

wohnen unter hartz IV in hamburg

info

Mieterinnen und 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 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 nicht die MHM-Hartz-IV-Beratung.

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 u. a. in der Fachanweisung zu § 22 SGB II (erhältlich über www.mhmhamburg.de, Wohnen unter Hartz IV). Viele der Regelungen sind ebenso wie die Behördenpraxis rechtlich und politisch durchaus umstritten. Im Zweifel sollte unbedingt rechtliche Beratung eingeholt werden.



wohnen unter h

HÖCHSTWERTE FÜR DIE ANGEMESSENE NETTOKALTMIETE

Die Hamburger Sozialbehörde hält nachstehende Nettokaltmieten für angemessen. Die Werte ergeben sich aus den Mittelwerten des Hamburger Mietenspiegels 2007 multipliziert mit der maximal anerkannten Wohnungsgröße (s. Höchstwert-Tabelle u.)

ÜBERSCHREITUNGEN 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 Haushalten mit minderjährigen Kindern, wenn durch einen Umzug die sozialen Bezüge der Kinder gefährdet wären,
- bis zu 10 % bei getrennt lebenden Eltern im Rahmen der gemeinsamen Ausübung des Sorgerechts,

- bis zu 10 % bei Mietern in Stadtteilen, in denen weniger als 10 % SGB II/XII-Leistungsempfänger wohnen,
- bis zu 30 % bei über 65-jährigen bzw. kranken oder behinderten Mietern, wenn die Wohnung überwiegend oder lange Zeit (mindestens 20 Jahre) Lebensmittelpunkt war.

AUSNAHME FÜR ÖFFENTLICH GEFÖRDERTE WOHNUNGEN

Öffentlich geförderte Wohnungen unterliegen keiner Mietobergrenze wie freifinanzierte Wohnungen. Angemessen sind die Sozialmieten stets, wenn folgende Wohnflächen nicht überschritten werden:

Haushalt	Wohnfläche
1 Person	50 m ²
2 Personen	60 m ²
3 Personen	75 m ²
4 Personen	85 m ²
5 Personen	97 m ²
6 Personen	109 m ²
jede weitere Person	12 m ²

Höchstwerte für Nettokaltmieten

Haushaltsgröße	Baualtersklasse						
	bis 1918	1919 - 20.6.1948	21.6.1948 - 1960	1961-1967	1968-1977	1978-1993	ab 1994
1 Person	358,00 €	296,50 €	277,00 €	284,00 €	318,00 €	359,50 €	382,50 €
2 Personen	429,60 €	355,80 €	332,40 €	340,80 €	381,60 €	431,40 €	459,00 €
3 Personen	558,00 €	429,75 €	417,75 €	383,25 €	412,50 €	576,75 €	576,00 €
4 Personen	632,40 €	487,05 €	473,45 €	434,35 €	467,50 €	653,65 €	652,80 €
5 Personen	632,44 €	583,94 €	550,96 €	529,62 €	523,80 €	742,05 €	793,46 €
6 Personen	710,68 €	656,18 €	619,12 €	595,14 €	588,60 €	833,85 €	891,62 €
Jede weitere Person	78,24 €	72,24 €	68,16 €	65,52 €	64,80 €	91,80 €	98,16 €

Hartz IV in Hamburg

KOSTENSENKUNGAUFFORDERUNGEN

Überschreitet die Nettokaltmiete die Mietobergrenzen, werden Leistungsempfänger durch die Behörde aufgefordert, die Unterkunftskosten innerhalb einer Frist von 6 Monaten zu senken. Dieses ist durch Untervermietung oder durch Anmietung einer Wohnung mit sozialrechtlich anerkannter Miete möglich. Solche Kostensenkungsaufforderungen können rechtlich angreifbar sein, wenn sie sich an veralteten Werten orientieren, erforderliche Belehrungen nicht enthalten oder suggerieren, man dürfe nur die Wohnung einer bestimmten Baualterklasse anmieten. Wegen der einschneidenden Folgen sollten Betroffene unbedingt eine Beratung aufsuchen.

Gelingt die Kostensenkung innerhalb der Frist nicht, dann kann es sein, dass die Behörde künftig nur noch den von ihr für angemessen erachteten Betrag der Mietkosten übernimmt. Den Mietern drohen dann Mietschulden und Kündigung. Können die 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 1.4.2006 werden Menschen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und noch bei den Eltern leben, auf deren Wohnraum verwiesen. Sie können nur noch in seltenen Ausnahmen zu Hause ausziehen und Unterkunftsleistungen von der Sozialbehörde beziehen. Vor Abschluss eines Mietvertrages

muss die Zustimmung der ARGE zum Aus- und Umzug eingeholt werden.

UNTERMETER/WOHNGEMEINSCHAFTEN

Gerichte haben mehrfach klargestellt, dass einem Leistungsempfänger beim Wohnen in einer reinen Wohngemeinschaft dieselben Unterkunftskosten wie einem Einpersonenhaushalt zustehen. Seit 2010 ist diese Rechtslage endlich auch in die Hamburger Dienstanweisungen aufgenommen

BETRIEBSKOSTEN

Die kalten Betriebskosten gehören zu den Kosten der Unterkunft und müssen grundsätzlich in tatsächlicher Höhe übernommen werden. Dies gilt inzwischen auch für die Wasserkosten, für die zuvor Pauschalen angesetzt worden waren. Nachzahlungen bei der Jahresabrechnung muss die ARGE zahlen, ihr steht aber auch ein etwaiges Guthaben zu. Selbstverständlich nur, soweit der Saldo rechtlich auf Grund 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 Dienstanweisung regelt die Sozialbehörde all diejenigen Fälle, bei denen die 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 WASSERERWÄRMUNG

Nach der sog. Hartz IV – Reform 2011 sind die Kosten für die Wassererwärmung nicht

mehr im Regelsatz enthalten. Bis zum 31.12.2011 hatte die Sozialbehörde die Kosten für die Warmwasserbereitung in Höhe von zuletzt bis zu 6,63 € monatlich (bei einem Regelsatz von 359,00 €) von den Unterkunfts-kosten einbehalten, weil sie bereits im Regel-satz enthalten seien und nicht doppelt beglichen würden. Dies betraf alle Mieter, die Warmwasser über eine Zentralheizung bezo-gen. Künftig müssen nun allen Mietern die Kosten für die Warmwasserzubereitung in vol-ler Höhe bezahlt werden. Der bisherige Ab-zug von den Unterkunfts-kosten ist seit 1.1.2011 unzulässig. Soweit die Leistungs-bescheide dies nicht berücksichtigen, ist anzu-raten, Widerspruch ab 1.1.2011 bezüglich der Unterkunfts-kosten einzulegen. Wenn die Widerspruchsfrist abgelaufen ist, sollte ein An-trag gemäß § 44 SGB X gestellt werden.

KOSTENSENKUNGAUFFORDERUNGEN FÜR BETRIEBS-, HEIZ- UND WASSERKOSTEN

Eine Kürzung dieser Kosten ist grundsätzlich möglich, wenn diese unangemessen hoch sind. Jedoch müssen die Leistungsempfänger zuvor zu einer Kostenreduzierung mit einer Frist von sechs Monaten aufgefordert worden sein. Die Kostenreduzierung muss zudem tat-sächlich möglich und zumutbar sein.

WOHNUNGSWECHSEL

Einen Wohnungswechsel mit Abschluss eines neuen Mietvertrages dürfen Leistungsempfänger nur nach vorherigem Einverständnis der ARGE vornehmen. Anderenfalls werden regel-mäßig keine mit dem Umzug verbundenen Kosten übernommen und es wird höchstens die bisherige Miete weiter bezahlt. Dies gilt auch für Wohnungswechsel nach Aufforde-rung der Behörde.

SCHÖNHEITS- UND KLEINREPARATUREN

Auch die Kosten für Schönheits- und Klein-reparaturen gehören zu den Unterkunfts-kosten und sind nicht über den Regelsatz abgedeckt. Die Sozialbehörde sieht dies oft anders und übernimmt diese Kosten regelmäßig nicht oder nur ungenügend.

MIETKAUTION/GENOSSENSCHAFTSANTEILE

Die Stellung einer Mietkaution gehört ebenso wie der Erwerb von Genossenschaftsanteilen zu den Unterkunfts-kosten gemäß § 22 SGB II. Kautions- oder Genossenschaftsanteile sind von der Sozialbehörde als Darlehen zu gewähren, wobei der Rückzahlungsanspruch des Lei-stungsempfängers gegenüber dem Vermieter an die Behörde abzutreten ist. Für eine Tilgung des Kautionsdarlehens durch die Leistungs-empfänger im laufenden Leistungsbezug gibt es keine Rechtsgrundlage. Vorsicht: Es gibt Kostengrenzen für die Höhe der Genossen-schaftsanteile! Zinsen der Kautions- oder etwai-ge Dividenden auf die Genossenschaftsanteile stehen der ARGE zu.

MIETMINDERUNG

Mängel können zu einer Mietminderung be-rechtigen. Wird die Miete im laufenden Lei-stungsbezug gemindert, so muss die Sozialbe-hörde jedoch auch nur die tatsächlich niedri-gere Miete zahlen. Letztlich verbleibt damit die Mietminderung nicht bei den beeinträch-tigten Mietern. Dieses ist doppelt ärgerlich, denn die Minderung ist zudem riskant, wenn sich die gewählte Quote als zu hoch herausstellt. Der Mieter muss nachzahlen und die ARGE von ihrer Nachschusspflicht überzeugen.

MM 04/11