

Ablaufschema Prüfung der zulässigen Miethöhe ab 01.07.2026

1. Zeitpunkt der Prüfung: Neuantrag oder Weiterbewilligungsantrag während der Karenzzeit (Karenzzeit muss noch gelten)

- Beginn des Mietvertrages ist ausschlaggebend

2. Eingrenzung der Sachverhalte

a. Gültigkeit der Mietpreisbremse (Zeitpunkt und Gebiete)

- Ab 01.01.2021 für LHH, Laatzen und Langenhagen
- Ab 01.01.2025 zusätzlich für Garbsen, Hemmingen, Isernhagen, Seelze Wedemark und Wunstorf

b. Nichtanwendbarkeit der Mietpreisbremse

- Öff. geförderter Wohnraum
- Erstvermietung nach dem 01.10.2014
- Erstvermietung nach umfassender Modernisierung
- Bereits unzulässige Vormiete, wenn dies zuvor offengelegt wurde
- Untervermietung eines möblierten Zimmers
- Nach Zustimmung eines zustimmungspflichtigen Mieterhöhungsverlangens

c. Nichtanwendbarkeit des Mietspiegels

- Wohnungen in Ein und Zweifamilienhäusern
- Wohnungen mit Mietpreisbindung
- Mietvertrag mit mindestens teilgewerblicher Nutzung
- Zeitmietvertrag (bis zu einem Jahr)
- möblierte oder teilmöblierte Wohnung
- Wohnungen mit Untervermietung

d. Gültigkeitszeitraum des jeweiligen Mietspiegels

Mietspiegel Kommune	2019 gültig von/bis	2021 gültig von/bis	2023 gültig von/bis	2025 gültig ab
Hannover	01.02.19 – 22.09.21	23.09.21 – 29.11.23	30.11.23 – 17.12.25	18.12.25
Laatzen	01.01.19 – 30.09.21	01.10.21 – 18.12.23	19.12.23 – 26.11.25	27.11.25
Langenhagen	01.01.19 – 30.09.21	01.10.21 – 17.12.23	18.12.23 – 14.12.25	15.12.25
Garbsen			04.12.23 – 07.12.25	08.12.25
Hemmingen			16.11.23 – 03.12.25	04.12.25
Isernhagen			16.11.23 – 10.12.25	11.12.25
Seelze			30.11.23 – 26.11.25	27.11.25
Wedemark			18.12.23 – 14.12.25	15.12.25
Wunstorf			08.11.23 – 11.11.25	12.11.25

Zwischenschritt:

- Sollte das Baujahr noch nicht bekannt sein, ist bereits hier der Fragebogen für die Ausstattungsmerkmale zu verschicken.

3. Vorprüfung anhand Berechnungsbogen

- Eingabe von Wohnlage (nur LHH), Baujahr, Wohnungsgröße sowie Nettokaltmiete im Bereich A
→ Ergebnis gibt an, ob Fragebogen zu Ausstattungsmerkmalen zu verschicken ist, da Überschreitung wahrscheinlich ist. (falls noch nicht geschehen)
Gibt der Bogen keinen Wert aus, weil dieser im Mietspiegel nicht vorhanden ist, kann die Prüfung an dieser Stelle beendet werden.

4. Konkrete Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete anhand Berechnungsbogen nach Rücklauf Fragebogen Ausstattungsmerkmal

- Nach Rücklauf des Fragebogens konkrete Prüfung im Bereich B anhand vorhandener Ausstattungsmerkmale
→ Ergebnis gibt an, ob und um welchen Betrag bzw. Prozentsatz die zulässige Miethöhe überschritten wird und ob die Karenzzeit gilt.

5. Prüfung, ob „Bagatellgrenze“ i.H.v. 20% Überschreitung der zulässigen Miete vorliegt (siehe Berechnungsbogen).

- a. falls Überschreitung < 10% → keine Kostensenkungsaufforderung
- b. falls Überschreitung > 10% aber < 20 % (Bagatellgrenze/unwirtschaftlich) → nur Kostensenkungsaufforderung BfUH
- c. falls Überschreitung > 20% → Kostensenkungsaufforderung zulässige Miete + BfUH

6a. Kostensenkungsaufforderung auf zulässige Nettokaltmiete mit Rüge an leistungsberechtigte Person

- Zugangsnachweis Rüge beim Vermieter: Frist 1 Monat

6b. Kostensenkungsaufforderung auf die angemessenen BfU (Bruttokaltmiete) / Heizkosten

- Sofern auch der abstrakte Angemessenheitswert (mit zulässiger Nettokaltmiete) überschritten ist → parallele Kostensenkungsaufforderung (normale Frist 6 Monate) auf die angemessenen BfU/HK

7. Rechtsfolge (nach Fristablauf)

- a. Vermieter senkt die Miete.
Das/die Kostensenkungsverfahren ist/sind beendet und die Karenzzeit läuft normal weiter. Tatsächliche (= zulässige BfU) werden übernommen. Überzahlung steht dem Jobcenter zu. Nach Ablauf der Karenzzeit ggf. KSA auf angemessene BfU prüfen.
- b. Leistungsberechtigte Person rügt nicht bzw. kann Zugang der Rüge nicht nachweisen.
Es erfolgt eine Festsetzung auf die zulässige Nettokaltmiete und ggf. auf die angemessenen BfUH nach Ablauf der Kostensenkungsfrist(en) mit dem nächsten Erstbescheid.
- c. Vermieter reagiert nicht. Zugang wurde nachgewiesen.
Das Kostensenkungsverfahren angemessene BfU endet. Karenzzeit läuft normal weiter nach Ablauf der Karenzzeit Angemessenheitsprüfung mit ggf. Einleitung KSA. Anspruchsübergang nach § 33 SGB II.