AV Wohnen alt (2009)	und	Entwurf xx.11.2012
1.Grundsatz 2.Zuständigkeit 3.Mietwohnungen 4.Kostensenkungsverfahren 5.Selbstgenutztes Wohnungseigentum 6.Sozialer Wohnungsbau - Förderungsabbau 7.Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen, Umzugskosten 8.Sonstige Aufwendungen für die Wohnung 9.Mietschulden 10.Verfahren bei zweckgebundenen Einnahmen 11.Besonderheiten für den Geltungsbereich des SGB XII 12.Controlling 13.Inkrafttreten		1. Grundsatz 2. Zuständigkeit 3. Angemessenheit der Aufwendungen für die Wohnung – Mietwohnungen 4. Kostensenkungsverfahren 5. Quadratmeterhöchstmiete gemäß § 5 WAV 6. Selbstgenutztes Wohneigentum 7. Sozialer Wohnungsbau –Förderungsabbau 8. Wohnungswechsel 9. Sonstige Aufwendungen für die Wohnung 10. Mietschulden 11. Verfahren bei zweckgebundenen Einnahmen 12. Besonderheiten für den Geltungsbereich des SGB XII 13. Controlling 14. Inkrafttreten
Auf Grund des Artikels I § 3 Absatz 1 und des Artikels II § 7 des Gesetzes zur Ausführung des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch und zur Änderung weiterer Gesetze vom 7. September 2005 (GVBl. S. 467) wird bestimmt:		Auf Grund des § 5 Absatz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch vom 15. Dezember 2010 (GVBl. S. 557), das zuletzt durch Artikel IV des Gesetzes vom 13. Juli 2011 (GVBl. S. 344) geändert worden ist und des § 7 Absatz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch vom 7. September 2005 (GVBl. S.467), das zuletzt durch Artikel V des Gesetzes vom 13. Juli 2011 (GVBl. S.345) geändert worden ist, wird bestimmt:
1 - Grundsatz		1- Grundsatz
(1) Bei der Anwendung dieser Ausführungsvorschriften steht die Sicherung des angemessenen Wohnraums im Vordergrund.		(1) Bei der Anwendung dieser Ausführungsvorschriften steht die Sicherung des angemessenen Wohnraums im Vordergrund.

(2) Für Arbeitsuchende ist die schnelle Integration von Menschen in Arbeit vorrangiges Ziel.	(2) Für Arbeitsuchende ist die schnelle Integration von Menschen in Arbeit vorrangiges Ziel.	
(3) Alle Maßnahmen, die sich aus diesen Ausführungsvorschriften für den Personenkreis des SGB II ergeben, müssen an diesem Ziel ausgerichtet werden.	(3) Alle Maßnahmen, die sich aus diesen Ausführungsvorschriften für den Personenkreis des SGB II ergeben, müssen an diesem Ziel ausgerichtet werden.	
2 - Zuständigkeiten	2 - Zuständigkeiten	
(1) Im Bereich des SGB II werden diese Ausführungsvorschriften von den für die Gewährung der Leistungen des kommunalen Trägers gemäß § 22 SGB II zuständigen Dienststellen durchgeführt, in deren Bereich die örtliche Zuständigkeit gemäß § 36 SGB II festgestellt wird.	(1) Im Bereich des SGB II werden diese Ausführungsvorschriften von den für die Gewährung der Leistungen des kommunalen Trägers gemäß § 22 SGB II zuständigen Dienststellen durchgeführt, in deren Bereich die örtliche Zuständigkeit gemäß § 36 SGB II festgestellt wird.	
(2) Die Zuständigkeit zur Unterbringung in Wohneinrichtungen oder anderen Wohnmöglichkeiten kann abweichend geregelt werden.	(2) Die Zuständigkeit zur Unterbringung in Wohneinrichtungen oder anderen Wohnmöglichkeiten kann abweichend geregelt werden.	
(3) Die Zuständigkeit im Bereich des SGB XII richtet sich nach den jeweils gültigen Ausführungsvorschriften über die örtliche Zuständigkeit für die Leistungen der Sozialhilfe nach dem SGB XII.	(3) Die Zuständigkeit im Bereich des SGB XII richtet sich nach den jeweils gültigen Ausführungsvorschriften über die örtliche Zuständigkeit für die Leistungen der Sozialhilfe nach dem SGB XII.	

AV Wohnen alt (2009)	und	Entwurf xx.11.2012
3 - Mietwohnungen 3.1 Tatsächliche Aufwendungen (1) Laufende Leistungen für Wohnung und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, sofern diese angemessen sind (zur Angemessenheit siehe Nummer 3.2). (2) Kosten für Haushaltsenergie (z.B. Warmwasserbereitung, Kochenergie) sind bereits mit den Regelleistungen gemäß § 20 SGB II / den Regelsätzen nach § 28 SGB XII abgegolten. Für den Fall, dass die monatlichen Zahlungen für Heizkosten auch Kosten der Haushaltsenergie enthalten, die bereits durch die Regelleistung / die Regelsätze abgedeckt sind, ist hinsichtlich der erforderlichen Minderung der tatsächlichen Aufwendungen nach dem jeweils gültigen Rundschreiben zu verfahren. (3) Die tatsächlichen Aufwendungen setzen sich zusammen aus der Nettokaltmiete sowie den monatlichen Zahlungen für Betriebskosten (und ggf. mietvertraglich geschuldeten Leistungen, soweit sie nicht Bestandteil der Regelleistungen / der Regelsätze sind) und Heizkosten ohne Kosten für Haushaltsenergie (Brutto-Warmmiete), zuzüglich etwaiger Nachzahlungen (auch für den direkt vor der jetzigen Wohnung bewohnten Wohnraum, sofern diese fristgerecht geltend gemacht werden und es sich nicht um Schulden handelt). Rückzahlungen und Guthaben mindern die Aufwendungen im Folgemonat. 3.2 Angemessenheit	3 – Angemessenheit der Aufwendungen für die Wohnung – Mietwohnungen 3.1. Grundsatz (1) Die Angemessenheitsprüfung der Kosten für die Wohnung erfolgt auf Grundlage der jeweils gültigen Verordnung zur Bestimmung der Höhe der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Zweiten und Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (Wohnaufwendungenverordnung-WAV). Bei der Angemessenheitsprüfung ist immer der Besonderheit des Einzelfalls Rechnung zu tragen (§ 22 Absatz 1 Satz 3 SGB II, § 35 Absatz 2 Satz 1 SGB XII). Abweichungen von den Richtwerten für angemessene Bruttowarmmieten können damit gerechtfertigt sein (individuelle Angemessenheitsprüfung). (3) Kosten für die Unterkunft werden nur für Wohnungsteile übernommen, die reinen Wohnzwecken dienen; insbesondere gewerblich genutzte Teile der Wohnung bleiben unberücksichtigt. Die Angemessenheitsprüfung der Kosten für die Wohnung erfolgt dementsprechend nur für Aufwendungen, die für reine Wohnzwecke entstehen. Die Aufwendungen für den zu reinen Wohnzwecken genutzten Teil der Wohnung ist im Verhältnis der Quadratmeterfläche der zu Wohnzwecken genutzten Räume zur Gesamtfläche der Wohnung zu ermitteln.	

3.2.1 - bei bestehenden Mietverträgen (1) Gemäß § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II und § 29 Absatz 1 SGB XII werden die tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit sie angemessen sind. (2) Als Richtwerte für angemessene Brutto-Warmmieten zur Feststellung der abstrakten Angemessenheit gelten: Haushaltsgröße Monatliche Bruttowarmmiete in € 1-Personen-Haushalt 378,- 2-Personen-Haushalt 444,- 3-Personen-Haushalt 542,- 4-Personen-Haushalt 619,- 5-Personen-Haushalt 705,-	3.2 - Bestimmung des Richtwertes 3.2.1 – Größe der Bedarfsgemeinschaft (1) Die Richtwerte gemäß § 4 WAV sind abhängig von der Größe der Bedarfsgemeinschaft (Zahl der Personen). Zur Bestimmung der Größe der jeweiligen Bedarfsgemeinschaft im Rahmen der Angemessenheitsprüfung der Kosten für Unterkunft und Heizung wird in beiden Rechtskreisen (SGB II und XII) auf die in § 7 Absatz 3 SGB II beschriebenen Personen abgestellt (fiktive Bedarfsgemeinschaft), unabhängig davon, ob Personen, die der fiktiven Bedarfsgemeinschaft angehören, von den Leistungsausschlüssen des SGB II erfasst sind. (2) Abweichend davon bilden Leistungsberechtigte nach dem SGB XII bereits ab Vollendung des 18. Lebensjahres eine eigene Bedarfsgemeinschaft bei der Beurteilung der Angemessenheit (§ 19 Absatz 2 SGB XII). (3) Für die Angemessenheitsbestimmung der Kosten für Unterkunft und Heizung einer Haushalts- oder Wohngemeinschaft sind die tatsächlichen Aufwendungen kopfteilig zu ermitteln. Die sich danach ergebenden Aufwendungen der fiktiven Bedarfsgemeinschaft(en) sind dem jeweiligen Richtwert gemäß § 4 WAV nach ihrer Zahl der Mitglieder gegenüberzustellen. 3.2.2. – Gebäudefläche (1) Als maßgebliche Gebäudefläche gilt die in der für die jeweilige Wohnung erstellten Heizkostenabrechnung ausgewiesene beheizte Wohnfläche des Gebäudes. Diese kann darin z.B. als

Bei jeder weiteren Person im Haushalt erhöht sich die Bruttowarmmiete um 50,- €. Die Betriebs- und Heizkosten als Bestandteile der Brutto-Warmmiete werden regelmäßig überprüft. Ergeben sich mehr als geringfügige Erhöhungen werden die Richtwerte per Rundschreiben fortgeschrieben. (3) Bei der Angemessenheitsprüfung ist immer der Besonderheit des Einzelfalls Rechnung zu tragen (§ 22 Absatz 1 Satz 3 SGB II, § 29 Absatz 1 Satz 2 SGB XII). Abweichungen von den Richtwerten können damit gerechtfertigt sein. Sie können insbesondere aus den in Nummer 1 niedergelegten Grundsätzen gerechtfertigt und begründet sein (individuelle Angemessenheitsprüfung). Bei Mischfällen (in Bedarfsgemeinschaften erhalten Personen Leistungen nach dem SGB II und nach dem SGB XII) sind zwischen Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende und Sozialamt abgestimmte Entscheidungen zu treffen. (4) Die Richtwerte nach diesen Ausführungsvorschriften können bei bestehendem Wohnraum in besonders begründeten Einzelfällen in der Regel um bis zu 10 % überschritten werden, insbesondere bei a.Alleinerziehenden, b.längerer Wohndauer (mindestens 15 Jahre), c.wesentlichen sozialen Bezügen (z.B. Schulweg von Kindern, Betreuungseinrichtungen, Kitas), d.über 60-jährigen Hilfeempfangenden, e.Schwangeren, f.Personen, die in absehbarer Zeit kostendeckende Einkünfte haben. g. Eine Überschreitung ist auch zulässig, wenn diese auf einen höheren Heizkostenbedarf zurückzuführen ist (z.B.	Wohnfläche, beheizte Wohnfläche, Nutzfläche, Gebäudefläche oder Ähnliches aufgeführt sein. (2) In Wohnungen, in denen eine Einzelheizanlage nur die jeweilige Wohnung beheizt (z.B. Gasheizungen), ist die Wohnfläche der Wohnung zugrunde zu legen. (3)Bei Gebäudeflächen unter 100 qm ist der maßgebliche Richtwert der Kategorie 100 – 250 qm zu entnehmen. 3.2.3 – Heizenergieträger – Fernwärme Fernwärme wird in der Regel in Heizkraftwerken und Müllverbrennungsanlagen erzeugt. In anderen Fällen kommt es bei der Abgrenzung zu anderen Heizenergieträgern darauf an, dass die Wärmelieferung aus einer nicht im Eigentum des Gebäudeeigentümers stehenden Heizanlage erfolgt.	

aus gesundheitlichen oder altersbedingten Gründen), sofern der höhere Verbrauch nicht Folge unwirtschaftlichen Verhaltens ist.		
3.2.2 - bei Neuanmietung von Wohnraum	3.3. – Besonderheiten bei der Neuanmietung von Wohnraum	
(1) Bei Neuanmietung von Wohnraum sind die Richtwerte gemäß Nummer 3.2.1 Absatz 2 dieser Ausführungsvorschriften grundsätzlich einzuhalten. Dies gilt nicht für die Neuanmietung von Wohnraum durch Wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen, auch im Rahmen der Anmietung von Wohnungen, die aus dem geschützten Marktsegment vermittelt werden. Hier ist in der Regel eine Überschreitung der Richtwerte nach diesen Ausführungsvorschriften um bis zu 10 % zulässig, wenn nur so eine Unterbringung in kostenintensiveren gewerblichen oder kommunalen Einrichtungen beendet oder verhindert werden kann.	(1) Ist bereits bei einer gewünschten Neuanmietung erkennbar, dass die Miete unangemessen werden wird (z.B. durch eine für die konkrete Wohnung unrealistisch niedrige Betriebskostenvorauszahlung, Staffelmietverträge), ist eine Zusicherung oder Zustimmung zu den Aufwendung für die neue Wohnung nicht zu erteilen. Dies gilt nicht für befristete Mietnachlässig für die Dauer des Leistungsbezugs nach dem SGB II bzw. SGB XII.	
(2) Ist bereits bei einer gewünschten Neuanmietung erkennbar, dass die Miete unangemessen werden kann (z.B. durch eine für die konkrete Wohnung unrealistische Betriebskostenvorauszahlung, Staffelmietverträge) ist eine Zusicherung oder Zustimmung zu den Aufwendungen für die neue Wohnung nicht zu erteilen.	(2)Erhöht sich die Miete nach einem nicht erforderlichen Umzug (siehe auch Nummer 8.2 Absatz 5), wird nur die bisherige angemessene Miethöhe als angemessene Kosten der Wohnung übernommen. Erfolgt der Zuzug aus dem Gebiet eines kommunalen Trägers außerhalb des Landes Berlin, ist in diesen Fällen abweichend davon nicht die dortige bisherige Miete zugrunde zu legen, sondern maximal die Richtwerte gemäß § 4 WAV im Land Berlin (BSG – B 4 AS 60/90 R – vom 01.06.2010).	
(3) Überschreitet die neue Miete nach Neuanmietung einer Wohnung ohne vorherige Zusicherung oder Zustimmung, weil eine Umzugsnotwendigkeit nicht gegeben war (siehe auch Nummer 7.2 Absatz 5) die bisherige Miete, kann nur die bisherige Miethöhe als angemessene Kosten der Wohnung übernommen werden.		

3.2.3 - bei Wohngemeinschaften und Untermietverhältnissen (1) Grundsätzlich erfolgt die Feststellung der abstrakten Angemessenheit auf der Grundlage der unter Nummer 3.2.1 Absatz 2 genannten Richtwerte. (2) Bei Personen, die mit anderen Personen zur gemeinsamen Nutzung der Wohnung eine Wohngemeinschaft gründen, jedoch mit den anderen Personen weder eine Bedarfsgemeinschaft noch eine Haushaltsgemeinschaft im Sinne des § 9 Abs. 5 SGB II oder § 36 SGB XII bilden, bleiben die Personen der Wohngemeinschaft, die nicht zur Bedarfsgemeinschaft oder Haushaltsgemeinschaft im Sinne des § 9 Abs. 5 SGB II oder § 36 SGB XII gehören, bei der Bestimmung der für die Richtwertermittlung maßgeblichen Haushaltsgröße unberücksichtigt. 3.2.4 - bei besonderen Wohnformen oder Wohnerfordernissen (bei bestehendem Wohnraum und bei Neuanmietung) (1) Die Wohnkosten für die Unterbringung von Wohnungslosen richten sich nach den Grundsätzen des SGB XII und SGB VIII. Die entsprechenden Regelungen sowie die Höhe der hierfür anfallenden Kosten (Tagessätze) werden per Rundschreiben bekannt gegeben. (2) Die Angemessenheit der Wohnkosten muss bei ambulanten Wohnformen (betreutes Einzelwohnen, betreute Wohngemeinschaften, therapeutische	3.4 – Angemessenheit bei Wohngemeinschaften und Untermietverhältnissen (1)Grundsätzlich erfolgt die Feststellung der abstrakten Angemessenheit auf der Grundlage der Richtwerte gemäß § 4, ggf. in Verbindung mit § 6 WAV. (2)Auch bei Personen oder Bedarfsgemeinschaften, die mit anderen Personen oder Bedarfsgemeinschaften zur gemeinsamen Nutzung der Wohnung eine Wohngemeinschaft gründen, sind der Angemessenheitsprüfung die Richtwerte gemäß § 4 ggf. in Verbindung mit § 6 WAV pro Bedarfsgemeinschaft zugrunde zu legen. Leben in einer Wohnung leistungsempfangende Personen nach SGB II und SGB XII sind zwischen dem Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende und dem Sozialamt abgestimmte Entscheidungen zu treffen. (3) Absatz 1 und Absatz 2 gelten auch für Untermietverhältnisse. 3.5 – Angemessenheit bei besonderen Wohnformen oder Wohnerfordernissen (§ 6 Absatz 4 und 7 WAV) (1)Die Angemessenheit der Wohnkosten bei ambulanten Wohnformen muss im Einzelfall geprüft werden. Nummer 3.4 Absatz 2 gilt entsprechend, demzufolge ist in Wohngemeinschaften hierbei für jede Bewohnerin und jeden Bewohner in der Regel vom Richtwert für eine Einpersonenbedarfsgemeinschaft auszugehen. Der Grundsatz gemäß § 13 SGB XII „ambulant vor stationär“ ist zu beachten. (2)Die Wohnkosten für die Unterbringung von wohnungslosen Personen gemäß ASOG richten sich nach den Tagessätzen, die für Leistungsempfangende nach dem SGB II in der durch das jeweils	

Wohngemeinschaften, Wohngemeinschaften zur Sicherstellung gemeinsamer ambulanter Pflege z.B. für Demenzkranke usw.) im Einzelfall geprüft werden. Es ist hierbei analog zu den Regelungen in Nummer 3.2.3 Abs. 1 und Abs. 2 für jede/n Bewohner/in in der Regel vom Richtwert gem. Nr. 3.2.1 Abs. 2 für einen 1-Personenhaushalt auszugehen. Nr. 3.2.1 Abs. 4 und Nr. 4 Abs. 2 sind besonders zu berücksichtigen. Der Grundsatz gem. § 13 SGB XII „ambulant vor stationär" ist zu beachten. (3) Bei zweckentsprechend genutzten behindertengerechten Wohnungen (barrierefreie Wohnungen) insbesondere solche für Rollstuhlbenutzer/-innen ist die Angemessenheit stets individuell zu prüfen, weil der Wohnungsmarkt für diese speziellen Erfordernisse begrenzt ist. Dabei ist die Dringlichkeit der Anmietung einer solchen Wohnung, das aktuelle Angebot auf dem Wohnungsmarkt, die Verkehrsanbindung und ggf. die örtliche Einschränkung von schulpflichtigen Kindern oder vergleichbaren Tatbeständen angemessen zu berücksichtigen. Der Anspruch auf eine rollstuhlgerechte Wohnung wird immer dann zu bejahen sein, wenn der Rollstuhl aktuell oder in absehbarer Zeit nicht nur zeitweilig (das heißt vordringlich außerhalb der Wohnung) benötigt wird. (4) Absatz 3 gilt auch für chronisch Kranke (z.B. AIDS-Kranke) unter der Maßgabe, dass sich die Beurteilung der Angemessenheit an der Entscheidung des Wohnungsamtes hinsichtlich des Wohnraummehrbedarfes orientiert und dies entsprechend berücksichtigt. 3.3 Ermittlung angemessener Kosten der Wohnung; Begriffe	zuständige Bezirksamt ausgestellten „Bescheinigung über Unterkunftsplatznachweis bei Wohnungslosigkeit zur Vorlage im Jobcenter" angegeben sind. 3.6 – Angemessenheit bei Ausübung des Umgangsrechts (1) Sofern eine so genannte „temporäre Bedarfsgemeinschaft" zur Ausübung des Umgangsrechts nach den dazu von der Bundesagentur für Arbeit erlassenen Hinweisen zu § 7 SGB II anerkannt wurde, ist auch der entsprechend erhöhte Bedarf für Unterkunft und Heizung anzuerkennen. (2) Gemäß § 6 Absatz 6 WAV ist in der Regel die entsprechende Bedarfsgemeinschaftsgröße (der „temporären Bedarfsgemeinschaft") bei der Bestimmung des maßgeblichen Richtwertes nach § 4 WAV zugrunde zu legen. Abweichungen vom Regelfall sind unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles möglich. Hierbei sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen: a) Häufigkeit und Dauer des Aufenthaltes b) Zahl der Kinder c) Alter der Kinder d) Geschlecht der Kinder 3.7. - Betriebskosten	

(1) Gegenstand der Angemessenheitsprüfung ist die Brutto-Warmmiete (Miete inklusive Betriebskosten gemäß BetrKV und sonstige mietvertraglich geschuldete Leistungen, die nicht Bestandteil der Regelleistungen / der Regelsätze sind, sowie Heizkosten, nicht jedoch Kosten für Haushaltsenergie, die zusammen mit der Brutto-Warmmiete erhoben werden). Sofern bei der Angemessenheitsprüfung Werte für Betriebs- und/oder Heizkosten nicht zur Verfügung stehen (z.B. bei Neuanmietung von Wohnraum), kann von durchschnittlichen Betriebskosten in Höhe von 1,47 €/qm und von Heizkosten in Höhe von 0,90 €/qm ausgegangen werden. (2) Liegen Anhaltspunkte dafür vor, dass eine Betriebskostenabrechnung überhöht ist, ist der Sachverhalt zu überprüfen. Als Orientierungswert kann hier ca. 2,37 €/qm und Monat für die Betriebskosten einschließlich Heizkosten angenommen werden. Solche Anhaltspunkte können auch gegeben sein, wenn z.B. a.die Abrechnung vom Vermieter nicht rechtzeitig vorgelegt wird, b.der Abrechnungszeitraum nicht angegeben ist, c.nicht nur umlagefähige Betriebskosten aufgeführt worden sind, d.die Heizkosten nicht nachvollziehbar aufgeschlüsselt und berechnet sind, e.die Betriebskosten auch gewerblich genutzte Räume mit umfassen, f.der Kostenanteil des Mieters nicht nachvollziehbar ausgewiesen wird (Verteilerschlüssel), g.die Vorauszahlungen des Mieters nicht richtig beziffert wurden.	3.7.1 - Allgemeines (1) Gebühren für Kabelfernsehen sind Bestandteil der Wohnungskosten, wenn sie Bestandteil des Mietvertrages sind oder deren Verpflichtung zur Zahlung durch den Mietvertrag begründet ist und der Anschluss nicht einzeln kündbar ist. (2) Weitere Nebenkosten wie zum Beispiel für einen PKW-Stellplatz werden in der Regel nicht übernommen. 3.7.2 - Nachzahlungen (1) Einmalig anfallende Nachzahlungen (siehe auch § 2 Absatz 1 Satz 2 WAV) sind zunächst in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu übernehmen. Dies gilt auch für den direkt vor der jetzigen Wohnung bewohnten Wohnraum, sofern die Nachzahlungsforderung in Zeiträumen des Leistungsbezugs fällig wird und es sich nicht um Schulden handelt. (2) Nachzahlungen für Zeiträume, in denen die Kosten der Wohnung nach Durchführung des Kostensenkungsverfahrens gemäß Nummer 4 auf das angemessene Maß reduziert wurden, sind nicht zu übernehmen. In Fällen eines durchgeführten Kostensenkungsverfahrens sind Nachzahlungen vollständig für die Monate des Jahres zu übernehmen, in denen die tatsächliche Miete anerkannt worden ist. (3) Sofern die Betriebskostenabrechnung umgelegt auf einen monatlichen Betrag zu einer Richtwertüberschreitung führt, ist vor Einleitung des Kostensenkungsverfahrens zu prüfen, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass eine	

(3) Mit der Überprüfung können auch externe Sachverständige beauftragt werden. In diesem Fall sollte die externe Prüfstelle zu jeder strittigen Nebenkostenabrechnung eine detaillierte und begründete Stellungnahme vorlegen. (4) Die angemessenen Kosten für ofenbeheizten Wohnraum hängen von der Haushaltsgröße ab. Über die jeweiligen Marktpreise für feste Brennstoffe werden die Leistungsstellen regelmäßig von der für das Sozialwesen zuständigen Senatsverwaltung informiert. Bei der Bewilligung ist zu beachten, dass die günstigeren Sommerpreise genutzt werden. (5) Gebühren für Kabelfernsehen sind Bestandteil der Wohnungskosten, wenn sie Bestandteil des Mietvertrages sind, dort nicht gesondert ausgewiesen werden und nicht einzeln kündbar sind. (6) Weitere Nebenkosten wie zum Beispiel für einen PKW-Stellplatz werden in der Regel nicht übernommen. 4+ - Kostensenkungsverfahren	Betriebskostenabrechnung rechtswidrig ist. Solche Anhaltspunkte können gegeben sein, wenn z. B. a) die Abrechnung vom Vermieter nicht rechtzeitig vorgelegt wird b) der Abrechnungszeitraum nicht angegeben ist c) nicht nur umlagefähige Betriebskosten aufgeführt worden sind d) Die Betriebskosten auch gewerblich genutzte Räume mit umfassen e) der Kostenanteil des Mieters nicht nachvollziehbar ausgewiesen wird (Verteilerschlüssel) f) die Vorauszahlungen des Mieters nicht richtig beziffert wurden. 3.7.3 Rückzahlungen/Guthaben Rückzahlungen und Guthaben mindern die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen. Rückzahlungen, die sich auf die Haushaltsenergie beziehen, bleiben außer Betracht. 3.7 – Mietfreiheit bei Einzug Erlässt der Vermieter bei Einzug eine oder mehrere Mietzahlungen, weil die Mieterin oder der Mieter dafür die Renovierung der Wohnung übernimmt, sind nur die tatsächlichen Aufwendungen für die Renovierung nach Maßgabe der Angemessenheitsbestimmungen der WAV in der Bedarfsberechnung zu berücksichtigen. 4 - Kostensenkungsverfahren	

	4.1 – Bei Überschreitung der individuellen Angemessenheit	
(1) Ergibt die Angemessenheitsprüfung, dass die Aufwendungen den (individuell festgestellten) angemessenen Umfang übersteigen, werden die Kosten der Wohnung gemäß § 22 Absatz 1 SGB II und § 29 Absatz 1 Satz 3 SGB XII so lange übernommen, wie es dem Hilfeempfangenden oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel oder auf andere geeignete Weise (z.B. durch Untervermietung) die Kosten zu senken, in der Regel jedoch nicht länger als sechs Monate. Die Frist beginnt mit der Aufforderung zur Kostensenkung, wenn die individuelle Angemessenheit nach Anhörung der Betroffenen festgestellt wurde und die tatsächlichen Aufwendungen den individuell festgestellten angemessenen Umfang übersteigen. In besonders begründeten Einzelfällen kann dieser Zeitraum, z.B. wenn trotz intensiver nachgewiesener Suchbemühungen der Leistungsempfangenden angemessener Wohnraum nicht zur Verfügung steht oder nicht angemietet werden kann, erweitert werden. Die Anhörung erfolgt bereits im Zuge der Antragsbearbeitung.	(1) Ergibt die Angemessenheitsprüfung, dass die Aufwendungen den (individuell festgestellten) angemessenen Umfang übersteigen, werden die Kosten der Wohnung gemäß § 22 Absatz 1 SGB II und § 35 Absatz 2 Satz 2 SGB XII so lange übernommen, wie es dem Hilfeempfangenden oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel oder auf andere geeignete Weise (z. B. durch Untervermietung, Zuzahlung aus nicht anrechenbarem Einkommen oder Vermögen) die Kosten zu senken, in der Regel jedoch nicht länger als sechs Monate. Die Frist beginnt mit der Aufforderung zur Kostensenkung, wenn die individuelle Angemessenheit nach Anhörung der Betroffenen festgestellt wurde und die tatsächlichen Aufwendungen den individuell festgestellten angemessenen Umfang übersteigen. Die Anhörung erfolgt bereits im Zuge der Antragsbearbeitung. In besonders begründeten Einzelfällen kann dieser Zeitraum, z.B. wenn trotz intensiver nachgewiesener Suchbemühungen der Leistungsempfangenden angemessener Wohnraum nicht zur Verfügung steht oder nicht angemietet werden kann, erweitert werden. Die Einleitung geeigneter Schritte zur Reduzierung der Ausgaben soll ausschließlich unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit erfolgen. Insbesondere darf das Verlangen zur Anmietung einer neuen Wohnung nicht zu Wohnungslosigkeit oder zur Verletzung des Grundsatzes „ambulant vor stationär“ führen.	
(2) Maßnahmen zur Senkung der Wohnungskosten werden ggf. nicht verlangt werden können bei	(2) Sofern die Miete den Richtwert nicht so erheblich überschreitet, dass ein Verzicht auf kostensenkende Maßnahmen	

a.Einschränkungen aufgrund schwerer Krankheit oder Behinderung, sofern der Schweregrad insbesondere einen Umzug unmöglich macht; b.über 60 Jahre alten Hilfeempfangenden nach längerer Wohndauer, wenn zukünftige vorrangige Ansprüche (z.B. Rentenansprüche) eine weitere Hilfebedürftigkeit unwahrscheinlich sein lassen, c.einmaligen oder kurzfristigen Hilfen, d.Alleinerziehenden mit zwei und mehr Kindern, sofern die Miete den Richtwert nicht so erheblich überschreitet, dass ein Verzicht auf kostensenkende Maßnahmen unter Berücksichtigung der besonderen Situation der Betroffenen ungerechtfertigt wäre. Gegebenenfalls sind die bezirklichen Sozialdienste einzuschalten. (3) Sofern die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung den (individuell festgestellten) angemessenen Umfang allein wegen gestiegener Betriebskosten übersteigen, soll das Kostensenkungsverfahren bis zur Überprüfung der Richtwerte im Jahr 2009 gemäß Nummer 3.2.1 Abs. 2 nicht eingeleitet werden. (4) Ist die Miete für eine Wohnung unter Berücksichtigung der Besonderheit des Einzelfalles als unangemessen bewertet worden, muss vor der Aufforderung, durch Wohnungswechsel die Aufwendungen für die Wohnung zu senken, eine Wirtschaftlichkeitsberechnung angestellt werden. Hierbei ist die individuell angemessene Miete für die voraussichtliche Dauer des Leistungsbezuges von maximal 12 Monaten dem unangemessenen Teil	unter Berücksichtigung der besonderen Situation der Betroffenen ungerechtfertigt wäre, sollen Maßnahmen zur Senkung der Wohnungskosten nicht verlangt werden bei a) Einschränkungen aufgrund schwerer Krankheit, Behinderung oder Pflegebedürftigkeit, sofern der Schweregrad insbesondere einen Umzug unmöglich macht; b) über 60 Jahre alten Hilfeempfangenden nach längerer Wohndauer, wenn zukünftige vorrangige Ansprüche (z. B. Rentenansprüche) eine weitere Hilfebedürftigkeit unwahrscheinlich sein lassen. c) einmaligen oder kurzfristigen Hilfen, d) Alleinerziehenden mit zwei und mehr Kindern. Gegebenenfalls sind die bezirklichen Sozialdienste oder medizinischen Dienste einzuschalten. (3) Bei Leistungsempfangenden nach dem SGB II in ambulant betreuten Wohnformen bzw. von Hilfe zur Pflege nach dem SGB XII sind Kostensenkungsverfahren nur im Einvernehmen mit dem jeweils zuständigen Bezirksamt vorzunehmen. 4.2 - Wirtschaftlichkeit (1) Ist die Miete für eine Wohnung unter Berücksichtigung des Einzelfalles als unangemessen bewertet worden und kommt als kostensenkende Maßnahme nur ein Wohnungswechsel in Betracht, sind die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit bei der Leistungsgewährung besonders zu beachten. (2) Insbesondere muss gemäß § 22 Absatz 1 Satz 4 SGB II eine	

gegenüberzustellen. Dabei sind auch die unvermeidbaren Mietkosten für zwei Wohnungen zu berücksichtigen (siehe Nummer 7.3 Absatz 4). Übersteigen die durch den Umzug ausgelösten Kosten den Differenzbetrag, so wird die in Nummer 4 Abs. 1 genannte Frist auf 12 Monate verlängert. Der Umzug unterbleibt in dieser Zeit und die bisherige Miete wird weiterhin übernommen. Nach Ablauf dieser Frist sind unverzüglich Maßnahmen zur Kostensenkung einzuleiten. (5) Die Einleitung geeigneter Schritte zur Reduzierung der Ausgaben soll ausschließlich unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit erfolgen. Insbesondere darf das Verlangen zur Anmietung einer neuen Wohnung nicht zu Wohnungslosigkeit führen. Ergibt die Wirtschaftlichkeitsberechnung, dass die Hilfeempfangenden zum Umzug aufzufordern sind, soll von der Einleitung dieser Maßnahme auch abgesehen werden, wenn die Hilfeempfangenden den über der Angemessenheitsgrenze liegenden Betrag aus nicht anrechenbaren Einkünften selber tragen wollen und dies nachweisen können.	Absenkung nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre. Unwirtschaftlich ist ein Wohnungswechsel auch dann, wenn die Aufwendungen für die derzeit bewohnte Wohnung zwar individuell unangemessen gemäß § 4 WAV ggf. in Verbindung mit § 6 WAV bzw. gemäß § 5 WAV wären, ein Wohnungswechsel in eine Wohnung mit angemessenen Aufwendungen aber mit insgesamt höheren Aufwendungen verbunden wäre. (3)Vor der Aufforderung, die Aufwendungen für die Wohnung zu senken, ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung anzustellen. Um den Betrachtungszeitraum zu ermitteln, ist eine Prognoseentscheidung unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls anzustellen, wann mit dem Ausscheiden aus dem Leistungsbezug zu rechnen ist. Unwirtschaftlichkeit wird in der Regel nur anzunehmen sein, wenn absehbar ist, dass die leistungsberechtigte Person in naher Zukunft aus dem Leistungsbezug ausscheidet. Als nahe Zukunft gilt ein Zeitraum von bis zu 12 Monaten. Es ist nach Ablauf der 12 Monate nachvollziehbar zu prüfen und zu dokumentieren, inwieweit die getroffenen Prognosen realistisch waren. Bei der Berechnung ist daher die Differenz aus individuell angemessener Miete für die voraussichtliche Dauer des Leistungsbezuges in der Regel von maximal 12 Monaten und dem unangemessenen Teil zu bilden und die durch einen Wohnungswechsel ausgelösten Kosten gegenüberzustellen. Dabei sind auch die unvermeidbaren Mietkosten für zwei Wohnungen zu berücksichtigen (siehe Nummer 8.3 Absatz 4). Übersteigen die durch den Wohnungswechsel ausgelösten Kosten den Differenzbetrag, so wird die Nummer 4.1 Absatz 1 genannte Frist in der Regel auf bis zu maximal 12 Monate verlängert. Die	

	Kostensenkung unterbleibt in dieser Zeit und die bisherige Miete wird weiterhin übernommen. Nach Ablauf dieser Frist sind unverzüglich Maßnahmen zur Kostensenkung zu realisieren. Eine Kostensenkungsaufforderung innerhalb der voraussichtlichen Dauer des Leistungsbezuges von in der Regel maximal 12 Monaten ist möglich, wenn sich die Prognose zwischenzeitlich verändern sollte. Ist in naher Zukunft nicht mit dem Ausscheiden aus dem Leistungsbezug zu rechnen, ist für die Berechnung von einer Dauer des Leistungsbezuges von 36 Monaten auszugehen.	
5 - Selbstgenutztes Wohneigentum	5 – Quadratmeterhöchstmiete gemäß § 5 WAV	
5.1 - Tatsächliche Aufwendungen	5.1. – Bestimmung der Angemessenheit aufgrund § 5 WAV	
(1) Die tatsächlichen Aufwendungen setzen sich zusammen aus den mit dem selbstgenutzten Wohneigentum verbundenen Belastungen. Zur Ermittlung der Belastungen werden die Bestimmungen des Einkommensteuerrechtes hinsichtlich der bei der Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung abzusetzenden Beträge in Verbindung mit § 7 Absatz 2 Satz 1 der Verordnung zur Durchführung des § 82 des SGB XII analog angewandt. Dazu gehören insbesondere a.die Schuldzinsen für Hypotheken und dauernde Lasten (z.B. Erbbauzins), b.Steuern vom Grundbesitz, sonstige öffentliche Abgaben und Versicherungsbeiträge, c.der Erhaltungsaufwand, d.sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus-	(1) Die Einhaltung der Quadratmeterhöchstmiete ist auf der Grundlage der Spalte 3 der Tabelle A der Anlage 1 zur WAV und unabhängig vom Vorliegen besonderer Bedarfe gemäß § 6 WAV zu prüfen. (2) Zur Ermittlung der Quadratmetermiete nettokalt bei Untermietverhältnissen oder in Wohngemeinschaften ist die Nutzung von Neben- und/oder Gemeinschaftsräumen nicht anteilig, sondern mit deren voller Quadratmeterfläche zu berücksichtigen.	

und Grundbesitzes sowie e.darüber hinaus gehende Nebenkosten (umlagefähige Betriebskosten und Heizkosten) wie bei Mietwohnungen. (2) Nicht zu berücksichtigen sind dagegen Tilgungsraten, da Vermögensbildung grundsätzlich nicht mit dem Zweck der den Lebensunterhalt sichernden Leistungen des Arbeitslosengeldes II / der Sozialhilfe zu vereinbaren ist. Sofern hinsichtlich einer Stundung der Tilgungsraten mit dem finanzierenden Kreditinstitut keine Vereinbarung zu erzielen ist und in der Folge Wohnungslosigkeit droht, ist im Ausnahmefall die einmalige Übernahme von Tilgungsraten auf der Grundlage des § 22 Absatz 1 in Verbindung mit § 22 Absatz 5 SGB II und § 34 SGB XII als Darlehen möglich. Über die näheren Modalitäten der Darlehensvergabe kann mit den Hilfeempfangenden ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abgeschlossen werden, der gemäß § 56 SGB X der Schriftform bedarf. Gleichzeitig sind die Rückzahlungsmodalitäten insbesondere für den Fall der Beendigung der Hilfebedürftigkeit festzulegen. (3) Unter Erhaltungsaufwand sind die notwendigen Ausgaben für Instandsetzung und Instandhaltung zu verstehen, die die Bewohnbarkeit und den Substanzerhalt des Wohneigentums sicherstellen, nicht jedoch der Wertverbesserung dienen. Nicht der Wertverbesserung dienen notwendige Maßnahmen nach dem Stand der Technik in der preisgünstigsten Variante. Die preisgünstigste Variante ist durch Vorlage von mindestens drei entsprechenden Kostenvoranschlägen zu ermitteln. (4) Der Erhaltungsaufwand fällt in der Regel einmalig an und ist deswegen nicht mittels einer monatlichen Pauschale	5.2 – Zweck der Regelung (1) Gemäß der Begründung zu § 5 WAV soll mit dieser Regelung die Vermietung von sehr einfachen und kleinen Mietwohnungen oder Zimmern bis zum Richtwert bei sehr hohen Quadratmeterpreisen beispielsweise an Wohnungslose verhindert und dem Problem der Mietpreisüberhöhung in Anlehnung an den Tatbestand des Mietwuchers begegnet werden. (2) Sofern im Einzelfall die Aufwendungen gemäß § 5 Absatz 2 WAV überschritten werden, haben sich die weiteren Maßnahmen, insbesondere die Anwendung von Nummer 4 dieser AV an dem Ziel gemäß Absatz 1 auszurichten. Hierbei sind die nachfolgenden Regelungen zu beachten. 5.3 – Besonderheiten für Bestandsfälle (1) Die Regelungen in Nummer 4.1 Absatz 2 und 3 – Abgesehen von Maßnahmen zur Senkung der Wohnkosten – und Nummer 4.2 – Wirtschaftlichkeit- gelten entsprechend. (2) Sofern bei Personen mit besonderen Bedarfen für Unterkunft und Heizung nach § 6 Absatz 4 bis 8 WAV eine adäquate Wohnform als angemessen anerkannt wurde, kommen Maßnahmen der Kostensenkung nur in Betracht, sofern eine bedarfsgerechte alternative Wohnform möglich und zumutbar ist. (3) Sofern bei als angemessen anerkannten kleinen Wohnungen bzw. Appartements die Voraussetzungen des § 5 WAV nur rechnerisch, nicht aber nach dem Zweck der Regelung vorliegen	

abzudecken. Die einzig zulässige Ausnahme bildet die bei Eigentumswohnungen mit den Hauslasten zu zahlende Instandhaltungsrücklage, die durch bindenden Beschluss der Eigentümergemeinschaft monatlich erbracht werden muss. (5) Zur Wahrung des Nachranggrundsatzes ist zu berücksichtigen, dass Eigentümern von selbst genutztem Wohneigentum, bei denen der Erhalt des Wohneigentums durch den Wegfall der Anschlussförderung gefährdet ist, nach den jeweils geltenden Härteausgleichsvorschriften Zuwendungen gezahlt werden können, um die die zu berücksichtigenden Kosten für die Wohnung gegebenenfalls zu mindern sind. 5.2 - Angemessenheit (1) Die Beurteilung der Angemessenheit selbstgenutzten Wohneigentums, das nach § 12 Absatz 3 Nr. 4 SGB II und § 90 Absatz 2 Nr. 8 SGB XII als Vermögen geschützt ist, unterliegt den Bedingungen des § 22 Absatz 1 SGB II und § 29 Absatz 1 SGB XII. (2) Um eine Privilegierung von Eigentümern gegenüber Mietern zu verhindern, unterliegt die Prüfung der Angemessenheit den gleichen Kriterien wie die Prüfung der Angemessenheit von Mieten mit der Folge, dass ggf. kostensenkende Maßnahmen eingeleitet werden. (3) Gegenstand der Angemessenheitsprüfung sind die unter Nummer 5.1 Absatz 1 genannten Kosten in ihrer	(z.B. kleines Appartement in guter Wohnlage), ist von Maßnahmen der Kostensenkung abzusehen. 5.4 – Besonderheiten bei der Neuanmietung von Wohnraum (1) Sofern für den Personenkreis mit besonderen Bedarfen für Unterkunft und Heizung gemäß § 6 Absätze 4 bis 8 WAV bei einer erforderlichen Neuanmietung nur Wohnraum zur Verfügung steht, dessen tatsächliche Aufwendungen zwar angemessen gemäß § 4 ggf. in Verbindung mit § 6 WAV sind, jedoch die Quadratmeterhöchstmiete überschreiten, ist der Neuanmietung zuzustimmen, wenn andernfalls a) eine (fortgesetzte) kostenintensivere Wohnraumversorgung ggf. mit Betreuung erfolgen müsste b) der Grundsatz „ambulant vor stationär" verletzt würde c) eine einer Krankheit, Behinderung oder Pflegebedürftigkeit entsprechende Wohnraumversorgung nicht möglich wäre. (2) Der Neuanmietung von Wohnungen/Appartements, die die Voraussetzungen des § 5 WAV zwar erfüllen, aber aufgrund von beispielsweise Lage und Ausstattung offensichtlich den in Nummer 5.2 Absatz 1 genannten Zweck der Regelung nicht erfüllen, kann zugestimmt werden. Dies gilt auch für sogenannte Trägerwohnungen in Verbindung mit genehmigten Maßnahmen von ambulant betreutem Einzel- oder Gruppenwohnen nach dem SGB XII. Entscheidungen für Leistungsempfangende nach dem SGB II sind nur im Einvernehmen mit dem zuständigen Bezirksamt zu treffen. 6. – Selbstgenutztes Wohneigentum	

Gesamtheit. Dabei sind auch einmalig anfallende Bedarfe, z.B. im Rahmen des Erhaltungsaufwandes, zu berücksichtigen. (4) Bei der Feststellung der (zunächst abstrakten) Angemessenheit sind eigentumsspezifische Kriterien zu berücksichtigen, die sich u.a. aus der Art der tatsächlichen Aufwendungen ergeben (siehe Nummer 5.1), wie aus der angemessenen Größe, die im Rahmen des Vermögensschutzes zugrunde gelegt wird. Geschütztes Wohneigentum ist daher nicht unmittelbar mit einer Mietwohnung vergleichbar. (5) Die individuelle Prüfung der Angemessenheit unter Berücksichtigung der Besonderheit des Einzelfalles hat i.S.d. Absatzes 4 zu erfolgen, wenn die tatsächlichen Aufwendungen gemäß Nummer 5.1 Absatz 1 Buchstabe a) - d) den maßgeblichen Richtwert nach Nummer 3.2.1 Absatz 2 überschreiten. (6) Zur Beurteilung, ob die tatsächlichen Kosten auch unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles nicht mehr als angemessen bewertet werden können, sollten mindestens folgende Umstände gewürdigt werden: a.die Perspektive des Leistungsbezugs, b.der Zeitraum zwischen Eigentumserwerb und Eintritt der Hilfebedürftigkeit (z.B. wegen Schicksalsschlages oder mangelnder Vorsorge für die Wechselfälle des Lebens), c.die Dauer der Restfinanzierung, d.die Bedingungen bei Abschluss des Kreditvertrages, e.der Zustand der Immobilie (zukünftig entstehender Erhaltungsaufwand),	6.1 – Grundsatz (1) Die Beurteilung der Angemessenheit selbstgenutzten Wohneigentums, das nach § 12 Absatz 3 Nr. 4 SGB II und § 90 Absatz 2 Nr. 8 SGB XII als Vermögen geschützt ist, unterliegt den Bedingungen des § 22 Absatz 1 SGB II und § 35 Absatz 2 SGB XII. (2) Um eine Privilegierung von Eigentümern gegenüber Mietern zu verhindern, unterliegt die Prüfung der Angemessenheit den gleichen Kriterien wie die Prüfung der Angemessenheit von Mieten auf Grundlage der WAV mit der Folge, dass ggf. kostensenkende Maßnahmen einzuleiten sind. (3) Die Angemessenheitsprüfung der in § 2 Absatz 3 WAV genannten Kosten in ihrer Gesamtheit erfolgt nach den in § 4 WAV in Verbindung mit § 6 WAV beschriebenen Maßstäben für Mietwohnungen. Dabei sind auch einmalig anfallende Bedarfe, z.B. im Rahmen des Erhaltungsaufwandes, zu berücksichtigen. (4) Nummer 3.1. Absatz 3 gilt für selbstgenutztes Wohneigentum entsprechend. 6.2 – Erhaltungsaufwand (1) Unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur (§2 Absatz 3 Buchstabe c) WAV) werden gemäß § 22 Absatz 2 SGB II in die Gesamtangemessenheitsbeurteilung der Kosten für die Unterkunft einbezogen. Wird die Angemessenheit bezogen auf den darin genannten 12-Monatszeitraum allein durch den einmalig anfallenden Erhaltungsaufwand überschritten, kann der überschreitende Anteil zur Sicherung der Unterkunft als Darlehen erbracht werden, das dinglich gesichert werden soll.	

f.sonstige Härtefallkriterien wie bei Mietern. (7) Ergibt die Angemessenheitsprüfung, dass die Aufwendungen den individuell festgestellten angemessenen Umfang übersteigen, sind dem Einzelfall angemessene Fristen zur Kostensenkung einzuräumen. Vorrangig sollte auf Maßnahmen hingewirkt werden, die durch Teilvermietung oder Eigenbeteiligung aus nicht anrechenbaren Einkünften oder geschütztem Barvermögen den Erhalt einer an sich von dem Vermögenseinsatz geschützten Immobilie ermöglichen. 6 - Sozialer Wohnungsbau - Förderungsabbau Wird die Miete einer Wohnung im sozialen Wohnungsbau durch die Beendigung der Grundförderung unangemessen und wird keine Anschlussförderung bewilligt, können die betroffenen Mieter zur Vermeidung von finanziellen Härten Mietausgleich und Umzugskostenhilfe nach den jeweiligen Verwaltungsvorschriften über die Gewährung von Mietausgleich und Umzugskostenhilfe für vom Wegfall der Anschlussförderung betroffene Mieter im sozialen Wohnungsbau bei der Investitionsbank Berlin beantragen (zur Berücksichtigung bei den Mietkosten siehe Nummer 10).	(2) Unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur sind dabei nur zeitlich besonders dringliche Aufwendungen, die absolut unerlässlich sind. (3) Die preisgünstigste Variante unabweisbaren Erhaltungsaufwandes ist durch Vorlage von mindestens drei entsprechenden Kostenvoranschlägen zu ermitteln. (4) Einmalig anfallender Erhaltungsaufwand ist nicht mittels monatlicher pauschaler Zahlung abzudecken. Gleiches gilt für einmalige Sonderumlagen, die durch Beschluss der Eigentümergemeinschaft erbracht werden müssen. Die einzig zulässige Ausnahme bildet die bei Eigentumswohnungen mit den Hauslasten zu zahlende Instandhaltungsrücklage, die durch bindenden Beschluss der Eigentümergemeinschaft monatlich erbracht werden muss. 6.3 – Tilgungsleistungen (1) Die Regelung des § 2 Absatz 3 Buchstabe f) WAV hat ihre Grundlage in der höchstrichterlichen Rechtsprechung (BSG – B 14 AS 79/10 R – vom 07.07.2011). Danach ist die Übernahme von Tilgungsleistungen nach dem SGB II in Ausnahmefällen, in denen es in der Regel nur um die Tilgung einer Restschuld geht und die Vermögensbildung bereits weitgehend abgeschlossen ist, nicht ausgeschlossen. Hier tritt der Aspekt des Vermögensaufbaus aus Mitteln der Existenzsicherung gegenüber dem auch vom SGB II verfolgten Ziel, die Beibehaltung der Wohnung zu ermöglichen, zurück. (2)Als weitgehend abgeschlossen ist eine Finanzierung dann anzusehen, wenn die Tilgungsleistungen (z.B. bei einem	

7 - Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution, Umzugskosten 7.1 - Grundsatz (1) Die Regelung des § 22 Absatz 3 SGB II und § 29 Absatz1 Satz 7 und 8 SGB XII stellt klar, dass die Übernahme der darin genannten Leistungen grundsätzlich möglich ist, sofern der zuständige Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende oder der Träger der Sozialhilfe die vorherige Zusicherung oder Zustimmung dazu erteilt hat. Über die Gewährung ist nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden (§ 22 Absatz 3 Satz 1 SGB II, § 29 Absatz 1 Satz 7 SGB XII). (2) Unter den Bedingungen des § 22 Absatz 3 Satz 2 SGB II und § 29 Absatz 1 Satz 8 SGB XII soll die Zusicherung oder Zustimmung bei Vorliegen folgender Bedingungen erteilt werden: a.der Umzug wurde vom zuständigen Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende oder Träger der Sozialhilfe veranlasst (als Maßnahme zur Senkung unangemessener Kosten für die Wohnung) oder b.der Umzug ist aus anderen Gründen notwendig (siehe Nummer 7.2). Dies ist nur dann zu bejahen, sofern die Zusicherung oder Zustimmung zu den Aufwendungen für die neue Wohnung erteilt wurde, und c.ohne die Zusicherung oder Zustimmung eine Wohnung in	Annuitätendarlehen) die Zinsleistungen bereits bei Weitem überschreiten, also mindestens 70 % der zu erbringenden Zahlungsrate bei einer Anfangstilgung von 1 % betragen. Für diesen Fall kommt eine Übernahme der Tilgungsleistungen auf Grundlage des § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II jedenfalls dann in Betracht, wenn die Kosten in Form von Tilgungsleistungen unvermeidbar sind, weil ansonsten der Verlust des selbst genutzten Wohneigentums droht und soweit die tatsächlichen Aufwendungen für das selbstgenutzte Wohneigentum insgesamt die individuelle Angemessenheit gemäß § 4 ggf. in Verbindung mit § 6 WAV nicht übersteigen. (3) Absatz 1 und 2 gelten auch für Leistungsberechtigte nach dem SGB XII. 6.4 – Besonderheiten bei der Angemessenheitsprüfung (1) Die individuelle Prüfung der Angemessenheit hat unter Berücksichtigung der Besonderheit des Einzelfalles zu erfolgen, wenn die tatsächlichen Aufwendungen gemäß § 2 Absatz 3 WAV den maßgeblichen Richtwert gemäß § 4 WAV überschreiten. Zur Beurteilung, ob die tatsächlichen Kosten auch unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles nicht mehr als angemessen bewertet werden können, sollten mindestens folgende Umstünde gewürdigt werden: a)die Perspektive des Leistungsbezugs, b)der Zeitraum zwischen Eigentumserwerb und Eintritt der Hilfebedürftigkeit (z.B. wegen Schicksalsschlages oder mangelnder Vorsorge für die Wechselfälle des Lebens), c) die Dauer der Restfinanzierung, d) die Lebens- und Kreditbedingungen bei Abschluss des Kreditvertrages e) der Zustand der Immobilie (zukünftig entstehender	

angemessenem Zeitraum nicht gefunden werden kann. (3) Vor Erteilung der Zusicherung oder der Zustimmung ist sicherzustellen, dass die Nachrangsgrundsätze (§ 3 Absatz 3 und § 5 SGB II, § 2 SGB XII) gewahrt und anderweitige Möglichkeiten, auch durch andere Leistungsträger (z.B. Mobilitätshilfen nach SGB II i.V.m. SGB III), ausgeschöpft wurden. (4) Wollen Personen umziehen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, ist die Zusicherung zur Übernahme der Kosten für Wohnung und Heizung gemäß § 22 Absatz 2a Satz 1 bis 3 SGB II nur zu erteilen, wenn a.der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann (z.B. bei familiärer Gewalt; bereits vorangegangen Jugendhilfemaßnahmen; Familiensituationen, die das Maß üblicher Generationskonflikte überschreiten), b.der Bezug der Wohnung zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder c.ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt (z.B. bei Maßnahmen für Betreutes Einzel- oder Gruppenwohnen gemäß SGB XII oder SGB VIII, die durch den Sozialhilfe- bzw. Jugendhilfeträger bewilligt wurden; Schwangerschaft; Gründung einer eigenen Familie), siehe auch Nr. 7.2 Absatz 7. Sofern eine der Voraussetzungen nach den Buchstaben a) bis c) vorliegt, kann vom Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden, wenn es dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen. 7.2 - Umzugskosten / Verfahren bei Umzug	Erhaltungsaufwand). f) sonstige Härtefallkriterien wie bei Mietern (§ 6 WAV), (2) Ergibt die Angemessenheitsprüfung, dass die Aufwendungen den individuell festgestellten angemessenen Umfang übersteigen, soll vorrangig auf Maßnahmen hingewirkt werden, die durch Teilvermietung oder Eigenbeteiligung aus nicht anrechenbaren Einkünften oder geschütztem Barvermögen den Erhalt einer an sich von dem Vermögenseinsatz geschützten Immobilie ermöglichen. Nummer 4.1 Absatz 1 gilt entsprechend. 7. – Sozialer Wohnungsbau – Förderungsabbau Wird die Miete einer Wohnung im sozialen Wohnungsbau durch die Beendigung der Grundförderung unangemessen und wird keine Anschlussförderung bewilligt, können die betroffenen Mieter zur Vermeidung von finanziellen Härten Mietausgleich und Umzugskostenhilfe nach den jeweiligen Verwaltungsvorschriften aber die Gewährung von Mietausgleich und Umzugskostenhilfe für vom Wegfall der Anschlussförderung betroffene Mieter im sozialen Wohnungsbau bei der Investitionsbank Berlin beantragen (zur Berücksichtigung bei den Mietkosten siehe Nummer 11). 8 – Wohnungswechsel	

	8.1 – Grundsatz	
(1) Die Erteilung von Zusicherungen oder Zustimmungen zur Übernahme von Umzugskosten ist in der Regel unter Beachtung der Grundsätze gemäß Nummer 7.1 zu erteilen, weil davon auszugehen ist, dass ohne die Zusicherung oder Zustimmung ein Umzug in angemessenem Zeitraum nicht zu realisieren ist.	(1) Nach einem Umzug sind die Bedarfe für Unterkunft und Heizung der neuen Wohnung im Rahmen der Angemessenheitsbestimmungen der WAV auch ohne vorherige Zusicherung zu übernehmen, wenn der Umzug erforderlich war (vgl. Nummer 8.2 Absatz 5). Dies gilt nicht für die Personengruppen nach Absatz 5.	
(2) Voraussetzung hierfür jedoch ist, dass der Umzug entweder a.vom zuständigen Träger veranlasst oder b.die Zusicherung oder Zustimmung zu den Aufwendungen für die neue Wohnung im Zusammenhang mit einem vom Antragstellenden beantragten Umzug erteilt wurde.	(2) Die Regelung des § 22 Absatz 6 SGB II und § 35 Absatz 2 Satz 5 und 6 SGB XII stellt klar, dass die Übernahme der darin genannten Leistungen (Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen, Umzugskosten)grundsätzlich möglich ist, sofern der zuständige Träger der Grundsicherung für Arbeitssuchende oder der Träger der Sozialhilfe die vorherige Zusicherung oder Zustimmung dazu erteilt hat. Über die Gewährung ist nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden (§ 22 Absatz 6 Satz 1 SGB II, § 35 Absatz 2 Satz 5 SGB XII).	
(3) Somit ist zunächst gemäß § 22 Absatz 2 SGB II vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Wohnung zu prüfen, ob der Umzug erforderlich ist (diese Entscheidung trifft der abgebende Träger verbindlich und mit Wirkung für die Leistungen nach § 22 Absatz 3 SGB II) und die Kriterien der Angemessenheit am Ort des gewünschten Zuzugs erfüllt sind. Hierzu ist der für den Ort der neuen Wohnung örtlich zuständige kommunale Träger außerhalb des Landes Berlin zu beteiligen. Entweder ist vom Antragstellenden eine Bestätigung zur Angemessenheit der Aufwendungen für die neue Wohnung vom dort zuständigen kommunalen Träger der Grundsicherung einzuholen oder direkt mit dem Träger Kontakt aufzunehmen. Gleiches empfiehlt sich für die am Zuzugsort zu treffende Entscheidung zur Übernahme einer Mietkaution, damit die Hilfesuchenden vor Anmietung der Wohnung umfassend über den Leistungsumfang der	(3) Unter den Bedingungen des § 22 Absatz 6 Satz 2 SGB II und § 35 Absatz 2 Satz 6 SGB XII soll die Zusicherung oder Zustimmung bei Vorliegen folgender Bedingungen erteilt werden: a) der Umzug wurde vom zuständigen Träger der Grundsicherung für Arbeitssuchende oder Träger der Sozialhilfe veranlasst (als Maßnahme zur Senkung unangemessener Kosten für die Wohnung) o d e r b) der Umzug ist aus anderen Gründen notwendig (siehe Nummer 8.2).Dies ist nur dann zu bejahen, sofern die Zusicherung oder Zustimmung zu den Aufwendungen für die neue Wohnung erteilt wurde, u n d c) ohne die Zusicherung oder Zustimmung eine Wohnung in angemessenem Zeitraum nicht gefunden werden kann.	

Kosten, die infolge des Umzuges entstehen, informiert sind. Zuständigkeitsregelungen bei Umzügen innerhalb des Landes Berlin bleiben davon unberührt. (4) Bei der Beurteilung der Erforderlichkeit eines beantragten Wohnungswechsels sind die Zielrichtungen des SGB II und die Grundsätze aus Nummer 1 dieser Ausführungsvorschriften ebenso zu beachten, wie die Besonderheiten, die den Personenkreis im Bereich des SGB XII betreffen können. Dies beinhaltet auch die Prüfung, a.ob der gewünschte Wohnungswechsel während der Zeit der Hilfebedürftigkeit realisiert werden muss oder b.ob es dem Antragstellenden zuzumuten ist, zunächst die Aufnahme einer Erwerbstätigkeit zur Bestreitung des Lebensunterhaltes abzuwarten, um die beantragte Leistung aus eigenen Kräften realisieren zu können. (5) Erforderlich kann ein Umzug zum Beispiel sein a.im Zusammenhang mit der Aufnahme einer Erwerbstätigkeit außerhalb des Landes Berlin (Bei der Entscheidung zu Umzugskosten ist Nr. 7.1 Abs.3 zu beachten), b.im Ausnahmefall im Zusammenhang mit der Aufnahme einer Erwerbstätigkeit innerhalb des Landes Berlin (z.B. bei Schichtarbeit mit Nachtdiensten und ungünstigen Verkehrsbedingungen, langen Arbeitswegen und festgelegten Abholzeiten für Kinder bei Alleinerziehenden), c.bei Veränderung der familiären Situation (z.B. Trennung der Ehe- oder Lebenspartner einer Bedarfsgemeinschaft, wenn einer der Partner neuen Wohnraum benötigt; Gründung einer Familie, auch zukünftig entstehender Bedarf), d.wenn die Sicherung des Wohnraumes mit der Übernahme von Mietschulden bei wiederholt	(4) Vor Erteilung der Zusicherung oder der Zustimmung ist sicherzustellen, dass die Nachrangsgrundsätze (§ 3 Absatz 3 und § 5 SGB II, § 2 SGB XII) gewahrt und anderweitige Möglichkeiten auch durch andere Leistungsträger (z.B. Mobilitätshilfen nach SGB II in Verbindung mit SGB III), ausgeschöpft wurden. (5) Wollen Personen umziehen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, ist die Zusicherung zur Übernahme der Bedarfe für Wohnung und Heizung gemäß § 22 Absatz 5 Satz 1 bis 3 SGB II nur zu erteilen, wenn a) der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann (z.B. bei familiärer Gewalt, bereits vorangegangenen Jugendhilfemaßnahmen; Familiensituationen, die das Maß üblicher Generationskonflikte überschreiten), b) der Bezug der Wohnung zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder c) ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt (z.B. bei Maßnahmen für Betreutes Einzel- oder Gruppenwohnen gemäß SGB XII oder SGB VIII, die durch den Sozialhilfe- bzw. Jugendhilfeträger bewilligt wurden; Schwangerschaft; Gründung einer eigenen Familie). Siehe auch Nr. 8.2 Absatz 7. Sofern eine der Voraussetzungen nach den Buchstaben a) bis c) vorliegt, kann vom Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden, wenn es dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen. (6)Werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 Absatz 1 Satz 2 SGB II nach einem nicht erforderlichen Umzug	

aufgetretenen Mietschulden nicht mehr gewährleistet ist und Wohnungslosigkeit einzutreten droht, e.bei gesundheitlicher Gefährdung (z.B. durch schlechte Wohnverhältnisse, die nicht in vertretbarer Zeit durch den Vermieter behoben werden, oder bei drohender Gewalt Dritter), f.wegen unzumutbar beengter Wohnverhältnisse; hierbei sind die bei Anerkennung eines dringenden Wohnbedarfs im Rahmen der Beantragung eines Wohnberechtigungsscheines als räumlich unzureichend beschriebenen Wohnverhältnisse zu Grunde zu legen. Dies ist der Fall, wenn in der Regel nicht mindestens folgender Wohnraum (ohne Küche und Nebenräume) zur Verfügung stehen: aa. für 2 Personen 1 Wohnraum und insgesamt 30 qm Wohnfläche der Wohnung, bb. für 3 Personen 2 Wohnräume und insgesamt 50 qm Wohnfläche der Wohnung, cc. für 4 und 5 Personen 3 Wohnräume und insgesamt 65 qm Wohnfläche der Wohnung, dd. ab 6 Personen 4 Wohnräume und insgesamt 80 qm Wohnfläche der Wohnung. Zusätzlich ist zu beachten, dass Kindern eigener Wohnraum zur Verfügung stehen muss. Ob z.B. bei Geschwistern die gemeinsame Nutzung eines Raumes zumutbar ist, hängt von der Besonderheit des Einzelfalles ab (z.B. Größe des	begrenzt, sind sie bei einer Veränderung der Bedarfsgemeinschaft neu festzusetzen. 8.2 – Umzugskosten / Verfahren bei Umzug (1) Die Erteilung von Zusicherungen oder Zustimmungen zur Übernahme von Umzugskosten ist in der Regel unter Beachtung der Grundsätze gemäß Nummer 8.1 zu erteilen, weil davon auszugehen ist, dass ohne die Zusicherung oder Zustimmung ein Umzug in angemessenem Zeitraum nicht zu realisieren ist. (2) Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass der Umzug entweder a)vom zuständigen Träger veranlasst o d e r b)die Zusicherung oder Zustimmung zu den Aufwendungen für die neue Wohnung im Zusammenhang mit einem vom Antragstellenden beantragten Umzug erteilt wurde. (3) Somit ist zunächst gemäß § 22 Absatz 4 SGB II vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Wohnung zu prüfen, ob der Umzug erforderlich ist (diese Entscheidung trifft der abgebende Träger verbindlich und mit Wirkung für die Leistungen nach § 22 Absatz 5 SGB II), die Kriterien der Angemessenheit am Ort des gewünschten Zuzugs erfüllt sind und der zuständige Träger folglich verpflichtet ist, die Zusicherung zu erteilen. Eine Zusicherung kann im Einzelfall jedoch auch bei nicht erforderlichen Umzügen erteilt werden. Der für den Ort der neuen Wohnung örtlich zuständige kommunale Träger außerhalb des Landes Berlin ist zu beteiligen. Entweder ist vom Antragstellenden eine Bestätigung zur Angemessenheit der Aufwendungen für die neue Wohnung vom dort zuständigen kommunalen Träger der Grundsicherung einzuholen oder direkt mit dem Träger Kontakt aufzunehmen. Gleiches empfiehlt sich für die am Zuzugsort zu treffende	

Raumes, Altersunterschiede, Geschlecht). Auch zukünftig entstehender Wohnraummehrbedarf ist zu berücksichtigen (z.B. bei Schwangerschaft ab der 14.Woche); g.aus krankheits-, behinderungs- und/oder altersbedingten Gründen, wenn sich daraus ein Wohnraum(mehr)bedarf ergibt, der in der vorhandenen Wohnung nicht gedeckt werden kann. (6) Nicht grundsätzlich erforderlich ist ein Umzug zum Beispiel a.bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres (siehe aber Nummer 7.1 Absatz 4), b.wegen schlechter Ausstattung einer Wohnung, c.bei Wunsch nach anderer Wohnumgebung. (7) Da die Beurteilung der Erforderlichkeit eines Umzuges, aber auch der Zumutbarkeit von Maßnahmen zur Senkung der Mietkosten, von der besonderen Situation des Einzelfalls geprägt ist, ist in Zweifelsfällen der Sozialdienst in den Sozialämtern der Bezirke hinzuzuziehen. (8) Eine unter Beachtung der Absätze 1 bis 6 und der unter Nummer 7.1 genannten Grundsätze erteilte Zusicherung oder Zustimmung für die Übernahme von Umzugskosten ist mit dem Hinweis zu versehen, dass sich diese nur auf die notwendigen Kosten und den notwendigen Umfang der Kosten bezieht. Die Antragstellenden sind vorrangig und weitgehend auf Selbsthilfemöglichkeiten sowie auf die Inanspruchnahme von privaten Hilfeleistungen hinzuweisen.	Entscheidung zur Übernahme einer Mietkaution, damit die Hilfesuchenden vor Anmietung der Wohnung umfassend über den Leistungsumfang der Kosten, die infolge des Umzuges entstehen, informiert sind. Von der für Soziales zuständigen Senatsverwaltung getroffene Zuständigkeitsreglungen bei Umzügen innerhalb Berlins bleiben davon unberührt. (4) Bei der Beurteilung der Erforderlichkeit eines beantragten Wohnungswechsels sind die Zielrichtungen des SGB II und die Grundsätze aus Nummer 1 dieser Ausführungsvorschriften ebenso zu beachten, wie die Besonderheiten, die den Personenkreis im Bereich des SGB XII betreffen können. Dies beinhaltet auch die Prüfung, a) ob der gewünschte Wohnungswechsel während der Zeit der Hilfebedürftigkeit realisiert werden muss o d e r b) ob es dem Antragstellenden zuzumuten ist, zunächst die Aufnahme einer Erwerbstätigkeit zur Bestreitung des Lebensunterhaltes abzuwarten, um die beantragte Leistung aus eigenen Kräften realisieren zu können. (5) Erforderlich kann ein Umzug z.B. sein a) im Zusammenhang mit der Aufnahme einer Erwerbstätigkeit außerhalb des Landes Berlin. (Bei der Entscheidung zu Umzugskosten ist Nummer 8.1 Absatz 4 zu beachten). b) im Ausnahmefall im Zusammenhang mit der Aufnahme einer Erwerbstätigkeit innerhalb des Landes Berlin (z.B. bei Schichtarbeit mit Nachtdiensten und ungünstigen Verkehrsbedingungen, langen Arbeitswegen und	

(9) Notwendige Umzugskosten sind a.bei Selbsthilfe die marktüblichen Kosten eines Mietfahrzeugs sowie Kosten für Beköstigung mithelfender Personen (pauschal 20 € pro Person bis zu maximal 4 Personen abhängig von der Haushaltsgröße), sonstige für den Umzug notwendige Hilfsmittel (z.B. Umzugskartons), b.Kosten für den Umzug durch eine Umzugsfirma, wenn Gründe vorliegen, die die Einschaltung einer Umzugsfirma rechtfertigen (insbesondere für den Personenkreis des SGB XII). Hierbei ist die Vorlage von drei Kostenvoranschlägen von Umzugsunternehmen durch die Antragstellenden erforderlich. Dem günstigsten Angebot ist der Vorzug zu geben, sofern die Leistungsinhalte vergleichbar sind. Mit dem Bewilligungsbescheid ist die Kostenübernahmebescheinigung unter Nennung des ausgewählten Umzugsunternehmens und unter Bezugnahme auf das entsprechende Kostenangebot auszustellen. Nach erfolgtem Umzug wird vom Umzugsunternehmen mit der Bewilligungsstelle abgerechnet. 7.3 - Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen (1) Über die Erteilung von Zusicherungen / Zustimmungen für Wohnungsbeschaffungskosten und Mietkautionen ist abhängig von der Berliner Wohnungsmarktsituation einzelfallbezogen zu entscheiden. a.Zu Wohnungsbeschaffungskosten zählen Aufwendungen, die mit dem Finden und der Anmietung von Wohnraum verbunden sind.	festgelegten Abholzeiten für Kinder bei Alleinerziehenden), c) bei Veränderung der familiären Situation (z.B. Trennung der Ehe- oder Lebenspartner einer Bedarfsgemeinschaft, wenn einer der Partner neuen Wohnraum benötigt, Gründung einer Familie, auch zukünftig entstehender Bedarf), d) wenn die Sicherung des Wohnraumes mit der Übernahme von Mietschulden bei wiederholt aufgetretenen Mietschulden nicht mehr gewährleistet ist und Wohnungslosigkeit einzutreten droht, e) bei gesundheitlicher Gefährdung (z.B. durch schlechte Wohnverhältnisse, die nicht in vertretbarer Zeit durch den Vermieter behoben werden, oder bei drohender Gewalt Dritter), f) wegen unzumutbar beengter Wohnverhältnisse, hierbei sind die bei Anerkennung eines dringenden Wohnbedarfs im Rahmen der Beantragung eines Wohnberechtigungsscheines als räumlich unzureichend beschriebenen Wohnverhältnisse zugrunde zu legen. Dies ist der Fall, wenn in der Regel nicht mindestens die folgende Anzahl der Wohnräume (Küche und Nebenräume zählen nicht zu den Wohnräumen) und zusätzlich die jeweilige Gesamtwohnfläche der Wohnung zur Verfügung steht. Ist eines der Kriterien nicht erfüllt, gelten die Wohnverhältnisse als beengt, aa) für 2 Personen 1 Wohnraum und insgesamt 30 qm Wohnfläche der Wohnung bb) für 3 Personen	

b.Mietkautionen sind Sicherheiten für den Vermieter zur Erfüllung der Pflichten des Mieters im Sinne von § 551 BGB. Sie dürfen danach grundsätzlich höchstens drei Monatsgrundmieten betragen. Die Berücksichtigung von Nebenkosten ist dabei nicht zulässig, sofern diese ausgewiesen sind. Die Vereinbarung im Mietvertrag über die Zahlung einer Mietkaution bedarf zu ihrer Wirksamkeit des Hinweises auf die Möglichkeit der Ratenzahlung durch den Mieter. (2) In der Regel ist davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung des Berliner Wohnungsmarktes eine Wohnung für Hilfeempfangende ohne die Zusicherung oder Zustimmung zur Übernahme von Genossenschaftsanteilen als Wohnungsbeschaffungskosten und/oder einer Mietkaution in angemessenem Zeitraum nicht gefunden werden kann. Dies gilt in besonderem Maße für bestimmte Personengruppen (z.B. Wohnungslose). Die Zusicherung oder Zustimmung ist daher mit den in Absatz 6 genannten Hinweisen zu erteilen. Dies gilt nicht für Untermietverhältnisse. (3) Eine Zusicherung oder Zustimmung für die Übernahme anderer als in Absatz 2 genannten Wohnungsbeschaffungskosten ist in der Regel nicht zu erteilen, da diese grundsätzlich als nicht notwendig zu erachten sind, um eine Wohnung in angemessenem Zeitraum zu finden. Eine unabdingbare Notwendigkeit von anderen Wohnungsbeschaffungskosten ist gegebenenfalls vom Antragstellenden nachzuweisen. (4) Sofern im Einzelfall geboten, sind unvermeidbare doppelte Mietzahlungen als Wohnungsbeschaffungskosten	2 Wohnräume und insgesamt 50 qm Wohnfläche der Wohnung cc) für 4 und 5 Personen 3 Wohnräume und insgesamt 65 qm Wohnfläche der Wohnung dd) ab 6 Personen 4 Wohnräume und insgesamt 80 qm Wohnfläche der Wohnung Zusätzlich ist zu beachten, dass Kindern eigener Wohnraum zur Verfügung stehen muss. Ob z. B. bei Geschwistern die gemeinsame Nutzung eines Raumes zumutbar ist, hängt von der Besonderheit des Einzelfalles ab (z.B. Größe des Raumes, Altersunterschiede, Geschlecht). Auch zukünftig entstehender Wohnraummehrbedarf ist zu berücksichtigen (z.B. bei Schwangerschaft ab der 13. Woche), g) aus krankheits-, behinderungs- und/oder altersbedingten Gründen, wenn sich daraus ein Wohnraum(mehr)bedarf ergibt, der in der vorhandenen Wohnung nicht gedeckt werden kann. (6) Grundsätzlich nicht erforderlich ist ein Umzug zum Beispiel. a) bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres (siehe aber Nummer 8.1 Absatz 5). b) wegen schlechter Ausstattung einer Wohnung, c) bei Wunsch nach anderer Wohnumgebung.	

zu berücksichtigen. (5) Im Rahmen der einzelfallbezogenen Ermessensentscheidung über die Erteilung einer Zusicherung oder Zustimmung zur Übernahme von Genossenschaftsanteilen und/oder Mietkautionen ist zu prüfen, ob a.diese Leistungen gegebenenfalls aus geschütztem Vermögen des Hilfeempfangenden im Wege der Selbsthilfe erbracht werden können, b.durch Beendigung eines bisherigen Mietverhältnisses zur Auszahlung gelangende Genossenschaftsanteile und/oder Mietkautionen erneut für diesen Zweck eingesetzt werden können. Dies ist zulässig, weil es sich hierbei nicht um Pflichtleistungen handelt und sich hierdurch der vermögensrechtliche Status der einzusetzenden Gelder nicht verändert. (6) Eine unter Beachtung des Absatzes 1 und der unter Nummer 7.1 genannten Grundsätze erteilte Zusicherung oder Zustimmung für die Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten (Genossenschaftsanteile) oder einer Mietkaution ist mit dem Hinweis zu versehen, dass a.sich diese nur auf die notwendigen Kosten und den notwendigen Umfang der Kosten bezieht und b.die Zusicherung oder Zustimmung (gegebenenfalls teilweise) ihre Gültigkeit verliert, wenn die Anmietung einer Wohnung in der Folgezeit noch ohne Wohnungsbeschaffungskosten und/oder Mietkaution möglich ist (zum Beispiel auch durch Verhandlung mit dem	(7) Da die Beurteilung der Erforderlichkeit eines Umzuges, aber auch der Zumutbarkeit von Maßnahmen zur Senkung der Mietkosten, von der besonderen Situation des Einzelfalls geprägt ist, ist in Zweifelsfällen der Sozialdient in den Sozialämtern der Bezirke hinzuzuziehen. (8) Eine unter Beachtung der Absätze 1 bis 6 und der unter Nummer 8.1 genannten Grundsätze erteilte Zusicherung oder Zustimmung für die Übernahme von Umzugskosten ist mit dem Hinweis zu versehen, dass sich diese nur auf die notwendigen Kosten und den notwendigen Umfang der Kosten bezieht. Die Antragstellenden sind vorrangig und weitgehend auf Selbsthilfemöglichkeiten sowie auf die Inanspruchnahme von privaten Hilfeleistungen hinzuweisen. (9) Notwendige Umzugskosten sind a) bei Selbsthilfe die marktüblichen Kosten eines Mietfahrzeugs sowie Kosten für Beköstigung mithelfender Personen (pauschal 20,00 Euro pro Person bis zu maximal 4 Personen abhängig von der Haushaltsgröße), sonstige für den Umzug notwendige Hilfemittel (z. B. Umzugskartons). b) Kosten für den Umzug durch eine Umzugsfirma, wenn Gründe vorliegen, die die Einschaltung einer Umzugsfirma rechtfertigen (z.B. Alter, Behinderung, unzureichende körperliche Konstitution, insbesondere auch für den Personenkreis des SGB XII). Hierbei ist die Vorlage von drei Kostenvoranschlägen von Umzugsunternehmen durch die antragstellende Person erforderlich. Dem günstigsten Angebot ist der Vorzug zu geben, sofern die Leistungsinhalte	

potentiellen Vermieter). (7) Die Höhe von Genossenschaftsanteilen ist abhängig von den Regelungen in den jeweiligen Satzungen der Genossenschaften. Der Kostenumfang für zu übernehmende Genossenschaftsanteile soll angemessen sein. Als Orientierung kann das Dreifache der Brutto-Warmmiete dienen. (8) Der Bewilligungsbescheid (inklusive Darlehensvertrag und Abtretung, siehe Nummer 7.4) ist erst nach Vorlage des konkreten Mietvertrages zu erteilen. Die Zahlung der zugesicherten Leistungen erfolgt direkt auf die für diesen Zweck speziell eingerichteten oder von den Vermietern angegebenen Konten. 7.4 - Sicherung der Rückzahlungsansprüche - Darlehen, Abtretung (1) Mietkautionen und Genossenschaftsanteile sind von ihrer Rechtsnatur her an den Mieter rückzahlbare Leistungen im Falle der Beendigung eines Mietverhältnisses (bei Genossenschaften ist dazu die Mitgliedschaft zu kündigen). Auf der Grundlage des § 22 Absatz 3 SGB II und § 29 Absatz 1 Satz 7 zweiter Halbsatz SGB XII soll deswegen diese Geldleistung als Darlehen erbracht werden. (2) Wird die/der Übernahme einer Mietkaution oder von Genossenschaftsanteilen (als Wohnungsbeschaffungskosten) zugesichert/zugestimmt, ist die Zusicherung/Zustimmung bereits mit dem Hinweis zu versehen, dass die Übernahme dieser Kosten nur auf Darlehensbasis erfolgt und vom Antragstellenden und	vergleichbar sind. Mit dem Bewilligungsbescheid ist die Kostenübernahmebescheinigung unter Nennung des ausgewählten Umzugsunternehmens und unter Bezugnahme auf das entsprechende Kostenangebot auszustellen. Nach erfolgtem Umzug wird vom Umzugsunternehmen mit der Bewilligungsstelle abgerechnet. 8.3 – Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen (1) Über die Erteilung von Zusicherungen/Zustimmungen für Wohnungsbeschaffungskosten und Mietkautionen ist abhängig von der Berliner Wohnungsmarktsituation einzelfallbezogen zu entscheiden. a) Zu Wohnungsbeschaffungskosten zählen Aufwendungen, die mit dem Finden und der Anmietung von Wohnraum verbunden sind. b) Mietkautionen sind Sicherheiten für den Vermieter zur Erfüllung der Pflichten des Mieters im Sinne von § 551 BGB. Sie dürfen danach grundsätzlich höchstens drei Monatsgrundmieten betragen. Die Berücksichtigung von Nebenkosten ist dabei nicht zulässig, sofern diese ausgewiesen sind. (2) In der Regel ist davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung des Berliner Wohnungsmarktes eine Wohnung für Hilfeempfangende ohne die Zusicherung oder Zustimmung zur Übernahme von Genossenschaftsanteilen als Wohnungsbeschaffungskosten und/oder einer Mietkaution in angemessenem Zeitraum nicht gefunden werden kann. Dies gilt in besonderem Maße für bestimmte Personengruppen (z.B.	

gleichzeitig zukünftigen Mieter der anzumietenden Wohnung der Anspruch auf Rückzahlung der Mietkaution / Genossenschaftsanteile einschließlich anfallender Zinsen bzw. Dividenden an den jeweils zuständigen Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende / Sozialhilfeträger abzutreten ist. Sofern Abtretungen (z.B. durch Satzung einer Genossenschaft) ausgeschlossen sind, sollte im Rahmen der Ermessensausübung Wohnungsangeboten der Vorzug gegeben werden, bei denen die Rückführung des Darlehens durch Abtretung gesichert werden kann oder bei denen diese Leistungen nicht erbracht werden müssen. (3) Bestandteil des entsprechenden Bewilligungsbescheides ist der Darlehensvertrag, auf dessen Grundlage die in Absatz 2 genannten Rückzahlungsansprüche an das Land Berlin abzutreten sind. Gleichzeitig sind mit dem Darlehensvertrag die Rückzahlungsmodalitäten zu regeln für den Fall a.der Beendigung der Hilfebedürftigkeit, b.der nicht – vollständig - erfolgten Rückzahlung (z.B. bei nicht vertragsgemäß vorgenommenen Renovierungsverpflichtungen durch den Mieter oder wegen sonstiger Mängel). (4) Bei der Festlegung der Modalitäten der Darlehensrückzahlung durch die Hilfeempfangenden ist zu beachten, dass die Aufnahme bzw. Beibehaltung einer Beschäftigung und die Zielsetzung gegebenenfalls erbrachter finanzieller Anreize im Zusammenhang mit der Aufnahme einer Beschäftigung dadurch nicht gefährdet werden darf.	Wohnungslose). Die Zusicherung oder Zustimmung ist daher mit den in Absatz 6 genannten Hinweisen zu erteilen. Abweichend von Satz 1 ist bei Untermietverhältnissen davon auszugehen, dass diese in der Regel ohne Zahlung einer Mietkaution eingegangen werden können, sofern es sich hierbei nicht um die Anmietung von Wohnraum einer sogenannten Trägerwohnung im Rahmen einer Maßnahme handelt. (3) Eine Zusicherung oder Zustimmung für die Übernahme anderer als in Absatz 2 genannten Wohnungsbeschaffungskosten ist in der Regel nicht zu erteilen, da diese grundsätzlich als nicht notwendig zu erachten sind, um eine Wohnung in angemessenem Zeitraum zu finden. Eine unabdingbare Notwendigkeit von anderen Wohnungsbeschaffungskosten ist gegebenenfalls von der antragstellenden Person nachzuweisen. (4) Sofern im Einzelfall geboten, sind unvermeidbare doppelte Mietzahlungen (in der Regel für einen Monat, nur ausnahmsweise bis zu höchstens drei Monaten) bei erteilter Zustimmung zum Umzug als Wohnungsbeschaffungskosten zu berücksichtigen. (5) Im Rahmen der einzelfallbezogenen Ermessensentscheidung über die Erteilung einer Zusicherung oder Zustimmung zur Übernahme von Genossenschaftsanteilen und/oder Mietkautionen ist zu prüfen, ob a) diese Leistungen gegebenenfalls aus geschütztem Vermögen des Hilfeempfangenden im Wege der Selbsthilfe erbracht werden können, b) durch Beendigung eines bisherigen Mietverhältnisses zur Auszahlung gelangende Genossenschaftsanteile und/oder	

(5) Eine Durchschrift der im Zusammenhang mit dem Bewilligungsbescheid unterzeichneten Abtretungserklärung ist dem Vermieter zu übersenden mit dem Hinweis, dass die Beendigung des Mietverhältnisses oder sonstige Gründe, die zur Rückzahlung der bewilligten Leistung führen, unverzüglich mitgeteilt werden müssen. Gleichzeitig ist vom Vermieter die Vorlage einer Ausfertigung der entsprechenden detaillierten Abrechnung zu erbitten. Der Zeitraum zur Vorlage einer entsprechenden Abrechnung ist bei Mietkautionen in der Regel mit ca. drei bis sechs Monaten als angemessen anzusehen. Bei Genossenschaftsanteilen kann dies – satzungsabhängig – auch einen längeren Zeitraum beanspruchen. 8 - Sonstige Aufwendungen für die Wohnung (1) Kosten für notwendige Renovierungen / Schönheitsreparaturen können als mietvertraglich geschuldete Leistung während der Laufzeit des Mietvertrages oder bei berechtigter Forderung des Vermieters bei Auszug im Rahmen der Kosten für die Wohnung nach höchstrichterlicher Rechtsprechung übernommen werden. Dies kann sowohl einmalige als auch laufende Leistungen betreffen. Danach sind aus der Regelleistung gemäß § 20 SGB II / den Regelsätzen gemäß § 28 SGB XII lediglich kleinere Ausbesserungs- und Reparaturarbeiten zu decken. (2) Die vorrangige Verpflichtung des Vermieters ist zu beachten, z.B. wenn	Mietkautionen erneut für diesen Zweck eingesetzt werden können. Dies ist zulässig, weil es sich hierbei nicht um Pflichtleistungen handelt und sich hierdurch der vermögensrechtliche Status der einzusetzenden Gelder nicht verändert. (6) Eine unter Beachtung des Absatzes 1 und der unter Nummer 8.1 genannten Grundsätze erteilte Zusicherung oder Zustimmung für die Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten (Genossenschaftsanteile) oder einer Mietkaution ist mit dem Hinweis zu versehen, dass a) sich diese nur auf die notwendigen Kosten und den notwendigen Umfang der Kosten bezieht u n d b) die Zusicherung oder Zustimmung (gegebenenfalls teilweise) ihre Gültigkeit verliert, wenn die Anmietung einer Wohnung in der Folgezeit noch ohne Wohnungsbeschaffungskosten und/oder Mietkaution möglich ist (z.B. auch durch Verhandlung mit dem potentiellen Vermieter). (7) Die Höhe von Genossenschaftsanteilen ist abhängig von den Regelungen in den jeweiligen Satzungen der Genossenschaften. Der Kostenumfang für zu übernehmende Genossenschaftsanteile soll angemessen sein. Als Orientierung kann das Dreifache der Bruttowarmmiete dienen. Ist der Kostenumfang als nicht angemessen bewertet worden, scheidet eine teilweise Übernahme der Kosten aus, da in diesem Falle die Anmietung der Wohnung nicht sichergestellt werden kann.	

a.wegen unwirksamer Fristenregelungen im Mietvertrag, die die gesetzlichen Regelung gemäß § 535 BGB zur Renovierung der Wohnräume aufleben lässt b.die Pflicht zur Renovierung der Wohnräume nicht vertraglich auf den Mieter überwälzt ist (3) Die für die Ermittlung des Kostenumfanges einer notwendigen Renovierung in Eigenleistung (Regelfall für den Personenkreis des SGB II) erforderlichen aktuellen Preise für z.B. Renovierungsmaterial werden durch gesondertes Rundschreiben bekannt gegeben. (4) Für den Fall, dass eine Fachfirma die Renovierung durchführen muss (Regelfall für den Personenkreis des SGB XII), sind unter Berücksichtigung der Prüfungsergebnisse der Renovierungsnotwendigkeiten entsprechende Kostenvoranschläge einzuholen (mind. drei), bei denen dem günstigsten Angebot bei gleichem Leistungsumfang der Vorzug zu geben ist.	(8) Der Bewilligungsbescheid (inklusive Darlehensvertrag und Abtretung, siehe Nummer 8.4 ist erst nach Vorlage des konkreten Mietvertrages zu erteilen. Die Zahlung der zugesicherten Leistungen erfolgt direkt auf die für diesen Zweck speziell eingerichteten oder von den Vermietern angegebenen Konten. 8.4 – Sicherung der Rückzahlungsansprüche – Darlehen, Abtretung (1) Mietkautionen und Genossenschaftsanteile sind von ihrer Rechtsnatur her an den Mieter rückzahlbare Leistungen im Falle der Beendigung eines Mietverhältnisses (bei Genossenschaften ist dazu die Mitgliedschaft zu kündigen). Auf der Grundlage des § 22 Absatz 6 SGB II und § 35 Absatz 2 Satz 5 zweiter Halbsatz SGB XII soll deswegen diese Geldleistung als Darlehen erbracht werden. (2) Wird die/der Übernahme einer Mietkaution oder von Genossenschaftsanteilen (als Wohnungsbeschaffungskosten) zugesichert/zugestimmt, ist die Zusicherung/Zustimmung bereits mit dem Hinweis zu versehen, dass die Übernahme dieser Kosten nur auf Darlehensbasis erfolgt und vom Antragstellenden und gleichzeitig zukünftigen Mieter der anzumietenden Wohnung der Anspruch auf Rückzahlung der Mietkaution/Genossenschaftsanteile einschließlich anfallender Zinsen bzw. Dividenden an den jeweils zuständigen Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende/Sozialhilfeträger abzutreten ist. Sofern Abtretungen (z. B. durch Satzung einer Genossenschaft) ausgeschlossen sind, sollte im Rahmen der Ermessensausübung Wohnungsangeboten der Vorzug gegeben werden, bei denen die Rückführung des Darlehens durch Abtretung gesichert werden kann oder bei denen diese Leistungen nicht erbracht werden müssen.	

	(3) Die in Absatz 2 genannten Rückzahlungsansprüche sind auf der Grundlage des entsprechenden Bewilligungsbescheides und/oder eines Darlehensvertrages an das Land Berlin abzutreten. Wird ein Darlehensvertrag geschlossen, ist der Bescheid mit dem Hinweis zu versehen, dass der Vertrag Bestandteil des Bescheides ist. Gleichzeitig sind mit dem Bescheid und/oder dem Darlehensvertrag die Rückzahlungsmodalitäten zu regeln für den Fall	
9 - Mietschulden	a) der Beendigung der Hilfebedürftigkeit,	
9.1 - Prävention	b) der nicht – vollständig – erfolgten Rückzahlung (z. B. bei nicht vertragsgemäß vorgenommenen Renovierungsverpflichtungen durch den Mieter oder wegen sonstiger Mängel).	
(1) Gemäß § 22 Absatz 4 SGB II und § 29 Absatz 1 Satz 6 sollen die Kosten für Wohnung und Heizung in den Fällen, in denen die zweckentsprechende Verwendung der hierfür gewährten Leistung nicht gewährleistet ist, direkt an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte (wie zum Beispiel Energieversorgungsunternehmen) überwiesen werden. Damit stellt § 22 Absatz 4 SGB II die Ausnahme von dem in § 42 SGB II formulierten Grundsatz der Überweisung von Geldleistungen auf das (inländische) Konto der Hilfeempfangenden dar.	Die Regelungen des § 42 a SGB II zur Tilgung von Darlehen durch Aufrechnung bleiben unberührt. Darlehensnehmer im Sinne dieser Vorschrift sind die Mieter der Wohnung.	
(2) Ziel der genannten Regelungen ist die Sicherung der Wohnung und somit die Vermeidung von Mietschulden. Die Zielrichtung dieser Ausführungsvorschriften und des SGB II erfordert, dass Menschen, die in absehbarem Zeitraum einer Erwerbstätigkeit nachgehen sollen, um weitgehend unabhängig von Leistungen zur Sicherung des	(4) Bei der Festlegung der Modalitäten der Darlehensrückzahlung durch die Hilfeempfangenden ist zu beachten, dass die Aufnahme bzw. Beibehaltung einer Beschäftigung und die Zielsetzung gegebenenfalls erbrachter finanzieller Anreize im Zusammenhang mit der Aufnahme einer Beschäftigung dadurch nicht gefährdet werden darf.	
	(5) Eine Durchschrift der im Zusammenhang mit dem Bewilligungsbescheid unterzeichneten Abtretungserklärung ist dem Vermieter zu übersenden mit dem Hinweis, dass die Beendigung des Mietverhältnisses oder sonstige Gründe, die zur Rückzahlung der bewilligten Leistung führen, unverzüglich	

Lebensunterhaltes zu werden, in der Lage sind bzw. in die Lage versetzt werden müssen, ihren Verpflichtungen selbständig nachkommen zu können. Gegebenenfalls können die Sozialen Dienste der bezirklichen Sozialämter hierbei unterstützend hinzugezogen werden. (3) Eine direkte Überweisung der Leistungen für Wohnung und Heizung an Vermieter oder andere Empfangsberechtigte bedarf daher tatsächlicher Anhaltspunkte, die der zweckentsprechenden Verwendung entgegenstehen. Dies kann zum Beispiel angenommen werden a.in den Fällen von Drogen– oder Alkoholabhängigkeit, unwirtschaftlichem Verhalten, b.wenn bereits in der Vergangenheit Mietrückstände aufgetreten sind oder aktuell bestehen, c.wenn bereits bei Antragstellung aus den Unterlagen erkennbar ist, dass in der Vergangenheit die Miete nicht regelmäßig und pünktlich entrichtet wurde, d.wenn auf dem Konto, das für die Überweisung der Geldleistung angegeben wurde, bereits bei Antragstellung Überziehungskredite in Anspruch genommen wurden, e.bei Bestehen sonstiger Schuldverpflichtungen, f.wenn auf Grund von Gutachten/Stellungnahmen von zuständigen Stellen (wie Soziale und ärztliche Dienste) die Persönlichkeit des Betroffenen die eigenständige Sicherstellung von finanziellen Verpflichtungen (noch) nicht ermöglicht, g.bei betreuten Wohnformen unter den Bedingungen des Buchstaben f), h.in Fällen, in denen Wohnungen aus dem „Geschützten Marktsegment“ angemietet wurden,	mitgeteilt werden müssen. Gleichzeitig ist vom Vermieter die Vorlage einer Ausfertigung der entsprechenden detaillierten Abrechnung zu erbitten. Der Zeitraum zur Vorlage einer entsprechenden Abrechnung ist bei Mietkautionen in der Regel mit ca. drei bis sechs Monaten als angemessen anzusehen. Bei Genossenschaftsanteilen kann dies –satzungsabhängig – auch einen längeren Zeitraum beanspruchen. Die Tilgung des Darlehens ist dem Vermieter ebenfalls mitzuteilen. 9 – Sonstige Aufwendungen für die Wohnung (1) Kosten für notwendige Renovierungen/Schönheitsreparaturen sind als mietvertraglich geschuldete Leistung während der Laufzeit des Mietvertrages oder bei berechtigter Forderung des Vermieters bei Auszug im Rahmen der Kosten für die Wohnung zu übernehmen. Dies kann sowohl einmalige als auch laufende Leistungen betreffen. Danach sind aus dem Regelbedarf gemäß § 20 SGB II/§ 27 a SGB XII lediglich kleinere Ausbesserungs- und Reparaturarbeiten zu decken. Für den Sonderfall der Mietfreiheit wegen Übernahme der Renovierung bei Einzug ist Nummer 3.8 zu beachten. (2) Die vorrangige Verpflichtung des Vermieters ist zu beachten, z. B. a) wegen unwirksamer Fristenregelungen im Mietvertrag, die die gesetzliche Regelung gemäß § 535 BGB zur Renovierung der Wohnräume aufleben lässt, b) wenn die Pflicht zur Renovierung der Wohnräume nicht vertraglich auf den Mieter überwälzt ist.	

i.wenn die Hilfesuchenden die Direktüberweisung selbst beantragen, j.wenn Sanktionen ab der zweiten Stufe gemäß § 31 SGB II verhängt wurden. (4) Zur Vermeidung von Mietschulden kann es erforderlich sein, dass die Hilfeempfangenden in regelmäßigen Abständen die zweckentsprechende Verwendung der an sie ausgezahlten Leistungen für Wohnung und Heizung durch Vorlage geeigneter Belege wie Mietquittungen oder Kontoauszüge nachweisen. 9.2 - Übernahme von Mietschulden (1) Die Übernahme von Mietschulden dient dem Erhalt von angemessenem Wohnraum. (2) Bei der Übernahme von Schulden zur a.Sicherung der Wohnung (Mietschulden) oder b.Behebung einer vergleichbaren Notlage (z.B. Sperrung der Energie, Wasser- oder Heizungszufuhr) handelt es sich um eine Ermessensentscheidung, die den besonderen Umständen des Einzelfalls Rechnung zu tragen hat. Sie kann gemäß § 22 Absatz 5 SGB II nur erfolgen, wenn bereits Leistungen für Wohnung und Heizung erbracht werden. Entscheidungen über die Übernahme für erwerbsfähige Personen, die nicht hilfebedürftig im Sinne des SGB II sind, erfolgen auf der Grundlage des § 34 SGB XII, ebenso für Hilfeempfangende, die dem Personenkreis des SGB XII angehören. Grundsätzlich sind bei der Ausübung des Ermessens auch Wirtschaftlichkeitsaspekte zu beachten.	(3)Für die Ermittlung des Kostenumfanges einer notwendigen Renovierung in Eigenleistung (Regelfall für den Personenkreis des SGB II) sind unter Berücksichtigung der Prüfungsergebnisse der Renovierungsnotwendigkeiten entsprechende Kostenvoranschläge für den Materialaufwand einzuholen (mindestens drei), bei denen dem günstigsten Angebot bei gleichem Leistungsumfang der Vorzug zu geben ist. Sofern die Renovierung unter Inanspruchnahme von Nachbarschaftshilfe durchgeführt wird, werden folgende Pauschalbeträge für die Beköstigung mithelfender Personen als angemessen angesehen: Für einen Raum 30,00 Euro Für jeden weiteren Raum 15,00 Euro (4) Absatz 3 Satz 1 gilt auch für die Ermittlung des Kostenumfanges in Fällen, in denen eine Fachfirma die Renovierung durchführen muss. 10 – Mietschulden 10.1 - Prävention (1) Gemäß „ 22 Absatz 7 Satz 1 SGB II und 35 Absatz 1 Satz 2 SGB XII sind Leistungen für Unterkunft und Heizung auf Antrag der Hilfeempfangenden an den Vermieter oder andrere Empfangsberechtigte (wie z. B. Energieversorgungsunternehmen) zu zahlen. (2) gemäß § 22 Absatz 7 Satz 2 SGB II und § 35 Absatz 1 Satz 4 **sollen** die Kosten für Unterkunft und Heizung in den Fällen, in	

(3) Ist die Übernahme von Mietschulden zur Verhinderung von Wohnungslosigkeit gerechtfertigt und notwendig, ist das Ermessen soweit eingeschränkt, dass im Regelfall die Hilfe wegen der erheblichen Folgen von Wohnungslosigkeit zu gewähren ist, wenn nur so ein Räumungsurteil abgewendet oder eine drohende Räumung vermieden werden kann. Für die Frage, ob die Hilfeleistung gerechtfertigt ist, sind auch das bisherige Verhalten der Hilfesuchenden sowie die Selbsthilfemöglichkeiten zur Beseitigung der Notlage (im Rechtskreis des SGB II auch der vorrangige Einsatz geschützten Vermögens gemäß § 22 Absatz 5 in Verbindung mit § 12 Absatz 2 Nr. 1 SGB II) zu beachten. a.Wohnungslosigkeit droht, wenn der Vermieter nach § 543 Absatz 2 Satz 1 Nr. 3 BGB die Wohnung wegen der Mietschulden gekündigt hat oder eine Kündigung deswegen konkret in Aussicht steht. Es ist bei der Entscheidung über die Übernahme von Mietschulden zu beachten, dass aa) die Verpflichtung zur Übernahme der Mietschulden bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Rechtshängigkeit einer Räumungsklage die Kündigung unwirksam macht (allerdings nur, wenn nicht innerhalb der vorangegangenen zwei Jahre schon einmal eine unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist); bb) die Übernahme der Mietschulden den Wohnraum tatsächlich sichern muss. Dies ist, wenn noch andere Kündigungsgründe vorliegen, in der Regel nicht möglich; cc) die Zusicherung des Vermieters zur Fortsetzung des	denen die zweckentsprechende Verwendung der hierfür gewährten Leistung nicht sichergestellt ist, direkt an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte (wie z. B. Energieversorgungsunternehmen) überwiesen werden. (3)Damit stellt § 22 Absatz 7 Satz 1 und 2 SGB II die Ausnahme von dem in § 42 SGB II formulierten Grundsatz der Überweisung von Geldleistungen auf das (inländische) Konto der Hilfeempfangenden dar. (4)Ziel der genannten Regelungen ist die Sicherung der Wohnung und somit der Vermeidung von Miet- und/oder Energiekostenschulden. (5)Eine direkte Überweisung der Leistungen für Unterkunft und Heizung an Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gemäß Absatz 2 bedarf daher konkreter Anhaltspunkte, die der zweckentsprechenden Verwendung entgegenstehen. Entsprechende Tatbestände sind bereits in § 22 Absatz 7 SGB II bzw. § 35 Absatz 1 Satz 4 SGB XII (nicht abschließend) aufgezählt. Grundsätzlich angenommen werden kann dies darüber hinaus zum Beispiel a) wenn bereits in der Vergangenheit Miet- und/oder Energiekostenrückstände aufgetreten sind oder aktuell bestehen, b) wenn bereits bei Antragstellung aus den Unterlagen erkennbar ist, dass in der Vergangenheit die Miete nicht regelmäßig und pünktlich entrichtet wurde, c) wenn auf dem Konto, das für die Überweisung der Geldleistung angegeben wurde, bereits bei Antragstellung Überziehungskredite in Anspruch genommen wurden, d) bei Bestehen sonstiger Schuldverpflichtungen, e) wenn aufgrund von Gutachten/Stellungnahmen von zuständigen Stellen (wie Soziale und ärztliche Dienste) die	

Mietverhältnisses gegebenenfalls entscheidend für die Sicherung des Wohnraumes ist; dd) zur Sicherung des Wohnraumes im Räumungsverfahren ggf. auch die Übernahme der Anwalts- und Gerichtskosten erforderlich sein kann, um den Räumungsanspruch des Vermieters zu beseitigen; ee) auf dem Wohnungsmarkt verfügbarer Wohnraum auch für die betroffenen Personen konkret anmietbar sein muss, wenn die drohende Wohnungslosigkeit verneint werden soll. Dies ist bei vorhandenen Mietschulden in der Regel nicht der Fall. b.Gemäß § 22 Absatz 6 SGB II und § 34 Absatz 2 SGB XII informieren die Gerichte den örtlich zuständigen Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende oder die von diesem beauftragte Stelle, wenn eine Klage auf Räumung von Wohnraum im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 Absatz 1 und 2 Satz 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 569 Absatz 3 BGB eingegangen ist. Es ist durch geeignete organisatorische Maßnahmen sicherzustellen, dass diese Information unverzüglich beachtet wird und die notwendigen Maßnahmen im Sinne des § 22 Absatz 6 SGB II und § 34 Absatz 2 SGB XII getroffen werden können. (4) Die Übernahme von Mietschulden auf der Grundlage des § 22 Absatz 5 SGB II soll als Darlehen erfolgen. Im Rechtskreis des SGB XII können Mietschulden gemäß § 34 Absatz 1 Satz 2 SGB XII als Beihilfe oder als Darlehen erbracht werden. Bei der Festlegung der Rückzahlungsmodalitäten ist sicherzustellen, dass die Möglichkeit der Betroffenen, unabhängig von Leistungen	Persönlichkeit des Betroffenen die eigenständige Sicherstellung von finanziellen Verpflichtungen (noch) nicht ermöglicht, f) bei betreuten Wohnformen unter den Bedingungen des Buchstaben e) g) in Fällen, in denen Wohnungen aus dem „Geschützten Marktsegment“ angemietet wurden. h) Sanktionen ab der zweiten Stufe gemäß § 31a SGB II verhängt wurden. Gegebenenfalls können die Sozialen Dienste der bezirklichen Sozialämter zur Klärung unterstützend hinzugezogen werden. (6) Zur Vermeidung von Miet- und/oder Energiekostenschulden kann es erforderlich sein, dass die Hilfeempfangenden in regelmäßigen Abständen die zweckentsprechende Verwendung der an sie ausgezahlten Leistungen für Wohnung und Heizung durch Vorlage geeigneter Belege wie Mietquittungen oder Kontoauszüge nachweisen. Im Bereich des SGB II ist spätestens im Zuge des Weiterbewilligungsantrages die zweckentsprechende Verwendung zuvor ausgezahlter Leitungen für Wohnung und Heizung zu prüfen. (7) Spätestens nach dem ersten Auftreten von Rückständen bei der Zahlung von Mieten und/oder Energiekosten ist eine der Maßnahmen gemäß Absatz 5 oder 6 zu ergreifen. 10.2 – Übernahme von Schulden zur Sicherung der Unterkunft (1) Die Übernahme von Mietschulden dient dem Erhalt von angemessenem Wohnraum. Dem Erhalt angemessenen Wohnraums steht die Anmietung einer vom gleichen Vermieter zur Anmietung bereitgestellten Ersatzwohnung mit individuell angemessenen Aufwendungen gleich. (2) Bei der Übernahme von Schulden zur a) Sicherung der Wohnung (Mietschulden) **oder**	

zum Lebensunterhalt zu leben (insbesondere ein – auch in Aussicht stehendes - Beschäftigungsverhältnis) durch die Rückzahlung nicht gefährdet wird. Ebenso ist eine Beeinträchtigung des Lebensunterhaltes der im Haushalt lebenden Kinder zu verhindern.	b) Behebung einer vergleichbaren Notlage (z.B. drohende Sperrung der Energie-, Wasser- oder Heizungszufuhr)	
10 - Verfahren bei zweckgebundenen Einnahmen	handelt es sich um eine Ermessensentscheidung, die den besonderen Umständen des Einzelfalls Rechnung zu tragen hat. Sie kann gemäß § 22 Absatz 8 SGB II nur erfolgen, wenn bereits Leistungen für Wohnung und Heizung erbracht werden. Entscheidungen über die Übernahme für erwerbsfähige Personen, die nicht hilfebedürftig im Sinne des SGB II sind, erfolgen auf der Grundlage des § 36 SGB XII, ebenso für Hilfeempfangende die dem Personenkreis des SGB XII angehören. Grundsätzlich sind bei der Ausübung des Ermessens auch Wirtschaftlichkeitsaspekte zu beachten.	
(1) Sofern zweckgebundene Einnahmen zur Senkung der Miete erzielt werden, ist der in der Bedarfsberechnung zu berücksichtigende Betrag für die Wohnung um die zweckgebundene Einnahme zu mindern (z.B. Untermieteinnahmen, Mietausgleich gemäß Nummer 6).	(3) Ist die Übernahme von Mietschulden zur Verhinderung von Wohnungslosigkeit gerechtfertigt und notwendig, ist das Ermessen soweit eingeschränkt, dass im Regelfall die Hilfe wegen der erheblichen Folgen von Wohnungslosigkeit zu gewähren ist, wenn nur so ein Räumungsurteil abgewendet oder eine drohende Räumung vermieden werden kann.	
(2) Im Falle der Direktüberweisung der Kosten für Wohnung und/oder Heizung an Vermieter oder andere Empfangsberechtigte ist in diesen Fällen sicherzustellen, dass die Überweisung in voller Höhe des tatsächlichen Zahlbetrages erfolgt, sofern die Gesamthöhe der Leistung dies zulässt.	Für die Frage, ob die Hilfeleistung gerechtfertigt ist, sind auch das bisherige Verhalten der Hilfesuchenden sowie die Selbsthilfemöglichkeiten zur Beseitigung der Notlage (im Rechtskreis des SGB II auch der vorrangige Einsatz geschützten Vermögens gemäß § 22 Absatz 8 in Verbindung mit § 12 Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 SGB II) zu beachten.	
(3) Gleiches gilt für die Fälle, in denen die Miete um Energiekostenanteile gemindert wird.		
11 - Besonderheiten für den Geltungsbereich des SGB XII	a) Wohnungslosigkeit droht, wenn der Vermieter nach § 543 Absatz 2 Satz 1 Nr. 3 BGB die Wohnung wegen der Mietschulden gekündigt hat oder eine Kündigung deswegen konkret in Aussicht steht und kostenangemessener Wohnraum nicht ohne Weiteres anzumieten ist. Es ist bei der Entscheidung über die Übernahme von Mietschulden zu beachten, dass	
Nummer 7.1 Absatz 4 bezieht sich ausschließlich auf	aa) die Verpflichtung der Übernahme der Mietschulden bis zum	

Regelungsinhalte des SGB II und ist für den Personenkreis des SGB XII nicht anwendbar. 12 - Controlling Zuständig für die Durchführung der Aufgaben des kommunalen Trägers nach dem SGB II sind die Bezirksämter von Berlin. Ihnen obliegt daher auch die Verantwortung für die rechtmäßige Umsetzung der Regelungen dieser Ausführungsvorschriften. Im Rahmen des dafür erforderlichen Controllings erheben die Bezirksämter nach schriftlich fixierten einheitlichen Grundsätzen und Berichtspflichten die notwendigen Daten. 13 - Inkrafttreten Diese Ausführungsvorschriften treten am 01. März 2009 in Kraft. Gleichzeitig treten die Ausführungsvorschriften zur Ermittlung angemessener Kosten der Wohnung gemäß § 22 SGB II (AV-Wohnen) vom 7. Juni 2005 (ABl. S. 3743) geändert mit Verwaltungsvorschriften vom 30. Mai 2006 (ABl. S. 2062) außer Kraft. ----------	Ablauf von zwei Monaten nach Rechtshängigkeit einer Räumungsklage die Kündigung unwirksam macht (allerdings nur, wenn nicht innerhalb der vorangegangenen zwei Jahre schon einmal eine unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist), bb) die Übernahme der Mietschulden den Wohnraum tatsächlich sichern muss. Dies ist, wenn noch andere Kündigungsgründe vorliegen, in der Regel nicht möglich, cc) die Zusicherung des Vermieters zur Fortsetzung des Mietverhältnisses gegebenenfalls entscheidend für die Sicherung des Wohnraumes ist, dd) zur Sicherung des Wohnraumes im Räumungsverfahren ggf. auch die Übernahme der Anwalts- und Gerichtskosten erforderlich sein kann, um den Räumungsanspruch des Vermieters zu beseitigen; ee) auf dem Wohnungsmarkt verfügbarer Wohnraum auch für die betroffenen Personen konkret anmietbar sein muss (auch zum Beispiel trotz fehlender Mietschuldenfreiheitsbescheinigung oder bei negativer Schufa-Auskunft), wenn die drohende Wohnungslosigkeit verneint werden soll. Der Verweis auf das Geschützte Marktsegment reicht nur dann aus, die drohende Wohnungslosigkeit zu verneinen, wenn der zuständige Träger den Hilfeempfangenden eine konkrete Wohnung anbietet (BSG – B 14 AS 58/09 R – vom 17.06.2010), ff) eine Ablehnung der Übernahme von Mietschulden der vorherigen Zustimmung des zuständigen Bereiches Soziales des jeweiligen Bezirksamtes von Berlin als kommunalem Träger bedarf. b) Gemäß § 22 Absatz 9 SGB II und § 36 SGB XII informieren die Gerichte den örtlich zuständigen Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende oder die von diesem beauftragte Stelle oder den Träger der Sozialhilfe, wenn eine Klage auf Räumung von	

	Wohnraum im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 Absatz 1 und 2 Satz 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 569 Absatz 3 BGB eingegangen ist. Es ist durch geeignete organisatorische Maßnahmen sicherzustellen, dass diese Information unverzüglich beachtet wird und die notwendigen Maßnahmen im Sinne des § 22 Absatz 9 SGB II und § 36 Absatz 2 SGB XII getroffen werden können. (4) Die Übernahme von Schulden zur Sicherung der Unterkunft oder einer vergleichbaren Notlage auf der Grundlage des § 22 Absatz 8 SGB II soll als Darlehen erfolgen. Im Rechtskreis des SGB XII können derartige Schulden gemäß § 36 Absatz 1 Satz 3 SGB XII als Beihilfe oder als Darlehen erbracht werden. Bei der Festlegung der Rückzahlungsmodalitäten nach Beendigung des Leistungsbezuges ist sicherzustellen, dass die Möglichkeit der Betroffenen, unabhängig von Leistungen zum Lebensunterhalt zu leben (insbesondere ein – auch in Aussicht stehendes – Beschäftigungsverhältnis) durch die Rückzahlung nicht gefährdet wird. Ebenso ist eine Beeinträchtigung des Lebensunterhaltes der im Haushalt lebenden Kinder zu verhindern. Die Regelungen des § 42 a SGB II zur Tilgung von Darlehen durch Aufrechnung bleiben unberührt. Darlehensnehmer im Sinne dieser Vorschrift sind die Mieter der Wohnung. 11 – Verfahren bei zweckgebundenen Einnahmen Sofern zweckgebundene Einnahmen zur Senkung der Miete erzielt werden, ist der in der Bedarfsberechnung zu berücksichtigende Betrag für die Wohnung um die zweckgebundene Einnahme zu mindern (z.B. Untermieteinnahmen, Mietausgleich gemäß Nummer 7).	

	12 – Besonderheiten für den Geltungsbereich des SGB XII Die Regelungen in dieser Ausführungsvorschrift, in denen ausschließlich auf Vorschriften des SGB II Bezug genommen wird, sind für den Personenkreis des SGB XII nicht anwendbar. 13 – Controlling Die Bereiche Soziales der Bezirksämter von Berlin sind als kommunale Träger gemäß §§ 44 b Abs.3; 6 Abs.1 S. 1 Nr.2; 22 SGB II in Verbindung mit § 3 AG-SGB II für die rechtmäßige, zweckmäßige und wirtschaftliche Erbringung der Leistungen für Unterkunft und Heizung nach dem SGB II verantwortlich. Im Rahmen des dafür erforderlichen Controllings erheben die Bezirksämter in Zusammenarbeit mit den jeweils zuständigen Jobcentern nach von der für Soziales zuständigen Senatsverwaltung vorgegebenen einheitlichen Grundsätzen und Berichtspflichten die notwendigen Daten, überprüfen diese auf ihre Schlüssigkeit und übermitteln sie an die für Soziales zuständige Senatsverwaltung. 14 – Inkrafttreten Diese Ausführungsvorschriften treten am ersten Tag des auf die Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin folgenden Kalendermonats in Kraft. Gleichzeitig treten die Ausführungsvorschriften zur Gewährung von Leistungen gemäß § 22 SGB II und §§ 29 und 34 SGB XII (AV Wohnen) vom 10. Februar 2009 (ABl S. 502 ff.) außer Kraft.	