

Sozialbehörde ändert Wohnkosten für Hartz IV und Grundsicherung

## Die neuen Kosten der Unterkunft: Chancen und Risiken für tausende Sozialmieter!

"Die für die kalten Nebenkosten angesetzten Pauschalen sind recht ordentlich. Wir erwarten, dass die Leistungsempfänger dadurch mehrheitlich eher Vorteile als Nachteile zu erwarten haben." sagt Marc Meyer, Sozialrechtsspezialist von Mietern helfen Mietern. "Problematisch ist aber, dass künftig nicht nur bei Erhöhungen der Nettokaltmiete, sondern auch bei Betriebskostenerhöhungen die weitere Übernahme der Wohnkosten durch die Behörden gefährdet ist." Damit ist sicher ein erhöhter Beratungsbedarf für zahlreiche Leistungsbezieher verbunden.

Die Höhe der Unterkunftskosten, welche die Hamburger Sozialbehörde bei Leistungsberechtigten nach den Sozialgesetzbüchern II („Hartz IV“) und XII („Sozialhilfe“) sowie nach dem Asylbewerberleistungsgesetz übernimmt, hat sich seit dem 19.1.2017 durch eine neue Dienstanweisung grundsätzlich verändert. Bislang wurde für die Frage, welche Wohnkosten übernommen werden, allein auf die Höhe der Nettokaltmiete abgestellt. Die kalten und warmen Nebenkosten wurden daneben regelmäßig komplett bezahlt. Jetzt gelten neue Regeln, welche die Rechtsprechung des Bundessozialgerichts umsetzen sollen. Neuer Maßstab für die Angemessenheit der Wohnkosten ist nun die Bruttokaltmiete, also die Nettokaltmiete zuzüglich der Vorauszahlungen für (kalte) Betriebskosten (z. B. Müll, Hausmeister, Grundsteuer etc.). Dabei hat die Sozialbehörde weiterhin die bislang seit 1/2016 anerkannten Nettokaltmieten angesetzt diese jedoch um eine Betriebskostenpauschale in Höhe von 1,80 € pro qm (bezogen auf pauschale Wohnungsgrößen) erhöht. Diese Summe aus Nettokaltmiete und pauschalierten Betriebskosten bildet nun die neue Gesamtangemessenheitsgrenze für Bestandsmietverhältnisse und Neuanmietungen.

Eine nachhaltige Verbesserung der Situation der Leistungsberechtigten auf dem überhitzten Hamburger Wohnungsmarkt in Bezug auf die sozialrechtlich anerkannten Unterkunftskosten, wird durch die Umstellung leider nicht erreicht. Marc Meyer erklärt dazu, "Mieter helfen Mietern bedauert, dass die neue Dienstanweisung die behördlich anerkannten Unterkunftskosten nicht kräftig erhöht und an die tatsächlichen Wohnungsmarktverhältnisse angepasst hat." Die wenigen Wohnungen, für die aktuell noch mit den Richtwerten kompatible Mieten verlangt werden, gehören fast ausschließlich den Wohnungsbaugenossenschaften oder der SAGA-GWG. Dabei handelt es sich zumeist um Bestandsmieten, zu diesen Mieten kommen die Wohnungen tatsächlich kaum mehr auf den Markt.

Obwohl knapp 230.000 Leistungsempfänger in ca. 140.000 Haushalten direkt betroffen sind, ist die Umstellung in der Öffentlichkeit fast unbemerkt geblieben. Für diese Haushalte werden die Wohnkosten immer nur in der Höhe durch die Behörde übernommen, die als "sozialrechtlich angemessen" anerkannt wurde. MhM geht davon aus, dass sich für tausende Haushalte von Leistungsempfängern, die nicht die tatsächlich dem Vermieter geschuldete Miete von der Sozialbehörde bezahlt bekommen oder dies künftig befürchten, jetzt neue Chancen und Risiken aus der neuen Dienstanweisung ergeben. Diese Mieter sollten sich unbedingt beraten lassen.

Marc Meyer

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

Gründungsjahr  
1980  
Mitglieder  
zum 1.7.2016: 18.192  
Einzugsgebiet  
Hamburg und Umgebung

Beratungsstellen  
Schanzenviertel,  
Barmbek, Eimsbüttel, Horn,  
Langenhorn, Ottensen,  
Steilshoop, St. Pauli,  
Wandsbek, Wilhelmsburg,  
Winterhude

Mitgliedsbeitrag  
€ 65 Vereinsbeitrag  
€ 94 Vereinsbeitrag inklusive  
Rechtsschutzversicherung