

## Fachanweisung zu § 22 SGB II

Höchstwerte zu den Kosten der Unterkunft vom 01.07.2007 (Gz.: SI 225/ 112.22-1-1-1). Stand 01.04.2012.

 Vorlesen

**geändert am 01.01.2009:** Höchstwertanpassungen an den Mieterspiegel 2007 sowie veränderte Baualtersklassen (Ziffer 2)  
**geändert am 10.03.2009:** Aktualisierung der Gesetzeslinks (Ziffer 8.2)  
**geändert am 26.05.2009:** Absatz eingefügt unter Tabelle Wohnflächenhöchstwert (Ziffer 3.1)  
**geändert am 10.11.2009:** Hinweis aufgenommen, dass Höchstwerte auf Anzahl der Personen in der Bedarfsgemeinschaft abstellen. Besonderer Hinweis auf Wohngemeinschaften (Ziffern 2 und 5). Sonderregelungen für Wohngemeinschaften, gewerbliche Zimmervermietung, vorübergehende Wohnformen (z.B. Pensionen), Untermietverhältnisse und Ambulantisierung entfallen (Ziffern 3.3 – 3.5 sowie 3.7 – 3.8).  
**geändert am 08.03.2010:** Vordruck "Angaben zu Mietverhältnis" aktualisiert  
**geändert am 01.04.2012:** Einarbeitung des Mieterspiegels 2011 in Form einheitlicher Höchstwerte für jede Haushaltsgröße (Ziffer 2)

### 1. Ziele

Die Übernahme von Kosten der Unterkunft dient der Befriedigung eines menschlichen Grundbedürfnisses, des Wohnens. Sie bildet einen Eckpfeiler für die Erreichung des übergeordneten Hilfezieles, der Loslösung aus dem Leistungsbezug. Dabei ist insbesondere von Bedeutung, dass hohe Kosten der Unterkunft eine Lösung aus dem Leistungsbezug, z.B. durch Arbeitsaufnahme, erheblich erschweren können.

Die Übernahme von Wohnungskosten soll sich insgesamt wirtschaftlich gestalten. Bei der Entscheidung über die Bewilligung von **leistungsrechtlich angemessenen Kosten der Unterkunft** sind die Gesamtumstände der Leistungsberechtigten und die Situation am Wohnungsmarkt zu berücksichtigen.

**Ziel** ist es, **Wohngebiete möglichst sozialverträglich zu mischen**. Diesem Ziel kann u. a. auch die Integration von Leistungsberechtigten in den genossenschaftlichen Wohnungsbestand dienen. Darüber hinaus ist es gerechtfertigt, den Aspekt der sozialen Durchmischung von Wohngebieten auch in die Beurteilung der Angemessenheit von Unterkunftskosten einfließen zu lassen.

Insgesamt soll durch aktive Unterstützung erreicht werden, dass sich die Wohnungsmieten deutlich innerhalb der Fördergrenzen nach dem 1. Förderungsweg für öffentlich geförderte Wohnungen bzw. maximal bis zu den nachfolgend genannten Höchstwerten bewegen. In besonders begründeten Einzelfällen kann es erforderlich sein, diese Grenzen zu überschreiten, wenn es keine andere wirtschaftlich vertretbare Lösung gibt.

Bei Übernachtungsstätten und Wohnunterkünften für Obdachlose handelt es sich nur um eine vorübergehende Unterbringungsform. Angestrebt wird die Integration in regulären Wohnraum.

In allen Bezirken sind Fachstellen für Wohnungsnotfälle eingerichtet, in denen die erforderlichen Hilfen zur Vermeidung bzw. Beseitigung von Obdachlosigkeit gebündelt werden. Das ihrer Einrichtung zugrunde liegende Ziel der Vermeidung von Obdachlosigkeit ist bei der Übernahme der Unterkunftskosten zu beachten.

### 2. Vorgaben für die angemessenen Kosten der Unterkunft

Laufende Leistungen für die Unterkunft sind in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu übernehmen, soweit sie leistungsrechtlich **angemessen** und angesichts der Besonderheiten des Einzelfalles angezeigt sind.

Die Höchstwerte beziehen sich allein auf die **Nettokalmmieten** (ohne Betriebs- und Heizungskosten). Dabei werden zugrunde gelegt:

- Wohnflächenhöchstwerte nach den Hamburger Förderrichtlinien für den sozialen Wohnungsbau (Globalrichtlinie WA 4/2002 über die Durchführung des Wohnraumförderungsgesetzes und des Wohnungsbindungsgesetzes von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt),
- Mittelwerte der Nettokalmmieten nach dem Mieterspiegel 2011 in normalen Wohnlagen des Mieterspiegels (Vollausstattung).

Die Höchstwerte bilden grundsätzlich nur die Obergrenzen für angemessenen Wohnraum. Es besteht kein Anspruch darauf, diese Grenzen in jedem Einzelfall auch in vollem Umfang auszuschöpfen.

Wenn Angebote für die Anmietung einer im Vergleich mit den vorgegebenen Höchstwerten kostengünstigeren bedarfsgerechten Wohnung bestehen, ist der Leistungsberechtigte auch gehalten, hiervon Gebrauch zu machen. Er muss sich intensiv um eine solche Wohnung bemühen.

Bei **Bedarfsgemeinschaften** (§ 7 SGB II zur Definition) ist zur Ermittlung des einschlägigen Höchstwertes auf die Anzahl der dazugehörigen Personen abzustellen. Bei **Wohngemeinschaften** sind für deren Bewohner jeweils die Vorgaben für 1-Personen-Haushalte maßgeblich. Eine Wohngemeinschaft ist anzunehmen, wenn zwar eine Wohnung gemeinsam genutzt wird, die Bewohner jedoch keine Bedarfsgemeinschaft bilden.

Höchstwerte

Haushaltsgröße	angemessene Nettokalmmiete
1-Personen-Haushalt	327,00 Euro
2-Personen-Haushalt	392,40 Euro
3-Personen-Haushalt	493,50 Euro
4-Personen-Haushalt	559,30 Euro
5-Personen-Haushalt	659,60 Euro
6-Personen-Haushalt	741,20 Euro
Jede weitere Person	81,60 Euro

### Bestandsschutzregelung

Sofern die auf einen Haushalt anwendbaren Höchstwerte nach Anpassung an den Mieterspiegel 2011 gesunken sind, besteht für die betroffenen Leistungsberechtigten Bestandsschutz: Die zuvor als angemessen anerkannten Kosten für die Nettokalmmiete sind weiter als angemessen zu übernehmen. Mieterhöhungen für solche Wohnungen sind in Zukunft ebenfalls als angemessen zu übernehmen, sofern die Erhöhung mieterrechtlich zulässig ist.

Der Vordruck "Angaben zum Mietverhältnis" und die Anlage „Hinweise für die Anmietung von Wohnraum“ sind dem Leistungsberechtigten / Mieter auszuhändigen.

Ist eine **Änderung der Personenzahl** absehbar (z.B. bei einer bestehenden Schwangerschaft), soll vorzeitig der Höchstwert für die zukünftige Haushaltsgröße zugrunde gelegt werden.

**Staffelmieten** (Vereinbarung eines gestaffelten Mietzinses) sind sozialhilferechtlich angemessen, wenn sie unter Zugrundelegung des aktuell zu zahlenden Mietzinses und unter Berücksichtigung der Steigerung im Zeitraum von 5 Jahren die Höchstwerte nicht überschreiten.

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

#### 3.1 öffentlich geförderte Wohnungen

- Bei Sozialwohnungen des 1. Förderungsweg gemäß Wohnungsbindungsgesetz / Wohnbaugesetz ( WoBindG / WoBauG ) sowie
- seit dem 01.01.2002 öffentlich geförderten Wohnungen nach dem Wohnraumförderungsgesetz ( WoFG )

kommt es für die Prüfung der Angemessenheit auf die Wohnflächenhöchstwerte an:

Der Wohnflächenhöchstwert entspricht den Vorgaben der Hamburger Förderrichtlinien für den sozialen Wohnungsbau (Globalrichtlinie WA 4/2002 über die Durchführung des Wohnraumförderungsgesetzes und des Wohnungsbindungsgesetzes von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt).

Haushaltsgrößen nach Personen	1	2	3	4	5	6	Jede weitere Person
Wohnflächenhöchstwert	50 qm	60 qm	75 qm	85 qm	97 qm	109 qm	12 qm
Wird die Wohnflächenvorgabe überschritten, ist die Angemessenheit jedoch immer dann gegeben, wenn die Netto-Kalt-Miete nicht den zugrunde zu legenden Höchstwert einschließlich der im konkreten Einzelfall zu berücksichtigenden Zuschläge übersteigt.							

### 3.2 rollstuhlgerechter Wohnraum

Das Benennungsverfahren für die Rollstuhlfahrer-Wohnungen nach DIN 18025, Teil 1 der Vorgaben der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt wird zentral durch das Bezirksamt Wandsbek wahrgenommen. Soweit dieses einen Besichtigungs- und Anmietschein ausgestellt hat, werden die entsprechenden Kosten anerkannt. Die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt – Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung – wirkt darauf hin, dass für die Benennung der entsprechenden Haushalte zuständige Bezirksamt Wandsbek die Vorgaben für die oben angemessenen Wohnungsgrößen gemäß Ziffer 3.1. berücksichtigt werden, soweit das Wohnungsangebot es zulässt.

### 3.3 bei öffentlicher Unterbringung

Wird der Leistungsberechtigte in einer Einrichtung von fördern & wohnen **öffentlich untergebracht** und hat einen Anspruch auf Übernahmen der Kosten der Unterkunft, so sind die entstehenden Nutzungsgebühren nach § 22 SGB II zu übernehmen. Die Einrichtungen sowie die Höhe der Gebühren ergeben sich aus der Gebührenordnung für öffentlich veranlasste Unterbringungen. Gebührenpflichtig sind insbesondere Obdachloseneinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte für Asylbewerber und Flüchtlinge sowie Durchgangsunterkünfte für Aussiedler.

Die Gebühren sind direkt an fördern & wohnen zu überweisen.

### 4. Sonderregelungen bei besonderen Lebens- und Wohnlagen

In den **folgenden, besonders zu begründenden Einzelfällen** kann eine Überschreitung der Höchstwerte notwendig sein. Eine solche besondere Notlage muss aber gerade der Grund dafür sein, dass eine teurere Wohnung notwendig ist. Diese Kausalität zwischen besonderer Notlage und dem dadurch bedingten Bedarf an einer teureren Wohnung muss ggfs. im Einzelfall nachgewiesen werden.

#### 4.1 für Wohnungs- und Obdachlose

Ziel der vorübergehenden Unterbringung Obdachloser in Übernachtungsstätten und Wohnunterkünften ist die Integration in regulären Wohnraum. Dabei sind neben den sozialen Aspekten die wirtschaftlichen Gesichtspunkte von wesentlicher Bedeutung. Es ist darauf hinzuwirken, dass die kostenintensive öffentlich-rechtliche Unterbringung zügig abgebaut wird.

Unter Würdigung sämtlicher sozialen und wirtschaftlichen Aspekte (Dauer der Wohnungslosigkeit, Perspektive zur Lösung aus dem Leistungsbezug, gesellschaftliche Integration, Vergleich der bisherigen mit den künftigen Unterkunftskosten inklusive Mietkautionen und Wohnungsbeschaffungskosten etc.), können zur Integration von Wohnungslosen **im Ausnahmefall** auch Kosten über dem Höchstwert anerkannt werden. Diese Ausnahmefälle sind umfassend zu begründen.

In den Fällen von drohender Obdachlosigkeit ist die Fachstelle hinzu zu ziehen.

Bei der Integration von Wohnungslosen in eigenen Wohnraum ist eine enge Zusammenarbeit mit den Fachstellen für Wohnungsnotfälle, den betreuenden Sozialen Diensten und der Anstalt öffentlichen Rechts fördern & wohnen sicherzustellen.

#### 4.2 wegen dauerhafter Erkrankung, Behinderung oder besonderer Lebensumstände

Wird wegen einer dauerhaften Erkrankung, Behinderung oder besonderen Lebensumständen ein Mehrbedarf festgestellt, können die Höchstwerte gemäß Ziffer 2 oder 3.1. **um bis zu 10 Prozent** überschritten werden.

#### 4.3 für Haushalte mit minderjährigen Kindern

Bei Haushalten mit **minderjährigen Kindern** kann eine Überschreitung des Höchstwertes gemäß Ziffer 2 oder 3.1 bei bestehenden Mietverhältnissen **um bis zu 30 %** noch als angemessen angesehen werden, wenn durch einen Umzug die sozialen Bezüge der Kinder gefährdet würden.

Die soziale Gefährdung muss jedoch im Einzelfall dargelegt werden. Allgemeine Hinweise genügen insoweit nicht. Wird eine soziale Gefährdung bejaht, ist in regelmäßigen Zeitabständen zu überprüfen, ob der Grund (z.B. Volljährigkeit des Kindes) zwischenzeitlich weggefallen ist.

Bei Umzügen von Familien mit minderjährigen Kindern ist aufgrund des mit dem Umzug verbundenen Schul- oder Kindertagesstättenwechsels die Frist zur Senkung der Aufwendungen für die Kosten der Unterkunft so zu legen, dass ein Umzug zum Schulwechsel (z.B. von der Grundschule zu einer weiterführenden Schule) oder zum Schuljahreswechsel stattfindet.

#### 4.4 für 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 das Kind nicht bereits im Rahmen der Wohnungsgröße berücksichtigt worden ist, ein eine Überschreitung des Höchstwertes gemäß Ziffer 2 oder 3.1 **von bis zu 10 %** angemessen. Voraussetzung ist, dass das Kind sich regelmäßig auch in der Woche bei diesem Elternteil aufhält und nicht nur am Wochenende oder in den Ferien zu Besuch kommt.

#### 4.5 für Stadtteile, in denen weniger als 10 % SGB II/XII- Leistungsempfänger wohnen

Im Hinblick auf das Ziel, eine sozialverträgliche Mischung in den Stadtteilen sicherzustellen, wird in Stadtteilen mit sehr geringem Anteil an Beziehern von Arbeitslosengeld II / SGB XII-Leistungsempfängern eine Überschreitung des Höchstwertes gemäß Ziffer 2 **um bis zu 10 %** als angemessen angesehen. Es handelt sich um nachfolgende Stadtteile (**Hamburger Straßerverzeichnis**):

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

### 4.6 bei langer Wohndauer

Diese **Sonderregelung** gilt **alternativ** zu den Mehrbedarfsregelungen gemäß Ziffer 4.2 bis 4.5.

Wohnen Leistungsempfänger bereits sehr lange in ihrer Wohnung, kann eine Überschreitung des Höchstbetrages nach Ziffer 2 **um maximal bis zu 30%** des Miethöchstwertes als angemessen angesehen werden. Voraussetzung ist allerdings,

- dass es sich um über 65jährige bzw. kranke oder behinderte Menschen handelt, und
- die derzeitige Wohnung überwiegend oder seit langer Zeit (mindestens 20 Jahre) der Lebensmittelpunkt (Unterstützung durch Verwandte, Freunde, Bekannte) war oder
- wenn die Wohnung speziell aufgrund der Behinderung bewilligt worden ist (ausgenommen bei Untervermietung).

### 5. Betriebskosten

Die **Betriebskosten** werden grundsätzlich in **tatsächlicher Höhe** übernommen, soweit sie den mietrechtlichen Regelungen entsprechen.

Bei hohen kalten Betriebskosten (d.h. ohne Kosten für Heizung und Warmwasser von mehr als 1,84 Euro / m²) bzw. Nachforderungen im Rahmen der Jahresabrechnung ist eine Überprüfung vorzunehmen. Bitte beachten Sie die [Arbeitshilfe](#). Zur Überprüfung wird auf die Regelungen zu den „Nebenkosten - Betriebskostenabrechnungen des Vermieters vom 04.07.2006“ verwiesen.

Bei Wohngemeinschaften werden die kopfteiligen tatsächlichen Betriebskosten übernommen. Als Betriebskosten können nur mierechtlich anzuerkennende Ausgabenpositionen anerkannt werden. Insbesondere können **Reinigungskosten** nur übernommen werden, wenn es sich um Gemeinschaftsflächen außerhalb der Wohnung (Treppenhaus) handelt, die mierechtlich – anteilig - auf die Mieter umgelegt werden können.

### 6. Heizkosten

(1) Werden Heizkosten über den Vermieter oder über Versorgungsunternehmen abgerechnet, sind diese grundsätzlich in **tatsächlicher Höhe** zu übernehmen, solange die Fachbehörde keine detaillierten Kriterien für die Auslegung der Angemessenheit vorgegeben hat.

Bei Öfen, die die Selbstbeschaffung von Brennstoffen, wie Kohle, Öl oder Gas für hauseigene Tanks notwendig machen, werden Heizungshilfen gewährt.

(2) Werden die Heizkosten und die Kosten für die Warmwasseraufbereitung nicht getrennt abgerechnet, ist der bereits durch den Regelsatz gedeckte Anteil für diese Leistung in Abzug zu bringen. Das ist zum Beispiel der Fall, wenn

Heizung und die Warmwasseraufbereitung durch eine Gastherme betrieben werden. Zur Berechnung der anteiligen Kosten zur Warmwasseraufbereitung wird auf die [Arbeitshilfe Regelleistungsanteil für die Warmwasseraufbereitung](#) verwiesen.

## 7. Verfahren bei Überschreitung der Angemessenheitsgrenzen

Sofern der Leistungsberechtigte bei Eintritt der Hilfebedürftigkeit bereits eine unangemessen teure Wohnung bewohnt, werden die vollen Kosten als Bedarf anerkannt (in der Regel 6 Monate), wenn ihm eine Änderung nicht möglich oder nicht zuzumuten ist.

Es ist **zunächst zu prüfen**, ob sie durch **Untervermietung oder auf andere Weise** (z.B. durch Mietnachlass) auf das angemessene Maß gesenkt werden können.

Als letzte Alternative kommt ein Wohnungswechsel in Betracht.

### 7.1 Verfahrensgrundsätze

Die Bearbeitung dieser Fälle erfordert neben der wirtschaftlichen Abwägung hinaus auch eine **besondere Sensibilität**.

Bevor eine Entscheidung dazu getroffen wird, ist in einem **persönlichen Gespräch** mit dem Hilfebedürftigen zu klären, ob nachfolgende persönliche oder wirtschaftliche **Gründe** vorliegen, von Maßnahmen zur Senkung der Aufwendungen für die Unterkunft zeitlich begrenzt oder überhaupt abzusehen. ([Einladungsschreiben](#))

Aber auch bei Vorliegen der nachfolgend genannten **Ausnahmegründe** können nach Prüfung Maßnahmen zur Senkung der Aufwendungen für die Kosten der Unterkunft verlangt werden, wenn die persönlichen Lebensumstände eine Senkung der Aufwendungen für die Wohnungskosten zulassen. Das Ergebnis ist zu dokumentieren.

Kann von dem Leistungsberechtigten nach entsprechender Einzelfallprüfung eine Senkung der Aufwendungen erwartet werden, ist er hierzu unter **Fristsetzung** (3 volle Kalendermonate) schriftlich und in ausreichend begründeter Form aufzufordern. Diese Aufforderung ist nicht als Verwaltungsakt zu formulieren! ([Anschreiben über Entscheidung an Leistungsberechtigten](#), Informationsblatt "[Hinweise für die Anmietung von Wohnraum](#)").

Die Frist von 3 Monaten soll auf 6 Monate verlängert werden, wenn die Bemühungen zur Senkung der Mietkosten ohne Erfolg bleiben.

Nach 6 Monaten können die tatsächlichen Mietkosten nur noch übernommen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass trotz ausreichender Bemühungen eine Kostensenkung nicht möglich war. Diese Fälle sind in regelmäßigen Zeitabständen zu überprüfen.

### 7.2 Deckung der übersteigenden Miete durch anrechnungsfreies Einkommen oder Untervermietung

Übersteigt die tatsächliche die angemessene Miete und will der Leistungsberechtigte die Differenz aus ihm zur Verfügung stehenden anrechnungsfreien Mitteln (z. B. Grundrente, Blindengeld, Erziehungsgeld und Elterngeld bis zur gesetzlichen Freilassung von 300 Euro, bei Mehrlingsgeburten Erhöhung um je 300 Euro für das zweite und jedes weitere Kind, Mutterschaftsgeld) zahlen, sind die angemessenen Kosten bei der Bedarfsermittlung zu berücksichtigen.

Eine Untervermietung kommt in Betracht, wenn die Wohnungsgröße und der Zuschnitt der Wohnung dies zulässt und der Vermieter zustimmt (siehe § 540 u. § 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 in der Lage ist, die volle Miete zu zahlen.

Einnahmen aus Untervermietung sind bei der Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten als **Absetzbetrag** von den Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen.

### 7.3 Zumutbarkeit des Umzuges

**Maßnahmen zur Senkung der Aufwendungen werden in der Regel nicht zuzumuten sein bei**

- lediglich **einmaligen Leistungen** oder absehbar kurzfristigem Leistungsbezug,
- bestehenden **Schwangerschaften**, wenn der Höchstwert der nächst höheren Stufe nicht überschritten wird,
- **Heimaufnahme und bei Todesfällen** eines Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft innerhalb der ersten drei Monate; in diesen Fällen ist das persönliche Gespräch in Hinsicht auf die Überschreitung der angemessenen Kosten der Unterkunft nach drei Monaten zu führen. Die Fristen zur Senkung der Aufwendungen beginnen nach der im Gespräch getroffenen Entscheidung. Damit wird der psychischen Belastung der Hinterbliebenen aber auch dem Umstand Rechnung getragen, dass Todesfälle für diese mit einem hohen Regelungsaufwand verbunden sind.

### 7.4 Wirtschaftlichkeitsberechnung

Maßnahmen zur Senkung der Aufwendungen werden in der Regel nicht zuzumuten sein bei

- **geringfügiger Überschreitung** der Miethöchstgrenzen, wenn ein Umzug unwirtschaftlich wäre.

Die **angemessene Miete** wird dem **unangemessenen Teil** gegenübergestellt. Dabei ist neben einer unvermeidbaren Mietkostenübernahme für einen Monat von 2 Wohnungen auszugehen. Bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung werden weiter die Kosten für einen Umzug und für die Renovierung der Auszugswohnung, einem Mittelwert für die Kautionszahlung in Höhe des **häufigsten** Höchstbetrages der anzuerkennenden Nettokaltmiete x 3 Monate den jetzigen zu teuren Mietkosten gegenübergestellt.

Umzugskosten werden in der Wirtschaftlichkeitsberechnung für das Anmieten eines Mietfahrzeuges und der Benzinkosten pauschal wie folgt berücksichtigt:

Für 1 – 2 Personen-Haushalte	70 Euro
Für 3 – 4 Personen-Haushalte	90 Euro
Für größere Haushalte	120 Euro

Renovierungskosten für die Auszugswohnung werden in der Wirtschaftlichkeitsberechnung pauschal wie folgt berücksichtigt:

Für Wohnungen bis zu 50 qm	120 Euro
Für Wohnungen von 51 – 100 qm	200 Euro
Für Wohnungen über 100 qm	250 Euro

Wenn im begründeten Einzelfall Umzug und Renovierung durch eine Firma durchgeführt werden müssen, sind in der Wirtschaftlichkeitsberechnung die tatsächlichen Kosten laut Kostenvorschlag zu berücksichtigen.

Ein Umzug ist dann **unwirtschaftlich**, wenn sich die Kosten mit Berücksichtigung einer Rückzahlung nicht innerhalb von 36 Monaten amortisieren. ([Wirtschaftlichkeitsberechnung](#))

### 7.5 Nachweis von Kostensenkungsbemühungen

Der Betroffene hat sich intensiv unter Zuhilfenahme aller ihm zumutbaren erreichbaren Hilfen und Hilfsmittel um eine Kosten angemessene Unterkunft zu bemühen und muss jede ihm zumutbare bedarfsgerechte und Kosten angemessene Unterkunft anmieten. Dem Leistungsberechtigten sind hinsichtlich seiner Bemühungen zur Wohnungssuche konkrete Auflagen zu erteilen.

Das geeignetste Mittel, um die eigenen **Bemühungen** nachzuweisen, ist eine Aufstellung, der entnommen werden kann, wann mit welchen potentiellen Vermietern Kontakt aufgenommen wurde und aus welchen Gründen ein Mietverhältnis nicht zustande kam. Erfahrungsgemäß bereitet es Leistungsberechtigten, die sich ernsthaft um eine Senkung der Miete bemühen, keine Schwierigkeiten, entsprechende Anzeigen auszuscheiden und mit Angaben zu Telefonaten mit möglichen Vermietern zu sammeln. Eine ähnliche Aufstellung ist für die Kontaktaufnahme mit eventuellen Untermietern sinnvoll. Von ihm kann erwartet werden, dass er intensive Eigenbemühungen zur nachhaltigen Absenkung der Unterkunftskosten monatlich, z. B. bis zum 15. jeden Monats, nachweist. Kostensenkungsbemühungen sind hinreichend, wenn der Leistungsberechtigte nachweist, zumindest aber glaubhaft macht, dass er sich kontinuierlich und konsequent um eine Kosten angemessene Unterkunft bemüht hat. Hiervon ist in der Regel auszugehen, wenn wöchentlich mindestens drei anererkennungsfähige Dokumentationen vorgelegt werden.

Weitere mögliche Nachweise sind der **Dringlichkeitsschein** ([Globalrichtlinie über die Versorgung von vordringlich Wohnungssuchenden mit Wohnraum](#)) auf Vermittlung einer Sozialwohnung von der Abteilung für Wohnraumversorgung des Fachamtes Grundsicherung und Soziales sowie Bestätigungen über eine Bewerbung bei den bekannten **Wohnungsgesellschaften** wie SAGA/GWG, Wohnungsbaugenossenschaften oder sonstigen Vermietern. ([Merkblatt für Wohnungssuchende, Wohnungsunternehmen der Stadt Hamburg](#)). Der Leistungsberechtigte hat sämtliche Nachweise seiner Bemühungen team.arbeit.hamburg vorzulegen.

Sollte ein/e Hilfebedürftige/r Probleme bei der Dokumentation seiner Bemühungen haben, kann er/sie sich, wie auch im Informationsschreiben bezüglich der überhöhten Miete angeboten, jederzeit an die zuständige Sachbearbeitung wenden.

Bemüht sich der Leistungsberechtigte nicht oder nicht ausreichend um eine Senkung der Aufwendungen oder lehnt er einen Umzug in eine angebotene zumutbare Wohnung ab, besteht spätestens nach 6 Monaten nur noch ein Anspruch auf Übernahme der angemessenen Kosten der Unterkunft.

Mieteschulden können in diesen Fällen grundsätzlich nicht nach [§ 22 Abs. 8 SGB II](#) übernommen werden. Der Leistungsberechtigte ist rechtzeitig eindringlich auf diese Konsequenzen hinzuweisen.

## 8. Verfahren bei Umzugswünschen von Leistungsempfängern

### 8.1 Zustimmung der zuständigen Dienststelle

Beabsichtigt der Leistungsberechtigte während des Hilfebezuges einen Wohnungswechsel, so ist er verpflichtet, vor Vertragsabschluss

- bei Umzug innerhalb Hamburgs von der bisher zuständigen Dienststelle die **Zusicherung** einzuholen;
- bei Umzug von außerhalb nach Hamburg bzw. von Hamburg nach außerhalb ist die **Zusicherung** der bisher örtlich zuständigen Dienststelle einzuholen. Dabei ist der für den Ort der neuen Unterkunft örtlich zuständige kommunale Träger zu beteiligen. Es entscheidet der bisher zuständige Träger über die Erforderlichkeit eines Umzuges dem Grunde nach, der zukünftig zuständige Träger über die Angemessenheit der neuen Unterkunft.

Die Zustimmung zu einem Umzug ist abhängig zu machen von

- einem akzeptablen Grund (der Wunsch nach einem Ortswechsel allein ist nicht ausreichend) und
- der Angemessenheit der Aufwendungen (neue Miete, Wohnungsbeschaffungskosten, Kautionen).

Informationsblatt "Hinweise für die Anmietung von Wohnraum".

## 8.2 Erforderlichkeit des Umzuges

Erforderlich kann ein Umzug z.B. sein:

- Wenn außerhalb Hamburgs ein **sozialversicherungspflichtiges Arbeitsverhältnis** aufgenommen wird und deshalb ein Wegzug notwendig ist. Es werden keine Umzugskosten gewährt, wenn die Voraussetzungen für die Bewilligung der vorrangigen Mobilitätshilfe vorliegen, die eine Umzugskostenbeihilfe vorsieht (§ 16 Absatz 1 SGB II i. V. m. § 45 SGB III),
- 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 der vorrangigen Mobilitätshilfe vorliegen, die eine Umzugskostenbeihilfe vorsieht (§ 16 Absatz 1 SGB II i. V. m. § 45 SGB III),
- wenn die bisherigen Aufwendungen für die Unterkunft einen angemessenen Umfang übersteigen, so dass der Leistungsempfänger zur **Senkung der Mietkosten** aufgefordert wurde,
- zur **Überwindung**, Vermeidung oder Reduzierung von **Hilfebedürftigkeit**,
- wenn aufgrund der künftigen, erheblich geringeren Miete keine oder eine geringere Hilfsbedürftigkeit gegeben ist, ohne dass die eingesetzten Mittel unverhältnismäßig sind (vgl. [Wirtschaftlichkeitsberechnung](#)),
- bei **Trennung der Ehe- oder Lebenspartner** einer Bedarfsgemeinschaft, wenn einer der Partner neuen Wohnraum benötigt,
- zur **Vermeidung drohender Wohnungslosigkeit**,
- **bei gesundheitlicher Gefährdung**,  
Dies ist der Fall, wenn die Wohnung für ein menschenwürdiges Leben auf Dauer nicht mehr geeignet ist, also sich in nicht renovierbarem 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 des Wohnungsamtes (Wohnungspflege) ist vorzulegen. Bei Objektsanierung muss der Vermieter angemessenen Ersatzwohnraum zur Verfügung stellen,
- **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 Dringlichkeitschein von der Abteilung für Wohnraumversorgung des Fachamtes Grundsicherung und Soziales). Eine unzureichende Unterbringung liegt 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. Ferner liegt eine unzureichende Unterbringung vor, wenn zwei Wohnräume von mehr als drei, drei Wohnräume von mehr als fünf und vier Wohnräume von mehr als sechs Personen bewohnt werden. Ein Wohnraum über 20 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist dabei doppelt, also mit zwei Wohnräumen anzusetzen.  
Eine Unterbringung von Familienangehörigen in der elterlichen Wohnung ist auch bei getrennter Haushaltsführung in der Regel zumutbar, sofern in der Wohnung für alle Haushaltsmitglieder entsprechend ausreichender Wohnraum zur Verfügung steht. Schwangere zählen ab der 13. Schwangerschaftswoche als 2 Personen. Eine unzureichende Unterbringung bei nachgezogenen Familienangehörigen kann als Anerkennungsgrund abgelehnt werden, wenn versäumt wurde, sich rechtzeitig um ausreichenden Wohnraum zu bemühen. ([Globalrichtlinie über die Versorgung von vordringlich Wohnungssuchenden mit Wohnraum](#))

## 8.3 Umzug ohne Zusicherung

Zieht der Leistungsberechtigte **trotz versagter Zustimmung** oder **ohne zuvor seine zuständige Dienststelle in Kenntnis gesetzt zu haben** um, wird bei zu hohen Mieten lediglich der angemessene Teil der Unterkunftskosten übernommen. Der Leistungsberechtigte ist unmissverständlich darauf hinzuweisen.

Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, werden die Leistungen weiterhin nur in Höhe der bis dahin zu tragenden Aufwendungen erbracht.

Das gilt auch dann, wenn jemand zum Zeitpunkt des Wohnungswechsels keine laufenden Grundsicherungsleistungen bezieht und eine unangemessene Wohnung mietet, hinsichtlich deren Kosten er von vornherein weiß, dass er sie nicht aus eigenen Mitteln bezahlen kann bzw. dass er gerade die ihm zuzurechnende Hilfebedürftigkeit wird.

Die Übernahme umzugsbedingter Wohnungsbeschaffungskosten oder Finanzierungsbeiträge wie Kauttionen ist abzulehnen.

Entstehende Mieteschulden können **nicht** nach § 22 Abs. 8 SGB II übernommen werden. Die Leistungsberechtigten sind eindringlich auf diese Konsequenzen im Bewilligungsbescheid hinzuweisen.

Treten die zu erwartenden Mieteschulden nicht ein, ist zu prüfen, ob die Mieten in tatsächlicher Höhe gezahlt wurden und ob sich hieraus ggf. leistungsrechtliche Konsequenzen ergeben (z.B. die Ablehnung wegen Zweifel an der Hilfebedürftigkeit).

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

Seit dem **01.04.2006** benötigen Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft die Zustimmung des kommunalen Trägers zur Anmietung. Soweit nach der Prüfung keine Zusicherung für einen Umzug erteilt werden kann, werden die Kosten der Unterkunft und Heizung nicht berücksichtigt.

### 8.4.1. Schwerwiegende soziale Gründe im Rahmen des § 22 Abs. 5 SGB II

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

- Gefahr für das körperliche, geistige oder seelische Wohl des jungen Menschen besteht (z.B. wenn ein Elternteil schwer alkoholkrank, drogenabhängig, psychisch erkrankt oder das Eltern-Kindverhältnis nachhaltig zerrüttet ist). Ein geeigneter Nachweis ist vom Antragsteller zu erbringen;
- Eltern oder ein Elternteil das Kind aufgrund vorangegangener massiver Auseinandersetzungen aus der Wohnung weisen. Zu berücksichtigen ist ebenso, dass ein Elternteil aus tatsächlichem 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, ist ein Verweisen auf die Wohnung nicht möglich. Wenn ein Elternteil das Kind aus der Wohnung weist, muss geprüft werden, ob es beim anderen Elternteil wohnen kann. Dagegen spricht z. B. ein nur oberflächlicher Kontakt. Als Nachweis können polizeiliche Anzeigen, Beschlüsse des Familiengerichtes, Stellungnahmen der einschlägigen Opferberatungsstellen u.a. herangezogen werden;
- 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;
- 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 erlaubnisfreien oder erlaubnispflichtigen Pflege entsprechend des § 44 SGB VIII in einer anderen Familie lebt).

Weiterhin sind schwerwiegende soziale Gründe als Ursache für die Unterbringung außerhalb des Haushalts der Eltern für junge Menschen immer anzuerkennen, wenn sie Hilfe zur Erziehung nach § 27 oder Hilfen für junge Volljährige nach § 41 SGB VIII

- in Vollzeitpflege in einer anderen Familie (Pflegeeltern) - § 33 SGB VIII -
- in einer Einrichtung über Tag und Nacht (Heimerziehung) - § 34 SGB VIII -
- durch individuelle sozialpädagogische Intensivbetreuung - § 35 SGB VIII -
- eine ambulante Hilfe nach § 30 SGB VIII in trägereigenem Wohnraum (Untermietverhältnis) erhalten oder
- der junge Mensch in einer gemeinsamen Wohnform für Mütter/Väter nach § 19 SGB VIII betreut wird. Die Hilfeformen stehen unmittelbar vor ihrer Beendigung zum Zwecke der Verselbständigung der entsprechenden Zielgruppen.

Ferner sind schwerwiegende soziale Gründe als Ursache für die Unterbringung außerhalb des Haushalts der Eltern für junge Menschen anzuerkennen, wenn 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.

Gleichwohl sind die Anträge auf SGB II Leistungen mit dem Ziel, dass eine auswärtige Unterbringung außerhalb des elterlichen Haushalts anerkannt wird, bei team.arbeit.hamburg noch während der auslaufenden Hilfe zur Erziehungs-Maßnahme bzw. während des stationären Aufenthaltes zu stellen. Diese Notwendigkeit ergibt sich aus der Vorlaufzeit zwischen der Anmietung eigenen Wohnraums zum Zwecke der Verselbständigung und der Entlassung aus den genannten Jugendhilfeeinrichtungen.

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

Eine Verweisung eines jungen Menschen auf die Wohnung der Eltern ist zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt insbesondere dann unzumutbar, wenn

- wegen der **Aufnahme einer sozialversicherungspflichtigen Erwerbstätigkeit** die Notwendigkeit des Umzugs gegeben ist. Dabei ist auf die Kriterien zur Zumutbarkeit einer Arbeitsaufnahme nach § 10 SGB II abzustellen.
- Erreichbar ist eine Ausbildungsstätte ferner nicht, wenn dem unter 25-jährigen der Weg aus einem in seiner Person liegenden Grund (z.B. Krankheit, Behinderung) nicht zuzumuten ist. In Zweifelsfällen ist der Ärztliche Dienst der Arbeitsagentur bzw. das Gesundheitsamt im Wege der Amtshilfe gutachtlich zu hören.

### 8.4.3 Sonstige, ähnlich schwerwiegende Gründe

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

- bei Schwangerschaft der unter 25-jährigen,
- wenn der unter 25-jährige verheiratet ist oder verheiratet gewesen ist,
- wenn der unter 25-jährige mit eigenem Kind zusammen im Haushalt der Eltern oder

eines Elternteils lebt.

Bei Vorliegen der bisher genannten Gründe kann vom Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden, wenn es dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen. 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 praktisch „Hals über Kopf“ verlassen werden musste und auf ein angemessenes Wohnungsangebot zurückgegriffen werden konnte.

Die Höchstwerte für Miet- und Wohnflächen sind auf jeden Fall zu beachten.

### 8.4.4 Stichtags- und Übergangsregelung

§ 68 Absatz 2 SGB II stellt klar, dass die Regelungen des § 22 SGB II Absatz 2 a nicht für Personen gilt, die am 17.02.2006 (Tag des Beschlusses des Bundestages) nicht mehr im Haushalt ihrer Eltern oder eines Elternteils wohnten. Damit wird erreicht, dass diejenigen jungen Erwachsenen, die bereits vorher in einer eigenen Wohnung lebten, nicht in die Wohnung der Eltern zurückziehen müssen.

Der Personenkreis der unter 25-jährigen ist über diese Änderung bisher nicht entsprechend belehrt worden bzw. wurden Bewilligungsbescheide nicht mit einem Vorbehalt versehen. Daher kann in den Fällen, in denen junge Erwachsenen im Zeitraum vom 17.02.2006 bis zum 31.03.2006 der Fachlichen Vorgabe erstmals eine eigene Wohnung angemietet haben, nichts weiter unternommen werden.

## 9. In Kraft treten

Die Fachanweisung tritt am 01. April 2012 in Kraft und am 31. März 2017 außer Kraft.

**DOWNLOADS**

[Hinweise für die Anmietung von Wohnraum durch Empfängerinnen und Empfänger von ALG II, Sozialhilfe und Grundsicherung](#)

MSWORD , 41.24 KB

[Muster: Angaben zum Mietverhältnis \(Formular\)](#)

MSWORD , 41.24 KB

[Muster Einladungsschreiben](#)

MSWORD , 41.24 KB

[Muster: Anschreiben Entscheidung](#)

MSWORD , 41.24 KB