

# Mieterverein zu Hamburg

im Deutschen Mieterbund (DMB)

## Merkblatt

# 22

2015-05-04

## Hartz IV-Fallstricke

In Deutschland wird ein Existenzminimum gesichert, indem u.a. die Kosten der Unterkunft bezahlt werden. Berechtigte Personengruppen sind die Empfänger von Grundsicherung für Arbeitssuchende nach den Vorschriften des SGB II (ugs. meist „Hartz IV“ genannt) sowie Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung bzw. Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem SGB XII (ugs. meist „Sozialhilfe“ genannt).

Gemäß der §§ 22 SGB II und 35 SGB XII sind Leistungen für die Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu erbringen, soweit diese **angemessen** sind. Welche Kosten „angemessen“ sind, wird genauer festgelegt durch die entsprechenden [Fachanweisungen der Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration \(BASFI\)](#). In Hamburg sind seit dem 1.3.2014 die aus der unten stehenden Tabelle ersichtlichen Grenzen für die Nettomiete vorgegeben.

### Überschreitung der Grenzen

In bestimmten Sonderfällen können die vorstehenden Höchstgrenzen überschritten werden. Die besondere Notlage muss der Grund dafür sein, dass eine teurere Wohnung erforderlich ist. Die wichtigsten Fälle:

- Mehrbedarf infolge von **dauerhafter Erkrankung, Behinderung oder sonstigen besonderen Lebensumständen**. Hier können die Mieten-Höchstwerte um bis zu 10 Prozent überschritten werden.

- Zur Integration von Wohnungslosen in regulären Wohnraum darf der Höchstwert **ohne besondere Begründung um bis zu 15%** überschritten werden. Dies gilt auch für Menschen, denen unmittelbar und nachweislich Wohnungs- bzw. Obdachlosigkeit droht.
- Eine Überschreitung der Höchstwerte um bis zu 10 Prozent kann angemessen sein, wenn getrennt lebende Eltern das Sorgerecht gemeinsam ausüben. Die Überschreitung ist bei dem Elternteil möglich, bei dem das Kind nicht bereits im Rahmen der Wohnungsgröße mitgezählt wird.
- In **Stadtteilen** mit sehr **geringem Anteil an Beziehern von ALG II- bzw. SGB XII-Leistungen** kommt eine Überschreitung der Mieten-Höchstgrenze um bis zu 10 Prozent in Betracht, und zwar in folgenden Stadtteilen:

Alsterdorf, Altengamme, Bergstedt, Billwerder, Blankenese, Duvenstedt, Eilbek, Eimsbüttel, Eppendorf, Fuhlsbüttel, Groß Borstel, Groß Flottbek, Gut Moor, Harvestehude, Hoheluft-Ost, Hoheluft-West, Hohenfelde, Iserbrook, Kirchwerder, Langenbek, Lemsahl-Mellingstedt, Lokstedt, Marienthal, Marmstorf, Moorfleet, Neuengamme, Neuland, Niendorf, Nienstedten, Ochsenwerder, Ohlsdorf, Othmarschen, Ottensen, Poppenbüttel, Reitbrook, Rissen, Rönneburg, Rotherbaum, Sasel, Spadenland, Sülldorf, Tatenberg, Uhlenhorst, Volksdorf, Wellingsbüttel, Winterhude, Wohldorf-Ohlstedt.

### Höchstwerte für die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft

(Miete ohne kalte Betriebskosten und ohne Heizung):

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



Beim Strohhause 20 - 20097 Hamburg.  
info@mieterverein-hamburg.de - www.mieterverein-hamburg.de

Fax: 8 79 79-110

☎ 8 79 79-0

Hinweis zur umseitigen Tabelle:

Bewohnt ein Leistungsberechtigter eine Unterkunft für die ein Zuschlag gewährt wurde, weil der Stadtteil früher nach dieser Ziffer begünstigt war, besteht ein Bestandsschutz, wenn **der Höchstwert nur um bis zu 10 % und nur wegen Wegfall des Stadtteils aus der Liste begünstigter Stadtteile überschritten wird**. Der Bestandsschutz gilt nicht fort, wenn der Leistungsberechtigte umzieht.

### Wohnungswechsel

Wird die Mietengrenze überschritten, kann der Leistungsträger verlangen, dass der Hilfeempfänger die Kosten der Unterkunft senkt. Sofern das nicht beispielsweise durch eine Untervermietung (siehe unten) möglich ist, läuft eine solche Aufforderung darauf hinaus, dass der Hilfeempfänger eine angemessene, d.h. billigere Unterkunft bezieht. Andernfalls kann die Leistung auf den angemessenen Betrag gesenkt werden. **Unangemessen hohe Mieten können nur ausnahmsweise übernommen werden, insbesondere**

- wenn die Mietengrenze gemäß einer der im vorigen Abschnitt wiedergegebenen Ausnahmen überschritten werden kann.
- wenn Maßnahmen zur Senkung unzumutbar sind, z.B. bei absehbar nur kurzem Leistungsbezug.
- wegen **zu erwartender Veränderung der familiären Situation**, wie z.B. wegen Schwangerschaft (im Regelfall ab der 13. Schwangerschaftswoche) oder Rückkehr eines Kindes aus der Heimerziehung oder Pflege, wenn der Höchstwert für die zukünftige Haushaltsgröße nicht überschritten wird.
- wenn bei nur geringfügiger Überschreitung der Miethöchstgrenze ein Umzug unwirtschaftlich wäre; hierzu stellt die Behörde eine Wirtschaftlichkeitsberechnung auf.

### Keine Ersatzwohnung zu finden?

Wenn Sie sich auf die Wohnungssuche begeben, müssen Sie von Anfang an jeden Ihrer Schritte bei der Suche schriftlich festhalten. Notieren Sie, wann Sie sich auf welches Inserat hin bei wem mit welchem Ergebnis gemeldet haben. Bewahren Sie Anzeigen auf, auf die hin Sie nachgefragt haben. Halten Sie fest, mit wem Sie gesprochen haben und warum die fragliche Wohnung Ihnen nicht vermietet wurde. Notieren Sie, bei welchen Vermietern/ Wohnungsverwaltungen Sie sich um eine Wohnung bemüht haben. Sofern Sie sich für Wohnungsangebote im Internet interessieren, drucken Sie die betreffenden Seiten aus.

Legen Sie die Notizen usw. der Dienststelle in regelmäßigen Abständen, die Sie mit dem Sachbearbeiter abstimmen, vor, damit Sie den Nachweis führen können, dass und warum Sie sich vergeblich um eine billigere Wohnung bemüht haben.

Ein Wohnungswechsel mit dreimonatiger **Kündigungsfrist** wird manchen Hilfeempfängern nicht möglich sein, wenn der Mietvertrag eine längerfristige Bindung vorsieht (Zeitmietvertrag oder zeitweiliger Kündigungsausschluss). Dies werden die Ämter bei einer eventuellen Aufforderung zum Umzug zu berücksichtigen haben.

### Vorsicht mit dem neuen Mietverhältnis

Egal ob Sie auf Aufforderung der Behörde oder von sich aus die Wohnung wechseln, es ist in jedem Fall **vorher das Einverständnis der Behörde einzuholen**, damit die Zahlung der Wohnkosten gesichert ist. Wer von sich aus umziehen möchte, muss der Dienststelle einen akzeptablen Grund vorweisen.

Außerdem kommt nur dann die Übernahme der **Umzugskosten**, der Mietsicherheit (Kaution) und von Genossenschaftsanteilen in Betracht. Vorsicht: Der Umzug wird im Normalfall in **Eigenhilfe** durchzuführen sein. Die nachgewiesenen Kosten eines Mietwagens können erstattet werden. Maklergebühren (Courtage), Abstandszahlungen oder doppelte Mietzahlungen werden nur in besonders begründeten Ausnahmefällen übernommen. Mietsicherheiten und Genossenschaftsanteile werden ausschließlich als Darlehen gewährt.

### Mietschulden

werden nur ausnahmsweise und nur als Darlehen übernommen. Voraussetzung ist, dass sonst Wohnungslosigkeit droht und ein konkret in Aussicht stehender Arbeitsplatz gefährdet wäre. Sollte eine **Kündigung wegen Zahlungsverzuges** kommen, so kommt auch künftig die Übernahme der Mietschulden im Rahmen der Sozialhilfe in Betracht, wenn dadurch der Erhalt der Wohnung gewährleistet ist. Dafür ist aber Voraussetzung, dass die Kosten der Wohnung angemessen sind.

**Wichtig:** Mietschulden, die dadurch entstehen, dass die Behörde statt einer zu hohen Miete nur die angemessene Miete trägt, werden nicht übernommen. Das gilt insbesondere nach einem Umzug ohne vorherige Abstimmung mit der Behörde.

### Nebenkosten

Die so genannten Betriebskosten, zu denen auch die Heizkosten gehören, werden grundsätzlich in tatsächlicher Höhe übernommen.

Ein **Guthaben** aus der Jahresabrechnung steht nicht dem Hilfeempfänger, sondern dem Leistungsträger zu, da dieser ja nur die tatsächlichen Mietkosten erstattet.

### Renovierung, Kleinreparaturen

Die Kosten für "Schönheitsreparaturen" und kleine Reparaturen in der Wohnung werden vom Leistungsträger nicht gesondert neben den regelmäßigen Leistungen zum Lebensunterhalt erstattet, sondern sind aus den Regelleistungen zu bestreiten.

### Untermiete

Wer zur Untermiete wohnt, zahlt in der Regel weniger Miete, bekommt aber auch weniger erstattet. Hierfür gelten besondere Mietgrenzen, über die Sie sich bitte gegebenenfalls bei der zuständigen Dienststelle informieren. Wenn Sie als Untermieter neu einziehen, vergewissern Sie sich, dass der Hauptmieter hierfür die Erlaubnis des Vermieters hat.

Auch wenn Sie selbst einen Teil Ihrer Wohnung untervermieten wollen, denken Sie an die Zustimmung des Vermieters. Der Mieterverein hilft Ihnen erforderlichenfalls, diese einzuholen.

**Wichtig:** Die Untermiet-Einnahmen zählen nicht etwa als anzurechnendes Einkommen, sondern verringern die Mietbelastung, die dadurch meist unter die Höchstgrenze sinken wird.