

Informationen für

Vermieterinnen, Vermieter und Hausverwaltungen

Ein Leitfaden rund um Miete, Direktzahlung, Wohnungswechsel, Kaution und Datenschutz

Worum geht es in diesem Leitfaden?

Der Leitfaden beantwortet häufige Fragen von Vermieterinnen, Vermietern und Hausverwaltungen, wenn Mieterinnen oder Mieter Leistungen nach dem SGB II beziehen. Er erläutert insbesondere, welche Rolle das Jobcenter bei Unterkunftskosten spielt – und wo das Mietverhältnis ausschließlich Sache zwischen den Vertragsparteien bleibt.

Jobcenter im Regionalverband Saarbrücken

Hafenstraße 18 · 66111 Saarbrücken

Stand: September 2026

Auf einen Blick

Mieterinnen und Mieter, die Grundsicherungsgeld beziehen, können Bedarfe für Unterkunft und Heizung anerkannt bekommen. Vertragspartner des Mietvertrages bleiben jedoch ausschließlich Mieter und Vermieter. Das Jobcenter wird durch die Leistungsgewährung oder eine Direktzahlung nicht zur Partei des Mietvertrages.

Gut zu wissen

Örtliche Richtwerte zu den Kosten der Unterkunft richten sich nach den jeweils geltenden Vorgaben des kommunalen Trägers (hier Regionalverband Saarbrücken).

[Hier kommen Sie zu den Kosten der Unterkunft / Abstrakte Angemessenheitsgrenzen](#)

Inhaltsverzeichnis

- 01 Besteht ein Rechtsverhältnis zwischen Vermieter und Jobcenter?
- 02 Ist ein Vermieter gegenüber dem Jobcenter antragsberechtigt?
- 03 Wann werden Leistungen für die Miete gezahlt?
- 04 In welcher Höhe werden Unterkunftskosten berücksichtigt?
- 05 Kann die Miete vom Jobcenter direkt an Vermieter oder Hausverwaltung gezahlt werden?
- 06 Was ist bei einer Direktzahlung zu beachten?
- 07 Was kann ich bei Mietrückständen tun?
- 08 Kann das Jobcenter eine Mietkaution übernehmen?
- 09 Was geschieht bei Auszug oder Ende des Leistungsbezugs?
- 10 Welche Auskünfte erhalte ich vom Jobcenter?
- 11 Welche Daten von Vermietern werden verarbeitet?

Fragen und Antworten

1. Besteht ein Rechtsverhältnis zwischen Vermieter und Jobcenter?

Nein.

Vertragspartner eines Mietvertrages sind die Mieterin oder der Mieter und die Vermieterin oder der Vermieter. Das Jobcenter ist nicht Vertragspartei und tritt nicht in die mietvertraglichen Pflichten der leistungsberechtigten Person ein.

Auch wenn Unterkunftskosten unmittelbar an die Vermieterin, den Vermieter oder eine Hausverwaltung gezahlt werden, entsteht dadurch kein eigenes mietrechtliches Rechtsverhältnis mit dem Jobcenter. Ansprüche aus dem Mietvertrag sind grundsätzlich gegenüber der Mieterin oder dem Mieter geltend zu machen.

Rechtsgrundlage / fachlicher Bezug: § 22 Abs. 7 SGB II; allgemeines Mietvertragsrecht nach dem BGB.

2. Ist ein Vermieter gegenüber dem Jobcenter antragsberechtigt?

Nein.

Leistungen nach dem SGB II werden grundsätzlich auf Antrag der leistungsberechtigten Person erbracht. Vermieterinnen, Vermieter und Hausverwaltungen können deshalb keine Leistungsanträge für ihre Mieterinnen oder Mieter stellen.

Forderungen aus dem Mietverhältnis – zum Beispiel laufende Miete oder Nachforderungen aus einer Betriebskostenabrechnung – sind gegenüber der Mieterin oder dem Mieter geltend zu machen.

Rechtsgrundlage / fachlicher Bezug: § 37 SGB II.

3. Wann werden Leistungen für die Miete gezahlt?

Grundsätzlich monatlich im Voraus.

Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts sollen monatlich im Voraus erbracht werden. Unterkunftskosten sind Bestandteil der Leistungsberechnung. Im Regelfall erhält die leistungsberechtigte Person die Leistung und erfüllt daraus selbst ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem Vermieter.

Eine Zahlung durch das Jobcenter ist keine Garantie dafür, dass eine mietvertraglich vereinbarte Zahlung zu einem bestimmten Kalendertag in jedem Einzelfall auf dem Vermieterkonto eingeht.

Die Kosten für Haushaltsstrom sind über die Regelleistung abgedeckt und müssen deshalb von der Mieterin oder vom Mieter selbst gezahlt werden.

Rechtsgrundlage / fachlicher Bezug: § 42 Abs. 1 SGB II.

4. In welcher Höhe werden Unterkunftskosten berücksichtigt?

Grundsätzlich in tatsächlicher Höhe, soweit die Aufwendungen nach den gesetzlichen und örtlichen Vorgaben anerkannt werden können.

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden grundsätzlich in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit sie angemessen sind. Für die Unterkunft gelten die vom Regionalverband Saarbrücken festgelegten Angemessenheitsgrenzen. Maßgeblich ist dabei die Bruttokaltmiete, also Nettokaltmiete zuzüglich kalter Nebenkosten; Heizkosten werden gesondert betrachtet.

Die vom Jobcenter berücksichtigten Unterkunftskosten müssen nicht mit der vollständigen Mietforderung identisch sein. Das kann zum Beispiel der Fall sein, wenn nicht alle Haushaltsmitglieder leistungsberechtigt sind, Einkommen zu berücksichtigen ist oder nur ein Teil der Unterkunftskosten als Bedarf anerkannt werden kann. Einen verbleibenden Differenzbetrag muss die Mieterin oder der Mieter selbst tragen.

Rechtsgrundlage / fachlicher Bezug: § 22 Abs. 1 SGB II in der seit 01.07.2026 geltenden Fassung; örtliche KdU-Richtwerte des Regionalverbandes Saarbrücken.

5. Kann die Miete vom Jobcenter direkt an Vermieter oder Hausverwaltung gezahlt werden?

Ja, unter bestimmten Voraussetzungen.

Auf Antrag der leistungsberechtigten Person ist das Grundsicherungsgeld, soweit es für Unterkunft und Heizung geleistet wird, direkt an die Vermieterin, den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu zahlen.

Auch ohne einen solchen Antrag soll eine Direktzahlung erfolgen, wenn die zweckentsprechende Verwendung der Unterkunftsleistungen nicht sichergestellt ist. Das Gesetz nennt hierzu insbesondere Mietrückstände, die zu einer außerordentlichen Kündigung berechtigen, bestimmte Energiekostenrückstände sowie weitere konkrete Fallgestaltungen.

Ob die Voraussetzungen vorliegen, prüft das Jobcenter im jeweiligen Einzelfall. Die leistungsberechtigte Person wird über eine Direktzahlung schriftlich unterrichtet.

Hierbei kann es aus verschiedenen Gründen vorkommen, dass das Jobcenter nicht die von der Mieterin oder dem Vermieter vollständig geschuldete Miete zahlt. Den Restbetrag muss dann die Mieterin oder der Mieter selbst zahlen. Bei Zahlungsstörungen ist auch immer Ihre Mieterin oder Ihr Mieter und nicht das Jobcenter Ihr Ansprechpartner. Aus Datenschutzgründen darf das Jobcenter der Vermieterin oder dem Vermieter regelmäßig nicht mitteilen, warum eine Zahlung geändert wurde oder ausbleibt.

Rechtsgrundlage / fachlicher Bezug: § 22 Abs. 7 SGB II.

6. Was ist bei einer Direktzahlung zu beachten?

Eine Direktzahlung ist keine Mietgarantie.

Das Jobcenter kann nur Leistungen auszahlen, auf die im jeweiligen Monat tatsächlich ein Anspruch besteht. Die Höhe einer Direktzahlung kann sich deshalb verändern oder eine Zahlung kann entfallen.

Gründe können zum Beispiel anzurechnendes Einkommen des Mieters, eine Änderung der Haushalts- oder Bedarfsgemeinschaft, das Ende des Leistungsanspruchs oder andere leistungsrechtliche Änderungen sein. Auch bei einer Direktzahlung bleibt die Mieterin oder der Mieter für die vollständige Erfüllung des Mietvertrages verantwortlich.

Aus Datenschutzgründen darf das Jobcenter der Vermieterin oder dem Vermieter regelmäßig nicht mitteilen, warum eine Zahlung geändert wurde oder ausbleibt.

Rechtsgrundlage / fachlicher Bezug: § 22 Abs. 7 SGB II; Sozialdatenschutz nach SGB X.

7. Was kann ich bei Mietrückständen tun?

Informieren Sie das Jobcenter möglichst frühzeitig.

Bestehen Mietrückstände, können Vermieterinnen, Vermieter oder Hausverwaltungen das Jobcenter darüber informieren. Für die Prüfung ist insbesondere hilfreich, die Höhe der Rückstände und den Zeitraum anzugeben, für den keine oder keine vollständige Mietzahlung erfolgt ist.

Das Jobcenter prüft anschließend im Rahmen seiner gesetzlichen Möglichkeiten, ob Maßnahmen zur Sicherung der Unterkunft in Betracht kommen. Dazu kann eine künftige Direktzahlung gehören. Unter bestimmten Voraussetzungen können auch Mietschulden zur Sicherung der Unterkunft übernommen werden; Geldleistungen hierfür sollen grundsätzlich als Darlehen erbracht werden.

Ein unmittelbarer Anspruch des Vermieters auf Übernahme offener Mietforderungen durch das Jobcenter entsteht dadurch nicht. Mietrechtliche Ansprüche sind weiterhin gegenüber der Mieterin oder dem Mieter geltend zu machen.

Eine Rückmeldung an Vermieter/-innen kann jedoch aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht erfolgen.

Rechtsgrundlage / fachlicher Bezug: § 22 Abs. 7 und 8 SGB II.

08. Kann das Jobcenter eine Mietkaution übernehmen?

Grundsätzlich ja – bei vorheriger Zusicherung und in der Regel als Darlehen.

Aufwendungen für eine Mietkaution können als Bedarf anerkannt werden, wenn die leistungsberechtigte Person vorab die Zusicherung des am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Trägers einholt und die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

Eine Mietkaution soll grundsätzlich als Darlehen erbracht werden. Ob und in welcher Form die Auszahlung beziehungsweise Sicherung im konkreten Fall erfolgt, richtet sich nach der Entscheidung des zuständigen Trägers.

Vermieterinnen und Vermieter sollten daher nicht davon ausgehen, dass eine vereinbarte Kautionszahlung automatisch vom Jobcenter übernommen wird.

Rechtsgrundlage / fachlicher Bezug: § 22 Abs. 6 SGB II; ergänzend § 42a SGB II für Darlehen.

09. Was geschieht bei Auszug oder Ende des Leistungsbezugs?

Direktzahlungen enden, wenn hierfür kein Leistungsanspruch beim Mieter mehr besteht.

Grundsätzlich berücksichtigt das Jobcenter nur Mietaufwendungen für die tatsächlich genutzte Unterkunft.

Endet der Anspruch auf Grundsicherungsgeld oder besteht für die bisherige Unterkunft kein anzuerkennender Bedarf mehr, kann das Jobcenter keine laufenden Unterkunftsleistungen für diese Wohnung weiterzahlen.

Eine Direktzahlung ersetzt daher keinen Dauerzahlungsanspruch des Vermieters. Bei einem Auszug oder einer sonstigen Änderung ist die Mieterin oder der Mieter weiterhin für die Erfüllung der mietvertraglichen Pflichten verantwortlich.

Die Erstattung von zu viel oder ohne Rechtsgrund erbrachten Zahlungen wird nach den jeweils einschlägigen sozialrechtlichen Vorschriften geprüft.

Rechtsgrundlage / fachlicher Bezug: Leistungsanspruch nach dem SGB II; Direktzahlung nach § 22 Abs. 7 SGB II.

10. Welche Auskünfte erhalte ich vom Jobcenter?

Grundsätzlich nur sehr eingeschränkt.

Das Jobcenter ist verpflichtet, das Sozialgeheimnis zu wahren. Deshalb dürfen Vermieterinnen, Vermieter und Hausverwaltungen grundsätzlich keine Auskünfte zu persönlichen oder leistungsrechtlichen Verhältnissen ihrer Mieterinnen oder Mieter erhalten.

Das gilt zum Beispiel für Gründe, aus denen eine Direktzahlung ausbleibt oder sich ihre Höhe verändert. Liegt eine wirksame Einwilligung der betroffenen Person vor und sind die datenschutzrechtlichen Voraussetzungen erfüllt, können Auskünfte im zulässigen Umfang möglich sein.

Bei Fragen zum Mietverhältnis bleibt grundsätzlich die Mieterin oder der Mieter die erste Ansprechperson.

Rechtsgrundlage / fachlicher Bezug: Sozialgeheimnis nach § 35 SGB I; Verarbeitung und Übermittlung von Sozialdaten nach §§ 67 ff. SGB X; ggf. Einwilligung nach § 67b SGB X.

11. Welche Daten von Vermietern werden verarbeitet?

Nur soweit die Daten für die Aufgabenerfüllung erforderlich sind.

Für die Prüfung und Berücksichtigung von Unterkunftskosten benötigt das Jobcenter Angaben zur Wohnung und zu den Kosten. Je nach Fall können dabei auch Daten der Vermieterin oder des Vermieters verarbeitet werden, beispielsweise Name, Anschrift oder Angaben aus einem Mietvertrag beziehungsweise einer Vermieterbescheinigung.

Eine Bankverbindung wird benötigt, wenn eine Zahlung unmittelbar an die Vermieterin, den Vermieter oder eine Hausverwaltung erfolgen soll.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt nach den für Sozialdaten geltenden gesetzlichen Bestimmungen. Betroffene Personen haben die gesetzlich vorgesehenen Datenschutzrechte.

Rechtsgrundlage / fachlicher Bezug: §§ 67 ff. SGB X; ergänzend Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO).

Örtliche Informationen

Kontakt

Jobcenter im Regionalverband Saarbrücken
Hafenstraße 18
66111 Saarbrücken

Telefon: 0681 / 97038-3000

[Homepage](#)

Verwendete offizielle Rechts- und Informationsquellen

Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II), insbesondere §§ 22, 37, 41, 42 und 42a – Gesetze im Internet, Rechtsstand 2026.

Bundesagentur für Arbeit: Grundsicherungsgeld – Wohnen und Miete (Änderungen ab 01.07.2026).

Jobcenter im Regionalverband Saarbrücken: Unterkunft und Heizung / Download-Center.

Regionalverband Saarbrücken: Tabelle Kosten der Unterkunft (KdU), abstrakte Angemessenheitsgrenzen ab 01.06.2025.

Hinweis: Dieser Leitfaden dient der allgemeinen Information und ersetzt keine Prüfung des Einzelfalls.