesetzesreform verschärft soziale Ungleichheiten, **strukturelle Probleme des Wohnungsmarktes werden auf die Leistungsberechtigten abwälzt** anstatt die Verursacher überhöhter Mieten direkt zu adressieren. Die vorgesehenen Änderungen stehen außerdem in **keinem Verhältnis von Kosten und Nutzen**, da den geplanten Einsparungen hohe Verwaltungsausgaben gegenüberstehen, die nach Auffassung des DMB zudem unterschätzt werden. Darüber hinaus haben die Änderungen keine sachliche Rechtfertigung, denn sie zielen nicht auf die Begrenzung übermäßiger Wohnbedarfe sondern auf zu hohe Wohnkosten.

Der Sozialstaat hat die Aufgabe, sich um die soziale Sicherheit seiner Bürger:innen zu kümmern. Auch wenn es nachvollziehbar ist, dass auch die öffentliche Hand keine überhöhten Mieten als Kosten der Unterkunft zahlen sollte, so ist das gewählte Vorgehen nicht zielführend und sozial unausgewogen. Das Grundrecht auf Gewährleistung eines menschenwürdigen Existenzminimums umfasst nach Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts auch einen Anspruch auf Unterkunft. Die vorliegenden Änderungen gefährden aber das Existenzminimum. Die strukturellen Probleme am Wohnungsmarkt müssen durch

mietrechtliche und wohnungspolitische Maßnahmen adressiert werden anstatt den Druck auf Leistungsberechtigte zu erhöhen.

Der Deutsche Mieterbund fordert:

- Die Rücknahme der geplanten Änderungen zur Leistungskürzung bei Terminversäumnissen § 7b Abs. 4
- Die Rücknahme der geplanten Änderungen im §22 zur Anerkennung der Kosten der Unterkunft innerhalb der Karenzzeit.
- Die **Umsetzung mietrechtlicher Maßnahmen** - die Bußgeldbewährung der Mietpreisbremse, die Streichung der bislang vorgesehenen Ausnahmetatbestände für modernisierte Wohnungen (§ 556f Satz 2, § 556e Abs. 2 BGB) sowie für Fälle einer über der zulässigen Miethöhe liegenden **Vormiete** (§ 556e Abs. 1 BGB) und die Reform des sogenannten Mietwucherparagraphen (§ 5 WiStG), um das Verlangen wucherischer Mieten effektiv ahnden zu können.