



Freie und Hansestadt Hamburg  
Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration  
Bereich: Soziales

## **Fachanweisung**

### **Bedarfe für Unterkunft und Heizung**

**gemäß § 22 SGB II**

**Stand: 01.06.2019**

## Wesentliche Änderungen

**Geändert zum 01.06.2019:** Aufnahme der Änderungen durch das 9. Änderungsgesetz SGB II, Aufnahme der Regelungen aus der [Arbeitshilfe zu den Kosten der Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II, § 35 SGB XII und § 42a SGB XII Stand 01.07.2017](#), Einbeziehung der Wasserkosten in die Angemessenheitsgrenze, Aufnahme der neuen Angemessenheitsgrenzen, Ausgliederung u.a. der Angemessenheitsgrenze in Anlagen, Überarbeitung der Regelungen für die Anrechnung von Nebenkostenguthaben, Überarbeitung des Kostensenkungsverfahrens; Anpassung der zu berücksichtigenden Beträge für den Hausnotruf, Zusammenfassung der Bestandsschutzregelungen.

Die Neufassung der Fachanweisung ersetzt für den Rechtskreis SGB II die Regelungen der [Arbeitshilfe zu den Kosten der Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II, § 35 SGB XII und § 42a SGB XII Stand 01.07.2017](#).

### **Letzte Änderungen:**

**Geändert zum 01.01.2018:** Ziffer 1.4.3.1 neue Beträge Betreuungspauschalen

**Geändert zum 19.01.2017:**

**Hinweis:** Ab dem 19.01.2017 gelten als Maßstab für die Angemessenheitsgrenze die in der [Arbeitshilfe zu den Kosten der Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII](#) geregelten Bruttokaltmietenhöchstwerte.

**Die darin enthaltenen Vorgaben sind gegenüber den Vorgaben in dieser Fachanweisung vorrangig zu beachten.** Sofern in dieser Fachanweisung noch auf die bisherigen Nettokaltmietenhöchstwerte bzw. auf die Nettokaltmiete abgestellt wird, ist ab dem 19.01.2017 stattdessen auf die neuen Bruttokaltmietenhöchstwerte bzw. auf die Bruttokaltmiete abzustellen.

Darüber hinaus wurde die Anlage „[Hinweise für die Anmietung von Wohnraum durch Leistungsberechtigte nach dem SGB II und SGB XII](#)“ entsprechend angepasst.

**Geändert zum 22.07.2016:** "Hinweise zur Anmietung von Wohnraum" und "Direktanweisungen: Informationsschreiben und Einverständniserklärung" aktualisiert.

**Geändert zum 01.03.2016:** Ziffer 1.2 (Höchstwerte aktualisiert); Ziffer 12.3.4 (Berechnungsbeispiel aktualisiert)

**Inhaltsverzeichnis**

|          |   |    |
|----------|---|----|
| A.       | Ziele .....   | 7  |
| B.       | Vorgaben .....  | 7  |
| 1.       | Grundsätze .....  | 7  |
| 1.1.     | Allgemeines .....   | 7  |
| 1.2.     | Angemessenheitsgrenze für die Bruttokaltmiete .....   | 8  |
| 1.3.     | Bestandsschutzregelungen.....   | 9  |
| 1.3.1.   | Überschreitung der Angemessenheitswerte infolge von Neufestlegungen der Angemessenheitsgrenzen .....  | 9  |
| 1.3.2.   | Objektbezogener Bestandsschutz bei Unterkünften, die von Trägern speziell für die Weitervermietung an Menschen im Sinne des § 53 SGB XII angemietet, erworben oder gebaut worden sind ..... | 9  |
| 1.3.3.   | Früher begünstigter Stadtteil.....  | 10 |
| 1.4.     | Besonderheiten.....   | 10 |
| 1.4.1.   | Staffelmieten.....  | 10 |
| 1.4.2.   | Mieterhöhung bei Untermiete bzw. Untermietzuschläge .....   | 10 |
| 1.4.2.1. | Mieterhöhung bei Untervermietung gemäß § 553 Absatz 2 BGB .....   | 10 |
| 1.4.2.2. | Untermietzuschläge bei öffentlich gefördertem Wohnraum .....  | 11 |
| 1.4.3.   | Betreuungspauschalen und Kosten für den Hausnotruf in Einrichtungen des Servicewohnens und Wohngemeinschaften .....   | 11 |
| 1.4.3.1. | Betreuungspauschalen in Einrichtungen des Servicewohnens und Wohngemeinschaften .....   | 11 |
| 1.4.3.2. | Kosten für den Hausnotruf in Einrichtungen des Servicewohnens und Wohngemeinschaften .....  | 12 |
| 1.4.4.   | Inklusivmieten.....   | 12 |
| 1.4.5.   | Sonstige separate Nebenkosten .....   | 12 |
| 1.4.6.   | Einlagerungskosten .....  | 13 |
| 1.4.7.   | Mietverträge zwischen Familienangehörigen .....   | 14 |
| 1.4.8.   | Doppelmiete .....   | 14 |
| 1.4.9.   | Bedarfe für Unterkunft und Heizung bei vorübergehender Abwesenheit .....  | 15 |
| 1.4.10.  | Aufteilung und Zuordnung von Bedarfen für Unterkunft und Heizung .....  | 15 |
| 1.5.     | Aufgaben der Fachstellen für Wohnungsnotfälle.....  | 16 |
| 2.       | Sonderregelungen für öffentlich geförderte Wohnungen bzw. besondere Unterkunftsarten .....  | 16 |
| 2.1.     | Öffentlich geförderte Wohnungen .....   | 16 |
| 2.2.     | Rollstuhlgerechter Wohnraum.....  | 17 |
| 2.2.1.   | Benennungsverfahren .....   | 17 |

|          |   |    |
|----------|---|----|
| 2.2.2.   | Vermietung von Rollstuhlfahrer-Wohnungen an Personen, die nicht auf eine rollstuhlgerechte Wohnung angewiesen sind..... | 18 |
| 2.3.     | Öffentlich-rechtliche Unterbringung.....  | 18 |
| 3.       | Zuschläge bei besonderen Lebens- und Wohnlagen .....  | 18 |
| 3.1.     | Zuschläge für Wohnungslose und Bewohnerinnen von Frauenhäusern.....   | 19 |
| 3.2.     | Dauerhafte Erkrankung, Behinderung oder besondere Lebensumstände .....  | 19 |
| 3.3.     | Getrennt lebende Elternteile im Rahmen von gemeinsamer Ausübung des Sorgerechts.....                                    | 20 |
| 3.4.     | Stadtteile, in denen weniger als 10 Prozent SGB II/ XII-Leistungsberechtigte wohnen .....                               | 20 |
| 4.       | Mieterhöhungen.....   | 21 |
| 4.1.     | Mieterhöhungen nach § 559 BGB (nach Modernisierungsmaßnahmen) .....   | 21 |
| 4.2.     | Sonstige Mieterhöhungen .....   | 21 |
| 5.       | Betriebs- und Heizkosten .....  | 22 |
| 5.1.     | Betriebskosten ohne Heizung .....   | 22 |
| 5.2.     | Heizkosten.....   | 22 |
| 5.2.1.   | Prüfung der Angemessenheit .....  | 22 |
| 5.2.2.   | Einmalige Heizkosten .....  | 25 |
| 5.2.2.1. | Allgemeines .....   | 25 |
| 5.2.2.2. | Bewilligung nach Anlieferung .....  | 26 |
| 5.2.2.3. | Bewilligung vor Anlieferung .....   | 26 |
| 5.3.     | Anrechnung von Rückzahlungen und Guthaben.....  | 27 |
| 6.       | Verfahren bei Überschreitung der Angemessenheitsgrenzen („Kostensenkungsverfahren“).....                                | 29 |
| 6.1.     | Verfahrensgrundsätze für alle Kostensenkungsverfahren .....   | 30 |
| 6.2.     | Deckung der übersteigenden Kosten der Unterkunft durch anrechnungsfreies Einkommen .....                                | 31 |
| 6.3.     | Unzumutbarkeit von Kostensenkungsmaßnahmen .....  | 31 |
| 6.4.     | Absehen von Kostensenkungsmaßnahmen aus Gründen der Wirtschaftlichkeit .....  | 33 |
| 6.5.     | Maßnahmen zur Kostensenkung .....   | 34 |
| 6.5.1.   | Überprüfung der Betriebs-, oder Heizkosten durch Mietervereine.....   | 34 |
| 6.5.2.   | Änderung des Verbrauchsverhaltens.....  | 35 |
| 6.5.3.   | Deckung der übersteigenden Kosten der Unterkunft durch Untervermietung.....   | 35 |
| 6.5.4.   | Erwirkung eines Mietnachlasses.....   | 36 |
| 6.5.5.   | Umzug.....  | 36 |
| 6.5.6.   | Nachweis.....   | 36 |
| 6.6.     | Abschluss und Besonderheiten von Kostensenkungsverfahren .....  | 37 |

|          |  |    |
|----------|--|----|
| 6.6.1.   | Überschreitung der Bruttokaltmietenangemessenheitsgrenze infolge unangemessener Betriebskosten ..... | 37 |
| 6.6.2.   | Überschreitung der Bruttokaltmietenangemessenheitsgrenze infolge unangemessener Nettokaltmiete ..... | 38 |
| 6.6.3.   | Überschreitung der Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten .....                                       | 38 |
| 6.7.     | Frist zur Kostensenkung .....  | 39 |
| 6.8.     | Umfang der Kostensenkung.....  | 40 |
| 7.       | Verfahren bei Umzugswünschen von Leistungsberechtigten .....   | 40 |
| 7.1.     | Zusicherung bei einem Umzug innerhalb Hamburgs.....  | 40 |
| 7.2.     | Zusicherung bei einem trägerübergreifenden Umzug .....   | 42 |
| 7.3.     | Umzug ohne vorherige Zusicherung .....   | 42 |
| 7.4.     | Übernahme von im Zusammenhang mit einem Umzug entstehenden Kosten ....                               | 43 |
| 7.4.1.   | Mietkautionen .....  | 44 |
| 7.4.2.   | Genossenschaftsanteile.....  | 44 |
| 7.4.3.   | Umzugskosten.....  | 45 |
| 7.4.4.   | Sonstige Wohnungsbeschaffungskosten .....  | 46 |
| 7.4.5.   | Besonderheiten bei einem trägerübergreifenden Umzug .....  | 46 |
| 7.4.6.   | Kostenübernahme ohne laufenden Leistungsbezug .....  | 47 |
| 7.5.     | Sonderregelungen bei Jugendlichen und Jungerwachsenen bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres.....   | 47 |
| 7.5.1.   | Leistungsbezug .....   | 47 |
| 7.5.2.   | Umzug .....  | 48 |
| 7.5.3.   | Zeitpunkt der Zusicherung .....  | 48 |
| 7.5.4.   | Zusicherungsanspruch .....   | 48 |
| 7.5.4.1. | Schwerwiegende soziale Gründe.....   | 49 |
| 7.5.4.2. | Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt .....                                     | 50 |
| 7.5.4.3. | Sonstige, ähnlich schwerwiegende Gründe.....   | 51 |
| 7.5.5.   | Entbehrlichkeit der Zusicherung.....   | 52 |
| 7.5.6.   | Angemessenheit der Unterkunftskosten .....   | 52 |
| 7.5.7.   | Positive Prognose.....   | 52 |
| 7.5.8.   | Missbrauchsklausel .....   | 52 |
| 8.       | Renovierungskosten .....   | 53 |
| 8.1.     | Schönheitsreparaturen.....   | 53 |
| 8.2.     | Einzugsbedingte, turnusmäßige und auszugsbedingte Verpflichtung.....                                 | 54 |
| 8.2.1.   | Besonderheiten bei Einzügen .....  | 54 |
| 8.2.2.   | Turnusmäßige und auszugsbedingte Schönheitsreparaturen .....   | 55 |
| 8.2.2.1. | Besonderheiten bei turnusmäßigen Schönheitsreparaturen .....   | 55 |

|          |  |    |
|----------|--|----|
| 8.2.2.2. | Besonderheiten bei auszugsbedingten Schönheitsreparaturen.....   | 56 |
| 8.3.     | Umfang der Leistungen.....   | 56 |
| 8.3.1.   | Dienstleistungen .....   | 57 |
| 8.3.2.   | Gleichzeitiger Antrag auf Auszugs- und Einzugsrenovierung .....  | 57 |
| 9.       | Direktanweisung .....  | 57 |
| 9.1.     | Grundsatz .....  | 57 |
| 9.2.     | Direktanweisung Bedarfe für Unterkunft und Heizung aufgrund einer Entscheidung durch die zuständige Dienststelle ..... | 58 |
| 9.2.1.   | Direktanweisung gemäß § 22 Absatz 7 Satz 2 SGB II (Generalklausel) .....   | 58 |
| 9.2.2.   | Direktanweisung gemäß § 22 Absatz 7 Satz 3 SGB II (Regelbeispiele).....  | 59 |
| 9.3.     | Direktanweisung auf Wunsch des Leistungsberechtigten .....   | 59 |
| 9.4.     | Direktanweisung an die SAGA Unternehmensgruppe oder an die GWG .....   | 60 |
| 10.      | Selbstgenutztes Wohneigentum .....   | 60 |
| 10.1.    | Allgemeines .....  | 60 |
| 10.2.    | Ermittlung der Angemessenheit bei Wohneigentum.....  | 60 |
| 10.3.    | Berücksichtigungsfähige Kosten beim selbstgenutztem Wohneigentum .....   | 61 |
| 10.3.1.  | Schuldzinsen und dauernde Lasten.....  | 61 |
| 10.3.2.  | Tilgungsleistungen.....  | 61 |
| 10.3.3.  | Betriebskosten.....  | 62 |
| 10.3.4.  | Heizkosten.....  | 65 |
| 10.3.5.  | Hausgeld, Hausverwaltung .....   | 65 |
| 10.3.6.  | Sonstige berücksichtigungsfähige Kosten.....   | 65 |
| 10.3.7.  | Berücksichtigung von Aufwendungsdarlehen und Eigenheimzulage.....  | 66 |
| 10.4.    | Fälligkeit .....   | 66 |
| 10.5.    | Verfahren bei Überschreitung der Angemessenheitsgrenzen (Kostensenkungsverfahren) .....                                | 66 |
| 10.6.    | Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur .....  | 67 |
| 10.6.1.  | Erhaltungsaufwendungen (Erster Schritt) .....  | 67 |
| 10.6.2.  | Ermittlung der Höhe der Kosten (Zweiter Schritt).....  | 67 |
| 10.6.3.  | Angemessenheit (Dritter Schritt).....  | 67 |
| 11.      | Mitgliedschaft in einem Mieterverein .....   | 68 |
| 11.1.    | Mietrechtlicher Beratungsbedarf .....  | 68 |
| 11.2.    | Kostenübernahme für die Mitgliedschaft .....   | 68 |
| 11.3.    | Zusatzleistungen.....  | 69 |
| C.       | Berichtswesen.....   | 69 |
| D.       | Inkrafttreten.....   | 69 |
| E.       | Anlagen.....   | 69 |

1. Anlage 1 zu Ziffer 1.2 Angemessenheitsgrenze für die Bruttokaltmiete.....70
2. Anlage 2 zu Ziffer 1.4.3.1: Betreuungspauschalen in Einrichtungen des Servicewohnens und Wohngemeinschaften.....71

## A. Ziele

Mit dieser Fachanweisung soll ein einheitliches Vorgehen bei der Prüfung von Ansprüchen auf Bedarfe für Unterkunft und Heizung gemäß [§ 22 SGB II](#) sichergestellt werden.

## B. Vorgaben

### 1.Grundsätze

#### 1.1. Allgemeines

Leistungen für Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind.

Die angemessene Höhe der Bedarfe für Unterkunft ergibt sich in der Regel aus den Angemessenheitsgrenzen für die Bruttokaltmiete (Ziffer 1.2) und den in Betracht kommenden, im Einzelfall zu prüfenden Zuschlägen gemäß Ziffer 3. Für öffentlich geförderten Wohnraum gelten die Sonderregelungen in Ziffer 2.

Die Angemessenheitsgrenzen bilden grundsätzlich nur die Obergrenze für angemessenen Wohnraum. Es besteht kein Anspruch darauf, diese Grenzen in vollem Umfang auszuschöpfen.

Bei **Bedarfsgemeinschaften** ([§ 7 Absätze 2 und 3 SGB II](#)) ist zur Ermittlung der einschlägigen Angemessenheitsgrenze auf die Anzahl der dazugehörigen Personen abzustellen.

Wenn Personen zwar keine Bedarfsgemeinschaft bilden, aber in einer **Haushaltsgemeinschaft** gemäß [§ 9 Absatz 5 SGB II](#) leben, besteht der Bedarf für Unterkunft grundsätzlich in Höhe des Kopfteils unter Einbeziehung aller Mitglieder der Haushaltsgemeinschaft. Für die **Prüfung der Angemessenheit** sind aber nur die Personen, die zur Bedarfsgemeinschaft gehören zu beachten und nicht alle weiteren Personen.

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts bildet ein Elternteil, das mit unter 25-jährigen Kindern in einem Haushalt lebt, die ihren Lebensunterhalt durch eigenes Einkommen oder Vermögen sichern, nach [§ 7 Absatz 3 Nr. 4 SGB II](#) mit diesen Kindern keine Bedarfsgemeinschaft.

#### **Beispiel:**

In einer Wohnung leben Mutter und zwei minderjährige Kinder. Die Bruttokaltmiete beträgt monatlich 900,- Euro. Ein Bedarf für die Unterkunft besteht also in Höhe von 300,- Euro pro Kopf. Eines der Kinder deckt durch Unterhaltszahlungen seines Vaters seinen kompletten Bedarf und ist demnach kein Mitglied der Bedarfsgemeinschaft.

Die Angemessenheitsgrenze für einen Drei-Personen-Haushalt beträgt 732,75 Euro. Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts besteht die Bedarfsgemeinschaft in dieser

Konstellation aus nur zwei Personen und es ist die Angemessenheitsgrenze für einen Zwei-Personen-Haushalt zugrunde zu legen. Diese liegt bei 603,00 Euro.  
Der tatsächliche Bedarf der Bedarfsgemeinschaft (Mutter und ein Kind) ist demnach 2 x 300 Euro = 600 Euro. Die Angemessenheitsgrenze ist nicht überschritten.  
Das Kind, das nicht zur Bedarfsgemeinschaft gehört weil es seinen Bedarf selbst decken kann, aber in der Wohnung lebt, ist jedenfalls für die Prüfung der Angemessenheit nicht zu berücksichtigen.

Bei **Wohngemeinschaften** sind für deren Mitglieder jeweils die Vorgaben für Ein-Personen-Haushalte maßgeblich. Eine Wohngemeinschaft ist anzunehmen, wenn zwar eine Wohnung gemeinsam genutzt wird, die Mitglieder jedoch weder eine Bedarfs- noch eine Haushaltsgemeinschaft bilden.

**Hinweis:** Bei einer Untermiete ist das Vorliegen der Zustimmung zur Untervermietung durch den Vermieter<sup>1</sup> an den Hauptmieter keine Voraussetzung für die Anerkennung von Bedarfen für Unterkunft und Heizung. Eine Zustimmung betrifft ausschließlich das Vertragsverhältnis zwischen Vermieter und Hauptmieter.

## 1.2. Angemessenheitsgrenze für die Bruttokaltmiete

**Hinweis:**

Für Leistungsberechtigte, die in einem Eigenheim oder einer Eigentumswohnung leben, gelten die Sonderregelungen in Ziffer 10 dieser Fachanweisung.

Maßstab für die Angemessenheit der Miete ist die Bruttokaltmiete.

Die Bruttokaltmiete setzt sich zusammen aus der Nettokaltmiete und den Betriebskosten. Die Betriebskosten umfassen die Positionen der Betriebskostenverordnung. Danach zählen zu den Betriebskosten beispielsweise Ausgaben für die Grundsteuer, Wasser, den Aufzug, die Straßenreinigung, die Müllbeseitigung, die Gebäudereinigung, die Gartenpflege, den Allgmeinestrom, den Schornsteinfeger, die Gebäudeversicherung, den Hauswart und für den Antennen- bzw. Kabelanschluss.

Die Angemessenheitsgrenzen sind in [Anlage 1](#) dargestellt.

Der Vordruck "[Angaben zum Mietverhältnis](#)" und die Anlage „[Ihre Rechte als Mieterin und Mieter – Informationen für Empfängerinnen und Empfänger von Arbeitslosengeld II oder Sozialhilfe](#)“ sind dem Leistungsberechtigten im Bedarfsfall auszuhändigen.

**Hinweis:**

Entsprechend der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes können Leistungsberechtigte ihren Wohnraum im Rahmen der Angemessenheitsgrenze frei wählen. So ist beispielsweise die Beschränkung der Übernahme der Bedarfe für Unterkunft auf einen bestimmten maximalen Quadratmeterpreis unzulässig (z.B. bei einem WG-Zimmer).

<sup>1</sup> Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für alle Geschlechter.

Falls der Verdacht besteht, dass systematisch nicht geeigneter Wohnraum an Leistungsberechtigte vermietet oder systematisch ein vollkommen außer Verhältnis stehender Mietzins durch den Vermieter verlangt wird, sind diese Fälle der Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration (BASFI) zu melden.

Ist eine **Änderung der Anzahl der Mitglieder der Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft** in einem überschaubaren Zeitraum konkret absehbar (z.B. bei einer bestehenden Schwangerschaft ab der 13. Schwangerschaftswoche), soll unter Vorlage eines entsprechenden Nachweises vorzeitig die Angemessenheitsgrenze für die zukünftige Haushaltsgröße zugrunde gelegt werden.

### 1.3. Bestandsschutzregelungen

**In folgenden Fällen gelten die Bedarfe für Unterkunft trotz Überschreitung der aktuellen Angemessenheitsgrenzen weiterhin als angemessen:**

#### 1.3.1. Überschreitung der Angemessenheitswerte infolge von Neufestlegungen der Angemessenheitsgrenzen

Sofern die Bedarfe für Unterkunft von Leistungsberechtigten allein aufgrund der Neufestlegung der Angemessenheitsgrenzen die Werte unter Ziffer 1.2. überschreiten, besteht für die betroffenen Leistungsberechtigten Bestandsschutz, wenn die tatsächlichen Bedarfe für Unterkunft entsprechend der [bisherigen geltenden Vorgaben der Fachanweisungen zu den Kosten der Unterkunft zu § 22 SGB II und § 35 SGB XII](#) angemessen waren<sup>2</sup>.

Mietrechtlich zulässige Mieterhöhungen, die gemäß [§§ 558-558e BGB](#) aufgrund der Mietspiegel 2013, 2015 und 2017 erfolgen, sind als angemessen zu übernehmen. In allen übrigen Fällen von Mieterhöhungen, z.B. aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen, ist zu prüfen, ob die Miete nach dieser Fachanweisung - insbesondere auch unter Berücksichtigung von Ziffer 4 (Mieterhöhungen) - angemessen und ggf. ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten ist.

Der Bestandsschutz bleibt bestehen, wenn der Leistungsbezug zwischenzeitlich bis zu sechs Monate unterbrochen wurde, z. B. wegen Arbeitsaufnahme.

Der Bestandsschutz gilt nicht fort, wenn der Leistungsberechtigte umzieht oder sich die Anzahl der Personen in der Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft dauerhaft verringert (z.B. durch Auszug eines Kindes).

#### 1.3.2. Objektbezogener Bestandsschutz bei Unterkünften, die von Trägern speziell für die Weitervermietung an Menschen im Sinne des § 53 SGB XII angemietet, erworben oder gebaut worden sind

Wenn die bis zum 31.03.2012 geltenden Vorgaben der [Fachanweisung zu den Höchstwerten der Kosten der Unterkunft und Heizung zu § 22 SGB II, § 35 SGB XII \(ehemals § 29 SGB XII\)](#) eingehalten wurden bzw. die Kalkulation für die Finanzierung auf dieser Basis vorgenommen wurde oder eine Anerkennung durch die BASFI im Einzelfall erteilt wurde, gilt in folgenden Fällen für Wohnungen und Wohngemeinschaften, die von Trägern speziell für die Weitervermietung an Menschen im Sinne des [§ 53 SGB XII](#) angemietet, erworben oder gebaut worden

---

<sup>2</sup> z.B. differenzierten frühere Angemessenheitsgrenzen nach Baualtersklassen und sahen die Nettokaltmiete als Maßstab der Angemessenheit an.

sind, ein besonderer Bestandsschutz. Das Vorliegen der Voraussetzungen von Ziffer 3.2 (Zuschlag wegen dauerhafter Erkrankung, Behinderung oder besonderer Lebensumstände) dieser Fachanweisung kann in diesen Fällen unterstellt werden:

- a. Die Wohnung / Wohngemeinschaft wurde bis zum 31.03.2012 fertiggestellt.

**oder**

- b. Für die geplante Wohnung / Wohngemeinschaft wurde bis zum 31.03.2012 eine verbindliche Finanzierungszusage (z.B. von der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB, vormals Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt) oder einer anderen Bank) erteilt.

**oder**

- c. Die Wohnung / Wohngemeinschaft wurde vom Träger der Wohneinrichtung bis zum 31.03.2012 angemietet bzw. es liegt ein entsprechender Vorvertrag vor und der Vertrag wurde nicht nach dem 31.03.2012 verlängert.

Im Übrigen gelten für Wohnungen / Wohngemeinschaften, die ab dem 01.04.2012 gebaut oder angemietet wurden oder werden sollen, die jeweils gültigen Vorgaben dieser Fachanweisung zu den angemessenen Bedarfen für Unterkunft und Heizung. In begründeten Einzelfällen sind Ausnahmen nur mit vorheriger Zustimmung der BASFI möglich.

### **1.3.3. Früher begünstigter Stadtteil**

Bewohnt ein Leistungsberechtigter eine Unterkunft, für die ein Zuschlag gewährt wurde, weil der Stadtteil früher nach Ziffer 3.4 der geltenden Fachanweisungen zu [§ 22 SGB II](#) und [§ 35 SGB XII](#)<sup>3</sup> begünstigt war, besteht ein Bestandsschutz, wenn die Angemessenheitsgrenze nach Ziffer 1.1 nur um bis zu 10 Prozent und nur wegen Wegfall des Stadtteils aus der Liste begünstigter Stadtteile überschritten wird. Der Bestandsschutz gilt nicht fort, wenn der Leistungsberechtigte umzieht.

## **1.4. Besonderheiten**

### **1.4.1. Staffelmieten**

Bezieht ein Leistungsberechtigter **während des laufenden Leistungsbezuges** eine neue Unterkunft, ist eine gestaffelte Miete (Staffelmiete) als angemessen anzuerkennen, wenn sie unter Zugrundelegung der aktuell zu zahlenden Miete und unter Berücksichtigung der Steigerung im Zeitraum von fünf Jahren die Angemessenheitsgrenzen dieser Fachanweisung nicht überschreitet.

### **1.4.2. Mieterhöhung bei Untermiete bzw. Untermietzuschläge**

#### **1.4.2.1. Mieterhöhung bei Untervermietung gemäß § 553 Absatz 2 BGB**

Bei Untervermietung darf der Vermieter gemäß [§ 553 Absatz 2 BGB](#) im Ausnahmefall einen sogenannten Untermietzuschlag vom Hauptmieter erheben.

---

<sup>3</sup>Entfallene Stadtteile: Billwerder, Curslack, Gut Moor, Hamm-Nord, Neuland, Sinstorf,

Eine Mieterhöhung bei Untervermietung gemäß [§ 553 Absatz 2 BGB](#) ist nur zulässig, wenn dem Vermieter die Gebrauchsüberlassung oder die Untervermietung ohne die Vereinbarung einer erhöhten Miete unzumutbar ist. Im Zweifel ist der Leistungsberechtigte an einen Mieterverein zur Überprüfung der mietrechtlichen Zulässigkeit zu verweisen (s. unter Ziffer 11). Der Hauptmieter ist wiederum berechtigt, diesen Untermietzuschlag dem Untermieter in Rechnung zu stellen. Die **Aufwendungen für die Bruttokaltmiete und den Untermietzuschlag sind als angemessen anzuerkennen, wenn sie in der Summe innerhalb der Angemessenheitsgrenze** liegen.

#### 1.4.2.2. Untermietzuschläge bei öffentlich gefördertem Wohnraum

Bei öffentlich geförderten Wohnungen im Sinne von Ziffer 2.1 ist gemäß [§ 26 Absatz 3 NMV](#) (Verordnung über die Ermittlung der zulässigen Miete für preisgebundene Wohnungen) ein **pauschaler Zuschlag für die Wohnung** von 2,50 Euro monatlich bei einer Person sowie von bis zu 5,00 Euro monatlich bei zwei und mehr Personen mietrechtlich zulässig. Ein höherer Zuschlag ist nicht als angemessen anzuerkennen.

#### 1.4.3. Betreuungspauschalen und Kosten für den Hausnotruf in Einrichtungen des Servicewohnens und Wohngemeinschaften

##### 1.4.3.1. Betreuungspauschalen in Einrichtungen des Servicewohnens und Wohngemeinschaften

Betreuungspauschalen in Einrichtungen des Servicewohnens sind immer dann als Bestandteil der Bedarfe für Unterkunft anzuerkennen, wenn diese untrennbar mit dem Mietvertrag verknüpft sind, so dass die Unterkunft nicht ohne die Betreuungspauschale erlangt oder erhalten werden kann. Miete zzgl. Betreuungspauschale müssen sich innerhalb der in dieser Fachanweisung genannten Angemessenheitsgrenzen befinden.

Leben Leistungsberechtigte in Servicewohnanlagen nach § 2 Absatz 2 oder in Wohngemeinschaften nach [§ 2 Absatz 3 des Hamburgischen Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetzes \(HmbWBG\)](#)<sup>4</sup> und führt nur die Betreuungspauschale dazu, dass die Angemessenheitsgrenzen überschritten werden, **gilt folgende Sonderregelung:**

Die Betreuungspauschale **ist als Teil der Bruttokaltmiete ganz zu übernehmen, wenn sie die Beträge aus [Anlage 2](#) nicht überschreitet:**

Zu den Standardleistungen für Wohngemeinschaften nach [§ 2 Absatz 3 HmbWBG](#), die pauschal durch die Betreuungspauschale abgedeckt und von allen Mietern bezahlt werden, gehören in der Regel:

- a. Allgemeine Beratung der Angehörigen in Mieterangelegenheiten mit verlässlichen Ansprechpartnern

---

<sup>4</sup> Ob es sich um eine Servicewohnanlage nach § 2 Absatz 2 oder eine Wohngemeinschaft nach [§ 2 Absatz 3 HmbWBG](#) handelt, kann bei der Wohnpflegeaufsicht beim jeweils zuständigen Bezirksamt erfragt werden.

- b. Hilfestellung bei der Suche nach neuen Mietern für die Wohngemeinschaften (dazu gehören insbesondere Öffentlichkeitsarbeit für die Wohngemeinschaft, Durchführung von Informationsveranstaltungen für Bewerber auf das Projekt)
- c. Unterstützung bei der Suche nach Hilfsdiensten (ambulante Pflegedienste, etc.)
- d. Unterstützung der Angehörigengruppe bei Konflikten (mit dem Pflegedienst, mit Nachbarn etc.)
- e. Regelmäßige Durchführung von Informationsveranstaltungen (z.B. zum Brandschutz in Kooperation mit der Feuerwehr, zu gesetzlichen, für die Mieter relevanten Änderungen zum Thema Demenz oder Rente)

#### 1.4.3.2. Kosten für den Hausnotruf in Einrichtungen des Servicewohnens und Wohngemeinschaften

Die Kosten für den Hausnotruf in Einrichtungen des Servicewohnens sind immer dann als Bestandteil der Bedarfe für Unterkunft anzusehen, wenn diese untrennbar mit dem Mietvertrag verknüpft sind, so dass die Unterkunft nicht ohne die Kosten für den Hausnotruf erlangt oder erhalten werden kann. Miete zzgl. Kosten für den Hausnotruf müssen sich innerhalb der in dieser Fachanweisung genannten Angemessenheitsgrenzen befinden.

Leben Leistungsberechtigte in Servicewohnanlagen nach [§ 2 Absatz 2](#) oder in Wohngemeinschaften nach [§ 2 Absatz 3 HmbWBG](#), gilt folgende Sonderregelung:

Die Kosten für den Hausnotruf sind **als Teil der Bruttokaltmiete auch bei Überschreiten der Angemessenheitsgrenze** als angemessen anzuerkennen, wenn

- a. die Angemessenheitsgrenze nur durch die Kosten für den Hausnotruf und nur um bis zu 23,00 Euro pro Leistungsberechtigten überschritten wird

**oder**

- b. die Angemessenheitsgrenze nur durch die unter Ziffer 1.4.3.1 genannten Werte für die Betreuungspauschale zzgl. der Kosten für den Hausnotruf in Höhe von 23,00 Euro pro Leistungsberechtigten überschritten wird.

#### 1.4.4. Inklusivmieten

Sind sämtliche Nebenkosten und umlegbare Betriebskosten in der Miete enthalten (sog. „**Inklusivmiete**“), sind die Kosten nur dann als angemessen anzuerkennen, wenn die Miete insgesamt innerhalb der Angemessenheitsgrenze liegt. Sind in der Inklusivmiete auch die Stromkosten enthalten, sind die Leistungen für die Unterkunft und Heizung nicht um einen aus dem Regelbedarf ermittelten Anteil für Haushaltsenergie zu kürzen.

#### 1.4.5. Sonstige separate Nebenkosten

Sonstige separate Nebenkosten wie z.B. Möblierungszuschläge oder Stellplatzkosten für ein Kfz sind nicht als angemessen anzuerkennen, wenn die Unterkunft auch ohne die Zusatzkomponenten angemietet werden kann.

Ist der Mietvertrag mit diesen Kosten dergestalt verbunden, dass die Unterkunft ohne sie nicht anmietbar ist (“**unausweichliche Wohnnebenkosten**“), sind die sonstigen separaten Nebenkosten der Bruttokaltmiete zuzurechnen. Die Bruttokaltmiete ist in diesem Fall angemessen, wenn sie **zusammen mit den zusätzlichen Kosten innerhalb der Angemessenheitsgrenze** liegt.

Eine zusätzliche, über [§ 551 Absatz 1 BGB](#) hinausgehende Kautions (z.B. für Möbel) kann nicht bewilligt werden.

#### 1.4.6. Einlagerungskosten

Einlagerungskosten können unter folgenden Voraussetzungen, die gleichzeitig vorliegen müssen, zu den Bedarfen der Unterkunft gehören:

- a. Die im Übrigen bewohnte Unterkunft **reicht nicht aus, um angemessenen Hausrat und persönliche Gegenstände unterzubringen**. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn weder innerhalb (z.B. Abstellkammer) noch außerhalb (z.B. Kellerraum, Dachboden) der Unterkunft Abstellraum zur Verfügung steht.
- b. Die eingelagerten Gegenstände müssen den **persönlichen Grundbedürfnissen des Leistungsberechtigten oder dem Wohnen** dienen. Das ist insbesondere bei Kleidung und Hausratsgegenständen des Leistungsberechtigten der Fall, die dem Pfändungsschutz des [§ 812 ZPO](#) unterliegen.
- c. Der Ort der Einlagerung muss so **nahe an der im Übrigen bewohnten Unterkunft** gelegen sein, dass die **Erreichbarkeit** durch den Leistungsberechtigten gewährleistet ist. Davon ist auszugehen, wenn sich der Lagerraum im Gebiet der Freien und Hansestadt Hamburg befindet. Einlagerungskosten für Lagerraum, der sich außerhalb der Freien und Hansestadt Hamburg befindet, können nur im Ausnahmefall übernommen werden, wenn die Erreichbarkeit durch den Leistungsberechtigten begründet wird.
- d. Die **(isolierte) Miete** für den zusätzlichen Lagerraum darf **gemessen am Wert der eingelagerten Güter nicht unwirtschaftlich** sein. Die Wirtschaftlichkeit richtet sich nach Art, Wert und Menge der eingelagerten Güter sowie der Dauer der geplanten Einlagerung (z.B. keine unbefristete Einlagerung eines einzelnen Stuhls für eine Miete des Lagerraums in Höhe von 100 Euro im Monat).

Die Kosten für **Bruttokaltmiete und Einlagerung** sind als angemessen anzuerkennen, **wenn sie in der Summe innerhalb der Angemessenheitsgrenzen** liegen.

Verlangt das Einlagerungsunternehmen die Stellung einer Kautions, ist für diese unter den Voraussetzungen der [§§ 42a Absatz 1, 22 Absatz 6 SGB II](#) ein Darlehen zu bewilligen, wenn sie das Dreifache der monatlichen Einlagerungskosten nicht übersteigt.

Einlagerungskosten können lediglich monatlich und nicht für mehrere Monate im Voraus gewährt werden.

Eine **Kostenübernahme ist ausgeschlossen**, wenn

- a. Gegenstände aufgrund einer **Sammlerleidenschaft** oder unvernünftiger Vorratshaltung nicht in der Unterkunft Platz finden

oder

- b. es sich um **Luxusgegenstände** oder um solche Gegenstände handelt, die der Leistungsberechtigte als nicht geschützte Vermögensgüter vor der Inanspruchnahme von Leistungen der Grundsicherung verwerten muss.

#### 1.4.7. Mietverträge zwischen Familienangehörigen

Bedarfe für Unterkunft und Heizung können auch dann übernommen werden, wenn ihnen ein Mietvertrag zwischen Familienangehörigen zugrunde liegt, unabhängig davon, ob die Höhe oder die Vertragsgestaltung einem Vergleich mit zwischen Fremden üblichen Mietverträgen standhält. Voraussetzung für eine Kostenübernahme ist jedoch, dass ein **rechtlicher Bindungswille** zwischen den Vertragsparteien erkennbar ist und **die Miete tatsächlich geschuldet wird**. Dies ist grundsätzlich durch Vorlage eines schriftlichen Mietvertrages und Vorlage entsprechender Zahlungsnachweise (z.B. Kontoauszüge) nachzuweisen.

#### 1.4.8. Doppelmiete

Muss ein Leistungsberechtigter zu einem bestimmten Zeitpunkt umziehen, ohne dass er die Kündigungsfrist der bisherigen Unterkunft einhalten kann, können die laufenden Kosten der bisherigen Unterkunft zusätzlich zu den Kosten der neuen Unterkunft unter folgenden Voraussetzungen, die **gleichzeitig** vorliegen müssen, übernommen werden:

- a. Der Umzug muss zu diesem Zeitpunkt **notwendig** gewesen sein, so dass eine Überschneidung der Mietzeiträume unvermeidbar war. Das ist insbesondere bei einem Umzug aufgrund eines **Kostensenkungsverfahrens** oder **kurzfristigem Freiwerden** eines Platzes im Pflegeheim oder einer vergleichbaren Einrichtung der Fall.
- b. Der Leistungsberechtigte **muss alles ihm Mögliche und Zumutbare getan haben, die Aufwendungen für die frühere Unterkunft so gering wie möglich zu halten**. Dazu kann die Suche nach einem Nachmieter gehören, aber auch das Verhandeln mit dem Vermieter über eine frühere Entlassung aus dem Mietvertrag oder ggf. die Suche nach einer Wohnung mit einem späteren Einzugstermin. Die entsprechenden Bemühungen sind schriftlich nachzuweisen.

Die Miete für die bisherige Unterkunft ist in der Regel begrenzt für die Dauer von bis zu drei Monaten entsprechend der gesetzlichen Kündigungsfrist für Wohnraummieten weiter zu übernehmen. Ist für den Leistungsberechtigten ein **gesetzlicher Betreuer** bestellt, **kann eine über drei Monate hinausgehende Übernahme der Doppelmiete** angezeigt sein, wenn die betreuungsgerichtliche Genehmigung der Kündigung zu Verzögerungen führt.

Sollte eine längere Kündigungsfrist als drei Monate mietvertraglich vereinbart worden sein, ist der Leistungsberechtigte darauf hinzuweisen, dass diese Vereinbarung unwirksam ist, wenn sie nach dem 01.09.2001 (Inkrafttreten der Mietrechtsreform) geschlossen wurde. Wurde der Mietvertrag vor dem 01.09.2001 geschlossen, ist die vereinbarte längere Frist zwar wirksam, der Mieter hat aber das Recht, durch die Stellung eines geeigneten Nachmieters früher aus

dem Vertrag entlassen zu werden. Im Zweifel ist der Leistungsberechtigte an einen Mieterverein zur Überprüfung zu verweisen (s. unter Ziffer 11).

Für den Fall eines Einzuges in ein Frauenhaus wird auf Ziffer 2.2.3 der [Fachanweisung zu § 36a SGB II](#)<sup>5</sup> verwiesen.

**Hinweis** für einen Umzug von **außerhalb nach Hamburg bzw. von Hamburg nach außerhalb**: Die Doppelmiete ist von der Dienststelle zu übernehmen, die zum Zeitpunkt der doppelten Mietzahlung für die laufenden Leistungen für Unterkunft und Heizung zuständig ist.

#### 1.4.9. Bedarfe für Unterkunft und Heizung bei vorübergehender Abwesenheit

Die tatsächliche Nutzung der Unterkunft ist Voraussetzung für die Gewährung von Leistungen. Sie ist in Zweifelsfällen vom Leistungsberechtigten darzulegen und zu beweisen.

Die tatsächliche Nutzung ist in der Regel auch gegeben bei **gelegentlichem Aufenthalt oder Übernachtung bei Dritten**. Ob trotz gelegentlichem Aufenthalt oder Übernachtungen bei Dritten noch eine tatsächliche Nutzung der Unterkunft vorliegt, ist nach den Gesamtumständen zu beurteilen. Heranzuziehen ist hierbei insbesondere der Energieverbrauch des Leistungsberechtigten, das Vorhandensein notwendiger Einrichtungsgegenstände wie z. B. einem Bett und einem Schrank und die Aufbewahrung persönlicher Gegenstände des Leistungsberechtigten in der Unterkunft wie z. B. Kleidung und Hygieneartikel.

Auch bei einem **Krankenhaus- oder Einrichtungsaufenthalt** sind die Bedarfe für Unterkunft und Heizung weiterhin anzuerkennen, sofern der Leistungsberechtigte gemäß [§ 7 Absatz 4 Satz 3 SGB II](#) voraussichtlich nur für weniger als sechs Monate in einem Krankenhaus untergebracht ist oder in einer stationären Einrichtung untergebracht aber unter den üblichen Bedingungen des Arbeitsmarktes mindestens 15 Stunden wöchentlich erwerbstätig ist.

Bei einer vorübergehenden Herausnahme von Kindern und Jugendlichen durch das **Jugendamt** sind die anfallenden Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung auf die verbleibenden Mitglieder des Haushaltes umzulegen.

#### 1.4.10. Aufteilung und Zuordnung von Bedarfen für Unterkunft und Heizung

Die Zuordnung von Bedarfen für Unterkunft und Heizung erfolgt grundsätzlich nach Kopffzahl, unabhängig von Alter oder konkretem Wohnflächenbedarf.

Das gilt jedoch nicht, wenn

- a. rechtlich verbindliche Regelungen eine andere Aufteilung vorsehen (z.B. abweichende vertragliche Regelung bei Untermietverhältnissen). In diesen Fällen ist entsprechend der abweichenden Regelung zu verfahren

**oder**

---

<sup>5</sup> Fachanweisung zu § 36a SGB II, Durchführung der Kostenerstattung bei Frauenhausaufenthalten sowie Regelungen für Jobcenter team.arbeit.hamburg zur Direktanweisung der Kosten der Unterkunft und Heizung sowie zum Datenschutz bei Aufenthalt von schutzsuchenden Frauen in Hamburger Frauenhäusern (Gz.: AI 44/183.13-1) vom 01.08.2015 – in der jeweils geltenden Fassung

- b. der Unterkunftsanteil eines Mitglieds einer Bedarfsgemeinschaft aufgrund einer bestandskräftigen Sanktion in die Bedarfe für Unterkunft und Heizung weggefallen ist und die Anwendung des Kopfteilprinzips zu Mietschulden für die anderen Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft führen würde. In diesen Fällen ist der Unterkunftsanteil des sanktionierten Mitgliedes der Bedarfsgemeinschaft auf die übrigen, nicht sanktionierten Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft umzulegen.

## 1.5. Aufgaben der Fachstellen für Wohnungsnotfälle

Die Aufgaben und die Zusammenarbeit zwischen den Standorten von Jobcenter team.arbeit.hamburg und den Fachstellen bei der Durchführung der Leistungen nach [§ 22 SGB II](#) regelt die [Fachanweisung zur Kooperation zwischen Jobcenter team.arbeit.hamburg und den Fachstellen für Wohnungsnotfälle](#).

Die Vorgaben der Fachanweisung sind zu beachten, insbesondere dass für die Zielgruppen der Fachstellen

- a. den Fachstellen die Prüfung und Feststellung des Hilfebedarfes gem. [§ 22 Absätze 1 bis 7 SGB II](#) obliegt,
- b. die Standorte an die Entscheidung gebunden sind und die Leistung umgehend zu gewähren ist. Die Fachstellen teilen den zuständigen Standorten schriftlich die Rechtsgrundlage, den Sachverhalt und die Gründe für die Entscheidung mit. Sie begründen ihre Entscheidung so, dass die Standorte sie in den Bescheid für den Leistungsempfänger mit aufnehmen können.

## 2.Sonderregelungen für öffentlich geförderte Wohnungen bzw. besondere Unterkunftsarten

### 2.1. Öffentlich geförderte Wohnungen

- a. Bei Sozialwohnungen des 1. Förderweges gemäß Wohnungsbindungsgesetz<sup>6</sup> / Wohnbaugesetz<sup>7</sup> ([HmbWoBindG](#) / WoBauG) sowie
- b. bei seit dem 01.01.2002 öffentlich geförderten Wohnungen nach dem Wohnraumförderungsgesetz<sup>8</sup> ([WoFG](#)) oder dem Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetz<sup>9</sup> ([HmbWoFG](#))

kommt es für die Prüfung der Angemessenheit abweichend von Ziffer 1.2 auf die Wohnungsgröße (Wohnflächenhöchstwerte) an.

---

<sup>6</sup> Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen in der Freien und Hansestadt Hamburg (Hamburgisches Wohnungsbindungsgesetz- HmbWoBindG) Vom 19. Februar 2008) in der jeweils gelten Fassung  
<sup>7</sup> Zweites Wohnungsbaugesetz (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz - II. WoBauG), In der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994

<sup>8</sup> Wohnraumförderungsgesetz vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 2. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1610) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung

<sup>9</sup> Gesetz über die Wohnraumförderung in der Freien und Hansestadt Hamburg, Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetz - HmbWoFG) Vom 19. Februar 2008 in der jeweils geltenden Fassung

Bei einer Förderung nach der [Förderrichtlinie „Besondere Wohnformen“<sup>10</sup>](#) der IFB ist immer eine öffentliche Förderung im Sinne dieses Abschnittes gegeben.

Der Wohnflächenhöchstwert ergibt sich aus der [Förderrichtlinie „Neubau von Mietwohnungen 1. Förderweg“<sup>11</sup>](#).

| Haushaltsgrößen<br>nach Personen | 1                | 2                 | 3                 | 4                 | 5                  | 6                  | Jede weitere<br>Person |
|----------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|------------------------|
| Wohnflächenhöchstwert            | 50m <sup>2</sup> | 60 m <sup>2</sup> | 75 m <sup>2</sup> | 90 m <sup>2</sup> | 105 m <sup>2</sup> | 120 m <sup>2</sup> | 15 m <sup>2</sup>      |

Zu beachten ist ferner, dass entsprechend der Regelung Ziffer 4.6 der [Fachanweisung gem. § 45 Absätze 2 und 3 Bezirksverwaltungsgesetz der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt zur Durchführung des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes und des Hamburgischen Wohnungsbindungsgesetzes](#)

- a. bei barrierefreien Wohnungen für behinderte oder alte Menschen einer Überschreitung der vorgenannten Wohnflächen um 5 m<sup>2</sup> zugestimmt werden kann.
- b. zu den angemessenen Wohnungsgrößen in folgenden Fällen ein zusätzlicher Raum zugewilligt werden kann:
  - auf Antrag für besondere persönliche Bedürfnisse der Wohnungsuchenden oder ihrer Angehörigen, z.B. bei einer Behinderung oder dauerhaften Erkrankung
  - auf Antrag zur Vermeidung besonderer Härten
  - ohne Antrag bei alleinstehenden Elternteilen mit Kind(ern) bis zur Beendigung der Berufsausbildung ggf. einschließlich Studium.

Wird die Wohnflächenvorgabe (ggf. inklusive des zusätzlichen Raumes) überschritten, sind die allgemeinen Angemessenheitsgrenzen in Ziffern 1.2 (Angemessenheitsgrenze für die Bruttokaltmiete), 2.2 (Rollstuhlgerechter Wohnraum) und 3. (Zuschläge bei besonderen Lebens- und Wohnlagen) anzuwenden.

## 2.2. Rollstuhlgerechter Wohnraum

### 2.2.1. Benennungsverfahren

Die Miete für Rollstuhlfahrer-Wohnungen kann unter folgenden Voraussetzungen als angemessen übernommen werden:

- a. Es handelt sich um eine im Sinne von Ziffer 2.1. öffentlich geförderte Rollstuhlfahrer-Wohnung nach [DIN 18040-2R](#)

<sup>10</sup> Neubau von besonderen Wohnformen, Förderrichtlinie für den Neubau von Wohnraum für besondere Wohnformen, Gültig ab 1. August 2018

<sup>11</sup> Neubau von Mietwohnungen 1. Förderweg, Förderrichtlinie für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern in Hamburg, Gültig ab 1. August 2018

und

- b. das zentral zuständige Bezirksamt Wandsbek hat einen Besichtigungs- und Anmiet-schein ausgestellt. Dabei werden die Vorgaben für die Wohnungsgröße in Ziffer 2.1 berücksichtigt, soweit das Wohnungsangebot es zulässt.

### **2.2.2. Vermietung von Rollstuhlfahrer-Wohnungen an Personen, die nicht auf eine rollstuhlgerechte Wohnung angewiesen sind**

Mietet ein Leistungsberechtigter eine Rollstuhlfahrer-Wohnung im Sinne von Ziffer 2.2.1, obwohl er nicht auf einen rollstuhlgerechten Wohnraum angewiesen ist, kann die Miete als angemessen anerkannt werden, wenn das zuständige Bezirksamt Wandsbek den Verzicht auf das Benennungsrecht (sog. „Freistellungserklärung“) erklärt hat.

### **2.3. Öffentlich-rechtliche Unterbringung**

Wird der Leistungsberechtigte in einer Erstaufnahmeeinrichtung (während der Residenzpflicht) oder in einer anderen Einrichtung **öffentlich-rechtlich untergebracht** und hat er einen Anspruch auf Anerkennung von Bedarfen für Unterkunft und Heizung nach dem SGB II, so sind die erhobenen Nutzungsgebühren nach [§ 22 SGB II](#) zu übernehmen. Die Einrichtungen sowie die Höhe der Gebühren ergeben sich aus der [Gebührenordnung für öffentlich veranlasste Unterbringungen](#)<sup>12</sup>. Gebührenpflichtig sind Übernachtungsstätten für Obdachlose und Unterkünfte der öffentlich-rechtlichen Unterbringung von Wohnungslosen und Zuwanderern. Maßgeblich für den anzuerkennenden Bedarf ist der **Kostenfestsetzungsbescheid** über die öffentlich-rechtliche Unterbringung.

Die Gebühren sind per Direktanweisung zu zahlen.

Hiervon abweichend werden bei öffentlich-rechtlicher Unterbringung im Haus Jona Übernachtungskosten pro Nacht und Person erhoben. Diese sind entsprechend Punkt 3.4.5. (Notübernachtungsstätten) der [Fachanweisung zur Wohnungslosenhilfe](#)<sup>13</sup> ebenfalls nach [§ 22 SGB II](#) zu übernehmen.

### **3.Zuschläge bei besonderen Lebens- und Wohnlagen**

Bei besonderen Lebens- und Wohnlagen erhöhen sich die Angemessenheitsgrenzen um die nachfolgenden Zuschläge.

Die Zuschläge **nach Ziffer 3.2, 3.3 und 3.4 können kumuliert** werden. Der Zuschlag nach **Ziffer 3.1 kann nicht neben anderen Zuschlägen** dieser Ziffer gewährt werden. Werden Zuschläge kumuliert, ist für die Erhöhung jeweils auf die Bruttokaltmiete, nicht auf die bereits durch einen Zuschlag erhöhte Bruttokaltmiete abzustellen.

---

<sup>12</sup> Gebührenordnung für öffentlich veranlasste Unterbringungen vom 5. Dezember 2017, Fundstelle: HmbGVBl. 2017, S. 393; Anlage neu gefasst durch Verordnung vom 4. Dezember 2018 (HmbGVBl. S. 377)

<sup>13</sup> Fachanweisung zur Wohnungslosenhilfe, Hilfen für Obdachlose, Wohnungslose und für von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen vom 01.02.2008 (Az. 122.10.21-3-4). Stand 20.03.2017.

### 3.1. Zuschläge für Wohnungslose und Bewohnerinnen von Frauenhäusern

Zur Integration von Wohnungslosen in regulären Wohnraum darf die Angemessenheitsgrenze nach Ziffer 1.2 **ohne besondere Begründung um bis zu 15 Prozent** überschritten werden. Dies gilt auch für Menschen, denen unmittelbar und nachweislich Wohnungs- bzw. Obdachlosigkeit droht (z.B. durch Vorlage einer fristlosen Kündigung durch den Vermieter oder in Kürze ablaufender Kündigungsfrist bei einer ordentlichen Kündigung durch den Vermieter).

Bei mindestens **sechs Monaten andauernder, vergeblicher Wohnungssuche können auch Kosten bis zu 30 Prozent über der Angemessenheitsgrenze** nach Ziffer 1.2 anerkannt werden. Für den Nachweis der vergeblichen Wohnungssuche gelten die Kriterien nach Ziffer 6.5.4 (Kostensenkungsverfahren). Die Entscheidung ist nachvollziehbar zu begründen.

Die Vorgaben in dieser Ziffer finden auch **auf Personen Anwendung, die in Frauenhäusern untergebracht sind.**

### 3.2. Dauerhafte Erkrankung, Behinderung oder besondere Lebensumstände

Die Angemessenheitsgrenzen gemäß Ziffer 1.2 dürfen um **bis zu 10 Prozent** überschritten werden, wenn **wegen einer dauerhaften Erkrankung, Behinderung oder anderer besonderer Lebensumstände**

- a. ein **Mehrbedarf** an Wohnraum besteht. In diesem Fall kann alternativ auch der Wohnflächenhöchstwert nach Ziffer 2.1 um **bis zu 10 Prozent** überschritten werden. Ergänzend ist die oben unter Ziffer 2.1 dargestellte Regelung der Fachanweisung gemäß § 45 Absätze 2 und 3 Bezirksverwaltungsgesetz der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt zur Durchführung des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes und des Hamburgischen Wohnungsbindungsgesetzes zu beachten.
- b. der Leistungsberechtigte auf eine **in der Nähe liegende Werkstatt für behinderte Menschen** angewiesen ist.
- c. der Leistungsberechtigte dauerhaft (im Regelfall mindestens 12 Monate) auf eine **in der Nähe gelegene Station öffentlicher Verkehrsmittel** angewiesen ist.
- d. der Leistungsberechtigte dauerhaft (im Regelfall mindestens 12 Monate) auf **in der Nähe liegende Einkaufsmöglichkeiten und/oder Ärzte/soziale Einrichtungen/Therapeuten** angewiesen ist.
- e. aufgrund von **in der Person des Leistungsberechtigten liegenden Gründen** nur eine **geringere Auswahl** an Wohnungen besteht (z.B. weil wegen körperlicher Gebrechen nur eine Parterre-Wohnung oder eine Wohnung mit Fahrstuhl angemietet werden kann).
- f. der Leistungsberechtigte dauerhaft (im Regelfall mindestens 6 Monate) auf die **Pflege/Unterstützung von in der Nähe lebenden Personen** angewiesen ist oder Kinder hat, die zum Teil dauerhaft (im Regelfall mindestens 12 Monate) von in der Nähe lebenden Personen betreut werden.

Das Vorliegen der Voraussetzungen ist durch den Leistungsberechtigten nachzuweisen.

Der Zuschlag nach dieser Ziffer kann nur einmal in Anspruch genommen werden.

### 3.3. Getrennt lebende Elternteile im Rahmen von gemeinsamer Ausübung des Sorgerechts

Leben Eltern getrennt und üben das Sorgerecht gemeinsam aus, kann bei dem Elternteil, bei dem die Kinder nicht bereits im Rahmen der Wohnungsgröße berücksichtigt worden sind, eine Überschreitung der Angemessenheitsgrenze gemäß Ziffer 1.2 oder 2.1 von **bis zu 15 Prozent** als angemessen anerkannt werden. Voraussetzung ist, dass die Kinder sich regelmäßig auch in der Woche bei diesem Elternteil aufhalten und nicht nur am Wochenende oder in den Ferien zu Besuch kommen.

### 3.4. Stadtteile, in denen weniger als 10 Prozent SGB II/ XII-Leistungsberechtigte wohnen

Im Hinblick auf das Ziel, eine sozialverträgliche Mischung in den Stadtteilen sicherzustellen, wird in Stadtteilen mit sehr geringem Anteil an SGB II/ SGB XII-Leistungsberechtigten eine Überschreitung der Angemessenheitsgrenze gemäß Ziffer 1.2 um **bis zu 10 Prozent** als angemessen angesehen. Es handelt sich um nachfolgende Stadtteile ([Hamburger Straßenverzeichnis](#)):

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

Entfallene Stadtteile nach Ziffer 1.3.3 Früher begünstigter Stadtteile: Billwerder, Curslack, Gut Moor, Hamm-Nord, Sinstorf, Neuland,

## 4. Mieterhöhungen

### 4.1. Mieterhöhungen nach § 559 BGB (nach Modernisierungsmaßnahmen)

Um alle in Betracht kommenden Mieterrechte wahren zu können, sollen Leistungsberechtigte bereits bei Zugang eines Ankündigungsschreibens über Modernisierungen (Modernisierungsankündigung nach § 555c BGB) an die Mietervereine überwiesen werden (s. unter Ziffer 11).

Hat der Vermieter bauliche Maßnahmen durchgeführt, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken (Modernisierung), oder hat er andere bauliche Maßnahmen auf Grund von Umständen durchgeführt, die er nicht zu vertreten hat, so kann er gemäß [§ 559 Absatz 1 BGB](#) die jährliche Miete um **11 vom Hundert** der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

Für Modernisierungen, die **ab dem 01.01.2019** angekündigt und anschließend durchgeführt werden, kann die Miete um **8 vom Hundert** der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöht werden. Ergänzend gilt: Innerhalb von sechs Jahren kann die Miete insgesamt maximal um drei Euro je Quadratmeter angehoben werden. Wenn die ursprüngliche Miete unterhalb von sieben Euro pro Quadratmeter liegt, darf sie durch die Modernisierung maximal um zwei Euro innerhalb von sechs Jahren steigen.

Nicht umlagefähig auf den Mieter sind jedoch die Kosten für eine Instandsetzungsmaßnahme. Da es im Einzelfall zu Abgrenzungsschwierigkeiten kommen kann, **sind Leistungsberechtigte in den Fällen einer Mieterhöhung nach [§ 559 BGB](#) zunächst stets an die Mietervereine zur Überprüfung der Rechtmäßigkeit der Mieterhöhung zu verweisen** (s. unter Ziffer 11).

**Ist die Erhöhung mietrechtlich zulässig, ist sie als angemessen zu übernehmen, wenn die erhöhte Bruttokaltmiete die nach den Vorgaben dieser Fachanweisung zulässige Angemessenheitsgrenze nicht übersteigt.**

Ist die Erhöhung mietrechtlich zulässig, wird aber die nach den Vorgaben dieser Fachanweisung zulässige Angemessenheitsgrenze überschritten, ist **die erhöhte Bruttokaltmiete trotzdem angemessen**, wenn die Modernisierungsmaßnahme im [Förderprogramm Mod A \(Energetische Modernisierung\)](#) oder im [Förderprogramm Mod B \(Ausstattungsverbesserungen und umfassende Modernisierung\)](#)<sup>14</sup> durch die IFB gefördert wurde und die Mieterhöhung jeweils der Förderrichtlinie entspricht. Zum Nachweis ist die auf die geförderte Modernisierung bezogene „Information zur Miete“ von der IFB vorzulegen.

### 4.2. Sonstige Mieterhöhungen

Bei sonstigen Mieterhöhungen, z.B. Erhöhung der Miete nach Erscheinen des Mietenspiegels oder aufgrund von individueller vertraglicher Vereinbarung mit dem Vermieter, sind die Leistungsberechtigten in Zweifelsfällen ebenfalls zur Überprüfung der Rechtmäßigkeit der Mieterhöhung an die Mietervereine zu verweisen (s. unter Ziffer 11).

---

<sup>14</sup> Förderrichtlinie für energetische Modernisierung, Ausstattungsverbesserungen und umfassende Modernisierung von Mietwohnungen in der jeweils geltenden Fassung

Ist die Erhöhung mietrechtlich zulässig, ist sie als angemessen zu übernehmen, wenn die neue Bruttokaltmiete die nach den Vorgaben dieser Fachanweisung zulässige Angemessenheitsgrenze nicht übersteigt.

Übersteigt die neue Bruttokaltmiete die Grenzen der Angemessenheit, ist ein Kostensenkungsverfahren nach Maßgabe von Ziffer 6. durchzuführen.

## 5. Betriebs- und Heizkosten

**Heizkostenvorauszahlungen** werden grundsätzlich in **tatsächlicher Höhe** übernommen.

Wird die Unterkunft gemeinsam von Personen genutzt, die nicht zur Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft gehören, sind die Aufwendungen kopfteilig zu übernehmen.

Nebenkostennachzahlungen z.B. für Heiz- und Wasserkosten aus Jahresabrechnungen unterfallen den Bedarfen für Unterkunft und Heizung gemäß [§ 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II](#). Nachforderungen aus Nebenkostenabrechnungen erhöhen den Bedarf im Monat der Fälligkeit. Sie sind auch bedarfserhöhend zu übernehmen, wenn die Abrechnung erst nach Eintritt der Fälligkeit vorgelegt wird. Die Nachforderung ist auch dann dem Unterkunftsbedarf zuzurechnen; es handelt sich nicht automatisch um Mietschulden im Sinne des [§ 22 Absatz 8 SGB II](#).

### 5.1. Betriebskosten ohne Heizung

Die Betriebskosten ohne Heizkosten sind Bestandteil der Bruttokaltmiete (siehe Ziffer 1.1). Für die Bewertung der Angemessenheit kommt es somit auf den Gesamtbetrag, der sich aus Nettokaltmiete und monatlicher Betriebskostenvorauszahlung ergibt, an.

Nachforderungen aus der Betriebskostenabrechnung (zu der auch eine gesonderte Nachzahlung aus einer Abrechnung über Wasserkosten gehört) werden grundsätzlich in dem Monat als Bedarfe für Unterkunft übernommen, in dem sie vom Mieter zu zahlen, also fällig sind.

### 5.2. Heizkosten

#### 5.2.1. Prüfung der Angemessenheit

**Heizkosten** werden in tatsächlicher Höhe übernommen, soweit diese angemessen sind. Eine (teilweise) Ablehnung der Kostenübernahme ist nur dann möglich, wenn die entstandenen Heizkosten bei sachgerechter und wirtschaftlicher Beheizung als nicht erforderlich einzustufen sind. Voraussetzung ist hier eine **konkrete Prüfung im Einzelfall**. Von angemessenen Heizkosten kann ohne weitere Prüfung dann ausgegangen werden, wenn die Heizkosten sich maximal im Rahmen der erhöhten Verbrauchswerte oder Kostenwerte des kommunalen Hamburger Heizspiegels bewegen. Wenn der Heizkostenjahresabrechnung der Verbrauch in kWh zu entnehmen ist, erfolgt die Prüfung anhand der Verbrauchswerte. Ist lediglich die Gesamtgebäudefläche und das verwendete Heizmittel aufgeführt, so erfolgt die Prüfung anhand der Kostenwerte.

Sobald die Heizkosten über folgenden Richtwerten liegen, liegt ein Indiz für unangemessene Heizkosten vor und es soll in jedem Fall eine Einzelfallprüfung im Rahmen eines Kostensenkungsverfahrens durchgeführt werden, bei der die konkreten, individuellen Gegebenheiten mit einbezogen werden müssen.

**Hinweis:**

Wenn die Warmwasserbereitung zentral durch die Heizungsanlage erfolgt, sind von den vom Leistungsberechtigten vorgelegten Verbrauchswerten 25 kWh pro m<sup>2</sup> / Jahr bzw. von den Kostenwerten 1,90 Euro pro m<sup>2</sup> / Jahr abzuziehen.

Die Gebäudefläche bezieht sich auf die Gesamtheit aller Wohnflächen.

**Heizöl:**

| Gesamte Gebäudefläche in m <sup>2</sup> | Verbrauch in kWh je m <sup>2</sup> / Jahr | Kosten in € je m <sup>2</sup> / Jahr |
|---|---|--------------------------------------|
| 100 - 250                               | über 246                                  | über 20,30                           |
| 251 - 500                               | über 237                                  | über 19,30                           |
| 501 - 1000                              | über 228                                  | über 18,30                           |
| über 1000                               | über 222                                  | über 17,70                           |

Quelle: <https://www.heizspiegel.de/heizkosten-pruefen/kommunaler-heizspiegel/hamburg/>

**Erdgas:**

| Gesamte Gebäudefläche in m <sup>2</sup> | Verbrauch in kWh je m <sup>2</sup> / Jahr | Kosten in € je m <sup>2</sup> / Jahr |
|---|---|--------------------------------------|
| 100 - 250                               | über 246                                  | 18,60                                |
| 251 - 500                               | über 238                                  | 17,70                                |
| 501 - 1000                              | über 230                                  | 16,70                                |
| über 1000                               | über 225                                  | 16,20                                |

Quelle: <https://www.heizspiegel.de/heizkosten-pruefen/kommunaler-heizspiegel/hamburg/>

**Fernwärme:**

| Gesamte Gebäudefläche in m <sup>2</sup> | Verbrauch in kWh je m <sup>2</sup> / Jahr | Kosten in € je m <sup>2</sup> / Jahr |
|---|---|--------------------------------------|
| 100-250                                 | über 203                                  | 16,80                                |
| 251 - 500                               | über 196                                  | 16,10                                |
| 501-1000                                | über 189                                  | 15,50                                |
| über 1000                               | über 185                                  | 15,10                                |

Quelle: <https://www.heizspiegel.de/heizkosten-pruefen/kommunaler-heizspiegel/hamburg/>

Wird die Heizung mit einem **anderen Brennstoff als Öl, Gas oder Fernwärme** betrieben, gilt als Richtwert jeweils der Brennstoff mit dem **höchsten Verbrauch** in kWh pro m<sup>2</sup> aus den vorstehenden Tabellen.

**Beispiel:**

Bei einem Haus mit einer Gebäudefläche von 100 m<sup>2</sup>, welches mit Holzpellets beheizt wird, wäre der Verbrauchswert einer Heizöl- oder Erdgasheizung heranzuziehen, da dieser mit 246 kWh pro m<sup>2</sup> am höchsten ist.

Für den Heizwert der Brennstoffe ist [§ 9 Absatz 3 Nr. 2 HeizkostenV](#) zugrunde zu legen:

| Brennstoff         | Heizwert in kWh       | 1 kWh entspricht    |
|--------------------|-----------------------|---------------------|
| Leichtes Heizöl EL | 10 kWh/l              | 0,1 l               |
| Schweres Heizöl    | 10,9 kWh/l            | 0,092 l             |
| Erdgas H           | 10 kWh/m <sup>3</sup> | 0,1m <sup>3</sup>   |
| Erdgas L           | 9 kWh/m <sup>3</sup>  | 0,11 m <sup>3</sup> |
| Flüssiggas         | 13 kWh/kg             | 0,077 kg            |
| Koks               | 8 kWh/kg              | 0,125 kg            |
| Braunkohle         | 5,5 kWh/kg            | 0,182 kg            |
| Steinkohle         | 8 kWh/kg              | 0,125 kg            |
| Holz (lufttrocken) | 4,1 kWh/kg            | 0,244 kg            |
| Holzpellets        | 5 kWh/kg              | 0,2 kg              |
| Holzhackschnitzel  | 650 kWh/SRm           | 0,002 SRm           |

**Berechnungsbeispiele:****Beispiel 1:**

Der Leistungsberechtigte lebt in einer Wohnung, Größe: 50 m<sup>2</sup>, in einem Haus mit einer gesamten Gebäudefläche von 600 m<sup>2</sup>. Warmwasser wird dezentral mit Durchlauferhitzern erzeugt. Geheizt wird mit Erdgas H. Er legt eine Abrechnung vor, nach der 600 m<sup>3</sup> Gas im Jahr verbraucht wurden.

$600 \text{ (Menge Gas in m}^3\text{)} / 0,1 \text{ (Wert Heizwert für 1 kWh Erdgas H)} = 6000 \text{ kWh Verbrauch}$

$6000 \text{ (Verbrauchsmenge in kWh)} / 50 \text{ (Größe Wohnung)} = 120 \text{ kWh pro m}^2 \text{ pro Jahr.}$

**Ergebnis:** Der Verbrauch ist angemessen. Erst ab einem Verbrauch über 230 kWh pro m<sup>2</sup> pro Jahr läge ein Verbrauch vor (vgl. obige Tabelle), der ein unangemessenes Heizverhalten indizieren würde.

**Beispiel 2:**

Zwei Leistungsberechtigte leben in einer Wohnung, Größe 80 m<sup>2</sup>, in einem Haus mit einer gesamten Gebäudefläche von 400 m<sup>2</sup>. Warmwasser wird zentral mit der Heizung erzeugt. Geheizt wird mit leichtem Heizöl. Die Leistungsberechtigten legen eine Abrechnung vor, nach der 2200 l Heizöl im Jahr verbraucht wurden.

$2200 \text{ (Menge Öl in l)} / 0,1 \text{ (Wert Heizwert für 1 kWh Leichtes Heizöl)} = 22000 \text{ kWh Verbrauch}$   
 $22000 - (80 \times 25) \text{ (Größe der Wohnung mal Abzug für Warmwassererzeugung)} = 20\,000 \text{ kWh}$   
 $20\,000 \text{ (Verbrauchsmenge in kWh)} / 80 \text{ (Größe Wohnung)} = 250 \text{ kWh pro m}^2 \text{ pro Jahr.}$

**Ergebnis:** Der Verbrauch liegt mit 250 kWh oberhalb der Grenze von 237 kWh (vgl. obige Tabelle). Ein unangemessen hoher Verbrauch liegt vor. Der Leistungsberechtigte soll zu einem Gespräch eingeladen werden und die Möglichkeit eines Kostensenkungsverfahrens geprüft werden.

**Eine Kostenübernahme für zurückliegende Zeiträume kann nicht mit der Begründung der Unwirtschaftlichkeit abgelehnt werden. Es ist insbesondere bei künftigen Abrechnungen darauf zu achten, auf welchen Zeitraum sich diese beziehen, bevor eine Kostenübernahme mit der Begründung der Unwirtschaftlichkeit abgelehnt wird.**

### 5.2.2. Einmalige Heizkosten

Für Leistungsberechtigte, die ihre Brennstoffe selbst beschaffen (z.B. bei Öl- oder Kohleheizungen), gelten die nachfolgenden Besonderheiten.

#### 5.2.2.1. Allgemeines

Die Kosten werden in tatsächlicher Höhe übernommen, soweit sie **angemessen** sind. Zur Prüfung der Angemessenheit siehe unter Ziffer 5.2.1. Es wird ausdrücklich auf das **Kopfteilprinzip** hingewiesen (siehe unter Ziffer 1.4.9), das insbesondere auch dann berücksichtigt werden muss, wenn **nicht leistungsberechtigte** Personen mit im Haushalt leben.

Leistungen werden im Regelfall **einmal jährlich** erbracht. In Ausnahmefällen - z.B. aufgrund ungewöhnlich langanhaltend niedriger Temperaturen - kommt eine Nachbewilligung in Betracht. Eine Kostenübernahme für einmalige Heizkosten kommt nur dann in Betracht, **wenn nicht bereits laufende Heizkosten übernommen** werden.

Die Heizperiode erstreckt sich über sieben Monate vom 01. Oktober bis zum 30. April. Leistungen können grundsätzlich **ganzjährig** bewilligt werden. Um etwaige Rückforderungsverfahren zu vermeiden, sollte vor einer Bewilligung, die nicht in unmittelbarem zeitlichen Zusammenhang mit dem Beginn der Heizperiode steht, überprüft werden, ob eine Beendigung des Leistungsbezuges z.B. durch Aufnahme einer Erwerbstätigkeit bevorsteht. **In Zweifelsfällen sollen Leistungen erst kurz vor Beginn der Heizperiode bewilligt werden.**

Für Personen die **ihren Lebensunterhalt grundsätzlich selbst bestreiten können**, ist bei der Beantragung von einmaligen Heizmitteln eine Fiktivberechnung vorzunehmen: Die anfallenden Kosten für die Heizmaterialien werden auf den Zeitraum der Heizperiode verteilt (7 Monate 01.10. – 30.04.). Nur wenn bei der Berechnung der monatlich umgelegten Heizkosten Hilfebedürftigkeit besteht, können die Kosten für das Heizmaterial übernommen werden. Die Bewilligung erfolgt **jedoch trotzdem als Einmalzahlung, unter Umständen anteilig**, in Höhe des über das Jahr errechneten Anspruchs.

**Beispiel:**

Vater, Mutter und Kind decken ihren monatlichen Bedarf aus Einkommen. Die jährlichen Heizkosten betragen 700 Euro. Die Heizkosten sind jeweils in Höhe von 100 Euro monatlich (1/7 von 700 Euro, da die Heizperiode sieben Monate andauert) bei der Bedarfsberechnung zu berücksichtigen. Die Bedarfsberechnung ergibt einen monatlichen Bedarf an Heizkosten in Höhe von 50 Euro. Somit ist eine einmalige Heizungshilfe in Höhe von 350 Euro (7 mal 50 Euro) zu bewilligen.

Hat der Leistungsberechtigte das **Heizmaterial bereits vor Eintritt in den Leistungsbezug beschafft und bezahlt**, besteht kein Anspruch auf Übernahme.

**5.2.2.2. Bewilligung nach Anlieferung**

Vorrangig sollen Leistungsberechtigte Lieferanten in Anspruch nehmen, die Heizmaterial gegen Rechnung liefern, auch wenn damit im Einzelfall ggf. ein höherer Preis verbunden ist. In diesen Fällen werden die Kosten für das Heizmaterial nach Vorlage der Rechnung bewilligt.

Auch bei einmaligen Heizkosten kann mit schriftlicher Zustimmung des Leistungsberechtigten eine **Zahlung per Direktanweisung** erfolgen. Hat der Leistungsberechtigte mit dem Formular „[Direktanweisungen: Informationsschreiben und Einverständniserklärung](#)“ sein Einverständnis zur Direktanweisung der Miete erteilt, ist davon auch das Einverständnis für die Direktanweisung von Leistungen für Heizstoffe umfasst. Darüber hinaus ist auch in den übrigen unter Ziffer 9 dieser Fachanweisung aufgeführten Fällen eine Direktanweisung vorzunehmen.

**5.2.2.3. Bewilligung vor Anlieferung**

Teilweise werden Brennstoffe nur gegen Barzahlung bei Anlieferung geliefert. In diesen Fällen ist wie folgt vorzugehen:

Ist die Verbrauchsmenge **aufgrund der Vorlage von Rechnungen, Quittungen oder Ähnlichem aus dem Vorjahr** durch den Leistungsberechtigten bekannt, kann auf dieser Grundlage eine Heizungshilfe bewilligt und vor Anlieferung ausgezahlt werden. Der aktuelle Preis für das Heizmaterial ist ggf. durch Nachfrage beim Brennstoffhändler oder durch Internetrecherche zu ermitteln. Unverzüglich nach Anlieferung hat der Leistungsberechtigte **eine Quittung oder Rechnung als Verwendungsnachweis** vorzulegen. Ergibt die Rechnung bzw. Quittung einen Differenzbetrag, ist dieser an den Leistungsberechtigten zu erstatten bzw. von diesem zurückzufordern. Weitere Leistungen (im Folgejahr oder in der aktuellen Heizperiode) können erst nach Vorlage des Verwendungsnachweises ausgezahlt werden.

Ist die Verbrauchsmenge **unbekannt**, ist der Leistungsberechtigte vorrangig gehalten, eine ungefähre Verbrauchsmenge darzulegen, z.B. aufgrund der Erfahrungen der Vormieter oder der Nachbarn. Nur wenn sich die Verbrauchsmenge nicht ermitteln lässt, ist der Verbrauch zu schätzen. Dabei ist von einem Verbrauch von durchschnittlich 126 kWh pro m<sup>2</sup> für die gesamte Heizperiode auszugehen. Der aktuelle Preis für das Heizmaterial ist ggf. durch Nachfrage beim Brennstoffhändler oder durch Internetrecherche zu ermitteln. Unverzüglich nach Anlieferung hat der **Leistungsberechtigte eine Quittung oder Rechnung als Verwendungsnachweis** vorzulegen. Ergibt die Rechnung bzw. Quittung einen Differenzbetrag, ist dieser an den Leistungsberechtigten zu erstatten bzw. von diesem zurückzufordern. Weitere Leistungen (im Folgejahr oder in der aktuellen Heizperiode) können erst nach Vorlage des Verwendungsnachweises ausgezahlt werden.

Für den Heizwert der Brennstoffe ist [§ 9 Absatz 3 Nr. 2 HeizkostenV](#) zugrunde zu legen (Tabelle unter Ziffer 5.2.1).

**Beispiel:**

Ein Leistungsberechtigter lebt in einer 45 m<sup>2</sup> Wohnung, die mit Braunkohle beheizt wird. Der ermittelte Preis für das Kilo Braunkohlebriketts beträgt 0,23 Euro. Ein Anhaltspunkt für den Verbrauchswert lässt sich nicht ermitteln. In diesem Fall ist der Betrag für die Vorabbewilligung wie folgt zu ermitteln:

**1. Schritt:** Ermittlung der Verbrauchsmenge

Formel: Wohnungsgröße x Durchschnittsverbrauch x Heizwert = Verbrauchsmenge

45 x 126 x 0,182 (Heizwert von 1 kWh Braunkohle) = **1032 kg Kohle werden für die Heizperiode benötigt** (gerundet)

**2. Schritt:** Ermittlung des Bewilligungsbetrags:

Formel: Verbrauchsmenge x aktueller Preis des Heizmaterials = **Bewilligungsbetrag**

1032 x 0,23 Euro = **237,36 Euro**

### 5.3. Anrechnung von Rückzahlungen und Guthaben

Rückzahlungen oder Guthaben, die den Bedarfen für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind (z.B. aus einer Betriebskosten- oder Wasserkostenabrechnung), mindern die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung **im Folgemonat nach der Rückzahlung oder Gutschrift**.

Die Anrechnung kann jedoch nur mit solchen Rückzahlungen erfolgen, die dem Sozialleistungsträger auch zustehen.

Nicht anzurechnen sind Rückzahlungen und Guthaben aus Zahlungen, die der Leistungsberechtigte selbst erbracht hat, insbesondere

- Rückzahlungen für Haushaltsenergie, die aus dem Regelbedarf geleistet wurden
- oder**
- Rückzahlungen, die sich auf nicht angemessene und deshalb nicht übernommene Aufwendungen für Unterkunft und Heizung beziehen.

Erfolgt eine Rückzahlung wegen eines sparsamen Verbrauchsverhaltens, findet eine Anrechnung des Guthabens im Folgemonat nur zu dem Anteil statt, wie er dem Anteil der vom Sozialleistungsträger anerkannten und geleisteten Aufwendungen entspricht. Im Übrigen stehen die Rückzahlungen dem Leistungsberechtigten zu. Eine Minderung der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung im Folgemonat ist insoweit ausgeschlossen ([§ 22 Absatz 3 SGB II](#)).

Zur Berechnung des Anteils am Guthaben, der dem Leistungsberechtigten zusteht, muss ermittelt werden, in welcher Höhe das Guthaben aus nicht anerkannten Aufwendungen für Unterkunft entstanden ist.

**Beispiel:**

|   |                    |
|---|--------------------|
| Forderung Vorauszahlung Heizkosten im Jahr 2017       | 100 Euro monatlich |
| Vom Sozialleistungsträger anerkannt/übernommen wurden | 75 Euro monatlich  |
| Vom Leistungsberechtigten gezahlt wurden              | 25 Euro monatlich  |
| Vorauszahlungen 2017 insgesamt                        | 1.200 Euro         |
| Tatsächliche Verbrauchsausgaben 2017                  | 1.000 Euro         |
| Guthaben  | 200 Euro           |

Die anerkannten Kosten (900 Euro) wurden vollständig zur Bedarfsdeckung benötigt. Das Guthaben bezieht sich auf die darüber hinaus vom Leistungsberechtigten erbrachten Zahlungen und steht ihm deshalb vollständig zu.

Würde der tatsächliche Bedarf gemäß der Jahresabrechnung dagegen nur 500 Euro betragen und die Rückzahlung 700 Euro wäre die Rückzahlung, die sich aus der Differenz zwischen dem übernommenen Bedarf (900 Euro) und den tatsächlichen Ausgaben (500 Euro) ergibt, auf die Bedarfe für Unterkunft und Heizung (400 Euro) anzurechnen. Das restliche Guthaben (300 Euro) stünde dem Leistungsberechtigten zu.

Würde in dem genannten Beispiel der tatsächliche mit der Jahresabrechnung geltend gemachte Verbrauch also nur 500 Euro betragen, stünden dem Leistungsberechtigten 300 Euro und dem Sozialleistungsträger 400 Euro zu und wären auf die Bedarfe für Unterkunft anzurechnen.

Sofern nach einem Kostensenkungsverfahren nur noch die angemessene Bruttokaltmiete vom Sozialleistungsträger anerkannt wird, ist zur Ermittlung des anteiligen Guthabens aus einer Betriebskostenjahresabrechnung der prozentuale Anteil an den tatsächlich gezahlten Unterkunftskosten zu ermitteln.

**Beispiel:**

Ein Leistungsberechtigter muss laut Mietvertrag an seinen Vermieter monatlich 500 Euro Kaltmiete und 100 Euro Betriebskostenvorauszahlung zahlen. Vom Sozialleistungsträger wurde nach einem Kostensenkungsverfahren im Jahr 2018 nur noch die angemessene Bruttokaltmiete für den Ein-Personenhaushalt in von Höhe von 481,00 Euro monatlich anerkannt. Die Differenz von 119 Euro monatlich hat der Leistungsberechtigte aus seinem anrechnungsfreien Einkommen getragen. Die Betriebskostenjahresabrechnung für das Jahr 2018 weist tatsächliche Vorauszahlungen für Betriebskosten in Höhe 1.200 Euro, tatsächliche Verbrauchskosten von 1.100 Euro und daher ein Guthaben von 100 Euro aus.

|  |                  |                 |
|--|------------------|-----------------|
| Zahlungen an Vermieter                     | 600,00 Euro x 12 | = 7.200,00 Euro |
| Anerkannte Bedarfe für die Bruttokaltmiete | 481,00 Euro x 12 | = 5.772,00 Euro |

Errechnung des prozentualen Anteils der anerkannten Bedarfe an den tatsächlichen Zahlungen:

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| 7.200,00 Euro | = 100 %              |
| 1 Euro        | = 0,014 % (gerundet) |
| 5.772,00 Euro | = 80,81 % (gerundet) |

Das heißt 80,81 Prozent der tatsächlichen Unterkunftskosten wurden vom Sozialleistungsträger anerkannt und 19,19 Prozent der tatsächlichen Aufwendungen wurden vom Leistungsberechtigten getragen. Daher steht dem Leistungsberechtigten das Guthaben zu 19,19 Prozent mithin in Höhe von 19,19 Euro zu. Im Übrigen ist das Guthaben nach [§ 22 Absatz 3 SGB II](#) bedarfsmindernd zu berücksichtigen.

## 6. Verfahren bei Überschreitung der Angemessenheitsgrenzen („Kostensenkungsverfahren“)

Ein Kostensenkungsverfahren nach [§ 22 Absatz 1 Satz 3 SGB II](#) kommt in Betracht, wenn

- a. der Leistungsberechtigte bei **Eintritt in den Leistungsbezug** in einer Unterkunft lebt, welche die Angemessenheitsgrenze für die Bruttokaltmiete (Ziffer 1.2) und die in Betracht kommenden, im Einzelfall zu prüfenden Zuschläge gemäß Ziffer 3 bzw. die Wohnflächenhöchstwerte bei öffentlich gefördertem Wohnraum in Ziffer 2.1 zuzüglich im Einzelfall in Betracht kommender Zuschläge überschreitet

**oder**

- b. eine **zunächst kostenangemessene Unterkunft** die **zulässige individuelle Angemessenheitsgrenze infolge der Erhöhung der von dem Leistungsberechtigten zu tragende Nettokaltmiete überschreitet**, z.B. durch eine Mieterhöhung oder eine Verkleinerung der Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft

**oder**

- c. eine **zunächst kostenangemessene Unterkunft** die zulässige individuelle Angemessenheitsgrenze **infolge der Erhöhung** der von dem Leistungsberechtigten zu tragenden **Betriebskosten** überschreitet, z.B. Forderung einer Betriebskostennachzahlung oder Erhöhung der monatlichen Vorauszahlungen für Betriebskosten durch den Vermieter

**oder**

- d. die tatsächlichen Heizkosten gemäß Ziffer 5.2 unangemessen sind.

Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, welche die zulässige Angemessenheitsgrenze überschreiten, sind als Bedarf so lange anzuerkennen, wie es den Leistungsberechtigten nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, die Aufwendungen zu senken.

In folgenden Fällen sind **von Beginn an nur die angemessenen Aufwendungen der Unterkunft** und nicht die die Angemessenheitsgrenze überschreitenden Aufwendungen der Unterkunft anzuerkennen:

- a. Ein Leistungsberechtigter ist während des laufenden Leistungsbezuges umgezogen, ohne dass der Umzug erforderlich war (Ziffer 7.3) oder

- b. Ein Leistungsberechtigter hat bösgläubig, also zurechenbar sowohl in Kenntnis des zu erwartenden Leistungsbezuges als auch in Kenntnis unangemessener, tatsächlicher Unterkunftskosten der neuen Unterkunft einen Mietvertrag mit einer die Angemessenheitsgrenze übersteigenden Bruttokaltmiete abgeschlossen.

## 6.1. Verfahrensgrundsätze für alle Kostensenkungsverfahren

Die Bearbeitung dieser Fälle erfordert über die wirtschaftliche Abwägung hinaus auch eine **besondere Sensibilität hinsichtlich der individuellen Lebensumstände** des Leistungsberechtigten.

Vor der Aufforderung zur Kostensenkung ist zu einem **persönlichen Gespräch** einzuladen. Zur Vorbereitung dieses Gesprächs ist der Leistungsberechtigte bereits mit der Einladung über die festgestellte Überschreitung und den Grund der Einladung zu informieren. Hierfür stehen folgende Vordrucke für die Einladung zur Verfügung: [1. Einladungsschreiben Kostensenkungsverfahren Bruttokaltmiete](#), [2. Einladungsschreiben Kostensenkung Heizkosten/Wasserkosten](#). In diesem persönlichen Gespräch ist mit dem Leistungsberechtigten zu klären, ob die in dieser Ziffer benannten persönlichen oder wirtschaftlichen **Ausnahmegründe** vorliegen, von Maßnahmen zur Senkung der Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung zeitlich begrenzt oder überhaupt abzusehen.

Kann von dem Leistungsberechtigten nach entsprechender Einzelfallprüfung eine Senkung der Aufwendungen erwartet werden, ist er hierzu unter Setzung einer Frist von sechs Monaten entsprechend Ziffer 6.7 schriftlich und in ausreichend begründeter Form aufzufordern. Hierzu stehen die Vordrucke [Anschreiben über Entscheidung an Leistungsberechtigten Bruttokaltmiete](#), und ergänzend der Flyer "[Ihre Rechte als Mieterin und Mieter – Informationen für Empfängerinnen und Empfänger von Arbeitslosengeld II oder Sozialhilfe](#)" sowie das [Anschreiben über die Entscheidung an den Leistungsberechtigten Heizkosten/Wasserkosten](#) zur Verfügung.

Von einer Aufforderung zur Kostensenkung ist abzusehen, wenn

- a. Kostensenkungsmaßnahmen dem Leistungsberechtigten nicht zuzumuten sind (s. hierzu unter Ziffer 6.3)

**oder**

- b. ein Umzug aufgrund der Wirtschaftlichkeitsberechnung unwirtschaftlich wäre (s. hierzu unter Ziffer 6.4)

**oder**

- c. die Haushaltsgröße sich nur vorübergehend (z.B. durch Herausnahme eines Kindes oder Jugendlichen aus seiner Familie durch das Jugendamt) verringert hat.

### Hinweis:

Sofern der Leistungsbezug für mindestens einen Monat vollständig unterbrochen wurde, weil der Leistungsberechtigte in diesem Zeitraum z.B. bedarfsdeckendes Einkommen erzielte, sind bei erneutem Leistungsbezug die Bedarfe für Unterkunft und Heizung in tatsächlicher Höhe

anzuerkennen auch dann, wenn in dem vorangegangenen Bezugszeitraum bereits ein Kostensenkungsverfahren durchgeführt bzw. begonnen worden war. Es muss dann ggf. ein erneutes Kostensenkungsverfahren durchgeführt werden.

## 6.2. Deckung der übersteigenden Kosten der Unterkunft durch anrechnungsfreies Einkommen

Übersteigen die tatsächlichen Kosten der Unterkunft die Angemessenheitsgrenze und will der Leistungsberechtigte die Differenz aus ihm zur Verfügung stehenden anrechnungsfreien Mitteln zahlen, sind nur die angemessenen Bedarfe bei der Bedarfsberechnung zu berücksichtigen.

## 6.3. Unzumutbarkeit von Kostensenkungsmaßnahmen

Ob eine Kostensenkungsmaßnahme zumutbar ist, ist eine Einzelfallentscheidung. Allgemeine Hinweise genügen insoweit nicht. Allein die typischerweise mit einem Umzug verbundenen Belastungen machen diesen nicht unzumutbar. **Erforderlich ist eine vom Durchschnitt abweichende, besondere Belastungssituation, die den Verbleib in der bisherigen Wohnung notwendig macht.** Deswegen sind strenge Maßstäbe anzulegen, wann dem Leistungsberechtigten eine Kostensenkungsmaßnahme nicht möglich oder nicht zuzumuten ist.

Die Unzumutbarkeit von Kostensenkungsmaßnahmen ist beispielsweise nicht schon allein deswegen anzunehmen, weil

- für die unangemessen teure Unterkunft ein befristeter, nicht ordentlich kündbarer Mietvertrag geschlossen worden ist. In diesen Fällen besteht beispielsweise die Möglichkeit, mit dem Vermieter einen Aufhebungsvertrag zu schließen oder über die Stellung von Nachmietern zu verhandeln. Auch eine Untervermietung kann ggf. in Betracht kommen.
- die Wohnung gerade durch den Leistungsberechtigten renoviert wurde.
- in einer kleineren Wohnung nicht alle Möbel untergebracht werden können.

Die Entscheidung gegen eine Kostensenkungsmaßnahme ist schriftlich zu begründen und zur Akte zu nehmen und ggf. im IT-Verfahren zu dokumentieren. In diesen Fällen wird der Leistungsberechtigte nicht zur Kostensenkung aufgefordert. Wird die Unzumutbarkeit von Kostensenkungsmaßnahmen bejaht, ist in regelmäßigen Zeitabständen zu überprüfen, ob der Grund zwischenzeitlich weggefallen ist.

Die Unzumutbarkeit von Kostensenkungsmaßnahmen kann insbesondere in folgenden Fällen gegeben sein:

### a. Bei **absehbar kurzfristigem Leistungsbezug** (bis zu einem Jahr)

Wenn allerdings absehbar ist, dass der Leistungsberechtigte nach dem kurzen Leistungsbezug weiterhin, ggf. ergänzende Sozialleistungen, beziehen wird (z.B. bei bevorstehendem Rentenbezug mit ergänzenden SGB XII-Leistungen oder bei Arbeitsaufnahme mit ergänzendem SGB II-Leistungsbezug), kann dies für die Zumutbarkeit von Kostensenkungsmaßnahmen sprechen.

- b. Wenn eine **zu erwartende Veränderung der familiären Situation** (z.B. bei Schwangerschaft ab der 13. Schwangerschaftswoche, Rückkehr eines Kindes aus der Heimerziehung oder Pflege) zu höheren Bedarfen führt und die Angemessenheitsgrenze für die zukünftige Haushaltsgröße nicht überschritten wird.
- c. **Bei Heimaufnahme und bei Todesfällen** eines Mitglieds der Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft innerhalb der ersten sechs Monate.
- d. **Bei Haushalten mit minderjährigen Kindern** ist aufgrund des mit dem Umzug verbundenen Schulwechsel die Frist zur Senkung der Aufwendungen für die Bedarfe der Unterkunft so zu legen, dass ein Umzug zum Schulwechsel (z.B. von der Grundschule zu einer weiterführenden Schule) oder zum Schuljahreswechsel stattfindet. Sofern infolge eines Umzugs ein Wechsel der Kindertagesstätte erforderlich wird, ist die Frist zur Kostensenkungen so zu legen, so dass ein Umzug zum Wechsel des „Kitajahres“ (entsprechend dem Schuljahreswechsel, weil zu diesem Zeitpunkt die meisten Kinder gleichzeitig wechseln) oder zur Einschulung stattfindet. Wird die Angemessenheitsgrenze nicht um mehr als 20 Prozent überschritten, soll die Frist gegebenenfalls so verlängert werden, dass der Besuch der Kindertagesstätte bzw. der Grundschule abgeschlossen werden kann.
- e. Wenn der Wechsel der Unterkunft eine **besondere Härte** darstellen würde. Das kann z.B. bei Personen, die **pflegebedürftig** oder **behindert** sind oder an einer **schweren Krankheit** leiden und daher dauerhaft auf ein nachbarschaftliches oder medizinisches Netzwerk angewiesen sind oder bei denen der Wechsel der Unterkunft aus diesen Gründen zu einer Verschlechterung des Zustandes führt, der Fall sein. Zur Glaubhaftmachung ist ein aussagekräftiges ärztliches Attest vom Leistungsberechtigten vorzulegen und ggf. ein Amtsarzt oder der ärztliche Dienst der Agentur für Arbeit hinzuzuziehen.
- f. Wenn Leistungsberechtigte bereits seit **geraumer Zeit**, (im Regelfall seit mindestens 10 Jahren) in ihrer Wohnung leben und
- wegen hohen Alters oder körperlicher Einschränkungen nicht in der Lage sind einen Umzug zu bewältigen oder
  - wegen hohen Alters oder körperlicher Einschränkungen auf nachbarschaftliche Hilfe angewiesen sind und diese in ihrem jetzigen Wohnumfeld (Sozialraum) gewährleistet ist oder
  - diese lange Wohndauer vorliegt bevor die Hilfebedürftigkeit (Leistungsbezug) eintritt und die Bruttokaltmiete die Angemessenheitsgrenze nicht um mehr als 10 Prozent übersteigt.
- g. **Bei angemessener Bruttowarmmiete:**  
Zwar erfolgt die Angemessenheitsprüfung grundsätzlich anhand der Bruttokaltmiete (ohne Heizkosten). Von einer Kostensenkung soll jedoch auch dann abgesehen werden, wenn die Bruttowarmmiete (mit Heizkosten) insgesamt angemessen ist, weil die Heizkosten verhältnismäßig niedrig sind. Die Berechnung der Warmmiete kann anhand von Durchschnittsausgaben für Heizung im Einzelfall erfolgen.

Dabei sind folgende Werte heranzuziehen:

| Personen pro Haushalt | 1 Person   | 2 Personen | 3 Personen  | 4 Personen  | 5 Personen  | 6 Personen  |
|-----------------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Heizkosten            | 75,00 Euro | 90,00 Euro | 112,50 Euro | 135,00 Euro | 157,50 Euro | 180,00 Euro |

Stellt sich nach Vorlage der Jahresabrechnung heraus, dass die tatsächlichen Kosten höher und die Bruttowarmmiete **entgegen der vorherigen Annahme nicht angemessen im Sinne dieser Ziffer war**, ist ein Kostensenkungsverfahren nach den allgemeinen Grundsätzen durchzuführen.

|   |                    |
|---|--------------------|
| <b>Beispiel:</b>                        |                    |
| Bruttokaltmiete Herr A.                 | 515,00 Euro        |
| Tatsächliche Heizkosten                 | <u>30,00 Euro</u>  |
| <b>Tatsächliche Ausgaben</b>            | <b>545,00 Euro</b> |
| Angemessenheitsgrenze                   | 495,00 Euro        |
| Durchschnittliche Heizkosten            | <u>75,00 Euro</u>  |
| <b>Angemessenheitsgrenze bruttowarm</b> | <b>570,00 Euro</b> |

#### Hinweis:

Für Leistungsberechtigte, die in einem Eigenheim oder einer Eigentumswohnung leben, gelten zusätzlich die Sonderregelungen in Ziffer 10.5 dieser Fachanweisung.

#### 6.4. Absehen von Kostensenkungsmaßnahmen aus Gründen der Wirtschaftlichkeit

Auch wenn dem Leistungsberechtigten eine Kostensenkungsmaßnahme dem Grunde nach zumutbar wäre, kann von einer Kostensenkungsmaßnahme abgesehen werden, wenn ein Umzug nach einer Gegenüberstellung der Kosten für die aktuelle Unterkunft mit den zu erwartenden Kosten bei einem Umzug unwirtschaftlich wäre. Unwirtschaftlich ist der Umzug, wenn sich die zu erwartenden Kosten in 36 Monaten nicht amortisieren (Wirtschaftlichkeitsberechnung). Bei der Berechnung der langfristig durch einen Umzug entstehenden Kosten werden folgende Beträge zu Grunde gelegt:

- a. **Zwei** zusätzliche **Bruttokaltmieten** für die alte Unterkunft
- b. Die **Kosten für eine Mietkaution oder Genossenschaftsanteile** in Höhe von 50 Prozent des maßgeblichen Höchstwerts x drei Monate (da eine teilweise Rückzahlung unterstellt wird)

- c. **Umzugskosten in eigener Regie (Halteverbotszonen, Transporter, Packmaterial, Sperrmüll, Kleinstarbeiten):**  
 Kosten für einen Ein-Personen-Haushalt: 300 Euro  
 Für jede weitere Person: 50 Euro
- d. **Kosten für ein Umzugsunternehmen:**  
 Pauschale für zwei Möbelpacker mit Transporter für 8 Std. als Paket für 500 Euro.
- e. **Kosten für Schönheitsreparaturen:**  
 Ein-Personen-Haushalt 250 Euro  
 Jede weitere Person 60 Euro
- f. **Kosten für Auslegware**  
 Ein-Personen-Haushalt 200 Euro  
 Jede weitere Person 50 Euro

**Hinweis:**

Es handelt sich um pauschalisierte Beträge für die Berechnung der Wirtschaftlichkeit. Die Beträge sind deshalb nicht für die Bewilligung von Leistungen zu Grunde zu legen. Hier finden die unter Ziffern 7 und 8 aufgeführten Grundsätze Anwendung.

Wurde festgestellt, dass der Umzug unwirtschaftlich ist, ist nach Ablauf einer angemessenen Frist (in der Regel nach zwei Jahren) erneut zu prüfen, ob aufgrund einer Änderung der Verhältnisse (z.B. Auszug einer Person, Mieterhöhung) ein Umzug nicht mehr unwirtschaftlich wäre.

**6.5. Maßnahmen zur Kostensenkung**

Der Leistungsberechtigte ist verpflichtet, sich im Rahmen des ihm Möglichen um kostenangemessenen Wohnraum zu bemühen. Zudem hat er unwirtschaftliches Verhalten in Bezug auf Heizkosten zu vermeiden. Andernfalls können die den angemessenen Anteil der Bedarfe für Unterkunft und Heizung übersteigenden Aufwendungen nicht weiter übernommen werden.

**6.5.1. Überprüfung der Betriebs-, oder Heizkosten durch Mietervereine**

Bestehen Zweifel an der Höhe oder der Rechtmäßigkeit der Betriebskosten, insbesondere bei überdurchschnittlich hohen kalten Betriebskosten bzw. Nachforderungen im Rahmen der Jahresabrechnung, sind die Leistungsberechtigten zur Überprüfung an die Mietervereine zu verweisen (s. unter Ziffer 11). Dabei sind folgende Besonderheiten zu beachten:

- a. Bei der Überprüfung durch den Mieterverein kann es insbesondere bei einem aufwändigen Prüfverfahren zu zeitlichen Verzögerungen kommen. Um die Entstehung weiterer Kosten (z.B. Verzugszinsen) zu vermeiden, kann es in diesen Fällen notwendig sein, die Betriebskostenabrechnung unter Vorbehalt zu begleichen und im Anschluss ggf. einen Rückforderungsanspruch gegenüber dem Vermieter geltend zu machen. In diesen Fällen sendet der den Leistungsberechtigten beratende Mieterverein ein Schreiben an den Vermieter, dass die Zahlung unter Vorbehalt erfolgt. Der Mieterverein informiert

die zuständige Dienststelle nach Abschluss des Verfahrens mit Einverständnis des Leistungsberechtigten über den an den Vermieter zu zahlenden Betrag.

- b. Ist der Leistungsberechtigte während der Überprüfung durch den Mieterverein aus dem Leistungsbezug ausgeschieden, ist davon auszugehen, dass die Betriebskostenabrechnung mit Zugang beim Leistungsberechtigten fällig und dies auch leistungsrechtlich der maßgebliche Zeitpunkt ist, es sei denn, der Mieterverein teilt mit Einverständnis des Leistungsberechtigten mit, dass die Betriebskostenabrechnung nicht fällig ist.

Bestehen Zweifel an der Höhe oder der Rechtmäßigkeit der Heizkostenabrechnung, ist der Leistungsberechtigte ebenfalls zur Überprüfung an die Mietervereine zu verweisen (s. unter Ziffer 11). Sofern eine entsprechende Überprüfung durch einen Mieterverein erfolgt, sind die obigen Besonderheiten ebenfalls zu beachten.

### 6.5.2. Änderung des Verbrauchsverhaltens

Bei unangemessenen Heizkosten, die auf unwirtschaftliches Verhalten des Leistungsberechtigten zurückzuführen sind, kommt eine Änderung des Verbrauchsverhaltens zur Senkung der unangemessenen Heizkosten in Betracht. Auch zur Unterstützung bei der Änderung des Verbrauchsverhaltens können die Kosten für die Beratung der Leistungsberechtigten durch einen Mieterverein nach Ziffer 11 übernommen werden.

### 6.5.3. Deckung der übersteigenden Kosten der Unterkunft durch Untervermietung

Zur Kostensenkung kommt **eine Untervermietung in Betracht**. Der leistungsberechtigte Mieter ist darüber zu informieren, dass vom Vermieter grundsätzlich eine Erlaubnis zur Untervermietung verlangt werden kann, wenn für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse besteht. Ein berechtigtes Interesse besteht, wenn der Mieter aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr in der Lage ist, die volle Miete zu zahlen.

Es obliegt dem Leistungsberechtigten, darzulegen, weswegen eine Untervermietung als Maßnahme zur Kostensenkung ausscheidet. Eine Kostensenkung durch Untervermietung kann insbesondere in folgenden Fällen ausgeschlossen sein:

- a. Die Wohnungsgröße oder der Zuschnitt der Wohnung lassen eine Untervermietung nicht zu. Zur Beurteilung, insbesondere auch hinsichtlich der Anzahl der Zimmer, die einem Leistungsberechtigten zur Verfügung stehen müssen, sind die Vorgaben in Ziffer 4.6 zur angemessenen Wohnungsgröße der jeweils geltenden [Fachanweisung zur Durchführung des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes und des Hamburgischen Wohnungsbindungsgesetzes<sup>15</sup>](#) entsprechend heranzuziehen. Weiterhin ist auch zu beachten, ob die freien Räume grundsätzlich zur Untervermietung geeignet sind. Das kann z.B. ausscheiden, wenn es sich um Durchgangszimmer handelt.
- b. Die persönlichen Lebensumstände des Leistungsberechtigten lassen eine Untervermietung nicht zu, z.B. weil minderjährige Kinder im Haushalt des Leistungsberechtigten leben.

---

<sup>15</sup> Fachanweisung gemäß § 45 Abs. 2, 3 Bezirksverwaltungsgesetz der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt zur Durchführung des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes und des Hamburgischen Wohnungsbindungsgesetzes

- c. Der Vermieter stimmt der Untervermietung aus mietrechtlich zulässigen Gründen nicht zu (§ 540 BGB, § 553 BGB). Der Mieter ist darüber zu informieren, dass vom Vermieter grundsätzlich eine Erlaubnis zur Untervermietung verlangt werden kann, wenn für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse besteht. Ein berechtigtes Interesse besteht, wenn der Mieter aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr in der Lage ist, die volle Miete zu zahlen. Ein Ablehnungsschreiben des Vermieters ist zum Nachweis vorzulegen. Im Zweifelsfall ist der Leistungsberechtigte an den Mieterverein zur Überprüfung zu verweisen (s. unter Ziffer 11).
- d. Eine Untervermietung kommt zwar grundsätzlich in Betracht, der Leistungsberechtigte findet jedoch keinen Untermieter. Zum Nachweis hat der Leistungsberechtigte glaubhaft zu machen, weswegen die Suche nach einem Untermieter trotz ausreichender Bemühungen (z.B. regelmäßige Schaltung von Anzeigen im Internet, Aushängen des Wohnungsangebotes in einem nahe gelegenen Einkaufsmarkt) erfolglos bleibt.

Die Einnahmen aus Untervermietung sind als **Absetzbetrag** von dem Bedarf für Unterkunft zu berücksichtigen. Die Einnahmen mindern die der Leistungsberechnung zugrundeliegende Bruttokaltmiete. Die geminderte Bruttokaltmiete wird bei der Prüfung der Angemessenheit zugrunde gelegt.

#### 6.5.4. Erwirkung eines Mietnachlasses

Zur Kostensenkung kommt auch die Verhandlung mit dem Vermieter über einen **Mietnachlass** in Betracht. Der Leistungsberechtigte hat zu dokumentieren, wann er mit dem Vermieter über eine Mietkostensenkung verhandelt hat oder eine schriftliche Ablehnung des Vermieters über das Mietnachlassbegehren vorzulegen.

#### 6.5.5. Umzug

Eine Kostensenkung ist gegebenenfalls durch Umzug in eine angemessene Unterkunft herbeizuführen.

#### 6.5.6. Nachweis

Der Leistungsberechtigte hat sämtliche Nachweise seiner Bemühungen zur Kostensenkung seiner zuständigen Sachbearbeitung zukommen zu lassen.

Der Leistungsberechtigte muss nachweisen, dass er sich **kontinuierlich und konsequent um Senkung seiner unangemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung** bemüht hat. Hiervon ist in der Regel auszugehen, wenn pro Woche mindestens zwei anerkenungsfähige und dokumentierte Bemühungen vorgelegt werden. Die Kostensenkungsbemühungen sind monatlich nachzuweisen. Sollte ein Leistungsberechtigter erkennbar Schwierigkeiten bei der nötigen Dokumentation der Bemühungen haben, soll die Sachbearbeitung Unterstützung anbieten und die Anforderungen an die Dokumentation der Bemühungen erläutern.

Zum Nachweis von **Bemühungen um eine angemessene Unterkunft** sind in der Regel folgende Unterlagen geeignet:

- a. **Einladungsschreiben** von Vermietern oder Hausverwaltungen zu Besichtigungsterminen

- b. **Bestätigung über eine Bewerbung bei Wohnungsgesellschaften** wie SAGA GWG, Wohnungsbaugenossenschaften oder sonstigen Vermietern ([Merkblatt für Wohnungssuchende, Wohnungsunternehmen in Hamburg](#))
- c. Sollten aufgrund **telefonischer Kontaktaufnahme** keine Unterlagen vorliegen, sind das Wohnungsunternehmen, die Geschäftsstelle, das Datum, die Uhrzeit und der Gesprächspartner anzugeben, von denen der Leistungsberechtigte ein oder mehrere Wohnungsangebote erhalten hat bzw. mit denen der Leistungsberechtigte Kontakt zwecks Erhalt von Wohnungsangeboten aufgenommen hat.
- d. Bei **öffentlichen Besichtigungsterminen** sind die Adresse der Wohnung, der zuständige Ansprechpartner für die Vermietung sowie das Datum und die Uhrzeit des Besichtigungstermins anzugeben.
- e. Beantragung eines **Dringlichkeitsscheines** (vgl. hierzu die jeweils geltende [Fachanweisung über die Versorgung von vordringlich Wohnungssuchenden mit Wohnraum<sup>16</sup>](#))

## 6.6. Abschluss und Besonderheiten von Kostensenkungsverfahren

Gelingt dem Leistungsberechtigten eine Senkung seiner Aufwendungen auf die angemessenen Kosten, endet das Kostensenkungsverfahren. Es sind nunmehr die neuen angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung zu berücksichtigen.

Das Kostensenkungsverfahren wird ohne Senkung der anerkannten Bedarfe für Unterkunft und Heizung eingestellt, wenn infolge von geänderten persönlichen Verhältnissen des Leistungsberechtigten, infolge einer Neufestsetzung der Angemessenheitsgrenzen oder aus wirtschaftlichen Gründen nach Neufestlegung der Angemessenheitsgrenzen die bewohnte Unterkunft nun als angemessen gilt und daher von der Einleitung von Kostensenkungsmaßnahmen abzusehen ist.

Ist dem Leistungsberechtigten eine Kostensenkungsmaßnahme zumutbar und bemüht sich der Leistungsberechtigte nicht oder nicht ausreichend um Maßnahmen zur Kostensenkung, werden nach Ablauf der Frist nach Ziffer 6.7 künftig nur noch die angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung anerkannt. Das Kostensenkungsverfahren ist beendet.

**Abhängig von der Art der unangemessenen Aufwendungen ist vor einer Absenkung der berücksichtigten Bedarfe für Unterkunft und Heizung auf die Angemessenheit zwingend Folgendes zu beachten:**

### 6.6.1. Überschreitung der Bruttokaltmietenangemessenheitsgrenze infolge unangemessener Betriebskosten

Eine Überschreitung der Bruttokaltmietenangemessenheitsgrenze kann auch infolge einer Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen oder infolge von Nachforderungen aus Betriebskostenjahresabrechnungen eintreten.

---

<sup>16</sup> Fachanweisung gemäß § 45 Abs. 2, 3 Bezirksverwaltungsgesetz der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt über die Versorgung von vordringlich Wohnungssuchenden mit Wohnraum

Wurde die leistungsberechtigte Person zur Überprüfung der Betriebskosten an einen Mieterverein verwiesen, dauert das Kostensenkungsverfahren für die Zeit der Überprüfung an. Sofern der Mieterverein empfiehlt, die Nachzahlung aus der Betriebskostenjahresabrechnung oder die höheren Vorauszahlungen für Betriebskosten nur unter Vorbehalt anzuerkennen, sollte die Leistungserbringung entsprechend vorläufig mit diesem Vorbehalt erfolgen.

Bestehen keine Anhaltspunkte für die Überprüfung der Betriebskosten durch den Mieterverein oder hat die Prüfung des Mietervereins ergeben, dass die vom Vermieter geforderten Betriebskosten mietrechtlich nicht zu beanstanden sind, muss der Leistungsberechtigte die gleichen Maßnahmen zur Kostensenkung unternehmen, die er im Falle einer Überschreitung der Bruttokaltmietenangemessenheitsgrenze durch eine zu hohe Nettokaltmiete ergreifen müsste. Bemüht sich der Leistungsberechtigte in einem solchen Fall nicht oder nicht ausreichend um eine Kostensenkung, gelten die gleichen Regelungen, wie beim Überschreiten der Bruttokaltmietenangemessenheitsgrenze durch eine zu hohe Nettokaltmiete (s. Ziffer 6.6.2).

### **6.6.2. Überschreitung der Bruttokaltmietenangemessenheitsgrenze infolge unangemessener Nettokaltmiete**

Bemüht sich der Leistungsberechtigte trotz Zumutbarkeit der Kostensenkung nicht oder nicht ausreichend um eine Kostensenkung, **besteht spätestens nach sechs Monaten ab Zugang des Schreibens mit der Aufforderung zur Kostensenkung nur noch ein Anspruch auf Übernahme der im Einzelfall angemessenen Bedarfe für Unterkunft.**

Auch **besteht spätestens nach sechs Monaten ab Zugang des Schreibens mit der Aufforderung zur Kostensenkung nur noch ein Anspruch auf Übernahme der im Einzelfall angemessenen** Bedarfe für Unterkunft, wenn der Leistungsberechtigte einen Umzug in eine für ihn erreichbare, zumutbare, bedarfsgerechte und kostenangemessene Unterkunft ablehnt hat.

### **6.6.3. Überschreitung der Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten**

Es obliegt **im Regelfall dem Leistungsberechtigten, schlüssig darzulegen, warum seine Aufwendungen für die Heizung zwar überdurchschnittlich hoch, in seinem individuellen Fall aber dennoch als angemessen** anzusehen sind.

Dazu gehören insbesondere Angaben sowie ggf. entsprechende Belege über:

- a. Art und Qualität von **Fenstern** und **Wärmedämmung**,
- b. **Zustand und Alter der Heizungsanlage** sowie **Art der Heizung** (z.B. Ölheizung oder Gasheizung),
- c. **konkrete Lage der Wohnung im Haus** (z.B. wenige bis keine angrenzenden genutzten Nachbarwohnungen oder Angrenzung an unbeheizte Teile des Gebäudes, Anzahl der Außenwände, Souterrain- oder Dachgeschosswohnung),
- d. die **Raumhöhe**,

- e. die **tägliche Aufenthaltsdauer** in der Wohnung, die bei Leistungsberechtigten im Durchschnitt eher hoch ist,
- f. **spezielle Gründe, die in der Person des Leistungsberechtigten** liegen (Kleinkinder in der Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft, gesundheitliche Gründe),
- g. bei zentraler Warmwasserbereitung durch die Heizungsanlage: in der Person des Leistungsberechtigten liegende Gründe (z.B. Krankheit) oder bei einer Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft mit vielen Personen bei gleichzeitig beengten Wohnverhältnissen (vgl. Ziffer 7.1.j) die Berücksichtigung eines **höheren Anteils als 25 kWh/m<sup>2</sup> für die Warmwasserbereitung**.

Eine **Absenkung der Leistungen für Heizung in der Zukunft darf erst erfolgen**, wenn

- a. der Leistungsberechtigte darüber informiert wurde, dass die Verbrauchswerte in Bezug auf die Heizkosten unangemessen hoch sind,
  - b. der Mehrverbrauch auf unwirtschaftliches Heizverhalten zurückzuführen ist
- und**
- c. der Leistungsberechtigte die Möglichkeit hatte, diese auf ein angemessenes Maß zu senken.

## 6.7. Frist zur Kostensenkung

Dem Leistungsberechtigten ist grundsätzlich eine **Frist von sechs Monaten** zur Senkung seiner Aufwendungen für Unterkunft und Heizung auf die angemessenen Aufwendungen zu gewähren.

Im Kostensenkungsverfahren soll bei Neuansträgen und bei Weiterbewilligungsansträgen der Bewilligungszeitraum regelmäßig auf sechs Monate verkürzt werden, § 41 Absatz 3 Satz 2 Nr. 2 SGB II.

Wird die Bruttokaltmietenangemessenheitsgrenze infolge einer Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen oder einer Nachforderung aus einer Betriebskostenjahresabrechnung überschritten, ist die Frist von sechs Monaten auf den Zeitraum bis zur Vorlage der nächsten Abrechnung zu verlängern.

Sind die tatsächlichen Aufwendungen für Heizkosten gemäß Ziffer 5.2 unangemessen, ist die Frist zur Kostensenkung ebenfalls auf den Zeitraum bis zur Vorlage der nächsten Abrechnung zu verlängern.

Ist dem Leistungsberechtigten eine Kostensenkungsmaßnahme zumutbar und bemüht er sich nachweislich ausreichend jedoch bislang erfolglos, um eine Senkung seiner unangemessenen Aufwendungen, so ist eine Überprüfung zum nächsten Bewilligungszeitraum vorzunehmen.

## 6.8. Umfang der Kostensenkung

Wurde das **Kostensenkungsverfahren zur Senkung der Bruttokaltmiete** eingeleitet und wird nach Abschluss des Kostensenkungsverfahrens nur noch die angemessene Bruttokaltmiete anerkannt, sind die **Heizkosten** weiterhin in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, soweit sie angemessen sind (Ziffer 5).

Wurde das **Kostensenkungsverfahren zur Senkung der Heizkosten** eingeleitet und werden nach Abschluss des Verfahrens nur noch die angemessenen Heizkosten anerkannt, ist die **Bruttokaltmiete** weiterhin in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, soweit sie angemessen ist.

Zur Übernahme von Mietschulden, die entstanden sind, weil nur noch die im Einzelfall angemessenen Bedarfe für Unterkunft übernommen wurden, siehe [Fachanweisung zu § 22 Absatz 8 SGB II „Übernahme von Schulden zur Sicherung der Unterkunft und Behebung einer vergleichbaren Notlage“<sup>17</sup>](#)

## 7. Verfahren bei Umzugswünschen von Leistungsberechtigten

Bei Umzugswünschen von Leistungsberechtigten sind regelmäßig zwei Entscheidungen zu treffen:

- a. Zusicherung zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft (Ziffern 7.1-7.3)

**und**

- b. Zusicherung bzgl. Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten sowie der Übernahme einer Mietkaution bzw. von Genossenschaftsanteilen (Ziffer 7.4).

Ein gesondertes Verfahren ist bei Umzugswünschen von Personen vor Vollendung des 25. Lebensjahres zu beachten (siehe Ziffer 7.5).

### 7.1. Zusicherung bei einem Umzug innerhalb Hamburgs

Beabsichtigt der Leistungsberechtigte während des Leistungsbezuges einen Wohnungswechsel / Umzug innerhalb Hamburgs, soll der Leistungsberechtigte vor Abschluss des Mietvertrages die Zusicherung von der bisher zuständigen Dienststelle einholen. Informationen für den Leistungsberechtigten sind im Informationsblatt ["Ihre Rechte als Mieterin und Mieter – Informationen für Empfängerinnen und Empfänger von Arbeitslosengeld II oder Sozialhilfe"](#) zusammengefasst.

Die Zusicherung zu einem Umzug innerhalb Hamburgs ist zu erteilen, wenn

- a. der Umzug **erforderlich** ist

**und**

---

<sup>17</sup> Fachanweisung zu § 22 Abs. 8 SGB II, Übernahme von Schulden zur Sicherung der Unterkunft und Behebung einer vergleichbaren Notlage vom 13.12.2018 (Gz. SI 325/111.10-3-6) in der jeweiligen Fassung

- b. die Aufwendungen für die **neue Unterkunft angemessen** sind.

Ob ein Umzug erforderlich ist, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab und bestimmt sich danach, ob ein plausibler, nachvollziehbarer und sachlicher Grund vorliegt, von dem sich auch eine Person leiten lassen würde, die keine Sozialleistungen bezieht. Insbesondere in folgenden Fällen kann ein Umzug erforderlich sein:

- a. Im Ausnahmefall im Zusammenhang mit der **Aufnahme einer Erwerbstätigkeit** innerhalb Hamburgs (z. B. bei Schichtarbeit mit Nachtdiensten und ungünstigen Verkehrsbedingungen oder langen Arbeitswegen und festgelegten Abholzeiten für Kinder bei Alleinerziehenden). Es werden keine Umzugskosten gewährt, wenn die Voraussetzungen für die Bewilligung von Umzugskosten aus dem Vermittlungsbudget vorliegen, die bereits eine Umzugskostenbeihilfe vorsieht ([§ 16 Absatz 1 SGB II](#) i. V. m. [§ 45 SGB III](#)).
- b. Wenn die bisherigen Aufwendungen für die Unterkunft einen angemessenen Umfang übersteigen, so dass der Leistungsberechtigte zu **Kostensenkungsmaßnahmen** aufgefordert wurde.
- c. Wenn der Leistungsberechtigte aus **gesundheitlichen Gründen** nicht in der bisherigen Unterkunft verbleiben kann, z.B. aufgrund einer Behinderung, wenn die bisherige Unterkunft nicht behindertengerecht ausgestattet ist. Zur Glaubhaftmachung ist ein aussagekräftiges ärztliches Attest vom Leistungsberechtigten vorzulegen und ggf. ein Amtsarzt oder der ärztliche Dienst der Agentur für Arbeit hinzuzuziehen.
- d. Wenn aufgrund der **künftigen, erheblich geringeren Miete keine oder eine geringere** Hilfsbedürftigkeit gegeben ist, ohne dass die eingesetzten Mittel unverhältnismäßig sind (vgl. Wirtschaftlichkeitsberechnung unter Ziffer 6.4).
- e. Aus **familiären Gründen**, insbesondere bei Trennung der Ehe- oder Lebenspartner einer Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft, wenn einer der Partner neuen Wohnraum benötigt oder bei einer Familienzusammenführung (z.B. Zuzug an den Wohnort des mit sorgeberechtigten Elternteils unter Verbesserung der Betreuungssituation).
- f. Wenn der Leistungsberechtigte **dauerhaft** (Im Regelfall mindestens sechs Monate) auf die Pflege / Unterstützung von in der Nähe der neuen Unterkunft lebenden Personen angewiesen ist oder Kinder hat, die zum Teil dauerhaft (im Regelfall mindestens 12 Monate) von in der Nähe der Unterkunft lebenden Personen betreut werden.
- g. Zur **Vermeidung nachweislich drohender Wohnungs- und Obdachlosigkeit** (z.B. bei einer Kündigung durch den Vermieter).
- h. **Bei berechtigtem Wunsch nach eigener Wohnung.** Ein solcher ist insbesondere anzuerkennen bei Umzug aus einem Studentenwohnheim in eine eigene Wohnung, Auszug aus dem Elternhaus bei Erreichen des 25. Lebensjahres oder bei Auszug aus einer Obdachlosenunterkunft.

- i. **Bei ganz erheblicher gesundheitlicher Gefährdung durch die Unterkunft.** Das ist der Fall, wenn sie sich in nicht renovierbaren Zustand befindet oder über kein Bad/WC verfügt bzw. ein solches nicht eingebaut werden kann. Weiter gilt, dass die schlechten Wohnverhältnisse in nicht vertretbarer Zeit durch den Vermieter behoben werden können. Ein Nachweis der Wohnraumschutzdienststelle des zuständigen Bezirksamtes ist vorzulegen. Bei Objektsanierung muss der Vermieter angemessenen Ersatzwohnraum zur Verfügung stellen.
- j. Wegen **unzumutbar beengter Wohnverhältnisse** - insbesondere von Haushalten mit Kindern; Dies ist der Fall, wenn die Wohnung aufgrund familiärer Veränderungen nicht mehr ausreicht (Voraussetzung für einen Dringlichkeitsschein von der Abteilung für Wohnraumversorgung des Fachamtes Grundsicherung und Soziales).

Eine unzureichende Unterbringung liegt in der Regel vor,

- wenn zwei Personen nicht mindestens 35 m<sup>2</sup> und für jede weitere Person nicht jeweils 10 m<sup>2</sup> anteilige Wohnfläche mehr zur Verfügung stehen und darüber hinaus
- wenn
  - nur ein Wohnraum vorhanden ist und von einem Elternteil mit einem Kind
  - zwei Wohnräume von mehr als drei,
  - drei Wohnräume von mehr als fünf und
  - vier Wohnräume von mehr als sechs Personen

bewohnt werden.

Schwangere zählen ab der 13. Schwangerschaftswoche als zwei Personen (vgl. Ziffer 3.6 der Fachanweisung über die Versorgung von vordringlich Wohnungssuchenden mit Wohnraum). Die Erforderlichkeit eines Umzugs wegen unzumutbar beengter Wohnverhältnisse scheidet aus, wenn der Leistungsberechtigte die Wohnung während des Leistungsbezuges **auf eigenen Wunsch hin** bezogen und sich die Anzahl der Personen in der Einsatz- bzw. Haushaltsgemeinschaft nicht vergrößert hat.

- k. Bei **dringenden anderen persönlichen Gründen** nach vorheriger Zustimmung durch die BASFI im Einzelfall.

## 7.2. Zusicherung bei einem trägerübergreifenden Umzug

Beabsichtigt der Leistungsberechtigte während des Leistungsbezuges einen Wohnungswechsel / Umzug von außerhalb nach Hamburg bzw. von Hamburg nach außerhalb (sog. trägerübergreifender Umzug), soll der Leistungsberechtigte vor Abschluss des Mietvertrages die Zusicherung zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft **von dem für die neue Unterkunft örtlich zuständigen kommunalen Träger** einholen.

Die Zusicherung ist zu erteilen, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind.

## 7.3. Umzug ohne vorherige Zusicherung

Die vorherige Einholung der Zusicherung ist keine Voraussetzung für die Erbringung von Leistungen in Höhe der angemessenen Unterkunfts-kosten. Das Zusicherungsverfahren hat allein Aufklärungs- und Warnfunktion. Die Aufwendungen für die Unterkunft sind daher auch ohne

vorherige Zusicherung in Höhe der tatsächlichen Kosten zu übernehmen, wenn diese angemessen sind und bei einem Umzug innerhalb Hamburgs zusätzlich die Erforderlichkeit des Umzugs gegeben ist.

Zieht der Leistungsberechtigte **trotz versagter Zusicherung** um, wird bei zu hohen Mieten lediglich der angemessene Teil der Unterkunftskosten übernommen. Der Leistungsberechtigte ist nachdrücklich und unmissverständlich darauf hinzuweisen.

Erhöhen sich nach einem **nicht erforderlichen Umzug innerhalb Hamburgs** die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, werden gemäß [§ 22 Absatz 1 Satz 2 SGB II](#) die Leistungen weiterhin nur in Höhe der bisherigen Aufwendungen für die Unterkunft anerkannt, auch wenn die tatsächlichen Kosten der neuen Unterkunft die Angemessenheitsgrenze nicht überschreiten. Wenn der Leistungsbezug für mindestens **einen Monat vollständig unterbrochen wird, weil der Leistungsberechtigte in diesem Zeitraum bedarfsdeckendes Einkommen erzielt**, ist es unbeachtlich, ob der Umzug erforderlich war. Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung sind dann in tatsächlicher Höhe bei der Bedarfsberechnung zu berücksichtigen, soweit sie angemessen sind.

**Heizkosten** sind in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, soweit sie angemessen sind (Ziffer 5). Sie sind im Gegensatz zur Bruttokaltmiete nicht anteilig zu kürzen.

#### 7.4. Übernahme von im Zusammenhang mit einem Umzug entstehenden Kosten

Die mit einem Wohnungswechsel im Zusammenhang stehenden Kosten (Mietkaution, Genossenschaftsanteile, Umzugskosten und sonstige Wohnungsbeschaffungskosten) können grundsätzlich **nur nach vorheriger Zusicherung** übernommen werden.

Die Zusicherung soll im Regelfall erteilt werden, wenn

- a. der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst oder aus sonstigen Gründen notwendig ist, wobei sich die Notwendigkeit nach den gleichen Kriterien bemisst wie die Erforderlichkeit des Umzuges (siehe Ziffer 7.1)

**und**

- b. wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.

Eine vorherige Zusicherung für die Übernahme der mit dem Umzug verbundenen Kosten kann erst und nur dann abgegeben werden, wenn sich das Verfahren auf eine oder mehrere Wohnungen konkretisiert hat. Eine „Blanko-Zusage“ darf nicht erteilt werden.

Vor der Zusicherung ist durch die zuständige Sachbearbeitung der Umfang der voraussichtlich notwendigen und damit zusicherungsfähigen Kosten zu ermitteln. Gegebenenfalls sind hierzu Kostenvoranschläge einzuholen.

Der Leistungsberechtigte hat nach dem Umzug die entsprechenden Nachweise vorzulegen, dass die Kosten auch tatsächlich angefallen sind, z.B. Rechnung von der Autovermietung, Tankquittung, Kassenbelege vom Supermarkt.

#### 7.4.1. Mietkautionen

**Mietkautionen** können in Höhe von bis zu drei Nettokaltmieten gemäß [§ 551 Absatz 1 BGB](#) übernommen werden. Sie werden in der Regel als Darlehen bewilligt und sind direkt an den Vermieter zu überweisen. Auf die Fachanweisungen "[Abtretung bei Darlehen für Mietkautionen und Genossenschaftsanteile bei kommunalen Leistungen im SGB II](#)<sup>18</sup>" sowie "[Gewährung und Rückforderung kommunaler Darlehen](#)<sup>19</sup>" wird hingewiesen.

#### 7.4.2. Genossenschaftsanteile

**Genossenschaftsanteile** werden in der Regel als Darlehen gewährt und sind direkt an den Vermieter zu überweisen. Auf die Fachanweisungen "[Abtretung bei Darlehen für Mietkautionen und Genossenschaftsanteile bei kommunalen Leistungen im SGB II](#)<sup>20</sup>" sowie "[Gewährung und Rückforderung kommunaler Darlehen](#)<sup>21</sup>" wird hingewiesen.

Grundsätzlich werden Genossenschaftsanteile übernommen, die einen Betrag in Höhe von 51,13 Euro pro m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Handelt es sich um eine Wohnung, die im Mietwohnungsneubau 1. Förderweg 2013 oder im Programm Besondere Wohnformen 2013 bewilligt wurde, dürfen Genossenschaftsanteile bis zur Höhe von 60,00 Euro pro m<sup>2</sup> verlangt werden. Bis zu dieser Höhe sind Genossenschaftsanteile grundsätzlich als leistungsrechtlich angemessen anzusehen.

Höhere Genossenschaftsanteile können dann übernommen werden, wenn es sich um Wohnraum für Zielgruppen handelt, die als vordringlich wohnungssuchend gelten. Voraussetzung ist jedoch, dass die für Unterkunfts- und Heizungskosten zuständige Fachbehörde dem Wohnprojekt bzw. dem Einzelfall ausdrücklich zugestimmt hat.

Für Klienten der bezirklichen Fachstellen für Wohnungsnotfälle können Pflichtanteile zur Anmietung von Wohnraum einer Genossenschaft ohne Begrenzung in voller Höhe übernommen werden, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- Dem zu vermittelnden Haushalt droht die öffentlich-rechtliche Unterbringung bzw. der Haushalt droht (länger) in der öffentlich-rechtlichen Unterbringung zu verbleiben. Es ist daher wirtschaftlicher, die Genossenschaftsanteile zu übernehmen

**und**

---

<sup>18</sup> Fachanweisung zu § 22 Abs. 6 SGB II, Abtretung bei Darlehen für Mietkautionen und Genossenschaftsanteile bei kommunalen Leistungen im SGB II vom 14.09.2011 (Gz.: SI 233/111.10-3-8-2) Stand 18.03.2015; Fachanweisung zu § 22 Abs. 6 SGB II in der jeweils geltenden Fassung

<sup>19</sup> Fachanweisung zu § 22 Abs. 6 und 8 SGB II, Gewährung und Rückforderung kommunaler Darlehen vom 14.09.2011 (Gz.: SI 233/111.10-3-8-1) in der jeweils geltenden Fassung

<sup>20</sup> Fachanweisung zu § 22 Abs. 6 SGB II, Abtretung bei Darlehen für Mietkautionen und Genossenschaftsanteile bei kommunalen Leistungen im SGB II vom 14.09.2011 (Gz.: SI 233/111.10-3-8-2) Stand 18.03.2015; Fachanweisung zu § 22 Abs. 6 SGB II in der jeweils geltenden Fassung

<sup>21</sup> Fachanweisung zu § 22 Abs. 6 und 8 SGB II, Gewährung und Rückforderung kommunaler Darlehen vom 14.09.2011 (Gz.: SI 233/111.10-3-8-1) in der jeweils geltenden Fassung

- Es steht keine andere Wohnung zur Verfügung.

Zur Zusammenarbeit zwischen Jobcenter team.arbeit.hamburg und den Fachstellen für Wohnungsnotfälle siehe Ziffer 1.5.

**Hinweis:**

Bei der Bewilligung eines Darlehens für eine Mietkaution oder für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen gemäß [§ 22 Absatz 6 Satz 3 SGB II](#) ist zu beachten, dass Darlehen nur bewilligt werden, wenn der Bedarf weder durch Vermögen nach [§ 12 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1, 1a und 4 SGB II](#) noch auf andere Weise gedeckt werden kann (vgl. [§ 42a SGB II](#)). Bei der Darlehensgewährung besteht folglich **keine Schonvermögensgrenze**, d.h. auch das Schonvermögen ist zu berücksichtigen. Zum einzusetzenden Vermögen gehört auch eine Mietkaution für die frühere Wohnung oder hierfür erworbene Genossenschaftsanteile, sofern die Rückzahlungssumme der früheren Mietkaution bzw. der Genossenschaftsanteile dem Leistungsberechtigten bereits verwertbar zur Verfügung stehen.

### 7.4.3. Umzugskosten

Die **Kosten eines notwendigen Umzugs** sind in angemessener Höhe zu übernehmen. Der Leistungsberechtigte hat den Umzug grundsätzlich in Selbsthilfe durchzuführen, d.h. selbst zu organisieren und durchzuführen, ggf. auch durch die Mithilfe von Angehörigen und sonstigen nahe stehenden Personen. Dabei hat der Leistungsberechtigte sich um preisgünstige Angebote zu bemühen, z.B., indem ein Preisvergleich von Autovermietungen vorgenommen wird.

Folgende Kosten können zur Durchführung des Umzugs in Selbsthilfe im Einzelfall übernommen werden. Sie sind in der Regel als Beihilfe zu gewähren:

- a. Kosten für **Mietwagen** und Treibstoff,
- b. Kosten für die **Anmietung von Umzugskartons**,
- c. Kosten für die **Ummeldung und Umstellung** von Post- und Telekommunikationsanschlüssen,
- d. Kosten für **Verpackungsmaterial**,
- e. Kosten für die **Sperrmüllentsorgung**, wenn eine kostenfreie Entsorgung aus nachvollziehbaren, vom Leistungsberechtigten darzulegenden Gründen nicht möglich war,
- f. übliche Kosten für die Versorgung mithelfender Familienangehöriger und Bekannter (im Regelfall nicht mehr als insgesamt 25 Euro).

Lediglich dann, wenn der Leistungsberechtigte den Umzug etwa wegen Alters, Behinderung, körperlicher Konstitution oder aus anderen dringenden persönlichen Gründen nicht selbst vornehmen oder durchführen kann, kann auch die Übernahme der Aufwendungen für einen **gewerblich organisierten Umzug** in Betracht kommen. Dass eine Selbsthilfe nicht möglich ist, ist vom Leistungsberechtigten nachzuweisen.

In diesen Fällen sind mindestens drei Kostenvoranschläge vorzulegen. Nach der Entscheidung für den günstigsten Anbieter bei gleichem Leistungsumfang erfolgen die Zahlungen ausschließlich per Rechnung an das beauftragte Umzugs- und Entrümpelungsunternehmen.

#### 7.4.4. Sonstige Wohnungsbeschaffungskosten

Sonstige Wohnungsbeschaffungskosten sind in der Regel als Beihilfe zu gewähren.

Zu den sonstigen Wohnungsbeschaffungskosten können gehören:

- a. Eine **Maklercourtage** kann nur in absoluten Ausnahmefällen gewährt werden, wenn angemessener Wohnraum nur durch Beauftragung eines Maklers gefunden werden kann, z.B. weil aufgrund einer Schwerbehinderung bestimmte Anforderungen an die Wohnungsbeschaffenheit bestehen oder weil der Leistungsberechtigte bereits seit mindestens einem Jahr wohnungslos ist. Die Maklercourtage zur Veräußerung eigenen Wohnraums kann nicht übernommen werden.
- b. **Eintrittsgelder** für Genossenschaften.
- c. **Gebühren** für die Ausstellung eines **Dringlichkeitsscheines**.
- d. Eine dem Vermieter geschuldete **Vertragsausfertigungsgebühr**, soweit die Vereinbarung mietrechtlich zulässig ist. Hierbei ist zu beachten, dass eine Vereinbarung über einer Vertragsausfertigungsgebühr in einem Formularmietvertrag über Wohnraum regelmäßig unwirksam ist. In Zweifelsfällen sind die Mietervereine zu beteiligen (s. unter Ziffer 11).
- e. Kosten für **Wohnungsanzeigen** bei längeren vergeblichen Suchaktivitäten und besonderer Dringlichkeit des Umzugs (z.B. bei öffentlich-rechtlicher Unterbringung).
- f. In der Höhe angemessene **Abstandszahlungen** an den Vormieter, wenn ansonsten keine bedarfsdeckende Unterkunft angemietet werden kann. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn der Wohnungsmarkt in dem benötigten Bereich besonders eingeschränkt ist (z.B. bei Rollstuhlfahrerwohnungen). Bei der angemessenen Höhe ist insbesondere zu berücksichtigen, inwieweit durch eine Abstandszahlung z.B. die Kosten für eine Einzugsrenovierung nach Ziffer 8 dieser Fachanweisung oder für eine Erstausrüstung für eine Wohnung nach der Fachanweisung „[Erstausrüstung für die Wohnung einschließlich Haushaltsgeräten](#)“ vermieden oder gemindert werden können.

#### 7.4.5. Besonderheiten bei einem trägerübergreifenden Umzug

Bei einem **trägerübergreifenden Umzug** ist zu beachten: Zuständig für die Zusicherung und Bewilligung von Darlehen für eine **Mietkaution** oder den Erwerb von **Genossenschaftsanteilen** ist der **am Ort der neuen Unterkunft zuständige kommunale Träger**; für die **übrigen Wohnungsbeschaffungskosten** ist der **bis zum Umzug örtlich zuständige Träger** zuständig ([§ 22 Absatz 6 S. 1 SGB II](#)).

#### 7.4.6. Kostenübernahme ohne laufenden Leistungsbezug

Eine Übernahme der Kosten nach Ziffer 7.4 kann auch in Betracht kommen, wenn kein laufender Leistungsbezug besteht. Regelhaft ist dies der Fall, wenn durch den Umzug voraussichtlich ein laufender Leistungsbezug entstehen wird.

Diese Kosten sind im **Monat ihrer Fälligkeit** bei der Bedarfsberechnung zu berücksichtigen. Bei der Mietkaution ergibt sich die Fälligkeit aus [§ 551 Absatz 2 BGB](#): Sie darf zu drei gleichen Teilzahlungen geleistet werden. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Die weiteren Teilzahlungen werden zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig. Im Rahmen der Bedarfsprüfung sollte allerdings sichergestellt sein, dass bei Aufteilung in Teilzahlungen die Anmietung der Wohnung nicht gefährdet wird.

Zu beachten ist jedoch, dass auch für Personen ohne laufenden Leistungsbezug **die gleichen Voraussetzungen für die Kostenübernahme bestehen, wie bei Leistungsberechtigten im laufenden Leistungsbezug**. Neben der grundsätzlichen Prüfung von Anspruchsvoraussetzungen wie beispielsweise Leistungsberechtigung und Hilfebedürftigkeit sind auch die Voraussetzungen dieser Fachanweisung zu beachten. So müssen insbesondere die Bruttokaltmiete der neu angemieteten Wohnung angemessen und der Umzug erforderlich sowie für die Anerkennung von umzugsbedingten Kosten gemäß Ziffer 7.4 eine Zusicherung im Vorfeld erteilt worden sein. Bei den Leistungen, die als Darlehen bewilligt werden, müssen zudem die Voraussetzungen des [§ 42a SGB II](#) erfüllt sein.

#### 7.5. Sonderregelungen bei Jugendlichen und Jungerwachsenen bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres

Bei Umzugswünschen von Leistungsberechtigten, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und auch nach dem Auszug weiterhin auf SGB II-Leistungen angewiesen sind, gelten Sonderregelungen.

Sie benötigen **vor Abschluss** eines Mietvertrages, der den **Auszug aus dem elterlichen Haushalt begründet**, eine **Zusicherung zur Anerkennung des zukünftigen Bedarfes für Unterkunft und Heizung**. Ansonsten können die (zukünftigen) Bedarfe für Unterkunft und Heizung bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres regelmäßig nicht bei der Leistungsberechnung berücksichtigt werden.

Zur Übernahme von Mietschulden in diesen Fällen siehe die [Fachanweisung zu § 22 Absatz 8 SGB II - Übernahme von Schulden zur Sicherung der Unterkunft und Behebung einer vergleichbaren Notlage](#).

Im Einzelnen sind bei Umzugswünschen von Leistungsberechtigten, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, folgende Voraussetzungen zu prüfen:

##### 7.5.1. Leistungsbezug

Der Leistungsberechtigte muss

a. zum Umzugszeitpunkt **Leistungen erhalten**

**oder**

b. Leistungen **beantragt** haben.

Eine **gesonderte Zusicherung** nach Ziffer 7.5 ist **entbehrlich**, wenn der junge Leistungsberechtigte im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages keine Leistungen bezogen hat bzw. davon ausgehen konnte, dass er nach dem Umzug nicht auf Leistungen angewiesen ist, bei denen sich aber die Verhältnisse noch vor dem Umzug geändert haben (z.B. Verlust des Ausbildungs- oder Arbeitsplatzes).

In diesen Fällen muss jedoch eine Missbrauchsabsicht nach [§ 22 Absatz 5 Satz 4 SGB II](#) (s. dazu unter 7.5.8) geprüft werden.

### 7.5.2. Umzug

Ein Umzug eines jungen Leistungsberechtigten i. S. d. [§ 22 Absatz 5 SGB II](#) liegt nur beim **erstmaligen Bezug einer eigenen Wohnung** vor (Auszug aus der elterlichen Wohnung).

Eine Zusicherung nach Ziffer 7.5 ist in folgenden Fällen entbehrlich:

- a. Es handelt sich um einen Folgeumzug, bei dem ein Leistungsberechtigter in eine neue Wohnung umziehen will, der bereits aus der elterlichen Wohnung ausgezogen war.
- b. Der Umzugswillige bildet mit dem Umzug keine neue Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft, sondern zieht als Teil einer bestehenden Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft mit dieser um (beispielsweise mit eigenem Kind).

### 7.5.3. Zeitpunkt der Zusicherung

Die Zusicherung zur Übernahme von Bedarfen für Unterkunft und Heizung muss **vor dem Abschluss des Mietvertrages** vorliegen. Es ist nicht ausreichend, dass die Zusicherung beantragt wurde.

Unbeachtlich ist, wenn der Leistungsberechtigte für eine Übergangsphase tatsächlich schon nicht mehr im elterlichen Haushalt lebt, sondern z.B. bei Bekannten untergekommen ist. Entscheidender Zeitpunkt ist auch hier der Abschluss des Mietvertrages.

### 7.5.4. Zusicherungsanspruch

In folgenden Fällen ist die Zusicherung zu erteilen:

- a. Der Leistungsberechtigte kann aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden (dazu unter 7.5.4.1).
- b. Der Bezug der Unterkunft ist zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich (dazu unter Ziffer 7.5.4.2).

**oder**

- c. Es liegt ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vor (dazu unter Ziffer 7.5.4.3).

Bei Leistungsberechtigten, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und die sich in der **öffentlich-rechtlichen Unterbringung** befinden, ist das Vorliegen dieser Gründe nicht mehr gesondert zu prüfen. Das Verfahren in diesen Fällen findet sich in den fachlichen Vorgaben zu [Regelungen für die Standorte von Jobcenter team.arbeit.hamburg zu den Aufgaben](#)

[und zur Zusammenarbeit mit den Fachstellen für Wohnungsnotfälle der Bezirksamter bei den Leistungen zur Wohnungssicherung, zur Wohnungsintegration und der öffentlichen Unterbringung<sup>22</sup>.](#)

#### 7.5.4.1. Schwerwiegende soziale Gründe

Schwerwiegende soziale Gründe liegen vor, wenn

- a. die Eltern-Kind-Beziehung tiefgreifend gestört ist

**oder**

- b. die Beziehungen zwischen dem jungen Leistungsberechtigten und einem anderen Mitglied der Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft zerrüttet sind

**und**

- c. entweder den Eltern oder dem jungen Leistungsberechtigten ein weiteres Zusammenleben nicht zuzumuten ist.

Dabei kann nicht nur die Perspektive des Kindes, sondern auch diejenige der Eltern maßgeblich sein (s. untenstehende Beispiele).

Eine **dauerhaft gestörte Eltern-Kind-Beziehung** liegt erst dann vor, wenn ernsthafte Versuche der Beteiligten, den Konflikt zu lösen, ohne Erfolg geblieben sind. Zum Nachweis der ernsthaften Konfliktlösung kann hier z.B. die Inanspruchnahme von Beratungsangeboten dienen.

Nicht ausreichend sind daher persönliche Spannungen und/oder gelegentliche Wortentgeigungen zwischen Eltern und Kind, der Generationenkonflikt als solcher oder der (verständliche) Wunsch des jungen Erwachsenen nach der Begründung eines eigenen Hausstands.

In die Prüfung, ob ein schwerwiegender sozialer Grund gegeben ist, sollen vorgelegte, aussagekräftige Bescheinigungen Dritter (z.B. Beschäftigungsträger, Schulen oder sozialer Beratungsstellen) einbezogen werden.

Eine Verweisung eines jungen Menschen auf die Wohnung der Eltern ist aus schwerwiegenden sozialen Gründen insbesondere dann unzumutbar, wenn

- a. **Gefahr für das körperliche, geistige oder seelische Wohl des jungen Menschen** besteht (z.B. wenn ein Elternteil schwer alkoholkrank, drogenabhängig, psychisch erkrankt ist oder sexuelle oder gewaltförmige Übergriffe erfolgen).

---

<sup>22</sup> Fachanweisung zur Kooperation zwischen Jobcenter team.arbeit.hamburg und den Fachstellen für Wohnungsnotfälle, Regelungen für Jobcenter team.arbeit.hamburg und die Fachstellen für Wohnungsnotfälle der Bezirksamter zu den Aufgaben und zur Zusammenarbeit bei den Leistungen zur Wohnungssicherung, den Leistungen für die öffentlichen Unterbringung obdachloser Personen und den Leistungen für die Wohnungsversorgung von Personen, denen Wohnungslosigkeit droht, Obdachlosen und Wohnberechtigten in Unterkünften vom 20.03.2017 (Gz.: SI 226 / 122.10-21-2) in der jeweils geltenden Fassung

- b. **Gefahr für das körperliche, geistige oder seelische Wohl der Eltern bzw. für ein Elternteil** besteht, z.B. wegen einer schweren psychischen Erkrankung des jungen Leistungsberechtigten oder Drogenabhängigkeit. Zur Glaubhaftmachung gesundheitlicher Gründe ist ein aussagekräftiges ärztliches Attest vom Leistungsberechtigten vorzulegen und ggf. ein Amtsarzt oder der ärztliche Dienst der Agentur für Arbeit hinzuzuziehen.
- c. Eltern oder ein Elternteil das Kind aufgrund vorangegangener **massiver Auseinandersetzungen aus der Wohnung verweisen**. Zu berücksichtigen ist dabei, dass ein Elternteil auch tatsächlich Verfügungsgewalt über die Wohnung haben muss. Lebt dort auch der Lebenspartner des Elternteils und ist Miteigentümer oder Mitmieter, sind auch dessen Interessen zu berücksichtigen. Lehnt der Partner die Aufnahme oder das Weiterwohnen des Kindes ab, weil es in der Vergangenheit stets massive Auseinandersetzungen gab, liegt ein schwerwiegender sozialer Grund vor. Verweist ein Elternteil das Kind aus der Wohnung, ist zu prüfen, ob es beim anderen Elternteil wohnen kann. Dagegen spricht z. B. ein nur oberflächlicher Kontakt. Als Nachweis für massive Auseinandersetzungen können polizeiliche Anzeigen, Beschlüsse des Familiengerichtes, Stellungnahmen der einschlägigen Opferberatungsstellen u.a. herangezogen werden.
- d. das **zuständige Jugendamt** einen Verbleib im elterlichen Haushalt für den jungen Menschen oder die elterliche Familie aus pädagogischen Gründen für unzumutbar hält (z.B. wenn durch den Verbleib die Ziele von Jugendhilfemaßnahmen für die Familie oder minderjährige Geschwister gefährdet würden). Zum Nachweis ist die Stellungnahme des Jugendamtes einzuholen.
- e. eine **Eltern-Kind-Beziehung nie bestanden hat oder seit längerem nachhaltig und dauerhaft gestört** ist (z. B. wenn der junge Mensch seit seiner Geburt oder frühem Kindesalter im Rahmen einer Pflege entsprechend des [§ 44 SGB VIII](#) in einer anderen Familie lebt);
- f. sie **Hilfe zur Erziehung** nach [§ 27 SGB VIII](#) oder **Hilfen für junge Volljährige** nach [§ 41 SGB VIII](#) erhalten, gemäß [§ 33 SGB VIII](#) in **Vollzeitpflege in einer anderen Familie** (bei Pflegeeltern) oder in einer **Einrichtung über Tag und Nacht** (Heimerziehung) nach [§ 34 SGB VIII](#) leben;
- g. sie **intensive sozialpädagogische Einzelbetreuung** nach [§ 35 SGB VIII](#) oder eine **ambulante Hilfe** nach [§ 30 SGB VIII](#) in trägereigenem Wohnraum (Untermietverhältnis) erhalten;
- h. es sich um **volljährige, körperlich, geistig oder seelisch behinderte Menschen** handelt, die zum Personenkreis des [§ 53 SGB XII](#) gehören und für die durch den Umzug in das ambulant betreute Wohnen eine stationäre Unterbringung vermieden werden kann.

#### 7.5.4.2. Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt

Eine Zusicherung ist zu erteilen, wenn der **Ausbildungs- oder Arbeitsplatz von der Wohnung der Eltern nicht unter zumutbaren Bedingungen** erreicht werden kann. Zeitlich sind in der Regel die Pendelzeiten zumutbar, die in Hamburg bei vergleichbaren Arbeitnehmern

üblicherweise zwischen Wohnort und Arbeitsstelle anfallen. Dies sind bei einer täglichen Arbeitszeit von sechs Stunden 2,5 Stunden Pendelzeit und bei einer täglichen Arbeitszeit von mehr als sechs Stunden 3 Stunden Pendelzeit.

Die Unzumutbarkeit kann auch bei einem in der Person des jungen Leistungsberechtigten liegenden Grund (z.B. Krankheit, Behinderung) gegeben sein. Hier können beispielsweise nur kürzere Pendelzeiten zumutbar oder die konkrete Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Häufigkeit des Umsteigens, behindertengerechte Stationen) zu berücksichtigen sein. In Zweifelsfällen ist der Ärztliche Dienst der Agentur für Arbeit gutachterlich zu hören.

#### 7.5.4.3. Sonstige, ähnlich schwerwiegende Gründe

Ob ein sonstiger Grund gegen einen Verweis auf den Verbleib im elterlichen Haushalt vorliegt, der ähnlich schwer wie die oben genannten Gründe wiegt, erfordert eine wertende Betrachtung der Für und Wider streitenden Belange. Der Wunsch des jungen Leistungsberechtigten, den elterlichen Haushalt zu verlassen, reicht für die Annahme nicht aus.

Eine Verweisung eines jungen Menschen auf die Wohnung der Eltern kann aus ähnlich schwerwiegenden Gründen insbesondere dann unzumutbar sein, wenn

- a. der junge Leistungsberechtigte **verheiratet ist** oder verheiratet gewesen ist oder
- b. der junge Leistungsberechtigte mit **eigenem Kind zusammen** im Haushalt der Eltern oder eines Elternteils lebt oder
- c. eine **Schwangerschaft** besteht (ab der 13. Schwangerschaftswoche). Hierbei ist jedoch stets eine Einzelfallbetrachtung unter Abwägung aller Umstände vorzunehmen; eine Schwangerschaft stellt nicht in jedem Fall einen schwerwiegenden sozialen Grund dar. Zur Beurteilung heranzuziehen ist dabei unter anderem die Platzsituation in der elterlichen Wohnung, wobei als Vergleichsmaßstab die Vorgaben zu den **unzumutbar beengten Wohnverhältnissen** herangezogen werden können (vgl. Ziffer 3.6 der [Fachanweisung über die Versorgung von vordringlich Wohnungssuchenden mit Wohnraum<sup>23</sup>](#)). Weiterhin sind die familiären Beziehungen zwischen der jungen Leistungsberechtigten und den übrigen, im gemeinsamen Haushalt lebenden Angehörigen sowie die schutzwürdigen Interessen des ungeborenen Kindes zu berücksichtigen. Nach Geburt des Kindes kann eine Zusicherung nach Ziffer 7.5.4.3 b erteilt werden.
- d. **unzumutbar beengte Wohnverhältnisse** in der elterlichen Wohnung vorliegen (vgl. Ziffer 3.6 der [Fachanweisung über die Versorgung von vordringlich Wohnungssuchenden mit Wohnraum<sup>24</sup>](#)). Das gilt nicht, wenn die beengten Wohnverhältnisse nur vorübergehend bestehen, z.B. bei öffentlich-rechtlicher Unterbringung der gesamten Familie, wenn die Aussicht auf den Bezug einer gemeinsamen Wohnung mit der ganzen Familie besteht.

<sup>23</sup> Fachanweisung gemäß § 45 Abs. 2, 3 Bezirksverwaltungsgesetz der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt über die Versorgung von vordringlich Wohnungssuchenden mit Wohnraum

<sup>24</sup> Fachanweisung gemäß § 45 Abs. 2, 3 Bezirksverwaltungsgesetz der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt über die Versorgung von vordringlich Wohnungssuchenden mit Wohnraum

- e. eine **gesundheitliche Gefährdung durch die Unterkunft** vorliegt oder **unzumutbare Wohnverhältnisse** für den jungen Leistungsberechtigten in der elterlichen Wohnung gegeben sind und die Eltern oder das Elternteil keine Abhilfe schaffen können oder wollen. Ein Nachweis der Wohnraumschutzdienststelle des zuständigen Bezirksamtes ist vorzulegen.

#### 7.5.5. Entbehrlichkeit der Zusicherung

Bei Vorliegen der oben genannten Gründe kann vom Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden, wenn es dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen, [§ 22 Absatz 5 Satz 3 SGB II](#). Ein wichtiger Grund liegt z. B. vor, wenn es im Haushalt der Eltern oder des Elternteils **zu massiven Vorfällen** (z. B. Gewalt) gekommen ist, der Haushalt „**Hals über Kopf**“ verlassen werden musste und auf ein angemessenes Wohnungsangebot zurückgegriffen werden konnte.

#### 7.5.6. Angemessenheit der Unterkunftskosten

Die Angemessenheitsgrenzen der Ziffern 1.2 und 2.1 unter Berücksichtigung der in Betracht kommenden individuellen Zuschläge (Ziffer 3) sind in jedem Fall zu beachten.

#### 7.5.7. Positive Prognose

Dem Auszug des jungen Leistungsberechtigten aus dem elterlichen Haushalt muss die **positive Prognose** zugrunde liegen, dass er geeignet ist, den beschriebenen schwierigen Umständen **nachhaltig** abzuhelpen. Davon ist grundsätzlich auszugehen.

Eine positive Prognose kann jedoch dann ausscheiden, wenn sich aus den vorliegenden Bescheinigungen, Unterlagen und Gutachten ergibt, dass eine Besserung der Umstände durch einen Umzug des Leistungsberechtigten in eine eigene Wohnung nicht zu erwarten ist.

#### 7.5.8. Missbrauchsklausel

Leistungen für Unterkunft und Heizung für Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, werden nicht erbracht, wenn diese vor Beantragung von Leistungen in eine Unterkunft in der Absicht umziehen, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen, [§ 22 Absatz 5 Satz 4 SGB II](#).

Die Klausel soll verhindern, dass Auszugswillige die notwendige Zusicherung des Leistungsträgers für eine Übernahme der Bedarfe für Unterkunft und Heizung dadurch umgehen können, dass sie bereits vor Beginn des Leistungsbezuges eine Wohnung beziehen. Dabei muss jedoch die **Schaffung der Voraussetzungen für die Leistungsgewährung das für den Umzug prägende Motiv** gewesen sein.

Nicht ausreichend, um eine Missbrauchsabsicht zu unterstellen, ist die Verwirklichung eines allgemeinen Risikos, z.B. der Kündigung in der Probezeit oder Arbeitslosigkeit nach Abschluss der Ausbildung.

Deswegen müssen klare Indizien dafür vorliegen, dass der Leistungsberechtigte sich sozusagen „hilfebedürftig“ gemacht hat. Nach der Rechtsprechung liegt z.B. eine Missbrauchsabsicht nahe, wenn nach dem Umzug - trotz fortbestehender Hilfebedürftigkeit - zunächst kein Antrag auf Leistungen gestellt wird.

## 8. Renovierungskosten

Renovierungskosten werden regelmäßig nicht durch den Regelbedarf gedeckt. Sie können unter den nachfolgenden Voraussetzungen als Bedarfe für Unterkunft anerkannt werden.

Die **Übernahme von Renovierungskosten** kommt in Betracht, wenn

- a. es sich um Kosten für **Schönheitsreparaturen** handelt,
- b. sie **vom Mieter einzugsbedingt, turnusmäßig oder auszugsbedingt zu übernehmen sind**  
  
**und**
- c. sie **dem Grunde und der Höhe nach erforderlich und angemessen sind**.

Die Leistungsberechtigten sollten darauf hingewiesen werden, dass sowohl bei Einzug als auch bei Auszug in bzw. aus einer Unterkunft in ihrem eigenen Interesse **Wohnungsübergabeprotokolle** angefertigt werden sollten, um den Zustand der Wohnung zu dokumentieren.

Leistungsberechtigte sind zur Überprüfung an einen Mieterverein zu verweisen (s. unter Ziffer 11), wenn unklar ist, welche Renovierungsleistung mietrechtlich geschuldet ist.

### 8.1. Schönheitsreparaturen

Schönheitsreparaturen sind Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln, die durch Abnutzung aufgrund vertragsgemäßen Gebrauchs (= normales Wohnen) entstanden sind. Eine (Teil-)Renovierung ist grundsätzlich notwendig, wenn Wände, Decken oder der Lackanstrich der Wohnung stark abgenutzt sind (Nutzungsspuren von Kindern, Flecken, deutliche Ränder von Möbeln und Bildern). Auch starkes Rauchen stellt in der Regel noch einen vertragsgemäßen Gebrauch dar, sofern die Abnutzungen durch Schönheitsreparaturen entfernt werden können. Unter Schönheitsreparaturen fallen ausschließlich Malerarbeiten innerhalb der Wohnung, wie zum Beispiel:

- a. das **Streichen und Tapezieren** von Wänden und Decken,
- b. das **Lackieren** von Heizkörpern einschließlich Heizungsrohren, Innentüren, Scheuerleisten und über Putz verlegten Versorgungs- und Abflussleitungen sowie Fenstern und Außentüren von innen,
- c. **Arbeiten zur Beseitigung von Untergrundschäden**. Diese gehören nur dann zu den Schönheitsreparaturen, wenn es sich um übliche und kleinere Vorarbeiten vor dem Anstreichen und Tapezieren handelt.

Die - gesonderte - Gewährung von Leistungen ist **ausgeschlossen** für:

- a. **Kosten für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die keine Schönheitsreparaturen darstellen**. Hierbei handelt es sich um Leistungen für die Erhaltung des vertrags- und ordnungsgemäßen Zustands der Mietsache, also Beseitigung von durch

Abnutzung, Alter und Witterungseinfluss entstehende bauliche und sonstige Mängel. Sie betreffen die Beseitigung von Schäden, **die nicht durch Malerarbeiten** zu beseitigen sind. Hierunter fallen insbesondere Austausch von Fensterscheiben, Reparatur von Türschlössern, Ausbessern von Schäden am Fußboden, Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden, größere Putzarbeiten am Mauerwerk. Diese sind in der Regel durch den Vermieter zu übernehmen. Hierunter fallen auch kleinere Instandhaltungen bzw. Instandsetzungen, wie z. B. der Austausch defekter Perlatoren in Wasserhähnen, defekte Untertischgeräte etc. Diese Kosten werden für kleinere Instandhaltungen oft ebenfalls auf den Mieter übertragen und sind dann vom Regelbedarf umfasst.

- b. Schönheitsreparaturen nach **Modernisierungs- oder Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungsarbeiten**,
- c. **Kosten für Schönheitsreparaturen außerhalb der Wohnung** wie z. B. das Streichen der Fenster und der Wohnungstür von außen, das Streichen der Kellerräume, die Renovierung der Kellerräume oder Renovierungsarbeiten in Treppenhaus und Waschküche,
- d. **sonstige Reparaturen, die auf anderen Ursachen beruhen oder anderen Zwecken dienen**, also nicht den oben definierten Schönheitsreparaturen zuzuordnen sind; hierzu gehören zum Beispiel das Erneuern von Teppichböden, die der Vermieter verlegt hat oder das Abschleifen und Versiegeln von Holzböden,
- e. **Schäden**, die aufgrund nicht vertragsgemäßen Gebrauchs durch den Mieter verursacht worden sind, muss der Mieter aus eigenen Mitteln - in der Regel beim Auszug - beseitigen. Hierzu gehören z. B.: Styroporverkleidungen an Wand und Decken; Rauputz; Kunststofffolien an Türen und Fenstern; übermalte Fliesen; Brandlöcher oder Schäden durch Pfennigabsätze im Bodenbelag; Schäden durch Tierhaltung etc.

## 8.2. Einzugsbedingte, turnusmäßige und auszugsbedingte Verpflichtung

### 8.2.1. Besonderheiten bei Einzügen

Der Vermieter hat zwar die Verpflichtung, die Wohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu übergeben. Die Anforderungen hieran sind aber sehr niedrig:

Die Wohnung muss nicht in renoviertem Zustand übergeben werden und auch nicht mit einem Fußbodenbelag ausgestattet sein. Die Kosten für eine Einzugsrenovierung bei einer Wohnung in nicht renoviertem Zustand können unter folgenden Voraussetzungen übernommen werden:

- a. Die Bruttokaltmiete muss **angemessen** im Sinne von Ziffer 1.2 oder 2.1 sein.

**und**

- b. Die Renovierungskosten müssen **im konkreten Einzelfall erforderlich und angemessen sein**, um die „Bewohnbarkeit“ der Unterkunft herzustellen (siehe auch Ziffer 8.1). Ausreichend ist eine Herstellung der Wohnung entsprechend des Standards einer Wohnung im unteren Wohnsegment, also mit einem einfachen Wand- und Bodenbelag (Raufaser/PVC, einfacher Teppichboden).

Sind bei dem Bezug der Wohnung Renovierungsmaßnahmen erforderlich, die über das übliche Maß von Schönheitsreparaturen hinausgehen, so kann von einer Angemessenheit der Kosten regelmäßig nicht ausgegangen werden (z.B. großflächiges Verputzen von Wänden, Sanierung eines Badezimmers etc.).

Soweit sich der Zustand der Wohnung nicht aus dem Mietvertrag ergibt, ist die Notwendigkeit einer Einzugsrenovierung schlüssig, z.B. durch Vorlage eines Wohnungsübergabeprotokolls, darzulegen.

### 8.2.2. Turnusmäßige und auszugsbedingte Schönheitsreparaturen

Die Gewährung von Leistungen für turnusmäßige Schönheitsreparaturen und Auszugsrenovierungen kommt nur in Betracht, wenn der Leistungsberechtigte **vertraglich wirksam verpflichtet** ist, Schönheitsreparaturen zu übernehmen und **die Renovierung notwendig** ist.

#### **Hinweis:**

Wurde die Wohnung **unrenoviert** durch den Leistungsberechtigten angemietet, ist die Vereinbarung über Schönheitsreparaturen in einem Formularmietvertrag unwirksam. Auch **Quotenklauseln** in einem Formularmietvertrag sind unwirksam. In diesen Fällen sind die Kosten für die Durchführung von Schönheitsreparaturen vom Vermieter und nicht vom Leistungsberechtigten zu tragen.

Bestehen Zweifel an der Rechtswirksamkeit der Vereinbarung zur Übernahme von Schönheitsreparaturen, sind die Leistungsberechtigten zur Überprüfung an einen Mieterverein zu verweisen (s. unter Ziffer 11).

#### 8.2.2.1. Besonderheiten bei turnusmäßigen Schönheitsreparaturen

Auch wenn die Mietverträge Fristen für die Vornahme von Schönheitsreparaturen vorgeben, **begründen sie allein noch nicht die Notwendigkeit** der Renovierung. Sofern sie wirksam sind, können sie allenfalls als Orientierungsmaßstab gelten. Heutzutage ist davon auszugehen, dass Schönheitsreparaturen nur in größeren Zeitabständen und abhängig von dem Grad der Abnutzung der jeweiligen Räume vorzunehmen sind.

In Anbetracht der heutigen Wohnungsstandards (Zentralheizungen, geflieste Sanitärräume, usw.) wird davon ausgegangen, dass geringere Gebrauchsspuren anfallen und Renovierungen deshalb nur noch in großen Abständen anfallen. Als Anhaltspunkt ist deshalb grundsätzlich von einem Turnus von 10 Jahren auszugehen. In begründeten Einzelfällen können aber auch Leistungen nach kürzeren Zeitabständen übernommen werden. Dies ist insbesondere von der Intensität der Nutzung abhängig. Bei Kleinkindern und bei der notwendigen Nutzung von technischen Geräten wie Rollstühlen kann dies zu einer schnelleren Abnutzung führen als bei Wohnraum, der durch eine Einzelperson bewohnt wird.

Zu den turnusmäßigen Renovierungsarbeiten kann auch der Ersatz von Fußbodenbelägen gehören, wenn die Wohnung ohne Fußbodenbelag angemietet worden ist.

Der Leistungsberechtigte muss seine Gründe nachvollziehbar darlegen. Nur bei begründeten Zweifeln an der Notwendigkeit einer Schönheitsreparatur (z. B. kurze Wohndauer oder geringer Zeitabstand zur letzten Bewilligung) ist diese im Einzelfall durch einen Hausbesuch festzustellen.

### 8.2.2.2. Besonderheiten bei auszugsbedingten Schönheitsreparaturen

Der **Auszug**, also der Umzug des Leistungsberechtigten, muss **erforderlich** sein (siehe hierzu unter Ziffer 7.1).

Hat der Leistungsberechtigte wirksam vereinbarte Schönheitsreparaturen während der Mietzeit nicht durchgeführt und sind entsprechende Abnutzungen entstanden, so werden die Kosten für die Auszugsrenovierung übernommen. Das gilt auch, wenn trotz Durchführung der Schönheitsreparaturen während der Mietzeit, Abnutzungsspuren entstanden sind, die die erneute Vornahme von Schönheitsreparaturen notwendig machen. In Fällen, in denen die Durchführung der Schönheitsreparaturen weniger als zwei Jahre zurückliegt, muss der Leistungsberechtigte nachvollziehbar darlegen, dass die Abnutzungen durch vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind.

Ergibt sich die Verpflichtung zur Durchführung einer Auszugsrenovierung nicht aus dem Mietvertrag oder liegt die letzte turnusmäßige Schönheitsreparatur weniger als 10 Jahre zurück, ist die Notwendigkeit einer Renovierung schlüssig darzulegen. Hierzu kann beispielsweise ein Wohnungsübergabeprotokoll vorgelegt werden.

Bei Auszügen ist die **Verjährungsfrist** zu beachten. Auszugsbedingte Schönheitsreparaturen können vom Vermieter nur innerhalb einer kurzen Frist geltend gemacht werden. Die Ansprüche des Vermieters verjähren gem. [§ 548 BGB](#) nach sechs Monaten. Die Verjährungsfrist beginnt mit Rückgabe der Mietsache.

### 8.3. Umfang der Leistungen

Bei der Gewährung von Leistungen ist von einem einfachen Standard auszugehen, der sich am Ausstattungsstandard im unteren Wohnungssegment orientiert.

Es sind regelmäßig nur die **Aufwendungen für eine einfache Renovierung** zu übernehmen. Berücksichtigt werden Kosten für Raufaser-Tapeten und den Farbanstrich. Ist die zu renovierende Wohnung bereits mit Raufaser ausgestattet und noch in einem ordnungsgemäßen Zustand, werden nur die Kosten für den Anstrich übernommen. Regelmäßig kann davon ausgegangen werden, dass eine Raufasertapete drei Renovierungsmaßnahmen überdauert. Auch hier reicht ein schlüssiger und nachvollziehbarer Vortrag des Leistungsberechtigten.

Folgende Leistungen können bewilligt werden:

- Materialkosten für Malerutensilien: 11,50 Euro einmalig
- Raufaser (Rolle 25 m x 0,53 m): 5,25 Euro pro Rolle
- Wand- und Deckenfarbe: 0,21 Euro pro m<sup>2</sup>
- Farbe für Fenster, Tür und Heizkörper: Je Fenster, Tür und Heizkörper 2,10 Euro
- Teppichboden oder PVC-Belag: 4 Euro pro m<sup>2</sup>
- Für die Bewirtung von freiwilligen Helfern können Kosten in Höhe von insgesamt bis zu 25 Euro übernommen werden.

Werden Leistungen für eine Teil- oder Komplettrenovierung gewährt, so ist der Umfang der Leistungsgewährung unter Beifügung der Belege in der Akte zu dokumentieren.

Die Berechnung der Bedarfe kann mit Hilfe des Bedarfsberechnungsbogens ([Renovierungsrechner](#)) durchgeführt werden.

### 8.3.1. Dienstleistungen

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Arbeitsleistungen von den Leistungsberechtigten selbst ausgeführt werden. Nur in Ausnahmefällen werden die Handwerkerleistungen für die Durchführung von notwendigen Renovierungen übernommen, wenn dies aufgrund besonderer persönlicher Lebensumstände notwendig ist.

Dies kann zum Beispiel der Fall sein, wenn Leistungsberechtigte **nicht oder nicht in vollem Umfang in der Lage** sind, **die Arbeiten durchzuführen** (wegen schwerer Erkrankung oder Behinderung oder einer anderen vergleichbaren Lebenssituation) **und** sie darüber hinaus schlüssig und nachvollziehbar **darlegen**, dass **keine Unterstützung** durch Familienangehörige, Freunde oder Nachbarn möglich ist.

Sofern die Kostenübernahme von Handwerkerleistungen aufgrund der Lebensumstände bejaht wird, sind die Gründe aktenkundig zu machen und ggf. im IT-System zu dokumentieren. Es ist ein fachlich geeigneter Dienstleister zu beauftragen. Hierzu sind drei Kostenvorschläge einzuholen, bei denen dem günstigsten Angebot bei gleichem Leistungsumfang der Vorzug zu geben ist. Die Auszahlung der Leistung wird direkt an den Dienstleister nach durchgeführter und vom Leistungsberechtigten abgenommene Renovierung auf Basis einer spezifizierten Rechnung auf dessen Konto vorgenommen.

### 8.3.2. Gleichzeitiger Antrag auf Auszugs- und Einzugsrenovierung

Grundsätzlich kann es vorkommen, dass sowohl die Kosten für die Auszugsrenovierung aus der alten Wohnung, als auch die Kosten für die Einzugsrenovierung in die neue Wohnung übernommen werden müssen. Malerutensilien sind in diesen Fällen grundsätzlich nicht zweimal zu übernehmen.

**Hinweis** für Umzug von **außerhalb nach Hamburg bzw. von Hamburg nach außerhalb**: Die Renovierungskosten sind von der Dienststelle zu übernehmen, die zum Zeitpunkt der Renovierung für die laufenden Leistungen für Unterkunft und Heizung zuständig ist.

## 9. Direktanweisung

### 9.1. Grundsatz

Durch eine Direktanweisung gemäß [§ 22 Absatz 7 SGB II](#) sollen Miet- und Energiekostenrückstände vermieden und der Erhalt der Wohnung sowie die Versorgung mit Strom, Wasser und Heizenergie gesichert werden.

Eine Direktanweisung ist nur möglich, **soweit Bedarfe für Unterkunft und Heizung geleistet werden**. Die Zahlungen dürfen die bei der Bedarfsberechnung berücksichtigten Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nicht übersteigen. Es ist grundsätzlich **nicht** zulässig Anteile des Regelbedarfs direkt an den Vermieter zu überweisen.

In den Fällen, in denen die zu gewährende Leistung für Unterkunft und Heizung nicht den tatsächlichen Bedarfen für Unterkunft und Heizung entspricht, z.B. aufgrund der Anrechnung

von Einkommen oder aufgrund von Sanktionierungen, sind dementsprechend nur die anteiligen Bedarfe für Unterkunft und Heizung direkt zu überweisen. Der Leistungsberechtigte ist darüber zu informieren, dass er **die Differenz** aus seinem Einkommen oder dem Regelbedarf **selbstständig direkt an den Vermieter bzw. das Energieversorgungsunternehmen** überweisen muss ([Anschreiben Direktanweisung](#)). Es wird ausdrücklich auf die Sonderregelung in Ziffer 1.4.10 dieser Fachanweisung bei Sanktionen in die Bedarfe der Unterkunft und Heizung von nur einem Mitglied der Bedarfsgemeinschaft hingewiesen.

In allen Fällen der Direktanweisung ergeht ein geänderter Leistungsbescheid, welcher die neue Zahlungsregelung beinhaltet und durch den der Leistungsberechtigte zugleich über eine Zahlung der Leistungen für Unterkunft und Heizung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte schriftlich informiert wird.

## 9.2. Direktanweisung Bedarfe für Unterkunft und Heizung aufgrund einer Entscheidung durch die zuständige Dienststelle

### 9.2.1. Direktanweisung gemäß § 22 Absatz 7 Satz 2 SGB II (Generalklausel)

Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung sollen gemäß [§ 22 Absatz 7 Satz 2 SGB II](#) an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Leistungsberechtigten nicht sichergestellt ist.

Hierbei ist jeweils eine **Einzelfallprüfung** vorzunehmen. Eine Direktanweisung bedarf tatsächlicher Anhaltspunkte, dass die zweckentsprechende Verwendung nicht sichergestellt ist. Liegen diese vor, ist eine Direktanweisung grundsätzlich vorzunehmen. Ausnahmen sind zu begründen und aktenkundig zu machen und ggf. im IT-Programm zu dokumentieren. Solche Anhaltspunkte liegen insbesondere vor:

- a. wenn es wiederholt zu einer Situation gekommen ist, die den Vermieter zu einer fristlosen Kündigung bzw. das Energieversorgungsunternehmen zu einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen (siehe hierzu unter Ziffer 9.2.2, Buchstabe a oder b).
- b. wenn Miet- oder Energieschulden übernommen wurden.
- c. bei unwirtschaftlichem Verhalten des Leistungsberechtigten. Unwirtschaftliches Verhalten liegt vor bei wiederholtem verschwenderischen, sinnlosen, mit einem normalen Verbrauchsverhalten nicht zu vereinbarenden Umgang mit bereitgestellten Mitteln trotz Belehrung über die Rechtsfolgen.
- d. wenn das Arbeitslosengeld II 30 Prozent oder mehr nach [§ 31a SGB II](#) der für den erwerbsfähigen Leistungsberechtigten nach [§ 20 SGB II](#) maßgebenden Regelbedarf abgesenkt wird.
- e. wenn medizinische Gutachten oder Stellungnahmen von Sozialen Diensten vorliegen, wonach der Leistungsempfänger aus persönlichen oder psychischen Gründen nicht in der Lage ist, seine wirtschaftlichen Angelegenheiten selbst zu regeln. Pauschale Annahmen über bestimmten Personengruppen (z.B. Drogen- und Alkoholranke) sind unzulässig.

- f. wenn eine Wohnung auf Grundlage des Kooperationsvertrages zwischen der BASFI, der BSW und den Hamburger Wohnungsunternehmen angemietet wird.
- g. bei öffentlicher-rechtlicher Unterbringung in einer von fördern & wohnen bzw. sonstigen von den Fachstellen für Wohnungsnotfälle zugewiesenen Unterkunft, z.B. bei Einweisung in ein Hotel nach dem Gesetz zum Schutz der öffentlichen Sicherheit und Ordnung (SOG)

### 9.2.2. Direktanweisung gemäß § 22 Absatz 7 Satz 3 SGB II (Regelbeispiele)

Gemäß [§ 22 Absatz 7 Satz 3 SGB II](#) ist die zweckentsprechende Verwendung durch den Leistungsberechtigten insbesondere nicht sichergestellt, wenn

- a. Mietrückstände bestehen, die zu einer **außerordentlichen Kündigung** des Mietverhältnisses gemäß [§ 543 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 BGB](#) berechtigen. Nicht erforderlich ist, dass der Vermieter die Kündigung bereits angedroht oder ausgesprochen hat. Die Berechtigung zur Direktauszahlung nach [§ 22 Absatz 7 Satz 3 Nr. 1 SGB II](#) besteht nur solange, wie die Mietrückstände bestehen. Bei häufiger auftretenden Zahlungsrückständen kann jedoch eine Direktanweisung nach Maßgabe von Ziffer 9.2.1 in Betracht kommen.
- b. Energiekostenrückstände bestehen, die zu einer **Unterbrechung der Energieversorgung** berechtigen. Nicht erforderlich ist, dass die Unterbrechung bereits angedroht oder ausgesprochen wurde. Die Berechtigung zur Direktauszahlung nach [§ 22 Absatz 7 Satz 3 Nr. 2 SGB II](#) besteht nur solange, wie die Energiekostenrückstände bestehen. Bei häufiger auftretenden Zahlungsrückständen kann jedoch eine Direktanweisung nach Maßgabe von Ziffer 9.2.1 in Betracht kommen.
- c. konkrete Anhaltspunkte für ein **krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen** der leistungsberechtigten Person bestehen, die Mittel zweckentsprechend zu verwenden. Davon ist insbesondere auszugehen, wenn Leistungsberechtigte in der Vergangenheit Leistungen für Bedarfe für Unterkunft und Heizung aus diesen Gründen nicht zweckentsprechend verwendet haben.
- d. konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der im **Schuldnerverzeichnis** ([§ 882b ZPO](#)) eingetragene Leistungsberechtigte die Mittel nicht zweckentsprechend verwendet.

### 9.3. Direktanweisung auf Wunsch des Leistungsberechtigten

Mietkosten sowie Abschlagszahlungen für Heizung und Wasser sollen auch dann direkt an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte überwiesen werden, wenn dies vom Leistungsberechtigten gewünscht wird. Hierzu bedarf es jedoch einer **schriftlichen Einverständniserklärung**. Um Leistungsberechtigte von dieser Möglichkeit in Kenntnis zu setzen, soll ihnen bei Antragstellung das Informationsschreiben mit dem Hinweis, dass es sich um keine Verpflichtung handele, überreicht werden. Das Schreiben enthält auch eine [Einverständniserklärung](#).

## 9.4. Direktanweisung an die SAGA Unternehmensgruppe oder an die GWG

Bei Direktanweisung an die SAGA Unternehmensgruppe oder an die GWG ist zu berücksichtigen, dass jeder Mieter eine individuelle Kontoverbindung erhält. Im Verwendungszweck sind zusätzlich zuerst seine Mietnummer und im Anschluss der Familienname des Mieters einzutragen.

## 10. Selbstgenutztes Wohneigentum

### 10.1. Allgemeines

Die Übernahme von Bedarfen für Unterkunft und Heizung kann auch bei selbst genutztem Wohneigentum in Betracht kommen, wenn es sich aufgrund dessen Größe um geschütztes Vermögen nach [§ 12 Absatz 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II](#) handelt. Sofern das Hausgrundstück nicht als Ganzes geschützt ist, sondern sich für Teile eine Verwertungspflicht ergibt, zählen die hierauf entfallenden Aufwendungen nicht zu den übernahmefähigen Kosten. [§ 12 Absatz 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II](#) wirkt sich aber nicht auf die Höhe der nach [§ 22 SGB II](#) zu übernehmenden Unterkunftskosten aus. Dabei gelten die gleichen Grundsätze wie bei der Gewährung von Bedarfen für Unterkunft und Heizung für ein Mietobjekt unter Berücksichtigung der nachfolgenden Besonderheiten.

### 10.2. Ermittlung der Angemessenheit bei Wohneigentum

Die Aufwendungen für selbst genutztes Wohneigentum sind angemessen, wenn sie die jährlichen angemessenen Aufwendungen für ein Mietobjekt nicht übersteigen.

Für die Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen für Wohneigentum ist daher zunächst die individuelle Bruttokaltmietenangemessenheitsgrenze der entsprechenden Haushaltsgröße bei einem Mietobjekt zu ermitteln (siehe Ziffern 1 bis 3). Bedarfe für Heizung bleiben dabei außer Betracht. Anschließend ist ein Jahreswert zu bilden. Dieser Jahreswert bildet die Bruttokaltangemessenheitsgrenze für die berücksichtigungsfähigen Bedarfe bei selbstgenutztem Wohneigentum.

Liegen die Kosten über den angemessenen Kosten für eine Mietwohnung, ist die Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens gemäß Ziffer 6 dieser Fachanweisung zu überprüfen, auch wenn es sich bei dem Wohneigentum um geschütztes Vermögen nach [§ 12 Absatz 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II](#) handelt. Dabei gelten jedoch die unter Ziffer 10.5 dargestellten Besonderheiten.

#### Berechnungsbeispiele:

| Haushaltsgröße  | 3 Personen                                | 4 Personen  |
|---|---|---|
| <b>Angemessenheitsgrenze bruttokalt</b>   | 732,75 Euro                               | 880,20 Euro                                       |
| <b>Zuschlag nach Ziffer 3</b>   | 10 % wegen Stadtteilzuschlag = 73,26 Euro | Voraussetzung für einen Zuschlag liegen nicht vor |
| <b>Individuelle Angemessenheitsgrenze monatlich</b>   | 806,03 Euro                               | 880,20 Euro                                       |
| <b>Jahreswert</b>   | 9.672,30 Euro                             | 10.562,40 Euro                                    |
| <b>Bruttokaltangemessenheitsgrenze für das selbstgenutzte Wohneigentum dieses Haushalts</b> | <b>9.672,30 Euro</b>                      | <b>10.562,40 Euro</b>                             |

### 10.3. Berücksichtigungsfähige Kosten beim selbstgenutztem Wohneigentum

Nach Ermittlung der Angemessenheitsgrenze ist zu prüfen, welche Kosten beim selbstgenutztem Wohneigentum bei der Bedarfsberechnung konkret berücksichtigt werden können. Anhaltspunkt für die berücksichtigungsfähigen Kosten bilden die notwendigen Ausgaben, die bei der Berechnung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung abzusetzen sind ([§ 7 Absatz 2 Nr. 1 bis 5 der Durchführungsverordnung zu § 82 SGB XII.](#)).

Im Einzelnen:

#### 10.3.1. Schuldzinsen und dauernde Lasten

**Schuldzinsen** und **dauernde Lasten** (z. B. Erbbauzins) sind bei der Bedarfsberechnung zu berücksichtigen. Hierzu gehören auch Schuldzinsen für die **Finanzierung von Modernisierungsarbeiten**, wenn diese **vor dem Eintritt in den Leistungsbezug** erfolgt sind.

#### 10.3.2. Tilgungsleistungen

Grundsätzlich können **Tilgungsleistungen nicht berücksichtigt werden.**

Eine Berücksichtigung kommt ausnahmsweise in Betracht, wenn die nachfolgenden Voraussetzungen vorliegen. Ein Ausnahmefall ist **nicht bereits darin zu sehen**, dass **die Finanzierungskosten insgesamt die Angemessenheitsgrenze nicht übersteigen.**

a. Die Kosten in Form von Tilgungsleistungen sind zur Erhaltung des Wohneigentums unvermeidbar. Der Leistungsberechtigte muss deshalb vor einer Inanspruchnahme staatlicher Leistungen alles unternehmen, um die Tilgungsverpflichtung während des Leistungsbezuges so niedrig wie möglich zu halten. Hierzu gehört unter anderem der Nachweis der finanzierenden Bank, dass weder eine Aussetzung der Tilgungsleistungen noch eine Tilgungsstreckung in Betracht kommt.

**und**

b. Die Finanzierungskosten einschließlich der Tilgungsleistungen übersteigen insgesamt die angemessenen jährlichen Kosten eines Mietobjektes nicht. Wenn die Tilgungsleistung die angemessenen Kosten einer Mietwohnung übersteigt, könnte darüber hinaus ein Darlehen in Betracht kommen.

**und**

c. Die Finanzierung im Zeitpunkt des Leistungsbezuges weitgehend abgeschlossen ist. Wenn die Darlehenszinsen gering und die Tilgungsleistungen hoch sind, kann man davon ausgehen, dass das Eigentum bereits weitgehend finanziert ist und deshalb nicht mehr maßgeblich der Aufbau, sondern der Erhalt des Eigentums im Vordergrund steht

### 10.3.3. Betriebskosten

**Hinweis:**

Häufig sind bei Eigentumswohnungen die monatlichen Vorauszahlungen für die Betriebskosten des Gemeinschaftseigentums im sog. „Hausgeld“, das gelegentlich auch als „Wohn-geld“ bezeichnet wird, zusammengefasst. Dieses wird individuell für die einzelnen Wohnungseigentümer festgesetzt, und deckt u. a. die laufenden Kosten für Hausmeister, Hausstrom, Heizung, Abfallentsorgung, Treppenhaus- und Gartenpflege, Wohngebäudeversicherung und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums.

Das Hausgeld kann in voller Höhe als angemessen anerkannt werden, wenn es gemäß [§ 28 WEG](#) zustande gekommen ist. Voraussetzung hierfür ist die jährliche Aufstellung eines Wirtschaftsplanes durch die Hausverwaltung sowie ein Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümerversammlung über diesen Wirtschaftsplan.

Folgende Kosten unterfallen gemäß [§ 556 BGB](#) i. V. m. der Betriebskostenverordnung den Betriebskosten und können bei der Bedarfsberechnung berücksichtigt werden:

- a. Laufende öffentliche Lasten des Grundstückes, insbesondere **Grundsteuer**.
- b. Kosten der **Wasserversorgung**. Hierzu gehören die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.
- c. Kosten der **Entwässerung**. Hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe.
- d. Kosten des **Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage**. Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung.

**oder**

Kosten des Betriebs der **zentralen Brennstoffversorgungsanlage**. Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums.

**oder**

Kosten der **eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme** Hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen.

**oder**

Kosten der Reinigung und Wartung von **Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten** Hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz.

Wenn die Anlage nicht über einen eigenen Stromzähler verfügt, sind fünf Prozent der Brennstoffkosten als Stromkosten zu berücksichtigen. Hinsichtlich der **Übernahme der Kosten der verbrauchten Brennstoffe** wird auf Ziffer 5 dieser Fachanweisung verwiesen.

- e. Kosten des Betriebs der **zentralen Warmwasserversorgungsanlage** Hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Buchstabe b), soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Buchstabe d).

**oder**

Kosten der eigenständig **gewerblichen Lieferung von Warmwasser**. Hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe d).

**oder**

Kosten der **Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten**. Hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft.

- f. Kosten **verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen**

- bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Buchstaben b) und d), soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

**oder**

- bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Buchstaben b) und d), soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

**oder**

- bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Buchstaben b) und d), soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

Wenn die Anlage nicht über einen eigenen Stromzähler verfügt, sind fünf Prozent der Brennstoffkosten als Stromkosten zu berücksichtigen.

- g. Kosten der **Straßenreinigung**. Hierzu gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen sowie die Kosten für den Winterdienst.
- h. Kosten der **Müllbeseitigung**. Hierzu gehören die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.
- i. Kosten der **Schornsteinreinigung**. Hierzu gehören die Kehrgebühren nach der Kehr- und Überprüfungsordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Buchstabe d) berücksichtigt worden sind.
- j. Kosten der **Sach- und Haftpflichtversicherung** für Gebäude. Hierzu gehören die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung und der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug (nur bei Eigentumswohnungen).
- k. Die unter diesem Buchstaben aufgeführten Kosten können nur als Bedarf anerkannt werden, wenn sie aufgrund des Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft nicht zur Disposition des Leistungsberechtigten stehen
- Kosten des Betriebs der **Gemeinschafts-Antennenanlage**.  
Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen.
- oder**
- Kosten des Betriebs der mit einem **Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage**.  
Hierzu gehören die Kosten, die auch bei dem Betrieb einer Gemeinschafts-Antennenanlage anfallen und zusätzlich die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse.

**Sämtliche nachfolgenden Positionen können ausschließlich bei Eigentumswohnungen anerkannt werden:**

- a. Kosten des Betriebs der **Einrichtungen für die** Wäschepflege (z.B. Gemeinschaftswaschmaschinen und -trockner in der Waschküche). Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Buchstabe b), soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

- b. Kosten für **Aufzüge**. Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage.
- c. Kosten für **Gebäudereinigung** und **Ungezieferbekämpfung**. Hierzu gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen und Fahrkorb des Aufzugs.
- d. Kosten der **Gartenpflege**. Hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen.
- e. Kosten der **Hausbeleuchtung**. Hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume und Waschküchen.
- f. Kosten für den **Hausmeister**. Hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hausmeister ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Buchstaben b) bis h) und l) bis o) nicht angesetzt werden.

#### 10.3.4. Heizkosten

Hinsichtlich der Übernahme von Heizkosten bestehen keine Besonderheiten im Vergleich zu Mietobjekten (s. Ziffer 5).

#### 10.3.5. Hausgeld, Hausverwaltung

Die monatliche **Instandhaltungsrücklage**, die aufgrund eines bindenden Beschlusses einer Wohnungseigentümergeinschaft vom Leistungsberechtigten geleistet werden muss, ist bei der Bedarfsberechnung ebenfalls zu berücksichtigen. Zur Berücksichtigung einer einmaligen Sonderumlage siehe Ziffer 10.6.1.

Bei Eigentumswohnungen können darüber hinaus auch die Kosten für die **Hausverwaltung** bei der Bedarfsberechnung berücksichtigt werden.

Eine **nicht zweckgebundene, pauschale, einmalige Rücklage für Erhaltungsaufwendungen**, die keinen konkreten Anlass hat, kann hingegen nicht bedarfserhöhend berücksichtigt werden. Zur Berücksichtigung von tatsächlich angefallenen Erhaltungsaufwendungen siehe Ziffer 10.6.

#### 10.3.6. Sonstige berücksichtigungsfähige Kosten

Berücksichtigungsfähig sind **einmalige Aufwendungen**, die **tatsächlich und untrennbar** mit der Nutzung des Hausgrundstücks verbunden sind (z.B. Kanalanschlusskosten).

### 10.3.7. Berücksichtigung von Aufwendungsdarlehen und Eigenheimzulage

Erhält der Leistungsberechtigte Auszahlungen aus einem Aufwendungsdarlehen der IFB oder eine Eigenheimzulage, mindern diese die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung **im Folgemonat nach der Auszahlung**. Übersteigt der Auszahlungsbetrag die Bedarfe für Unterkunft und Heizung im Folgemonat, ist der Restbetrag in dem darauf folgenden Monat bedarfsmindernd auf die Bedarfe für Unterkunft und Heizung anzurechnen.

### 10.4. Fälligkeit

Im Gegensatz zu Mietobjekten fallen bei selbst genutztem Wohneigentum viele Kosten nicht monatlich, sondern quartalsweise, halbjährlich oder jährlich an. Diese Kosten dürfen nicht auf den Monat umgelegt und jeweils anteilig bewilligt werden, **sondern sind als tatsächlicher, aktueller Bedarf im Zeitpunkt der Fälligkeit in voller Höhe bei der Bedarfsberechnung zu berücksichtigen**.

### 10.5. Verfahren bei Überschreitung der Angemessenheitsgrenzen (Kostensenkungsverfahren)

Grundsätzlich richtet sich das Kostensenkungsverfahren nach den gleichen Kriterien wie bei Mietobjekten (Ziffer 6). **Zusätzlich** sind bei der Entscheidung, ob ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet wird, auch folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- a. **Dauer der Restfinanzierung:** Wenn die Finanzierung der Immobilie besonders weit fortgeschritten ist, ist eher die Unzumutbarkeit eines Kostensenkungsverfahrens anzunehmen. Das ist z.B. der Fall, wenn der Kredit innerhalb eines Jahres vollständig abgezahlt ist und mit dem Ablösen des Kredites auch eine deutliche Reduzierung der Kosten der Unterkunft auf ein angemessenes Maß verbunden ist.
- b. **Bedingungen bei Abschluss des Kreditvertrages:** Hier ist insbesondere zu prüfen, ob sich die Tilgung einer Darlehensschuld vor dem Hintergrund von Alter und Berufsweg von Anfang an als realistisch erweist. Auch die Dauer des Zeitraums zwischen Eigentumserwerb und Eintritt der Hilfebedürftigkeit sowie die Vorhersehbarkeit des Leistungsbezuges bei Abschluss des Kreditvertrages ist in die Entscheidung mit einzubeziehen. Für die Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens kann beispielsweise sprechen, dass dem Leistungsberechtigten bei Abschluss des Kreditvertrages der unmittelbar bevorstehende Leistungsbezug bekannt war.
- c. **Zustand der Immobilie:** Für die Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens kann insbesondere sprechen, dass in Kürze größere Aufwendungen zur Erhaltung zu erwarten sind. Es wird empfohlen, bereits im Zuge des persönlichen Gespräches im Rahmen des Kostensenkungsverfahrens nachzufragen, ob ein Reparaturrückstau besteht und ob größere bauliche Maßnahmen an der Immobilie zu erwarten sind, z.B. weil diese bereits im Rahmen von Wohnungseigentümerversammlungen angekündigt worden sind.

## 10.6. Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur

Gemäß [§ 22 Absatz 2 SGB II](#) können unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur übernommen werden, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind.

Ob Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur übernommen werden können, ist in **drei Schritten** zu prüfen:

1. Handelt es sich um Erhaltungsaufwendungen (10.6.1)?
2. In welcher Höhe fallen Kosten an (10.6.2)?
3. Sind die Kosten leistungsrechtlich angemessen (10.6.3)?

### 10.6.1. Erhaltungsaufwendungen (Erster Schritt)

Übernahmefähig sind lediglich **Erhaltungsaufwendungen bzw. Instandhaltungsmaßnahmen**, nicht jedoch wertsteigernde Erneuerungsmaßnahmen. Darunter sind sämtliche Maßnahmen zu fassen, die der Erhaltung oder Wiederherstellung des Wohneigentums in seiner bisherigen Substanz dienen. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass häufig mit einer Instandhaltungsmaßnahme auch eine Verbesserung des Standes der Technik einhergeht, z.B. bei Austausch der Heizungsanlage. Dies führt nicht zu einer Einstufung als wertsteigernde Erneuerungsmaßnahme.

Das Bundessozialgericht orientiert sich dabei an der zivilrechtlichen Rechtsprechung zu [§§ 555a ff. BGB](#). Instandhaltung bedeutet danach die Erhaltung des vertrags- und ordnungsgemäßen Zustandes des Wohnobjekts, also die Beseitigung der durch Abnutzung, Alter und Witterungseinwirkungen entstehenden baulichen und sonstigen Mängel. Bei den Instandsetzungskosten handelt es sich in der Regel um Kosten aus Reparatur und Wiederbeschaffung. Instandsetzung und Instandhaltung betreffen deshalb Mängel an der baulichen Substanz der Immobilie oder ihrer Teile. In Zweifelsfällen sollte Rücksprache mit der zuständigen Rechtsabteilung bzw. dem zuständigen Rechtsamt gehalten werden.

Beschließt eine Wohnungseigentümergeinschaft für den Leistungsberechtigten **rechtlich bindend Sonderumlage** für Instandhaltungsmaßnahmen, ist diese bei der Bedarfsberechnung zu berücksichtigen.

### 10.6.2. Ermittlung der Höhe der Kosten (Zweiter Schritt)

Um die Höhe der Kosten für die Erhaltungsaufwendungen zu schätzen, sind vom Leistungsberechtigten **drei Kostenvoranschläge** vorzulegen. Wohnungseigentümer müssen den Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vorlegen.

### 10.6.3. Angemessenheit (Dritter Schritt)

Instandhaltungskosten können als **Beihilfe** lediglich bis zu der Höhe übernommen werden, wie sie leistungsrechtlich angemessen sind. Die Berechnung der Angemessenheit ist in Ziffer 10.2 dargelegt.

**Übersteigen** die Kosten für Erhaltungsaufwendungen die **angemessenen Bedarfe** der Unterkunft, kann der darüber hinausgehende Betrag gemäß [§ 22 Absatz 2 Satz 2 SGB II](#) als **Darlehen** bewilligt werden.

## 11. Mitgliedschaft in einem Mieterverein

### 11.1. Mietrechtlicher Beratungsbedarf

Wenn ein **mietrechtlicher Beratungsbedarf** besteht, können Leistungsberechtigte Mitglied in einem Mieterverein werden, Die Kosten hierfür können unter den nachstehenden Voraussetzungen als Bedarfe für Unterkunft und Heizung anerkannt werden. Ein mietrechtlicher Beratungsbedarf kann z.B. in folgenden Fällen bejaht werden (Aufzählung ist nicht abschließend):

- a. In allen in dieser Fachanweisung ausdrücklich benannten Fällen (z.B. Überprüfung der Betriebskostenabrechnung, zur Unterstützung bei der Änderung des Verbrauchsverhaltens)
- b. Mietmängel (z.B. Schimmel)
- c. Kündigungen durch den Vermieter oder auch durch den Mieter (z.B. im Falle eines Kostensenkungsverfahrens)
- d. Mieterhöhungen, Modernisierungsankündigungen nach [§ 555c BGB](#), Verdacht auf Mietwucher
- e. Beratung über den Umfang von Renovierungsleistungen (z.B. Schönheitsreparaturen, Auszugsrenovierung)
- f. Forderung von Schadensersatz durch den Vermieter (z.B. wegen angeblicher Schäden durch den Leistungsberechtigten)
- g. Fragen rund um die Mietkaution

In Zweifelsfällen ist die Frage, ob ein mietrechtlicher Beratungsbedarf vorliegt, **großzügig** ausulegen.

### 11.2. Kostenübernahme für die Mitgliedschaft

Wenn ein mietrechtlicher Beratungsbedarf vorliegt, erteilt die zuständige Sachbearbeitung ihre schriftliche Zustimmung zur Kostenübernahme für eine Mitgliedschaft. Die Zustimmung ist auf **8 Wochen befristet** und **vor Eintritt** des Leistungsberechtigten in den Mieterverein auszustellen. In **Eilfällen** kann die Zustimmung durch die Dienststelle im Voraus durch die zuständige Sachbearbeitung gegenüber dem Leistungsberechtigten und dem Mieterverein mündlich (z.B. telefonisch) erteilt und im Anschluss schriftlich bestätigt werden.

Die Mitgliedschaft im Mieterverein endet **automatisch nach 12 Monaten**. Konnte das Anliegen des Leistungsberechtigten in diesem Zeitraum **nicht abschließend bearbeitet** werden, kann einer Verlängerung der Mitgliedschaft schriftlich zugestimmt werden. Einer Verlängerung kann auch zugestimmt werden, wenn sich zwischenzeitlich ein neuer mietrechtlicher Beratungsbedarf ergeben hat.

Der Mitgliedsbeitrag kann in folgender Höhe übernommen werden:

- [Mieterverein zu Hamburg r. V.](#): 40,00 Euro
- [Mieter helfen Mietern e. V.](#): 46,00 Euro

- [Interessenverband Mieterschutz e. V.](#): 44,50 Euro
- [Ansprechpartner und Öffnungszeiten der Mietervereine](#)

### 11.3. Zusatzleistungen

Leistungen, **die nicht vom Mitgliedsbeitrag umfasst sind (z.B. Gutachterkosten)**, können nur im **Ausnahmefall** in Anspruch genommen werden. Ein Ausnahmefall liegt insbesondere dann vor, wenn für die FHH einem hohen Einsparpotential verhältnismäßig geringe Kosten gegenüberstehen. Eine Inanspruchnahme von zusätzlichen Leistungen ist nur **nach vorheriger Zustimmung der BASFI** möglich.

## C. Berichtswesen

Auf der Grundlage der §§ 18, 19 der Vereinbarung nach über die Zusammenarbeit, die nähere Ausgestaltung und Organisation sowie den Standort der gemeinsamen Einrichtung im Bereich der Grundsicherung für Arbeitsuchende zwischen der Bundesagentur für Arbeit, vertreten durch die Agentur für Arbeit Hamburg, und der Freien und Hansestadt Hamburg teilt Jobcenter team.arbeit.hamburg der BASFI quartalsweise nachfolgende Kennzahlen mit, soweit Jobcenter team.arbeit.hamburg aufgrund technischer Möglichkeiten dazu in der Lage ist:

- Anzahl der Kostensenkungsaufforderungen
- Abgesenkte Bruttokaltmiete aufgrund von nicht hinreichenden Bemühungen des Leistungsberechtigten im Kostensenkungsverfahren
- Abgeschlossene Kostensenkungsverfahren durch Umzug, Untermiete oder Erwirken eines Mietnachlasses
- Durchschnittliche Bruttokaltmiete je Fall (aufgeschlüsselt nach Anzahl der Personen in der Bedarfsgemeinschaft)
- Durchschnittliche Heizkosten je Fall (aufgeschlüsselt nach Anzahl der Personen in der Bedarfsgemeinschaft)
- Durchschnittliche Umzugs- und Wohnungsbeschaffungskosten je Fall
- Einhaltung der individuellen Angemessenheitsgrenze in Prozent
- Anteil der Leistungen für Unterkunft und Heizung durch Direktanweisung in Prozent

## D. Inkrafttreten

Die Fachanweisung tritt am 01.09.2015 in Kraft.

Die Änderungen treten zum 01.06.2019 in Kraft.

## E. Anlagen

**1. Anlage 1 zu Ziffer 1.2 Angemessenheitsgrenze für die Bruttokaltmiete**[Ziffer 1.2](#)

| <b>Angemessenheitsgrenzen für die Bruttokaltmiete</b> |                 |                   |                   |                   |                   |                   |
|---|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Personen pro BG</b>                                | <b>1 Person</b> | <b>2 Personen</b> | <b>3 Personen</b> | <b>4 Personen</b> | <b>5 Personen</b> | <b>6 Personen</b> |
| <b>Angemessenheitsgrenze bruttokalt</b>               | <b>495,00 €</b> | <b>603,00 €</b>   | <b>732,75 €</b>   | <b>880,20 €</b>   | <b>1.164,45 €</b> | <b>1.328,40 €</b> |

## 2.Anlage 2 zu Ziffer 1.4.3.1 Betreuungspauschalen in Einrichtungen des Servicewohnens und Wohngemeinschaften

### Ziffer 1.4.3.1

| Zeitraum             | Für eine Person   | Für zwei Personen |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Ab 01.01.2012        | 46,82 Euro        | 70,21 Euro        |
| Ab 01.01.2013        | 47,23 Euro        | 70,83 Euro        |
| Ab 01.01.2014        | 47,65 Euro        | 71,45 Euro        |
| Ab 01.01.2015        | 48,07 Euro        | 72,08 Euro        |
| Ab 01.01.2016        | 48,90 Euro        | 73,32 Euro        |
| Ab 01.05.2017        | 49,85 Euro        | 74,85 Euro        |
| <b>Ab 01.01.2018</b> | <b>50,85 Euro</b> | <b>76,35 Euro</b> |