



RECHTLICH GUT BERATEN
Hamburger
Mieterverein e.V.

Wohnen in Hamburg mit Bürgergeld

Mieter:innen, die Leistungen nach dem SGB II (sog. Bürgergeld) oder dem SGB XII (Sozialhilfe) oder dem Asylbewerberleistungsgesetz beziehen, haben Anspruch auf Übernahme der Unterkunftskosten. Allerdings werden von der Behörde nur so genannte »angemessene« Kosten für das Wohnen bezahlt. Geändert hat sich gegenüber den bisherigen Regelungen nach Hartz IV wenig. Dieses Info erläutert, welche Kosten in welcher Höhe zu den angemessenen Unterkunftskosten zählen. Es verschafft Leistungsbezieher:innen einen Überblick über das komplizierte Regelwerk, ersetzt aber nicht die »Wohnen mit Bürgergeld«-Beratung bei MhM.

Angemessenheit der Unterkunftskosten

Die Unterkunftskosten werden nur übernommen, soweit die Behörde die Kosten der Unterkunft als angemessen anerkennt. Welche Wohnkosten die Behörden noch als angemessen bewerten, ist Ländersache. In Hamburg finden sich die einschlägigen Regelungen zu den Wohnkosten unter anderem in der seit 1.1.2023 wirksamen Fachanweisung zu § 22 SGB II (erhältlich über die Webseite www.mhmmhamburg.de). Viele der Regelungen sind ebenso wie die Behördenpraxis rechtlich und politisch umstritten. Im Zweifel sollte unbedingt persönlicher, rechtlicher Rat eingeholt werden.

Höchstwerte für angemessene Bruttokaltmiete

Die Hamburger Sozialbehörde hält nebenstehende Bruttokaltmieten (Nettokaltmieten zzgl. Betriebs- und Wasserkosten) bei **freifinanzierten** Wohnungen für angemessen. Zusätzlich sind die (angemessenen) Heiz- und Warmwasserkosten zu übernehmen, in Einzelfällen auch weitere laut Mietvertrag zwingende Kosten (z. B. für Parkplatz). Bei Inklusivmieten, die bereits alle Nebenkosten enthalten, müssen die Wohnkosten insgesamt angemessen sein.





Ausnahme für öffentlich geförderte Wohnungen

Bestimmte öffentlich geförderte Wohnungen unterliegen anders als freifinanzierte Wohnungen keiner Mietobergrenze. Angemessen sind die Sozialmieten immer, wenn folgende Wohnflächen nicht überschritten werden; in Einzelfällen gelten Sonderregelungen:

Personen pro Haushalt	1 Person	Bruttokaltmiete	543,00 €
	2 Personen		659,40 €
	3 Personen		780,00 €
	4 Personen		938,15 €
	5 Personen		1.272,60 €
	6 Personen		1.443,60 €
	jede weitere Person		180,45 €

Personen pro 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

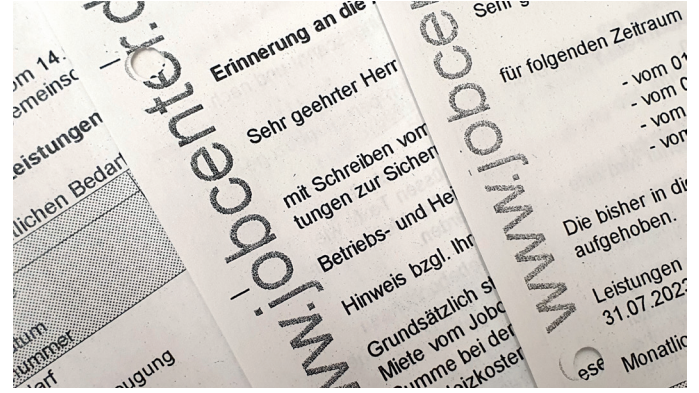
In einigen Sonderregelungen lässt die Sozialbehörde auch die Überschreitung der Höchstgrenzen zu, beispielsweise:

- 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, bei Bewohnerinnen von Frauenhäusern oder zur Integration von Wohnungslosen,
- bis zu 10 % in Stadtteilen, in denen weniger als 10 % SGB II / XII-Leistungsempfänger:innen wohnen und
- in Fällen des Bestandsschutzes für so genannte Altfälle.

Kostensenkungsaufforderungen

Überschreitet die Bruttokaltmiete die Mietobergrenze, werden Leistungsempfänger:innen durch die Behörde aufgefordert, die Unterkunftskosten innerhalb einer Frist von maximal sechs Monaten zu senken, andernfalls werde 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 Behelfen nicht enthalten sind oder das behördliche Mietobergrenzenkonzept nicht schlüssig ist. Wegen der einschneidenden Folgen sollten Betroffene unbedingt eine Beratung aufsuchen.

Gelingt den Leistungsempfänger:innen die Kostensenkung innerhalb der Frist nicht, dann will die Behörde künftig meistens nur noch den »angemessenen« Anteil der Mietkosten übernehmen. Den Mieter:innen drohen dann Mietschulden und Kündigung. Können Leistungsempfänger:innen 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 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 Wohnkosten von der Sozialbehörde erhalten. Vor Abschluss eines Mietvertrages muss daher unbedingt die Zustimmung des Jobcenters eingeholt werden.

Untermieter:innen / Wohngemeinschaften

Leistungsempfänger:innen stehen beim Wohnen in einer reinen Wohngemeinschaft oder zur Untermiete dieselben maximalen Wohnkosten wie einem Einpersonenhaushalt zu.

Betriebskosten

Die kalten Betriebskosten gehören zu den Kosten der Unterkunft und müssen grundsätzlich in tatsächlicher Höhe durch die Sozialbehörde übernommen werden. Dies gilt auch für die Wasserkosten. Nachzahlungen bei der Jahresabrechnung muss die Behörde zahlen, ihr 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 angemessenen Heizkosten, die über die Vermieter:innen abgerechnet werden, gilt die Übernahmeverpflichtung der Behörde wie bei den Betriebskosten. Soweit bestimmte Richtwerte überschritten werden, führt die Sozialbehörde eine Einzelfallprüfung im Rahmen eines Kostensenkungsverfahrens unter Berücksichtigung individueller Umstände durch.

Kosten der Wassererwärmung

Die Kosten für die Wassererwärmung sind nicht im Regelsatz enthalten. Bei Mieter:innen, 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 (z. B. Durchlauferhitzer) 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 für einen Single-Haushalt im Jahre 2023 monatlich 11,55 Euro.



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:innen zuvor in einem formellen Verfahren schriftlich durch das Jobcenter zu einer Kostenreduzierung mit einer Frist von sechs Monaten aufgefordert worden sein. Die Kostenreduzierung kann daher nicht rückwirkend erfolgen und muss zudem tatsächlich möglich und zumutbar sein.

Wohnungswechsel

Einen Wohnungswechsel mit Abschluss eines neuen Mietvertrages dürfen Leistungsempfänger:innen nur nach vorherigem Einverständnis (sog. 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:innen rechtlich geschuldet werden.

Achtung

Es gibt Kostengrenzen für die Höhe der Genossenschaftsanteile. Der Rückzahlungsanspruch der Leistungen beziehenden Person gegenüber der Vermieter:in muss an die Behörde abgetreten werden. Die Kautions- oder Genossenschaftsanteldarlehen müssen durch die Leistungsempfänger:innen noch im laufenden Leistungsbezug mit 10% des Regelsatzes getilgt werden. Zinsen der Kautions- oder etwaige Dividenden auf die Genossenschaftsanteile stehen dem Jobcenter bis zur Rückzahlung 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 jedoch nur die niedrigere Miete zahlen. Letztlich verbleibt damit die Mietminderung nicht bei den beeinträchtigten Mieter:innen. Dieses ist doppelt ärgerlich, denn die Minderung ist riskant, wenn sich die gewählte Quote als zu hoch herausstellt. Mieter:innen müssen dann nachzahlen und das Jobcenter von der Nachschusspflicht überzeugen.

Stand 9 / 2023

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