

Wohnen unter Hartz IV in Hamburg



Mieter, die Leistungen nach dem SGB II (Hartz IV) oder dem SGB XII (Sozialhilfe) beziehen, haben auch Anspruch auf Übernahme der Unterkunftskosten. Allerdings werden von der Behörde nur so genannte "angemessene" Kosten bezahlt. Dieses Info erläutert, welche Kosten in welcher Höhe zu den angemessenen Unterkunftskosten zählen. Es verschafft Leistungsbeziehern einen Überblick über das komplizierte Regelwerk, ersetzt aber keine Hartz IV-Beratung bei MhM.

Angemessenheit der Unterkunftskosten

Die Unterkunftskosten werden nur übernommen, soweit die Behörde die Kosten der Unterkunft auch als angemessen erachtet. Welche Unterkunftskosten die Behörden noch als angemessen bewerten ist Ländersache. In Hamburg finden sich die einschlägigen Regelungen zu den Wohnkosten unter anderem in der seit 01.03.2014 wirksamen Fachanweisung zu § 22 SGB II (erhältlich über www.mhmhamburg.de). Viele der Regelungen sind ebenso wie die Behördenpraxis rechtlich und politisch umstritten.

Höchstwerte für angemessene Nettokaltmiete

Die Hamburger Sozialbehörde hält nachstehende Nettokaltmieten bei freifinanzierten Wohnungen für angemessen. Zusätzlich sind die (angemessenen) Betriebs-, Wasser- und Heizkosten zu übernehmen. Inklusivmieten, die bereits die Nebenkosten enthalten, sollen nach der derzeitigen Fachanweisung ebenfalls auf den Höchstwert für Nettokaltmieten gedeckelt werden. MhM hält dies für unzulässig.





Ausnahme für öffentlich geförderte Wohnungen

Die meisten der öffentlich geförderten Wohnungen unterliegen keiner Mietobergrenze wie freifinanzierte Wohnungen. Angemessen sind Sozialmieten stets, wenn folgende Wohnflächen nicht überschritten werden:

Haushalt	1 Person	Nettokaltmiete	348,50 €
	2 Personen		418,20 €
	3 Personen		524,25 €
	4 Personen		594,15 €
	5 Personen		709,07 €
	6 Personen		796,79 €
	jede weitere Person		87,72 €

Haushalt	1 Person	Wohnfläche	50 m ²
	2 Personen		60 m ²
	3 Personen		75 m ²
	4 Personen		90 m ²
	5 Personen		105 m ²
	6 Personen		120 m ²
	jede weitere Person		15 m ²

Überschreitung der Höchstwerte

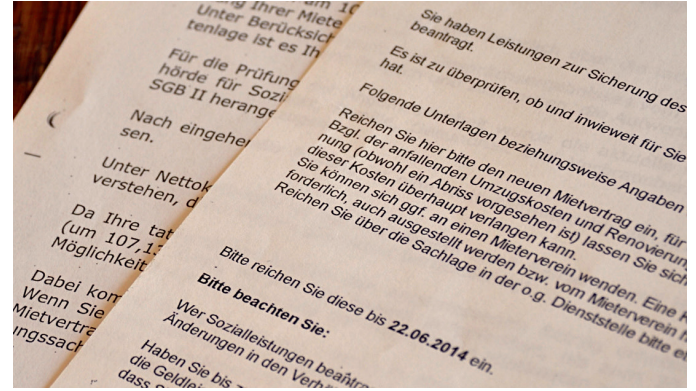
In einigen Sonderregelungen lässt die Sozialbehörde auch die Überschreitung der Höchstgrenzen zu, beispielsweise:

- bis zu 10 % bei Mehrbedarf wegen dauerhafter Erkrankung, Behinderung oder sonstigen besonderen Lebensumständen,
- bis zu 30 % bei Wohnungslosen nach 6 Monaten vergeblicher Wohnungssuche,
- bis zu 15 % bei getrennt lebenden Eltern im Rahmen der gemeinsamen Ausübung des Sorgerechts oder zur Integration von Wohnungslosen,
- bis zu 10 % bei Mietern in Stadtteilen, in denen weniger als 10 % SGB II/XII-Leistungsempfänger wohnen und
- in Fällen des Bestandsschutzes für so genannte Altfälle.

Kostensenkungsaufforderungen

Überschreitet die Nettokaltmiete die Mietobergrenze, werden Leistungsempfänger durch die Behörde aufgefordert, die Unterkunftskosten innerhalb einer Frist von maximal sechs Monaten zu senken, andernfalls würde nur noch die angemessene Miete übernommen. Faktisch ist die Kostensenkung nur durch Untervermietung oder Anmietung einer Wohnung mit sozialrechtlich anerkannter Miete möglich. Die Kostensenkungsaufforderungen selbst sind rechtlich nicht angreifbar. Es kann erst gegen den Bescheid mit den reduzierten Unterkunftskosten Widerspruch eingelegt werden. Dies kann etwa dann erfolgreich sein, wenn sich das Kostensenkungsschreiben an falschen Werten orientiert, erforderliche Belehrungen nicht enthalten sind oder das behördliche Mietobergrenzenkonzept nicht schlüssig ist. Wegen der einschneidenden Folgen sollten Betroffene unbedingt eine Beratung aufsuchen.

Gelingt die Kostensenkung innerhalb der Frist nicht, will die Behörde künftig meistens nur noch den „angemessenen“ Anteil der Mietkosten übernehmen. Den Mietern drohen dann Mietschulden und Kün-



digung. Können Leistungsempfänger jedoch nachweisen, dass es ihnen nicht möglich oder zumutbar gewesen ist die Kosten zu senken, muss die Behörde weiterhin die volle Miete übernehmen. Als Nachweis dafür sollten Betroffene ihre Anstrengungen auf dem Wohnungsmarkt überprüfbar dokumentieren. Details über den Umfang der Nachweise und die Häufigkeit der Vorlage sollten schriftlich mit der Behörde vereinbart werden.

Sonderregelungen für Personen unter 25 Jahren

Seit dem 01.04.2006 sollen Menschen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und noch bei den Eltern leben, bei den Eltern wohnen bleiben. Sie können nur in seltenen Ausnahmen zu Hause ausziehen und Unterkunftsleistungen von der Sozialbehörde beziehen. Vor Abschluss eines Mietvertrages muss die Zustimmung des Jobcenters zum Aus- und Umzug eingeholt werden.

Untermieter / Wohngemeinschaften

Gerichte haben mehrfach klargestellt, dass einem Leistungsempfänger beim Wohnen in einer reinen Wohngemeinschaft dieselben Wohnkosten wie einem Einpersonenhaushalt zustehen.

Betriebskosten

Die kalten Betriebskosten gehören zu den Kosten der Unterkunft und müssen grundsätzlich in tatsächlicher Höhe übernommen werden. Dies gilt auch für die Wasserkosten. Nachzahlungen bei der Jahresabrechnung muss das Jobcenter zahlen, ihm steht

aber auch ein etwaiges Guthaben zu. Selbstverständlich nur, soweit der Saldo rechtlich auf Grundlage des Mietvertrages und gesetzlicher Vorschriften fällig ist.

Heizkosten

Auch für die Heizkosten, die über den Vermieter abgerechnet werden, gilt die Übernahmeverpflichtung der Behörde wie bei den Betriebskosten. Mit einer besonderen Fachanweisung regelt die Sozialbehörde all diejenigen Fälle, bei denen Mieter selbst den Brennstoff wie Kohle, Öl oder Gas beziehen. Hierbei wird oft mit Pauschalen gearbeitet. Dieses ist rechtlich bedenklich, weil auch diese Mieter einen Anspruch auf Erstattung der tatsächlichen Heizkosten haben.

Kosten der Warmwassererwärmung

Nach der Hartz IV-Reform 2011 sind die Kosten für die Wassererwärmung nicht mehr im Regelsatz enthalten. Bei Mietern, die Warmwasser über eine Zentralheizung beziehen, erfolgen die Vorauszahlungen und die Abrechnung regelmäßig zusammen mit den Heizkosten. Sie müssen – soweit sie angemessen sind – vom Jobcenter in voller Höhe übernommen werden. Bei dezentraler Warmwassererzeugung besteht Anspruch auf die Pauschale nach der Mehrbedarfsregelung des § 21 Abs. 7 SGB II. Die Pauschale wird prozentual als Anteil des jeweiligen Regelbedarfs berechnet und beträgt bei einem Regelsatz von 391 € beispielsweise monatlich 8,99 €.



Diese Information ersetzt keine Rechtsberatung.
Beratungszeiten und Mitgliedsbedingungen erfahren
Sie unter: **040/431 394-0**

Kostensenkungsaufforderung für Betriebs-, Heiz- und Wasserkosten

Eine Kürzung dieser Kosten ist grundsätzlich möglich, wenn diese unangemessen hoch sind. Jedoch müssen die Leistungsempfänger zuvor in einem formellen Verfahren schriftlich durch das Jobcenter zu einer Kostenreduzierung mit einer Frist von sechs Monaten aufgefordert worden sein. Die Kostenreduzierung muss zudem tatsächlich möglich und zumutbar sein.

Wohnungswechsel

Einen Wohnungswechsel mit Abschluss eines neuen Mietvertrages dürfen Leistungsempfänger nur nach vorherigem Einverständnis (so genannte Zusicherung) des Jobcenters vornehmen. Andernfalls werden regelmäßig keine mit dem Umzug verbundenen Kosten übernommen und es wird höchstens die bisherige Miete weiter bezahlt. Die Zusicherung muss auch bei einem Wohnungswechsel nach Aufforderung durch die Behörde eingeholt werden.

Schönheits- und Kleinreparaturen

Auch die Kosten für Schönheits- und Kleinreparaturen bei Ein- oder Auszug sowie im laufenden Mietverhältnis gehören zu den Unterkunftskosten und sind nicht über den Regelsatz abgedeckt. Diese Kosten sind zu übernehmen, wenn sie notwendig sind und nicht durch den Vermieter rechtlich geschuldet werden.

Wichtig

Es gibt Kostengrenzen für die Höhe der Genossenschaftsanteile. Der Rückzahlungsanspruch des Leistungsempfängers gegenüber dem Vermieter muss an die Behörde abgetreten werden. Die Darlehen für Kautions- oder Genossenschaftsanteile müssen durch die Leistungsempfänger noch im laufenden Leistungsbezug mit 10 % des Regelsatzes getilgt werden. Zinsen der Kautions- oder etwaige Dividenden auf die Genossenschaftsanteile stehen dem Jobcenter zu.



Mietkaution / Genossenschaftsanteile

Die Stellung einer Mietkaution gehört ebenso wie der Erwerb von Genossenschaftsanteilen zu den Unterkunftskosten gemäß § 22 SGB II. Kautions- oder Genossenschaftsanteile sind vom Jobcenter als Darlehen zu gewähren.

Mietminderung

Mängel können zu einer Mietminderung berechtigen. Wird die Miete im laufenden Leistungsbezug gemindert, so muss die Sozialbehörde auch nur die niedrigere Miete zahlen. Letztlich verbleibt damit die Mietminderung nicht bei den beeinträchtigten Mietern. Dieses ist doppelt ärgerlich, denn die Minderung ist riskant, wenn sich die gewählte Quote als zu hoch herausstellt. Der Mieter muss dann nachzahlen und das Jobcenter von der Nachschusspflicht überzeugen.

Stand 09/2014

Mieter helfen Mietern
Hamburger Mieterverein e. V.
Bartelsstraße 30
20357 Hamburg
Fon 040 / 431 394-0
Fax 040 / 431 394-44
info@mhmhamburg.de

www.mhmhamburg.de