



In Deutschland wird ein Existenzminimum gesichert, indem unter anderem die Kosten der Unterkunft bezahlt werden. Berechtigte Personengruppen sind die Empfängerinnen und Empfänger von Grundsicherung für Arbeitssuchende nach den Vorschriften des SGB II (seit 1.1.2023 Bürgergeld) sowie von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung beziehungsweise Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem SGB XII (meist „Sozialhilfe“ genannt).

Neu eingeführt wurde mit dem Bürgergeld-Gesetz eine sogenannte einjährige Karenzzeit (vgl. § 22 Absatz 1 Satz 2 ff. SGB II). Die Karenzzeit läuft ab Beginn des Monats, für den erstmals Leistungen bezogen werden. Während dieser Zeit werden die Bedarfe für Unterkunft in tatsächlicher Höhe übernommen. Die Heizkosten werden jedoch weiterhin nur im Rahmen der Angemessenheit übernommen. Ein Kostensenkungsverfahren im Hinblick auf die Kosten der Unterkunft (das heißt die beziehende Person wird aufgefordert, die Kosten der Unterkunft zu senken) darf erst nach Ablauf der Karenzzeit durchgeführt werden. Die sechsmonatige Frist zur Kostensenkung ist nicht auf die Dauer der Karenzzeit anzurechnen (vgl. § 22 Absatz 1 Satz 8 SGB II).

Mit dem Bürgergeld-Gesetz erfolgte eine Neufassung des § 35 SGB XII und eine teilweise Angleichung an die Rechtslage im SGB II. Auch hier wurde eine einjährige Karenzzeit eingeführt (vgl. § 35 Absatz 1 Satz 2 ff. SGB XII). Zu Beginn der Karenzzeit muss die Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung geprüft und die Leistungsberechtigten müssen bei Überschreiten der Angemessenheitsgrenze mit dem ersten Bewilligungsbescheid entsprechend informiert werden. Diese enthält auch Angaben zur Dauer der Karenzzeit und zum Verfahren nach deren Ablauf (vgl. § 35 Absatz 2 SGB XII). Dabei handelt es sich um eine reine Information mit Schutz- und Warnfunktion zum Auskunftsstichtag, nicht um eine vorweggenommene Kostensenkungsaufforderung. Welche Kosten „angemessen“ sind, wird genauer festgelegt durch die entsprechenden **Fachanweisungen der Sozialbehörde** (Behörde für Arbeit, Gesundheit, Soziales, Familie und Integration).

In Hamburg sind seit dem 1. Januar 2022 die aus der untenstehenden Tabelle ersichtlichen Grenzen für die Bruttomiete 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 Prozent** überschritten werden. Dies gilt auch für Menschen, denen unmittelbar und nachweislich Wohnungsbeziehungsweise Obdachlosigkeit droht.
- Eine Überschreitung der Höchstwerte **um bis zu 10 Prozent** kann angemessen sein, wenn getrenntlebende Eltern das Sorgerecht gemeinsam ausüben. Die Überschreitung ist bei dem Elternteil möglich, bei dem das Kind nicht bereits im Rahmen der Wohnunggröße mitgezählt wird.
- In **Stadtteilen mit sehr geringem Anteil an Bezieherinnen und Beziehern von SGB II- bzw. SGB XII-Leistungen** kommt eine Überschreitung der Mieten-Höchstgrenze um bis zu **10 Prozent** in Betracht, und zwar in diesen Stadtteilen:

Allermöhe, Alsterdorf, Altengamme, Barmbek-Nord, Barmbek-Süd, Bergstedt, Blankenese, Cranz, Duvenstedt, Eilbek, Eimsbüttel, Eppendorf, Francop, Groß Borstel, Groß Flottbek, Hafencity, Harvestehude, Hoheluft-Ost, Hoheluft-West, Hohenfelde, Iserbrook, Kirchwerder, Langenbek, Lemsahl-Mellingstedt, Lokstedt, Marienthal, Marmstorf, Neuengamme, Neustadt, Niendorf, Nienstedten, Ochsenwerder, Ohlsdorf, Othmarschen, Ottensen, Poppenbüttel, Reitbrook, Rissen, Rönneburg, Rotherbaum, Sasel, Schnelsen, Spadenland, St. Georg, Stellingen, Sülldorf, Tatenberg, Uhlenhorst, Volksdorf, Wellingsbüttel, Winterhude, Wohldorf-Ohlstedt.

Höchstwert für die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft

(Miete inklusive kalte Betriebskosten ohne Heizung):



Haushaltsgröße	angemessene Bruttokaltmiete
1-Personen-Haushalt	573,00 Euro
2-Personen-Haushalt	693,60 Euro
3-Personen-Haushalt	813,00 Euro
4-Personen-Haushalt	980,10 Euro
5-Personen-Haushalt	1.361,85 Euro
6-Personen-Haushalt	1.545,60 Euro
Jede weitere Person	193,20 Euro

Hinweis zur Tabelle:

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

Haben Sie noch Fragen? Hier geht es zur Beratung:

mieterverein-hamburg.de



Wohnungswechsel

Wird die Mietengrenze überschritten, kann der Leistungsträger verlangen, dass Hilfeempfängerinnen und Hilfeempfänger die Kosten der Unterkunft senken. Sofern das nicht beispielsweise durch eine Untervermietung (siehe unten) möglich ist, läuft eine solche Aufforderung darauf hinaus, dass Hilfeempfängerinnen und Hilfeempfänger eine angemessene, das heißt billigere Unterkunft beziehen. 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, zum Beispiel bei absehbar nur kurzem Leistungsbezug.
- wegen **zu erwartender Veränderung der familiären Situation**, wie zum Beispiel wegen Schwangerschaft (im Regelfall ab der 13. Schwangerschaftswoche) oder Rückkehr eines Kindes aus der Heimerziehung oder Pflege, wenn der Höchstwert für die zukünftige Haushaltgröße nicht überschritten wird.
- wenn bei nur geringfügiger Überschreitung der Miethöchstgrenze ein Umzug unwirtschaftlich wäre; hierzu stellt die Behörde eine Wirtschaftlichkeitsberechnung auf.
- Wenn der Wechsel der Unterkunft eine besondere Härte darstellen würde. Das kann zum Beispiel bei Personen der Fall sein, die pflegebedürftig sind, eine Behinderung haben oder behindert sind oder an einer schweren Krankheit leiden und daher dauerhaft auf ein nachbarschaftliches oder medizinisches Netzwerk angewiesen sind oder bei denen der Wechsel der Unterkunft aus diesen Gründen zu einer Verschlechterung des Zustandes führt.
- Wenn Leistungsberechtigte bereits seit geraumer Zeit, (im Regelfall seit mindestens zehn Jahren) in ihrer Wohnung leben und wegen hohen Alters oder körperlicher Einschränkungen nicht in der Lage sind, einen Umzug zu bewältigen. Oder wenn sie wegen hohen Alters oder körperlicher Einschränkungen auf nachbarschaftliche Hilfe angewiesen sind und diese in ihrem jetzigen Wohnumfeld (Sozialraum) gewährleistet ist.

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 Vermieterinnen und Vermietern und Wohnungsverwaltungen Sie sich um eine Wohnung bemüht haben.

Legen Sie die Notizen usw. der Dienststelle in regelmäßigen und mit dem Sachbearbeiter abgestimmten Abständen 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

Im Falle eines Umzuges während der Karenzzeit ist zu berücksichtigen, dass nur die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung als Bedarf zu übernehmen sind, es sei denn, die Anerkennung höherer Aufwendungen ist vorab zugesichert worden (vgl. § 22 Absatz 4 Satz 2 SGB II). Durch die Begrenzung auf die angemessenen Aufwendungen nach einem Umzug ohne Zustimmung entfällt faktisch die Karenzzeit.

Dies gilt selbst dann, wenn sich die tatsächlichen Aufwendungen im Vergleich zur vorher bewohnten Wohnung verringert haben. Bei einem Umzug innerhalb der Angemessenheitsgrenze werden auch im Rahmen der Karenzzeit höhere Aufwendungen nur bei Erforderlichkeit des Wohnungswechsels als Bedarf anerkannt.

Die Übernahme der **Umzugskosten**, der Mietsicherheit (Kution) und von Genossenschaftsanteilen kommt nur bei vorheriger Umzugsgenehmigung 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

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 sogenannten Betriebskosten, zu denen auch die Heizkosten gehören, werden grundsätzlich in tatsächlicher Höhe übernommen. Ein **Guthaben** aus der Jahresabrechnung steht nicht dem oder der Hilfeempfängerin, sondern dem Leistungsträger zu, da dieser ja nur die tatsächlichen Mietkosten erstattet.

Renovierung, Kleinreparaturen

Die Kosten für „Schönheitsreparaturen“ und kleine Reparaturen in der Wohnung sind aus den Regelleistungen zu bestreiten. Sie werden vom Leistungsträger nicht gesondert neben den regelmäßigen Leistungen erstattet.

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 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.

Wichtig: Die Untermieteinnahmen zählen nicht als anzurechnendes Einkommen, sondern verringern die Mietbelastung, die meist unter die Höchstgrenze sinken wird.

**Infoblatt erstellt mit Unterstützung
des Sozialverbands SoVD Hamburg**

Haben Sie noch Fragen? Hier geht es zur Beratung:

mieterverein-hamburg.de

