



Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Arbeit, Gesundheit, Soziales, Familie und Integration
Amt für Soziales

Fachanweisung

Bedarfe für Unterkunft und Heizung

gemäß § 22 SGB II

Stand: 20.03.2024

Wesentliche Änderungen

Geändert zum 20.03.2024

[Ziffer 1.3](#) Neue Angemessenheitsgrenzen für die Bruttokaltmiete

Geändert zum 01.01.2024

[Ziffer 1.2](#) u.a. Umsetzung des Bürgergeld-Gesetzes (z. B. Einführung einer einjährigen Karenzzeit)

[Ziffer 1.5.1](#) Änderung Regelung zu Staffelmieten

[Ziffer 1.5.11](#) klarstellende Regelung zu Indexmieten

[Ziffer 2.1.2](#) Öffnungsklausel Überschreitung Wohnflächenhöchstwerte

[Ziffer 2.3.2](#) Regelung zur örtlichen Zuständigkeit für nachträglich erhobene Nutzungsgebühren für Wohnraum in auswärtigen Aufnahmeeinrichtungen

[Ziffer 3.2](#) Gewährung eines Zuschlags nur einmal pro Bedarfsgemeinschaft (Klarstellung)

[Ziffer 3.4](#) Aktualisierte Stadtteilliste befindet sich jetzt in [Anlage 3](#).

[Ziffern 5.2.1](#) und [5.2.2](#) Vorgaben für die Berücksichtigung von Betriebs- und Heizkostennachforderungen für die noch bewohnte und für die nicht mehr bewohnte Unterkunft

[Ziffer 5.3.1](#) Aktualisierung der Grenzwerte (bundesweiter Heizspiegel)

[Ziffer 5.4](#) Übernahme einmaliger Heizkosten im Fälligkeitsmonat ohne fiktive Kostenverteilung auf die Heizperiode

[Ziffer 5.6](#) Kosten der Verbrauchsinformation nach § 6a HeizkostenVO

[Ziffer 6.3c\)](#) Unzumutbarkeit Kostensenkungsverfahren bei Todesfällen/Heimaufnahme für 12 Monate, aber nur wenn Miete vorher angemessen war.

[Ziffer 6.3g\)](#) Vorgehensweise zur Berechnung der Angemessenheitsgrenze bei Bruttowarmmiete

[Ziffer 6.4](#) Absehen von Kostensenkungsverfahren aus Gründen der Wirtschaftlichkeit bei Überschreitung der Angemessenheitsgrenze um bis zu 20 Prozent

[Ziffer 6.5.3](#) Anrechnung der Einnahmen aus Untervermietung auch auf den Bedarf der Heizung, Klarstellung für Einnahmenüberschüsse

[Ziffer 7b\)](#) Klarstellung: Entscheidung über umzugsbedingte Kosten ist Ermessensentscheidung

[Ziffer 7.3](#) Einfügung einer Dynamisierung der gedeckelten Unterkunftskosten nach einem Umzug

[Ziffer 7.4.2](#) Darlehenszusage für Genossenschaftsanteile bereits vor Abschluss des Nutzungsvertrages möglich; Erhöhung des im Regelfall maximal übernahmefähigen Betrags; Höchstbetrag Ausnahmefälle

[Ziffer 7.4.3 f.](#), [8.3](#) und [8.3.1](#)

Änderungen bei der Vorlage von Quittungen und Kostenvoranschlägen sowie bei der Höhe der Renovierungs- und Verpflegungskostenpauschalen

[Ziffer 10.3.3](#) Leibrenten als berücksichtigungsfähige Kosten bei selbstgenutztem Wohneigentum

[Ziffer 11.2](#) Vereinheitlichung und Erhöhung des übernahmefähigen Mieterverein-Mitgliedsbeitrags

Vorherige Änderungen:

Geändert zum 01.01.2022: Ziffer 1.2 neue Angemessenheitsgrenzen

Geändert zum 01.01.2022: [Ziffer 1.5.3.1](#) neue Beträge Betreuungspauschalen

Geändert zum 01.10.2021: [Ziffer 1.5.3.2](#) neue Beträge Hausnotruf
[Ziffer 3.4](#) Aktualisierung Stadtteilliste

Geändert zum 01.01.2021: [Ziffer 1.5.3.1](#) neue Beträge Betreuungspauschalen

Geändert zum 24.09.2020: Konkretisierung zu [Ziffer 7.4.2](#) Genossenschaftsanteile

Geändert zum 06.03.2020: 3 neue Angemessenheitsgrenzen

Geändert zum 01.01.2020: [Ziffer 1.5.3.1](#) neue Beträge Betreuungspauschalen

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 Anlage

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 [Arbeits-
hilfe zu den Kosten der Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II, § 35 SGB XII und § 42a SGB XII
Stand 01.07.2017](#)

Geändert zum 01.01.2018: Ziffer 1.5.3.1 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	10
B	Vorgaben	10
1	Grundsätze	10
1.1	Allgemeines	10
1.2	Karenzzeit.....	11
1.3	Angemessenheitsgrenze für die Bruttokaltmiete	12
1.4	Bestandsschutzregelungen.....	13
1.4.1	Überschreitung der Angemessenheitswerte infolge von Neufestlegungen der Angemessenheitsgrenzen	13
1.4.2	Objektbezogener Bestandsschutz bei Unterkünften, die von Trägern speziell für die Weitervermietung an Menschen im Sinne des § 53 SGB XII a.F. angemietet, erworben oder gebaut worden sind	13
1.4.3	Früher begünstigter Stadtteil.....	14
1.5	Besonderheiten.....	14
1.5.1	Staffelmieten.....	14
1.5.2	Mieterhöhung bei Untermiete bzw. Untermietzuschläge	14
1.5.2.1	Zustimmung des Vermieters bzw. der Vermieterin zur Untervermietung .	14
1.5.2.2	Untermietzuschläge bei frei finanziertem Wohnraum	15
1.5.2.3	Untermietzuschläge bei öffentlich gefördertem Wohnraum	15
1.5.3	Betreuungspauschalen und Kosten für den Hausnotruf in Einrichtungen des Servicewohnens und Wohngemeinschaften	15
1.5.3.1	Betreuungspauschalen in Einrichtungen des Servicewohnens und Wohngemeinschaften	15
1.5.3.2	Kosten für den Hausnotruf in Einrichtungen des Servicewohnens und Wohngemeinschaften	16
1.5.4	Inklusivmieten.....	17
1.5.5	Sonstige separate Nebenkosten	17
1.5.6	Einlagerungskosten	17
1.5.7	Mietverträge zwischen Familienangehörigen	18
1.5.8	Doppelmiete	18
1.5.9	Vorübergehende Abwesenheit.....	19
1.5.10	Aufteilung und Zuordnung von Bedarfen für Unterkunft und Heizung	20
1.5.11	Indexmieten.....	20
1.5.12	Nutzungsentschädigung nach Ende des Mietverhältnisses	20
1.6	Aufgaben der Fachstellen für Wohnungsnotfälle.....	20

2	Sonderregelungen für öffentlich geförderte Wohnungen und für besondere Unterkunftsarten	21
2.1	Sozialwohnungen (öffentlich geförderte Wohnungen).....	21
2.1.1	Wohnflächenhöchstwerte.....	21
2.1.2	Erhöhung der Wohnflächenhöchstwerte	22
2.2	Rollstuhlgerechter Wohnraum.....	23
2.2.2	Vermietung von Rollstuhlfahrer-Wohnungen an Personen, die nicht auf eine rollstuhlgerechte Wohnung angewiesen sind.....	23
2.3	Öffentlich-rechtliche Unterbringung	23
2.3.1	Nutzungsgebühren als Unterkunftsbedarf.....	23
2.3.2	Örtliche Zuständigkeit für nachträglich erhobene Nutzungsgebühren für öffentlich-rechtliche Unterbringungen in einem anderen Bundesland	24
3	Zuschläge bei besonderen Lebens- und Wohnlagen	24
3.1	Zuschläge für Wohnungslose und Bewohnerinnen von Frauenhäusern.....	24
3.2	Dauerhafte Erkrankung, Behinderung oder besondere Lebensumstände	25
3.3	Getrenntlebende Elternteile im Rahmen von gemeinsamer Ausübung des Sorgerechts.....	26
3.4	Stadtteile, in denen weniger als 10 Prozent nach dem SGB II oder SGB XII leistungsberechtigte Personen wohnen	26
4	Mieterhöhungen.....	26
4.1	Mieterhöhungen gemäß § 559 BGB (nach Modernisierungsmaßnahmen).....	26
4.2	Sonstige Mieterhöhungen	27
5	Betriebs- und Heizkosten.....	27
5.1	Betriebs- und/oder Heizkostenvorauszahlungen	28
5.2	Betriebs- und/oder Heizkostennachzahlungen.....	28
5.2.1	Nachforderung für die noch bewohnte unangemessene Unterkunft.....	28
5.2.2	Nachforderung für eine nicht mehr bewohnte Unterkunft	30
5.3	Prüfung der Angemessenheit von Heiz- und Warmwasserkosten.....	31
5.3.1	Regelfall	31
5.3.2	Besonderheiten während der Karenzzeit	36
5.4	Einmalige Heizkosten	37
5.4.1	Bewilligung nach Anlieferung.....	38
5.4.2	Bewilligung vor Anlieferung.....	38
5.5	Anrechnung von Rückzahlungen und Guthaben	39
5.6	Kosten der Verbrauchsinformation nach § 6a HeizkostenVO	41
6	Verfahren bei Überschreitung der Angemessenheitsgrenzen („Kostensenkungsverfahren“).....	41
6.1	Verfahrensgrundsätze für alle Kostensenkungsverfahren	42

6.2	Deckung der übersteigenden Kosten der Unterkunft durch anrechnungsfreies Einkommen	44
6.3	Unzumutbarkeit von Kostensenkungsmaßnahmen	44
6.4	Absehen von Kostensenkungsmaßnahmen aus Gründen der Wirtschaftlichkeit	47
6.5	Maßnahmen zur Kostensenkung	48
6.5.1	Überprüfung der Betriebs- oder Heizkosten durch Mietervereine	48
6.5.2	Änderung des Verbrauchsverhaltens	49
6.5.3	Deckung der übersteigenden Kosten der Unterkunft durch Untervermietung	49
6.5.4	Erwirkung eines Mietnachlasses	50
6.5.5	Umzug	50
6.5.6	Nachweis	50
6.6	Abschluss und Besonderheiten von Kostensenkungsverfahren	51
6.6.1	Überschreitung der Bruttokaltmietenangemessenheitsgrenze infolge unangemessener Betriebskosten	51
6.6.2	Überschreitung der Bruttokaltmietenangemessenheitsgrenze infolge unangemessener Nettokaltmiete	52
6.6.3	Überschreitung der Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten	52
6.6.4	Voraussetzungen für eine künftige Leistungsabsenkung	53
6.7	Frist zur Kostensenkung	53
6.8	Umfang der Kostensenkung	54
7	Verfahren bei Umzugswünschen von leistungsberechtigten Personen	54
7.1	Zusicherung bei einem Umzug innerhalb Hamburgs	55
7.2	Zusicherung bei einem trägerübergreifenden Umzug	57
7.3	Umzug ohne vorherige Zusicherung	58
7.4	Übernahme von im Zusammenhang mit einem Umzug entstehenden Kosten	59
7.4.1	Mietkautionen	59
7.4.2	Genossenschaftsanteile	60
7.4.2.1	Darlehen und Direktüberweisung	60
7.4.2.2	Angemessenheit der Genossenschaftsanteile	60
7.4.3	Umzugskosten	61
7.4.4	Sonstige Wohnungsbeschaffungskosten	62
7.4.5	Besonderheiten bei einem trägerübergreifenden Umzug	62
7.4.6	Kostenübernahme ohne laufenden Leistungsbezug	62
7.4.7	Prüfung der Angemessenheit ohne Kenntnis des Wasserkostenabschlags	63
7.5	Sonderregelungen bei Jugendlichen und Jungerwachsenen bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres	63

7.5.1	Leistungsbezug	64
7.5.2	Umzug	64
7.5.3	Zeitpunkt der Zusicherung	65
7.5.4	Zusicherungsanspruch	65
7.5.4.1	Schwerwiegende soziale Gründe	65
7.5.4.2	Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt	67
7.5.4.3	Sonstige, ähnlich schwerwiegende Gründe	67
7.5.5	Entbehrlichkeit der Zusicherung	68
7.5.6	Angemessenheit der Unterkunftskosten	68
7.5.7	Positive Prognose	68
7.5.8	Missbrauchsklausel	69
7.6.	Umzug während der Karenzzeit	69
8	Renovierungskosten	69
8.1	Schönheitsreparaturen	70
8.2	Einzugsbedingte, turnusmäßige und auszugsbedingte Verpflichtung	71
8.2.1	Besonderheiten bei Einzügen	71
8.2.2	Turnusmäßige und auszugsbedingte Schönheitsreparaturen	72
8.2.2.1	Besonderheiten bei turnusmäßigen Schönheitsreparaturen	72
8.2.2.2	Besonderheiten bei auszugsbedingten Schönheitsreparaturen	73
8.3	Umfang der Leistungen	73
8.3.1	Dienstleistungen	74
8.3.2	Gleichzeitiger Antrag auf Auszugs- und Einzugsrenovierung	74
9	Direktanweisung	75
9.1	Grundsatz	75
9.2	Direktanweisung auf Wunsch der leistungsberechtigten Person	75
9.3	Direktanweisung aufgrund einer Entscheidung durch die zuständige Dienststelle	76
9.3.1	Direktanweisung gemäß § 22 Absatz 7 Satz 2 SGB II (Generalklausel) ...	76
9.3.2	Direktanweisung gemäß § 22 Absatz 7 Satz 3 SGB II (Regelbeispiele)....	76
9.4	Direktanweisung an die SAGA Unternehmensgruppe	77
10	Selbstgenutztes Wohneigentum	77
10.1	Allgemeines	77
10.2	Ermittlung der Angemessenheit bei Wohneigentum	78
10.3	Berücksichtigungsfähige Kosten bei selbstgenutztem Wohneigentum	78
10.3.1	Schuldzinsen und dauernde Lasten	79
10.3.2	Tilgungsleistungen	79

10.3.3	Leibrenten	79
10.3.4	Hausgeld und Betriebskosten	79
10.3.4.1	Generell berücksichtigungsfähige Betriebskosten	80
10.3.4.2	Nur bei Wohneigentum berücksichtigungsfähige Betriebskosten	83
10.3.5	Heizkosten.....	84
10.3.6	Notwendige Ausgaben und Einkommenseinsatz bei Teilvermietung von Eigentum.....	84
10.3.7	Sonstige berücksichtigungsfähige Kosten.....	84
10.3.8	Berücksichtigung von Aufwendungsdarlehen und Eigenheimzulage.....	84
10.4	Fälligkeit	84
10.5	Verfahren bei Überschreitung der Angemessenheitsgrenzen (Kostensenkungsverfahren)	84
10.6	Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur	85
10.6.1	Erhaltungsaufwendungen (Erster Schritt)	85
10.6.2	Ermittlung der Höhe der Kosten (Zweiter Schritt).....	86
10.6.3	Angemessenheit (Dritter Schritt).....	86
11	Mitgliedschaft in einem Mieterverein	86
11.1	Mietrechtlicher Beratungsbedarf	86
11.2	Kostenübernahme für die Mitgliedschaft	87
11.3	Zusatzleistungen.....	87
C	Berichtswesen.....	88
D	Inkrafttreten.....	88
E	Anlagen.....	88

A Ziele

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

B Vorgaben

1 Grundsätze

1.1 Allgemeines

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind ([§ 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II](#)).

Die angemessene Höhe der Bedarfe für Unterkunft ergibt sich in der Regel aus den Angemessenheitsgrenzen für die Bruttokaltmiete ([Ziffer 1.3](#)) 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, sondern eine Haushaltsgemeinschaft.

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 780,00 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 659,40 Euro.

Der tatsächliche Bedarf der Bedarfsgemeinschaft (Mutter und ein Kind) ist demnach 2 x 300 Euro = 600 Euro. Die Angemessenheitsgrenze in Höhe von 659,40 Euro 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. Lebt eine Mehr-Personen-Bedarfsgemeinschaft in einer Wohngemeinschaft mit anderen Personen, sind die jeweiligen Vorgaben entsprechend der Anzahl der zur Bedarfsgemeinschaft gehörenden Personen maßgeblich (Bsp. Mutter und Kind bilden eine Bedarfsgemeinschaft und leben gemeinsam mit zwei weiteren Personen in einer Wohngemeinschaft. Für die Bedarfsgemeinschaft sind die Vorgaben für einen Zwei-Personen-Haushalt maßgeblich). Eine Wohngemeinschaft ist anzunehmen, wenn zwar eine Wohnung gemeinsam genutzt wird, die Mitglieder jedoch weder eine Bedarfs- noch eine Haushaltsgemeinschaft bilden.

1.2 Karenzzeit

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Eine Ausnahme für die Unterkunftskosten gilt im Rahmen der sogenannten **einjährigen Karenzzeit** (vgl. [§ 22 Absatz 1 Satz 2 bis 5 SGB II](#)). Karenzzeit bedeutet so viel wie „Wartezeit bzw. Sperrzeit“.

Während der Karenzzeit werden die **Bedarfe für Unterkunft in tatsächlicher Höhe** übernommen, die **Heizkosten** sind jedoch weiterhin einer **Angemessenheitsprüfung zu unterziehen** (siehe [Ziffer 5.2](#) und [Ziffer 10.1](#)).

Die Karenzzeit läuft ab Beginn des Monats, für den **erstmalig** Leistungen bezogen werden.

Die **Karenzzeit verlängert sich** jeweils um **volle Monate**, wenn der Leistungsbezug mindestens für einen Monat unterbrochen wird. In Abgrenzung zur bloßen Unterbrechung beginnt eine **neue Karenzzeit**, wenn zuvor mindestens **drei Jahre** kein Bürgergeld oder Leistungen nach dem SGB XII bezogen worden sind.

Bei **Bedarfs- bzw. Haushaltsgemeinschaften** ist die Karenzzeit stets nach dem **Kopfteilprinzip** zu berechnen, d. h. für jedes Mitglied individuell (z.B. bei Unterbrechung/Neubeginn der Karenzzeit, erstmaligem Eintritt in den Leistungsbezug oder Geburt eines Kindes). Für den Fall, dass die Unterkunftsaufwendungen trotz Erweiterung der Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft unangemessen bleiben, sind für ein nach Ende der jeweiligen Karenzzeit durchzuführendes Kostensenkungsverfahren die Vorgaben in [Ziffer 6.3](#) maßgeblich. Bei Zuzug einer bereits im Leistungsbezug stehenden Person ist zudem [Ziffer 7.6](#) zu beachten.

Weitere Besonderheiten, die im Rahmen der Karenzzeit zu beachten sind, können unmittelbar der dafür jeweils relevanten Ziffer entnommen werden (siehe **Ziffern [5.3.2](#), [6](#), [6.3c](#), [6.7](#), [7.6](#), [10.1](#) und [10.6](#)**).

1.3 Angemessenheitsgrenze für die Bruttokaltmiete

Maßstab für die Angemessenheit der Miete ist die Bruttokaltmiete.

Die Bruttokaltmiete setzt sich zusammen aus der Nettokaltmiete, den Betriebskosten und den – ggf. direkt mit dem Wasserversorger abgerechneten – Wasserkosten. Die Betriebskosten umfassen die Positionen der Betriebskostenverordnung. Zu den Betriebskosten können beispielsweise Ausgaben für die Grundsteuer, das Wasser, den Aufzug, die Straßenreinigung, die Müllbeseitigung, die Gebäudereinigung, die Gartenpflege, den Allgemenstrom, den Schornsteinfeger, die Gebäudeversicherung, den Hausmeisterservice und den Antennen- bzw. Kabelanschluss gehören.

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

Der Vordruck "[Angaben zum Mietverhältnis](#)" und die das Informationsblatt „[Ihre Rechte als Mieterin und Mieter – Informationen für Empfängerinnen und Empfänger von Arbeitslosengeld II oder Sozialhilfe](#)“¹ sind den leistungsberechtigten Personen im Bedarfsfall auszuhändigen.

Hinweis:

Entsprechend der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes können leistungsberechtigte Personen 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).

Falls der Verdacht besteht, dass systematisch nicht geeigneter Wohnraum an leistungsberechtigte Personen vermietet oder systematisch ein vollkommen außer Verhältnis stehender Mietzins durch die Vermieterin bzw. den Vermieter verlangt wird, sind diese Fälle der Behörde für Arbeit, Gesundheit, Soziales, Familie und Integration (Sozialbehörde) 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.

Hinweis:

Für Leistungsberechtigte, die in einem Eigenheim oder einer Eigentumswohnung leben, gelten die Sonderregelungen in [Ziffer 10](#) dieser Fachanweisung.

¹ Der Begriff „Arbeitslosengeld II“ wurde 2023 durch den Begriff „Bürgergeld“ ersetzt.

1.4 Bestandsschutzregelungen

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

1.4.1 Überschreitung der Angemessenheitswerte infolge von Neufestlegungen der Angemessenheitsgrenzen

Sofern die Bedarfe für Unterkunft von leistungsberechtigten Personen allein aufgrund der Neufestlegung der Angemessenheitsgrenzen die Werte unter [Ziffer 1.3](#) überschreiten, besteht für die betroffenen leistungsberechtigten Personen Bestandsschutz, wenn die tatsächlichen Bedarfe für Unterkunft entsprechend der [bisher geltenden Vorgaben der Fachanweisungen zu den Kosten der Unterkunft zu § 22 SGB II und § 35 SGB XII](#) angemessen waren².

Mietrechtlich zulässige Mieterhöhungen, die bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (vgl. [§§ 558-558e BGB](#)) 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 oder 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 die leistungsberechtigte Person umzieht oder sich die Anzahl der Personen in der Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft dauerhaft verringert (z. B. durch Auszug eines Kindes).

1.4.2 Objektbezogener Bestandsschutz bei Unterkünften, die von Trägern speziell für die Weitervermietung an Menschen im Sinne des § 53 SGB XII a.F. 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 Sozialbehörde 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 (in der bis 31.12.2019 geltenden Fassung) angemietet, erworben oder gebaut worden 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

² Frühere Angemessenheitsgrenzen differenzierten z. B. nach Baualtersklassen und sahen die Nettokaltmiete als Maßstab der Angemessenheit an.

- 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 Sozialbehörde möglich.

1.4.3 Früher begünstigter Stadtteil

Bewohnt eine leistungsberechtigte Person eine Unterkunft, für die ein Zuschlag gewährt wurde, weil der Stadtteil in der Vergangenheit nach [Ziffer 3.4](#) der jeweils geltenden Fachanweisungen zu [§ 22 SGB II](#) und [§ 35 SGB XII](#) begünstigt war, besteht ein Bestandsschutz, wenn die Angemessenheitsgrenze nach [Ziffer 1.3](#) nur um bis zu 10 Prozent und nur wegen Wegfall des Stadtteils aus der Liste begünstigter Stadtteile überschritten wird. Es kommt für den Bestandsschutz nicht darauf an, ob ein Stadtteil irgendwann mal begünstigt war. Maßgeblich ist allein, ob in der Vergangenheit im konkreten Einzelfall ein Zuschlag tatsächlich gewährt wurde. Der Bestandsschutz gilt nicht fort, wenn die leistungsberechtigte Person umzieht.

1.5 Besonderheiten

1.5.1 Staffelmieten

Bezieht eine leistungsberechtigte Person **während des laufenden Leistungsbezugs** eine neue Unterkunft, ist eine gestaffelte Miete (Staffelmiete) als angemessen anzuerkennen, wenn sie unter Zugrundelegung der aktuell zu zahlenden Miete die Angemessenheitsgrenzen dieser Fachanweisung nicht überschreitet.

1.5.2 Mieterhöhung bei Untermiete bzw. Untermietzuschläge

1.5.2.1 Zustimmung des Vermieters bzw. der Vermieterin zur Untervermietung

Bei einer Untermiete ist das Vorliegen der Zustimmung zur Untervermietung durch die Vermieterin bzw. den Vermieter an die Hauptmieterin bzw. den Hauptmieter keine Voraussetzung für die Anerkennung von Bedarfen für Unterkunft und Heizung. Eine Zustimmung zur Untervermietung betrifft ausschließlich das Vertragsverhältnis zwischen Vermieterin bzw. Vermieter und Hauptmieterin bzw. Hauptmieter.

1.5.2.2 Untermietzuschläge bei frei finanziertem Wohnraum

Bei Untervermietung von frei finanziertem Wohnraum darf die Vermieterin bzw. der Vermieter gemäß [§ 553 Absatz 2 BGB](#) im Ausnahmefall gegenüber der Hauptmieterin bzw. dem Hauptmieter die Miete angemessen erhöhen (sog. Untermietzuschlag).

Eine Mieterhöhung bei Untervermietung gemäß [§ 553 Absatz 2 BGB](#) ist nur zulässig, wenn der Vermieterin bzw. dem Vermieter die Gebrauchsüberlassung oder die Untervermietung ohne die Vereinbarung einer erhöhten Miete unzumutbar ist. Im Zweifel ist die leistungsberechtigte Person an einen Mieterverein zur Überprüfung der mietrechtlichen Zulässigkeit zu verweisen (s. unter [Ziffer 11](#)).

Die Hauptmieterin bzw. der Hauptmieter ist wiederum berechtigt, diesen Untermietzuschlag der Untermieterin bzw. 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.

1.5.2.3 Untermietzuschläge bei öffentlich gefördertem Wohnraum

Bei öffentlich gefördertem 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.

1.5.3 Betreuungspauschalen und Kosten für den Hausnotruf in Einrichtungen des Servicewohnens und Wohngemeinschaften

1.5.3.1 Betreuungspauschalen in Einrichtungen des Servicewohnens und Wohngemeinschaften

Betreuungspauschalen in Einrichtungen des Servicewohnens (vgl. [§ 2 Absatz 2 § 2 Absatz 3 des Hamburgischen Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetzes - HmbWBG](#)) und der Wohngemeinschaften (vgl. [§ 2 Absatz 3 HmbWBG](#)) 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. 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.

Leben leistungsberechtigte Personen in Servicewohnanlagen nach [§ 2 Absatz 2](#) oder in Wohngemeinschaften nach [HmbWBG](#) und führt nur die Betreuungspauschale dazu, dass die Angemessenheitsgrenzen überschritten werden, **gilt folgende Sonderregelung:**

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

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

- a) allgemeine Beratung der Angehörigen in Mieterangelegenheiten mit verlässlichen Ansprechpartnerinnen bzw. Ansprechpartnern
- b) Hilfestellung bei der Suche nach neuen Mieterinnen und Mietern für die Wohngemeinschaften (dazu gehören insbesondere Öffentlichkeitsarbeit für die Wohngemeinschaft, Durchführung von Informationsveranstaltungen für Bewerberinnen und 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 oder zu gesetzlichen, für die Mieterinnen und Mietern relevanten Änderungen zum Thema Demenz oder Rente)

1.5.3.2 Kosten für den Hausnotruf in Einrichtungen des Servicewohnens und Wohngemeinschaften

Die Kosten für den Hausnotruf in Einrichtungen des Servicewohnens (vgl. [§ 2 Absatz 2 HmbWBG](#)) und der Wohngemeinschaften (vgl. [§ 2 Absatz 3 HmbWBG](#)) 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 Personen in Servicewohnanlagen nach [§ 2 Absatz 2 HmbWBG](#) 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 25,50 Euro pro leistungsberechtigter Person überschritten wird

oder

- b) die Angemessenheitsgrenze nur durch die unter [Ziffer 1.5.3.1](#) genannten Werte für die Betreuungspauschale zzgl. der Kosten für den Hausnotruf in Höhe von 25,50 Euro pro leistungsberechtigter Person überschritten wird.

1.5.4 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.

Wenn in der Inklusivmiete auch der Höhe nach bezifferte Positionen enthalten sind, die aus dem Regelsatz zu finanzieren sind (z. B. Kosten für Haushaltsenergie Internet, Telefon etc.), werden diese im Rahmen der Bedarfe für Unterkunft nicht berücksichtigt. Handelt es sich hingegen um unbezifferte Positionen, sind die Bedarfe für die Unterkunft **nicht** um einen aus dem **Regelbedarf** ermittelten Anteil z. B. für Haushaltsenergie zu kürzen.

1.5.5 Sonstige separate Nebenkosten

Sonstige separate Nebenkosten wie z. B. Möblierungszuschläge oder Stellplatzkosten für ein Kfz sind als Bedarf anzuerkennen, wenn diese untrennbar mit dem Mietvertrag verknüpft sind, so dass die Unterkunft nicht ohne die diese erlangt oder erhalten werden kann (sog. „unausweichliche Wohnnebenkosten“). Die Bruttokaltmiete ist in diesem Fall angemessen, wenn sie **zusammen mit den zusätzlichen Kosten innerhalb der Angemessenheitsgrenze** liegt.

Kann die Unterkunft auch ohne die Zusatzkomponenten angemietet werden, sind die sonstigen Nebenkosten nicht als Bedarf anzuerkennen.

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

1.5.6 Einlagerungskosten

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

- a) Die 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 der leistungsberechtigten Person oder dem Wohnen** dienen. Das ist insbesondere bei Kleidung und Hausratsgegenständen der leistungsberechtigten Person der Fall, die dem Pfändungsschutz des [§ 811 Absatz 4 ZPO](#) unterliegen.
- c) Der Ort der Einlagerung muss so **nahe an der im Übrigen bewohnten Unterkunft** gelegen sein, dass die **Erreichbarkeit** durch die leistungsberechtigte Person 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 die leistungsberechtigte Person plausibel 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 eine Kautions, ist diese unter den Voraussetzungen der [§§ 42a Absatz 1, 22 Absatz 6 SGB II](#) als 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 die leistungsberechtigte Person als nicht geschützte Vermögensgüter vor der Inanspruchnahme von Leistungen der Grundsicherung verwerten muss.

1.5.7 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.

1.5.8 Doppelmiete

Grundsätzlich sind als monatlicher Unterkunftsbedarf lediglich die Aufwendungen für **eine** Unterkunft berücksichtigungsfähig.

Muss eine leistungsberechtigte Person zu einem bestimmten Zeitpunkt umziehen, ohne dass sie 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) Die leistungsberechtigte Person **muss alles ihr Mögliche und Zumutbare getan haben, die Aufwendungen für die frühere Unterkunft so gering wie möglich** zu halten. Dazu kann die Suche nach einer Nachmieterin bzw. einem Nachmieter gehören, aber auch das Verhandeln mit der Vermieterin bzw. dem Vermieter über eine frühere Entlassung aus dem Mietvertrag oder ggf. die Suche nach einer Wohnung mit einem späteren Einzugs-termin. 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 die leistungsberechtigte Person **eine gesetzliche Betreuerin** bzw. ein **gesetzlicher Betreuer** bestellt, **kann eine über drei Monate hinausgehende Übernahme der Doppelmiete** angezeigt sein, bis die betreuungsgerichtliche Genehmigung der Kündigung vorliegt

Sollte eine längere Kündigungsfrist als drei Monate mietvertraglich vereinbart worden sein, ist die leistungsberechtigte Person 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, die Mieterin bzw. der Mieter hat aber das Recht, durch die Stellung einer geeigneten Nachmieterin bzw. eines geeigneten Nachmieters früher aus dem Vertrag entlassen zu werden. Im Zweifel ist die leistungsberechtigte Person an einen Mieterverein zur Überprüfung zu verweisen (siehe unter [Ziffer 11](#)).

Für den Fall eines **Einzugs in ein Frauenhaus** wird auf Ziffer 2.2.3 der [Fachanweisung zu § 36a SGB II](#) 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.

1.5.9 Vorübergehende Abwesenheit

Die tatsächliche Nutzung der Unterkunft ist Voraussetzung für die Gewährung von Leistungen. Sie ist in Zweifelsfällen von der leistungsberechtigten Person 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 der leistungsberechtigten Person, das Vorhandensein notwendiger Einrichtungsgegenstände wie z. B. eines Bettes, eines Schrankes und die Aufbewahrung persönlicher Gegenstände der leistungsberechtigten Person in der Unterkunft wie z. B. Kleidung und Hygieneartikel.

Auch bei einem **Krankenhaus- oder Einrichtungsaufenthalt** (z. B. Kur, Reha, Entzug) sind die Bedarfe für Unterkunft und Heizung weiterhin anzuerkennen, sofern die leistungsberechtigte Person 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 Inobhutnahme von Kindern und Jugendlichen durch das **Jugendamt** sind die anfallenden Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung auf die verbleibenden Mitglieder des Haushaltes umzulegen.

1.5.10 Aufteilung und Zuordnung von Bedarfen für Unterkunft und Heizung

Die Zuordnung von Bedarfen für Unterkunft und Heizung erfolgt grundsätzlich nach Kopfzahl, unabhängig von Alter oder konkretem Wohnflächenbedarf (sog **Kopfteilprinzip**).

Das gilt jedoch nicht, wenn rechtlich verbindliche Regelungen eine andere Aufteilung vorsehen (z. B. abweichende vertragliche Regelung bei Untermietverhältnissen). In diesen Fällen ist entsprechend der abweichenden Regelung zu verfahren.

1.5.11 Indexmieten

Eine Indexmiete i.S. von § 557b BGB ist grundsätzlich übernahmefähig, wenn die vereinbarte Bruttokaltmiete inklusive Wasserkosten innerhalb der Angemessenheitsgrenzen (vgl. [Ziffer 1.3](#)) liegt. Im Übrigen ist [Ziffer 4.2](#) zu beachten.

1.5.12 Nutzungsentschädigung nach Ende des Mietverhältnisses

Statt einer Anerkennung der Miete kommt auch eine zu zahlende Nutzungsentschädigung nach [§ 546a BGB](#) als Unterkunftsbedarf in Betracht, wenn die Unterkunft nach Beendigung des Mietverhältnisses tatsächlich noch genutzt wird. Für die Dauer der fortgesetzten Nutzung kann seitens des Vermieters bzw. der Vermieterin als Entschädigung die zuletzt vereinbarte Miete oder die Miete verlangt werden, die für vergleichbare Sachen ortsüblich ist. Soweit die Nutzungsentschädigung den angemessenen Umfang nicht übersteigt, ist diese als Aufwendung der Unterkunft zu berücksichtigen. Hierbei sind auch die jeweiligen Aufwendungen für die Heizung zu berücksichtigen.

1.6 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 gemäß [§ 22 Absätze 1 bis 7 SGB II](#) obliegt

und

- b) die Standorte an die Entscheidung gebunden sind und die Leistung umgehend zu gewährleisten 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 und für besondere Unterkunftsarten

2.1 Sozialwohnungen (öffentlich geförderte Wohnungen)

2.1.1 Wohnflächenhöchstwerte

Bei Wohnungen des 1. Förderwegs kommt es für die Prüfung der Angemessenheit abweichend von [Ziffer 1.3](#) auf die **Wohnungsgröße** (Wohnflächenhöchstwerte) an. Wohnungen des 1. Förderwegs können

- a) Wohnungen gemäß Hamburgischem Wohnungsbindungsgesetz (HmbWoBindG) sein, für die öffentliche Mittel im Sinne des Ersten oder Zweiten Wohnungsbaugesetzes eingesetzt worden sind

oder

- b) Wohnungen, die nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG, in der jeweils geltenden Fassung) oder dem Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetz (HmbWoFG, in der jeweils geltenden Fassung) öffentlich gefördert werden.

Der 1. Förderweg schließt die Förderrichtlinie „Sonderwohnformen“ (früher: „Besondere Wohnformen“³) und „Neubau von Mietwohnungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte“ sowie Wohnungen der 1. Fallgruppe der Förderrichtlinie Baugemeinschaften der IFB ein.

Es ergibt sich i.d.R. aus dem Mietvertrag, wenn es sich um eine Wohnung des 1. Förderwegs handelt.

³ Neubau von besonderen Wohnformen, Förderrichtlinie für den Neubau von Wohnraum für besondere Wohnformen, Gültig ab 1. August 2018

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

Haushaltsgrößen nach Personen	1	2	3	4	5	6	Jede weitere Person
Wohnflächenhöchstwert	50m ²	60 m ²	75 m ²	90 m ²	105 m ²	120 m ²	15 m ²

Für alle anderen öffentlich geförderten Wohnungen sind die allgemeinen Angemessenheitsgrenzen in [Ziffer 1.3](#) anzuwenden.

2.1.2 Erhöhung der Wohnflächenhöchstwerte

Entsprechend der Regelung Ziffer 3.6 der [Fachanweisung der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen zur Durchführung des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes und des Hamburgischen Wohnungsbindungsgesetzes](#) kann einer Überschreitung zugestimmt werden, sofern dem Haushalt im Rahmen der Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins ein zusätzlicher Raum zugebilligt wurde oder werden würde, da **alternativ** folgende Voraussetzungen vorliegen:

- a) auf Antrag für besondere persönliche Bedürfnisse der Wohnungssuchenden oder ihrer Angehörigen, die einen zusätzlichen Raum erforderlich machen (z.B. für eine notwendige Betreuungsperson)

oder

- b) auf Antrag zur Vermeidung besonderer Härten

oder

- c) ohne Antrag bei alleinstehenden Elternteilen mit Kind(ern) bis zur Beendigung der Berufsausbildung ggf. einschließlich Studium.

Eine Überschreitung der vorgenannten Wohnflächen ist des Weiteren möglich

- d) bei der Anmietung von barrierefreien Wohnungen (nach DIN 18040-2) für Menschen mit Behinderungen oder ältere Menschen (im Alter von über 60 Jahren) durch einen entsprechend berechtigten Haushalt um **5 m²**

oder

- e) bei der Anmietung von WA/BG-Wohnungen für Rollstuhlbenuer (nach DIN 18040-2R) durch einen entsprechend berechtigten Haushalt um **10 m²** (Näheres siehe [Ziffer 2.2](#)).

Bei einem Haushalt, der als vordringlich wohnungssuchend anerkannt ist (Dringlichkeitsschein oder Dringlichkeitsbestätigung), kann der Wohnflächenhöchstwert ausnahmsweise um bis zu maximal 10 Prozent überschritten werden.

Wird die Wohnflächenvorgabe (ggf. inklusive des zusätzlichen Raumes) überschritten, sind die allgemeinen Angemessenheitsgrenzen in [Ziffer 1.3](#) (Angemessenheitsgrenze für die Bruttokaltmiete) und [Ziffer 3](#) (Zuschläge bei besonderen Lebens- und Wohnlagen) anzuwenden.

2.2 Rollstuhlgerechter Wohnraum

Übernahmefähigkeit

Die Miete für eine öffentlich geförderte Rollstuhlfahrer-Wohnung nach [DIN 18040-2R](#) soll unter folgenden Voraussetzungen als angemessen übernommen werden:

a) Ein Haushaltsmitglied ist auf die Nutzung eines Rollstuhls angewiesen

und

b) bei Neuanmietungen hat das zentral zuständige Bezirksamt Wandsbek einen Besichtigungs- und Anmietschein ausgestellt **oder** bei bereits genutztem Wohnraum ist die Wohnungsgröße angemessen gemäß [Ziffer 2.1](#).

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

Mietet eine leistungsberechtigte Person eine Rollstuhlfahrer-Wohnung im Sinne von [Ziffer 2.2.1](#), obwohl sie 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

2.3.1 Nutzungsgebühren als Unterkunftsbedarf

Wird die leistungsberechtigte Person in einer Erstaufnahmeeinrichtung (während der Residenzpflicht, vgl. Ziffer 7 der [Fachanweisung zum AsylbLG](#)) oder in einer anderen Einrichtung **öffentlich-rechtlich untergebracht** und hat sie einen Anspruch auf Anerkennung von Bedarfen für Unterkunft und Heizung nach dem SGB II, so sind die erhobenen Nutzungsgebühren nach [§ 22 SGB II](#) als angemessen zu übernehmen. Bei einer öffentlich-rechtlichen Unterbringung in Hamburg ergeben sich die Einrichtungen sowie die Höhe der Gebühren aus der [Gebührenordnung für öffentlich veranlasste Unterbringungen](#). Gebührenpflichtig sind Übernachtungsstätten für Obdachlose und Unterkünfte der öffentlich-rechtlichen Unterbringung von Wohnungslosen und Zuwanderern. Maßgeblich für den anzuerkennenden Bedarf ist der **Kostenfestsetzungs- bzw. Gebührenbescheid** über die öffentlich-rechtliche Unterbringung.

Die Gebühren sind per Direktanweisung zu zahlen. Besteht im Einzelfall z. B. aufgrund der Anrechnung von Einkommen kein Anspruch auf die Bedarfe für Unterkunft und Heizung in voller Höhe, kann nur der auf die Bedarfe für Unterkunft und Heizung entfallende Teil der Leistungen per Direktanweisung gezahlt werden. Die Differenz ist von der leistungsberechtigten Person in Eigenverantwortung zu zahlen.

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

2.3.2 Örtliche Zuständigkeit für nachträglich erhobene Nutzungsgebühren für öffentlich-rechtliche Unterbringungen in einem anderen Bundesland

In Konstellationen, in denen der Gebührenbescheid für eine öffentlich-rechtliche Unterbringung in einem anderen Bundesland erst ergeht, nachdem die leistungsberechtigte Person nach Hamburg zugezogen ist, gilt Folgendes:

Gebühren, die **nachträglich** für die Nutzung von Wohnraum im Rahmen einer öffentlich-rechtlichen Unterbringung von nach dem SGB II bzw. SGB XII leistungsberechtigten Personen erhoben werden, erhöhen den Bedarf im Monat der Fälligkeit. Dies gilt auch dann, wenn die öffentlich-rechtliche Unterkunft außerhalb Hamburgs liegt.

Wenn eine antragstellende Person zum Zeitpunkt der Fälligkeit über bedarfsdeckendes Einkommen verfügt, kommt die Gewährung existenzsichernder Leistungen nicht in Betracht. Dies gilt auch für Gebührenforderungen für Zeiten, in denen der Unterkunftsbedarf der antragstellenden Person faktisch durch die öffentlich-rechtliche Unterbringung gedeckt wurde und ein auswärtiges Jobcenter für die unterkunftsbezogenen Bedarfe der antragstellenden Person hätte aufkommen müssen.

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](#), [Ziffer 3.3](#) und [Ziffer 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.

3.1 Zuschläge für Wohnungslose und Bewohnerinnen von Frauenhäusern

Zur Integration von Wohnungslosen in regulären Wohnraum darf die Angemessenheitsgrenze nach [Ziffer 1.3](#) **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 die Vermieterin bzw. den

Vermieter oder bei in 4 Wochen (oder weniger) ablaufender Kündigungsfrist aufgrund einer ordentlichen Kündigung durch die Vermieterin bzw. den Vermieter).

Bei mindestens **sechs Monaten andauernder, vergeblicher Wohnungssuche können auch Kosten bis zu 30 Prozent über der Angemessenheitsgrenze** nach [Ziffer 1.3](#) anerkannt werden. Für den Nachweis der vergeblichen Wohnungssuche gelten die Kriterien nach [Ziffer 6.5.6](#) (Kostensenkungsverfahren).

Bei Personen, die nachweislich bereits seit mindestens sechs Monaten öffentlich-rechtlich untergebracht sind und in deren Haushalt mindestens ein minderjähriges Kind lebt, besteht die Vermutung, dass diese während dieser Zeit andauernd, aber vergeblich eine Wohnung gesucht haben. Es ist insoweit kein weiterer Nachweis erforderlich.

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 1.3](#) dürfen um **bis zu 10 Prozent** überschritten werden, wenn **wegen einer dauerhaften Erkrankung, Behinderung oder anderer besonderer Lebensumstände**

- a) ein **Mehrbedarf** an Wohnfläche 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 der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen zur Durchführung des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes und des Hamburgischen Wohnungsbindungsgesetzes](#) zu beachten.
- b) die leistungsberechtigte Person dauerhaft (im Regelfall mindestens 12 Monate) auf eine **in der Nähe gelegene Station öffentlicher Verkehrsmittel** angewiesen ist.
- c) die leistungsberechtigte Person dauerhaft (im Regelfall mindestens 12 Monate) auf **in der Nähe liegende Einkaufsmöglichkeiten und/oder Ärzte / soziale Einrichtungen / Therapeuten** angewiesen ist.
- d) aufgrund von **in der leistungsberechtigten Person liegenden Gründen** nur eine **geringere Auswahl** an Wohnungen besteht (z. B. weil wegen körperlicher Einschränkungen nur eine Parterre-Wohnung oder eine Wohnung mit Fahrstuhl angemietet werden kann).
- e) die leistungsberechtigte Person dauerhaft (im Regelfall mindestens 12 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 die leistungsberechtigte Person nachzuweisen.

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

3.3 Getrenntlebende 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 1.3](#) oder [Ziffer 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 nach dem SGB II oder SGB XII leistungsberechtigte Personen wohnen

Im Hinblick auf das Ziel, eine sozialverträgliche Mischung in den Stadtteilen sicherzustellen, wird in Stadtteilen mit sehr geringem Anteil an nach dem SGB II oder SGB XII leistungsberechtigten Personen eine Überschreitung der Angemessenheitsgrenze gemäß [Ziffer 1.3](#) um **bis zu 10 Prozent** als angemessen angesehen.

Die Stadtteile, für die der sog. Stadtteil-Zuschlag zu gewähren ist, ergeben sich aus der **Anlage 5**.

Zu welchem Stadtteil eine Wohnanschrift gehört, kann mit Hilfe des [Hamburger Straßerverzeichnisses](#) ermittelt werden.

Eine Regelung zum Bestandsschutz findet sich in [Ziffer 1.4.3](#) dieser Fachanweisung.

4 Mieterhöhungen

4.1 Mieterhöhungen gemäß § 559 BGB (nach Modernisierungsmaßnahmen)

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

Hat die Vermieterin bzw. 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 sie andere bauliche Maßnahmen auf Grund von Umständen durchgeführt, die sie nicht zu vertreten hat, so kann er gemäß [§ 559 Absatz 1 BGB](#) die jährliche Miete um **11 Prozent** 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 Prozent** 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 die Mieterin bzw. den Mieter sind jedoch die Kosten für eine Instandsetzungsmaßnahme. Da es im Einzelfall zu Abgrenzungsschwierigkeiten kommen kann, **sind leistungsberechtigte Personen in den Fällen einer Mieterhöhung nach [§ 559 BGB](#) zunächst stets an die Mietervereine zur Überprüfung der Rechtmäßigkeit der Mieterhöhung zu verweisen** (siehe unter [Ziffer 11](#)).

Ist die Erhöhung mietrechtlich zulässig, ist sie als angemessen zu berücksichtigen, wenn die erhöhte 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.

Ein Kostensenkungsverfahren ist bei Überschreitung der Angemessenheitsgrenze wiederum nicht durchzuführen, wenn die Erhöhung der Bruttokaltmiete auf einer Modernisierungsmaßnahme beruht, die durch das [Förderprogramm Mod A \(Energetische Modernisierung\)](#) oder im [Förderprogramm Mod B und Mod C \(Ausstattungsverbesserungen und umfassende Modernisierung\)](#) durch die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) 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 auf Grundlage von [§ 558 Abs. 1 BGB](#) nach Erscheinen des Mietenspiegels oder aufgrund einer individuellen vertraglichen Vereinbarung mit der Vermieterin bzw. dem Vermieter, sind die leistungsberechtigten Personen in Zweifelsfällen ebenfalls zur Überprüfung der Rechtmäßigkeit der Mieterhöhung an die Mietervereine zu verweisen (siehe unter [Ziffer 11](#)).

Ist die Erhöhung mietrechtlich zulässig, ist sie als angemessen zu berücksichtigen, 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

Die Betriebskosten ohne Heizkosten sind Bestandteil der Bruttokaltmiete (siehe [Ziffer 1.3](#)). Sie sind in tatsächlicher Höhe als Bedarf anzuerkennen, soweit sie angemessen sind. Für die Bewertung der Angemessenheit kommt es somit auf den Gesamtbetrag an, der sich aus Nettokaltmiete und monatlicher Betriebskostenvorauszahlung (inklusive Wasser) ergibt.

Angemessene Heizkostenvorauszahlungen werden in **tatsächlicher Höhe** als Bedarf anerkannt. Unter die Heizkosten fallen auch Aufwendungen für zentrale Warmwasserversorgung.

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

5.1 Betriebs- und/oder Heizkostenvorauszahlungen

Die Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen werden in tatsächlicher Höhe als Bedarf anerkannt, soweit sie angemessen sind. (vgl. zu Heizkosten [Ziffer 5.3](#)).

5.2 Betriebs- und/oder Heizkostennachzahlungen

Betriebs- und Heizkostennachzahlungen z. B. aus Jahresabrechnungen sind Bedarfe für Unterkunft und Heizung gemäß [§ 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II](#).

Nachforderungen aus der Betriebs- und/oder Heizkostenabrechnung für einen Mehrverbrauch werden grundsätzlich in dem Monat als Bedarfe für Unterkunft und Heizung anerkannt, in dem sie von der Mieterin bzw. von dem Mieter zu zahlen, also fällig sind. Sie sind auch bedarfserhöhend zu berücksichtigen, 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](#).

Ergibt sich aus einer Betriebs- oder Heizkostenabrechnung eine Nachforderung, weil die Vorauszahlungen infolge höherer tatsächlich entstandener Betriebs- bzw. Heizkosten zu gering bemessen waren, und wurden die geschuldeten Vorauszahlungen von der leistungsberechtigten Person in voller Höhe gezahlt, ist die dadurch entstandene Nachforderung als Bedarf i. S. v. [§ 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II](#) anzuerkennen und nicht als Schulden i. S. d. [§ 22 Absatz 8 SGB II](#) einzuordnen.

Soweit die Forderung des Vermieters bzw. der Vermieterin oder des Energieversorgungsunternehmens im Bedarfszeitraum entstanden und schon durch Leistungen gedeckt worden ist, die leistungsberechtigte Person die Leistungen aber nicht an ihren Vermieter bzw. ihre Vermieterin oder das Energieversorgungsunternehmen weitergeleitet hat, handelt es sich insoweit nicht um einen Bedarf nach [§ 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II](#), sondern um Schulden i. S. d. [§ 22 Absatz 8 SGB II](#).

5.2.1 Nachforderung für die noch bewohnte unangemessene Unterkunft

Wenn in der Abrechnungsperiode die tatsächlichen, aber unangemessenen Aufwendungen für die Unterkunft in voller Höhe als Bedarf berücksichtigt wurden, ist die Betriebskostennachforderung für diesen Zeitraum im Monat ihrer Fälligkeit in vollem Umfang als Bedarf anzuerkennen. Das gilt auch dann, wenn die leistungsberechtigte Person während der Abrechnungsperiode zur Senkung ihrer Unterkunfts-kosten aufgefordert wurde und die tatsächlichen Unterkunfts-kosten nach der Abrechnungsperiode **auf das angemessene Maß abgesenkt** wurden. Maßgeblich sind in diesem Zusammenhang nicht die rechtlichen Verhältnisse im Zeitpunkt der

Fälligkeit der Betriebskostennachforderung sondern die Verhältnisse im Zeitraum der Abrechnungsperiode.

Beispiel:

Die leistungsberechtigte Person erhält im Juni 2019 eine Nachforderung für Betriebskosten für die Abrechnungsperiode 2018 in Höhe von 120 Euro. Die Nachforderung ist im Juli 2019 fällig. Die Unterkunftskosten wurden in 2018 in der tatsächlichen und unangemessenen Höhe als Bedarf nach [§ 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II](#) anerkannt. Die leistungsberechtigte Person wurde im September 2018 zur Senkung ihrer Unterkunftskosten aufgefordert. Da die leistungsberechtigte Person der Aufforderung nicht nachgekommen ist, werden seit April 2019 nur noch die angemessenen Unterkunftskosten als Bedarf anerkannt.

Die Betriebskostennachforderung für 2018 in Höhe von 120 Euro ist in tatsächlicher Höhe als Bedarf anzuerkennen, weil im Abrechnungszeitraum die Unterkunftskosten bei der Leistungsberechnung in ungekürzter Höhe berücksichtigt wurden und die leistungsberechtigte Person die Höhe ihrer Unterkunftskosten nicht nachträglich beeinflussen kann. Für den Abrechnungszeitraum 2018 ist unbedeutend, dass die Unterkunftskosten im Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachforderung nur noch in angemessener Höhe als Bedarf berücksichtigt werden.

Wenn während der **gesamten Abrechnungsperiode** nur die angemessenen Unterkunftskosten anstelle der tatsächlichen und unangemessenen Unterkunftskosten anerkannt wurden, ist eine Berücksichtigung der Betriebskostennachforderung als Bedarf im Fälligkeitsmonat in der Regel ausgeschlossen. Die Anerkennung einer Nachforderung würde einer bereits abgesenkten monatlichen Bedarfsberücksichtigung zuwiderlaufen.

Soweit nur während eines **Teils der Abrechnungsperiode** die tatsächlichen und unangemessenen Unterkunftskosten ganz als Bedarf berücksichtigt wurden, ist die Betriebskostennachforderung insoweit **anteilig** als Bedarf berücksichtigungsfähig (Rechenweg: 1/12 der Betriebskostennachforderung vervielfacht mit der Anzahl der Monate, in denen im Abrechnungszeitraum die tatsächlichen (und unangemessenen) Unterkunftskosten in voller Höhe als Bedarf berücksichtigt wurden = anererkennungsfähige Betriebskostennachforderung).

Beispiel:

Der leistungsberechtigten Person geht mit Fälligkeit im Juni 2019 eine Nachforderung für Betriebskosten für die Abrechnungsperiode 2018 in Höhe von 120 Euro zu. Infolge einer Kostensenkungsaufforderung vom 14. März 2018 werden seit 1. Oktober 2018 nur noch die angemessenen Unterkunftskosten anerkannt.

Für die Monate des Abrechnungszeitraums, in denen die tatsächlichen und unangemessenen Unterkunftskosten als Bedarf in voller Höhe anerkannt wurden, ist die Betriebskostennachforderung anteilig als Bedarf zu berücksichtigen. Damit ist von der Betriebskostennachforderung ein Zeitraum von neun Monaten anteilig zu berechnen.

Rechnung:

120 Euro: 12 Monate = 10 Euro/Monat;

10 Euro/Monat x neun Monate (Januar bis September 2018) = 90 Euro

Ergebnis:

90 Euro der Betriebskostennachforderung sind als Bedarf im Juni 2019 anzuerkennen.

5.2.2 Nachforderung für eine nicht mehr bewohnte Unterkunft

Eine Betriebskostennachforderung für eine nicht mehr bewohnte Unterkunft ist grundsätzlich **nicht** als Bedarf nach [§ 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II](#) anzuerkennen, da durch existenzsichernde Leistungen nur die aktuelle Unterkunft gesichert werden soll.

Die Berücksichtigung einer Betriebskostennachforderung für eine nicht mehr bewohnte Unterkunft als Bedarf im Fälligkeitsmonat ist nur ausnahmsweise zulässig. Voraussetzung für eine solche **Ausnahme** ist, dass

- a) entweder der Umzug in die neue Unterkunft in Erfüllung einer Kostensenkungsaufforderung i. S. v. [§ 22 Absatz 1 Satz 7 SGB II](#) erfolgt ist

oder

- b) JC eine Zusicherung i. S. v. Absatz 2 Satz 6 für den Umzug in die neue Unterkunft erteilt hat (auch ohne das Erfordernis einer Obliegenheit zur Kostensenkung)

und

- c) die leistungsberechtigte Person im Zeitpunkt der tatsächlichen Entstehung der Kosten (also während der Abrechnungsperiode) durchgängig im Leistungsbezug (ggf. auch anderer existenzsichernder Leistungen wie bspw. der Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Dritten Kapitel) stand.

Weitere Voraussetzung ist, dass die Anerkennung der Nachforderung nur **insoweit** erfolgen darf, als die Unterkunftskosten im Abrechnungszeitraum in tatsächlicher (ggf. auch unangemessener) Höhe als Bedarf berücksichtigt wurden.

Sollten im gesamten Abrechnungszeitraum anstelle der tatsächlichen nur die angemessenen Unterkunftskosten als Bedarf anerkannt worden sein, ist eine Anerkennung des Bedarfs ausgeschlossen. Im Übrigen ist die Abgrenzung zu Schulden zu beachten.

Beispiel 1:

Sachverhalt

Nach Zusicherung des Jobcenters ist die leistungsberechtigte Person zum 01. Februar 2023 in eine andere Wohnung gezogen und bezieht unter Berücksichtigung der neuen Unterkunftskosten Bürgergeld in Höhe von 200 Euro monatlich.

Am 20. Februar 2023 geht ihr für die vorherige Wohnung eine Betriebskostennachforderung für das Vorjahr zu, in dem sie durchgehend Grundsicherungsleistungen bezogen hat. Die Nachforderung in Höhe von 300 Euro ist im März 2023 fällig. Die Unterkunftskosten für die frühere Wohnung waren angemessen und die Vorauszahlungen wurden im Abrechnungszeitraum in voller Höhe von der leistungsberechtigten Person an ihre Vermieterin gezahlt.

Ergebnis

Die Betriebskostennachforderung für die nicht mehr bewohnte Wohnung ist als Bedarf nach [§ 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II](#) im Monat März zu berücksichtigen, da dem Wohnungswechsel zugestimmt wurde und ein durchgehender Leistungsbezug bestand. Der Leistungsanspruch

für den Monat März 2023 erhöht sich also auf 500 Euro. Des Weiteren wäre eine etwaige Betriebskostennachforderung für die vorherige Wohnung für den Januar 2023 im Jahr 2024 ebenfalls als Bedarf zu berücksichtigen.

Beispiel 2:

Sachverhalt

Die leistungsberechtigte Person hat in Erfüllung einer Kostensenkungsaufforderung zum 1. Januar 2023 die Wohnung gewechselt. Infolge des Umzugs ist sie seit diesem Zeitpunkt nicht mehr hilfebedürftig. Es besteht ein Einkommensüberschuss in Höhe von 100 Euro. Bis zum Umzug wurden die Unterkunftskosten in voller Höhe als Bedarf anerkannt und der Leistungsberechnung zugrunde gelegt.

Am 15. Februar 2023 legt die leistungsberechtigte Person dem Jobcenter eine Betriebskostennachforderung für die vorherige Wohnung in Höhe von 250 Euro mit Fälligkeit im März 2023 vor und beantragt deren Übernahme. Die Vorauszahlungen wurden im Abrechnungszeitraum in voller Höhe von der leistungsberechtigten Person an ihre Vermieterin gezahlt.

Ergebnis

Die Betriebskostennachforderung in Höhe von 250 Euro für die vorherige Unterkunft ist im März 2023 zusätzlich als Bedarf zu berücksichtigen, da die leistungsberechtigte Person in Erfüllung einer Kostensenkungsaufforderung die Unterkunft gewechselt hat, im gesamten Abrechnungszeitraum Grundsicherung bezogen hat und überdies die Unterkunftskosten in voller Höhe als Bedarf berücksichtigt wurden. In der Folge besteht im März 2023 ein Grundsicherungsanspruch in Höhe von 150 Euro.

5.3 Prüfung der Angemessenheit von Heiz- und Warmwasserkosten

5.3.1 Regelfall

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 der Kostenwerte** des jeweils aktuellen bundesweiten Heizspiegels bewegen.

Die während der für die Unterkunftskosten geltenden Karenzzeit zu berücksichtigenden Besonderheiten können Ziffer 5.3.2 entnommen werden.

Wenn der Heizkostenjahresabrechnung der Verbrauch in kWh zu entnehmen ist, erfolgt die Prüfung **vorrangig anhand der Verbrauchswerte**. Wenn der Verbrauch in anderen Einheiten angegeben ist, erfolgt die Prüfung anhand der Kostenwerte (Betrag in Euro).

Zur **Bestimmung der** für die Angemessenheitsprüfung **zu beachtenden Grenzwerte** ist wie folgt vorzugehen:

- Ermittlung des Energieträgers (Heizöl, Erdgas etc.)
- Ermittlung der gesamten Gebäudefläche des Hauses, in dem die betreffende Wohnung gelegen ist. Die Gebäudefläche bezieht sich auf die Gesamtheit aller Wohnflächen.
- Ablesen des maßgeblichen (erhöhten) Verbrauchs- oder Kostenwerts des Bundesheizspiegels (siehe unten stehende Tabelle). Welcher Wert gilt, richtet sich nach dem im Einzelfall verwendeten Energieträger und nach der Gesamtgebäudefläche.
- Bildung des Produktes aus der für den jeweiligen Haushalt **abstrakt angemessenen Wohnfläche** (siehe Wohnflächenhöchstwerte unter [Ziffer 2.1.1](#)) und den maßgeblichen, sich aus den unten stehenden Verbrauchs- oder Kostenwerten des Bundesheizspiegels (siehe Beispiele 2 bis 6). Der so errechnete Wert ist die sog. „**Nichtprüfgrenze**“.

Wenn sich einzelne der Informationen nicht aus der Heizkostenabrechnung oder dem Mietvertrag ergeben, kann vor weiteren Ermittlungen zunächst geprüft werden, ob auch bei Zugrundelegung des niedrigsten Tabellenwertes die Nichtprüfgrenze nicht überschritten ist. In diesem Fall sind in der Regel keine weiteren Ermittlungen erforderlich.

Beispiel 1: Die gesamte Gebäudefläche ergibt sich nicht aus den vorliegenden Unterlagen. Selbst bei einer gesamten Gebäudefläche von 100 – 250 m² wären der Verbrauchs- bzw. der Kostenwert jedoch nicht überschritten. Die Heizkosten sind als angemessen anzusehen.

Sobald die Heizkosten über den so ermittelten Grenzwerten liegen, ist ein **Indiz** für unangemessene Heizkosten gegeben und es soll in jedem Fall eine Einzelfallprüfung im Rahmen eines Kostensenkungsverfahrens durchgeführt werden, bei der die konkreten, individuellen Gegebenheiten mit einbezogen werden müssen ([siehe Ziffer 6.6.3.](#)).

Unter die Heizkosten fallen auch Aufwendungen für zentrale Warmwasserversorgung.

Wenn die Warmwasserbereitung dezentral durch einen Durchlauferhitzer oder Boiler erfolgt, sind zu den von der leistungsberechtigten Person vorgelegten Verbrauchswerten bei Erdgas, Heizöl, Fernwärme und Holzpellets 24 kWh pro m²/Jahr bzw. zu den Kostenwerten 3,50 Euro pro m²/Jahr sowie bei einer Wärmepumpe 9,6 kWh pro m²/Jahr oder 4,15 Euro pro m²/Jahr hinzuzuaddieren⁴ (siehe Beispiel 6).

Die Tabellenwerte umfassen den Verbrauch für Raumwärme und Warmwasser.

Heizöl:

Gesamte Gebäudefläche in m ²	Verbrauch in kWh je m ² / Jahr	Kosten in € je m ² / Jahr
100 - 250	über 228	über 31,60
251 - 500	über 223	über 30,50

⁴ Quelle: www.heizspiegel.de/fileadmin/hs/heizspiegel-2023/heizspiegel-2023-flyer.pdf

501 - 1000	über 218	über 29,50
über 1000	über 215	über 28,80

Quelle: www.heizspiegel.de/fileadmin/hs/heizspiegel-2023/heizspiegel-2023-flyer.pdf

Erdgas:

Gesamte Gebäudefläche in m ²	Verbrauch in kWh je m ² / Jahr	Kosten in € je m ² / Jahr
100 - 250	über 228	über 35,80
251 - 500	über 217	über 33,60
501 - 1000	über 206	über 31,60
über 1000	über 199	über 30,40

Quelle: www.heizspiegel.de/fileadmin/hs/heizspiegel-2023/heizspiegel-2023-flyer.pdf

Fernwärme:

Gesamte Gebäudefläche in m ²	Verbrauch in kWh je m ² / Jahr	Kosten in € je m ² / Jahr
100 - 250	über 202	über 23,10
251 - 500	über 196	über 22,30
501 - 1000	über 191	über 21,50
über 1000	über 187	über 21,00

Quelle: www.heizspiegel.de/fileadmin/hs/heizspiegel-2023/heizspiegel-2023-flyer.pdf

Wärmepumpe:

Gesamte Gebäudefläche in m ²	Verbrauch in kWh je m ² / Jahr	Kosten in € je m ² / Jahr
100 - 250	über 90	über 39,60
251 - 500	über 88	über 38,10
501 - 1000	über 86	über 36,80
über 1000	über 85	über 36,00

Quelle: www.heizspiegel.de/fileadmin/hs/heizspiegel-2023/heizspiegel-2023-flyer.pdf

Holzpellets:

Gesamte Gebäudefläche in m ²	Verbrauch in kWh je m ² / Jahr	Kosten in € je m ² / Jahr
100 - 250	über 207	über 24,00
251 - 500	über 197	über 22,30

Quelle: www.heizspiegel.de/fileadmin/hs/heizspiegel-2023/heizspiegel-2023-flyer.pdf

Beispiel 2:

Eine leistungsberechtigte Person lebt in einer Wohnung von 37 m² in einem Mehrfamilienhaus mit einer gesamten Gebäudefläche von 800 m², welches mit Fernwärme beheizt wird. Warmwasser wird zentral über die Heizungsanlage erzeugt. Sie legt eine Jahresabrechnung vor, nach der sie 6.771 kWh verbraucht hat.

Rechnung:

191 kWh x 50 m² (maßgeblicher Verbrauchswert mal Wohnflächenhöchstwert für Ein-Personenhaushalt) = 9.550 kWh.

Ergebnis:

Der Verbrauch ist mit 6.771 kWh pro Jahr angemessen. Erst ab einem Verbrauch von über 9.550 kWh pro Jahr läge bei einem Ein-Personenhaushalt ein Verbrauch vor, der auf ein unangemessenes Heizverhalten hinweisen würde.

Wird die Heizung nicht **mit Öl, Gas, Fernwärme, Wärmepumpe oder Holzpellets** betrieben, sondern z.B. mit Kohlebriketts, Wasserstoff oder Strom, ist als Richtwert hilfsweise der Brennstoff mit dem **höchsten Verbrauch** in kWh pro m² bzw. den **höchsten Kosten** in Euro pro m² aus den vorstehenden Tabellen heranzuziehen.

Beispiel 3:

Bei einem Haus mit einer Gebäudefläche von 100 m², welches mit Wasserstoff beheizt wird, wäre der Verbrauchswert einer Heizöl- oder Erdgasheizung heranzuziehen, da dieser mit 228 kWh pro m² am höchsten ist.

Auf das Segment „100 bis 250 m²“ ist ausnahmsweise auch dann zurückzugreifen, wenn die **Gesamtgebäudefläche** der von der leistungsberechtigten Person bewohnten Unterkunft **kleiner als 100 m²** ist oder es sich um eine Wohnung handelt, die mit einer **Etagenheizung** beheizt wird.

Bei Wohnungen in **Mehrfamilienhäusern**, die mit einer **Zentralheizung** beheizt werden und in denen die **Messung des individuellen Verbrauchs nach Wohneinheiten nicht möglich** ist, kann zur Festlegung der Grenzwerte auf die beheizte Wohnfläche des Gesamtgebäudes zurückgegriffen werden, die sich aus der Heizkostenabrechnung ergibt.

Beispiel 4:

Eine leistungsberechtigte Person lebt in einem Mehrfamilienhaus mit Fernwärme, in dem der individuelle Verbrauch nicht messbar ist. Aus der Jahresabrechnung ergibt sich zu einer beheizten Gesamtwohnfläche von 500 m² ein Verbrauch von 50.000 kWh.

Rechnung:

196 kWh x 500 m² (maßgeblicher Verbrauchswert mal Gesamtgebäudefläche) = 98.000 kWh.

Ergebnis:

Der Verbrauch des Gesamtgebäudes ist mit 50.0000 kWh pro Jahr als angemessen einzustufen. Erst ab einem Verbrauch von über 98.000 kWh pro Jahr läge ein Verbrauch vor, der auf ein unangemessenes Heizverhalten hinweisen würde.

Sofern die Verbrauchsmenge des verwendeten Heizmittels nicht in kWh angegeben ist, kann eine Umrechnung anhand der nachfolgenden Tabelle vorgenommen werden.

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 ³	0,1m ³
Erdgas L	9 kWh/m ³	0,11 m ³
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 5:

Die leistungsberechtigte Person lebt in einer Wohnung, Größe: 50 m², in einem Haus mit einer gesamten Gebäudefläche von 600 m². Warmwasser wird zentral über die Heizungsanlage erzeugt. Geheizt wird mit Erdgas H. Sie legt eine Abrechnung vor, nach der 600 m³ Gas im Jahr verbraucht wurden.

Rechnung:

600 (Menge Gas in m³) : 0,1 (Heizwert für 1 kWh Erdgas H in m³) = 6.000 kWh Verbrauch
206 kWh x 50 m² (maßgeblicher Verbrauchswert mal Wohnflächenhöchstwert für Ein-Personenhaushalt) = 10.300 kWh

Ergebnis:

Der Verbrauch ist mit 6.000 kWh pro Jahr angemessen. Erst ab einem Verbrauch über 10.300 kWh pro Jahr läge bei einem Ein-Personenhaushalt ein Verbrauch vor der auf ein unangemessenes Heizverhalten hinweisen würde.

Beispiel 6:

Zwei leistungsberechtigte Personen leben in einer Wohnung, Größe 80 m², in einem Haus mit einer gesamten Gebäudefläche von 400 m². Warmwasser wird dezentral mit Durchlauferhitzern erzeugt. Geheizt wird mit leichtem Heizöl. Die leistungsberechtigten Personen legen eine Abrechnung vor, nach der 2.200 l Heizöl im Jahr verbraucht wurden.

Rechnung:

2.200 (Menge Öl in l) : 0,1 (Heizwert für 1 kWh Leichtes Heizöl in l) = 22.000 kWh Verbrauch
22.000 kWh + (60 m² x 24 kWh) (Wohnflächenhöchstwert für Zwei-Personenhaushalt mal Aufschlagswert für dezentrale Warmwassererzeugung) = 23.440 kWh
223 kWh x 60 m² (maßgeblicher Verbrauchswert mal Wohnflächenhöchstwert für Zwei-Personenhaushalt) = 13.380 kWh

Ergebnis:

Der Verbrauch liegt mit 23.440 kWh pro Jahr oberhalb der Grenze von 13.380 kWh pro Jahr für einen Zwei-Personenhaushalt. Die leistungsberechtigten Personen sollen zu einem Gespräch eingeladen und die Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens geprüft werden.

Eine Kostenübernahme für zurückliegende Zeiträume kann nicht mit der Begründung der Unwirtschaftlichkeit abgelehnt werden.

5.3.2 Besonderheiten während der Karenzzeit

Während der für die Unterkunftskosten geltenden **Karenzzeit** ist für die Prüfung der Angemessenheit der Heizkosten hingegen stets **auf die tatsächliche Wohnfläche abzustellen**, solange diese größer als die abstrakt angemessene Wohnfläche ist (siehe Wohnflächenhöchstwerte unter [Ziffer 2.1.1](#)). Ist die tatsächliche Wohnfläche dagegen kleiner als die abstrakt angemessene Wohnfläche, ist wie außerhalb der Karenzzeit die abstrakt angemessene Wohnfläche maßgeblich.

Beispiel:

Eine leistungsberechtigte Person lebt in einer Wohnung von 40 m² in einem Mehrfamilienhaus mit einer gesamten Gebäudefläche von 1.000 m², welches mit einer Wärmepumpe beheizt wird. Warmwasser wird zentral über die Heizungsanlage erzeugt. Sie legt eine Jahresabrechnung vor, nach der sie 3.950 kWh verbraucht hat. Die Karenzzeit für die Unterkunftskosten ist noch nicht abgelaufen.

Rechnung:

85 kWh x 50 m² (maßgeblicher Verbrauchswert mal Wohnflächenhöchstwert für Ein-Personenhaushalt) = 4.250 kWh

Ergebnis:

Der Verbrauch ist mit 3.950 kWh pro Jahr angemessen. Erst ab einem Verbrauch von über 4.250 kWh pro Jahr läge bei einem Ein-Personenhaushalt ein Verbrauch vor, der auf ein unangemessenes Heizverhalten hinweisen würde.

Wenn die Heizkosten sowohl für die tatsächliche Wohnfläche als auch für die abstrakt angemessene Wohnfläche zu hoch sind, hat dies zur Folge, dass bezogen auf die Heizkosten **zwei Kostensenkungsverfahren** durchzuführen sind: **Zu Beginn der Karenzzeit** mit dem Maßstab der tatsächlichen (zu großen) Wohnfläche und **nach dem Ablauf der Karenzzeit** unter Abstellen auf die abstrakt angemessene Wohnfläche (siehe [Ziffer 6.6.3](#)).

Abwandlung:

Die Wohnung der leistungsberechtigten Person ist insgesamt 90 m² groß und der Jahresverbrauch liegt bei 8.850 kWh.

Rechnung:

85 kWh x 90 m² (maßgeblicher Verbrauchswert mal tatsächliche Wohnungsgröße) = 7.650 kWh

Ergebnis:

Der Verbrauch liegt mit 8.850 kWh pro Jahr oberhalb der während der Karenzzeit geltenden Grenze von 7.650 kWh pro Jahr. Ein unangemessen hoher Verbrauch liegt vor. Die leistungsberechtigte Person soll zu einem Gespräch eingeladen und die Einleitung eines ersten Kostensenkungsverfahrens geprüft werden.

5.4 Einmalige Heizkosten

Für leistungsberechtigte Personen, die ihre Brennstoffe selbst beschaffen (z. B. bei Öl- oder Kohleheizungen), ist Folgendes zu beachten:

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 1.5.10](#)), 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 weitere Bewilligung in Betracht. Einmalige Heizkosten können nur dann übernommen werden, **wenn nicht bereits laufende Heizkosten berücksichtigt** werden.

Die Heizperiode erstreckt sich über sieben Monate vom 01. Oktober bis zum 30. April..

Bei der Beantragung von einmaligen Heizkosten ist ausschließlich auf den **jeweiligen Bedarf im Fälligkeitsmonat** abzustellen. Die Kosten für die Heizmittelbevorratung sind dann bei der Bedarfsberechnung im Monat der Fälligkeit zu berücksichtigen, unabhängig davon, aus welchen Gründen diese nicht selbst getragen werden können (z.B. mangels Bildung notwendiger Rücklagen). Eine **fiktive Verteilung der Kosten** auf einen längeren Zeitraum, wie etwa die mehrmonatige Heizperiode, **ist unzulässig**. Dies gilt ebenso für Personen, die ihren Lebensunterhalt grundsätzlich selbst bestreiten können.

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

5.4.1 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 der leistungsberechtigten Person eine **Zahlung per Direktanweisung** erfolgen. Hat die leistungsberechtigte Person mit dem Formular „[Direktanweisungen: Informationsschreiben und Einverständniserklärung](#)“ ihr 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.

5.4.2 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 die leistungsberechtigte Person bekannt, kann auf dieser Grundlage eine Heizungshilfe bewilligt und vor Anlieferung ausgezahlt werden.

Ist die Verbrauchsmenge **unbekannt**, ist die leistungsberechtigte Person 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 m² für die gesamte Heizperiode auszugehen.

Der aktuelle Preis für das Heizmaterial ist ggf. durch Nachfrage beim Brennstoffhandel oder durch Internetrecherche zu ermitteln. Unverzüglich nach Anlieferung hat die leistungsberechtigte Person **eine Quittung oder Rechnung als Zahlungsnachweis** vorzulegen. Ergibt die Rechnung bzw. Quittung einen Differenzbetrag, ist dieser an die leistungsberechtigte Person zu erstatten bzw. von dieser zurückzufordern. Weitere Leistungen (im Folgejahr oder in der aktuellen Heizperiode) können ggf. erst nach Vorlage des Zahlungsnachweises ausgezahlt werden.

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

Beispiel:

Eine leistungsberechtigte Person lebt in einer 45 m² 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 Vorabewilligung 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**

3. Schritt: Rechnung

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

5.5 Anrechnung von Rückzahlungen und Guthaben

Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind (z. B. aus einer Betriebskosten- oder Wasserkostenabrechnung), mindern die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Monat der Rückzahlung oder Gutschrift (Folgemonat). Die Minderung beschränkt sich jedoch nicht auf den Folgemonat. Vielmehr sind die Rückzahlungen Guthaben **in den Folgemonaten** (beginnend mit dem Monat nach der Rückzahlung oder der Gutschrift) bedarfsmindern zu berücksichtigen, bis diese vollständig „verbraucht“ sind.

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

Nicht anzurechnen sind Rückzahlungen und Guthaben aus Zahlungen, die die leistungsberechtigte Person 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 der leistungsberechtigten Person 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 der leistungsberechtigten Person 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 der leistungsberechtigten Person zu.

Würde in dem genannten Beispiel der tatsächliche mit der Jahresabrechnung geltend gemachte Verbrauch also nur 500 Euro betragen, stünden der leistungsberechtigten Person 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:

Eine leistungsberechtigte Person muss laut Mietvertrag monatlich 500 Euro Kaltmiete und 100 Euro Betriebskostenvorauszahlung an den Vermieter zahlen. Vom Sozialleistungsträger wurde nach einem Kostensenkungsverfahren im Jahr 2018 nur noch die angemessene Bruttokaltmiete für den Ein-Personenhaushalt in von Höhe von 501,50 Euro monatlich anerkannt. Die Differenz von 98,50 Euro monatlich hat die leistungsberechtigte Person aus ihrem 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	501,50 Euro x 12 = 6.018,00 Euro

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

7.200,00 Euro	= 100 %
1 Euro	= 0,014 % (gerundet)
6.018,00 Euro	= 84,25 % (gerundet)

Das heißt 84,25 Prozent der tatsächlichen Unterkunftskosten wurden vom Sozialleistungsträger anerkannt und 15,75 Prozent der tatsächlichen Aufwendungen wurden vom Leistungsberechtigten getragen. Daher steht dem Leistungsberechtigten das Guthaben zu 15,75 Prozent mithin in Höhe von 15,75 Euro zu. Im Übrigen ist das Guthaben nach [§ 22 Absatz 3 SGB II](#) bedarfsmindernd zu berücksichtigen.

5.6 Kosten der Verbrauchsinformation nach § 6a HeizkostenVO

In der Heizkostenabrechnung enthaltene Kosten für die Information über Verbrauchswerte für Heizung und Warmwasser nach § 6a Heizkostenverordnung sind als Bedarf für die Heizung zu übernehmen, soweit sie angemessen sind.

6 Verfahren bei Überschreitung der Angemessenheitsgrenzen („Kostensenkungsverfahren“)

Ein Kostensenkungsverfahren nach [§ 22 Absatz 1 Satz 7 SGB II](#) kommt in Betracht, wenn

- a) die leistungsberechtigte Person bei **Eintritt in den Leistungsbezug** in einer Unterkunft lebt, welche die Angemessenheitsgrenze für die Bruttokaltmiete ([Ziffer 1.3](#)) 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 der leistungsberechtigten Person 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 der leistungsberechtigten Person zu tragenden **Betriebskosten** überschreitet, z. B. Forderung einer Betriebskostennachzahlung oder durch Erhöhung der monatlichen Vorauszahlungen für Betriebskosten durch die Vermieterin bzw. den Vermieter

oder

- d) die tatsächlichen Heizkosten gemäß [Ziffer 5.2](#) unangemessen sind.

Die Durchführung eines Kostensenkungsverfahrens in Bezug auf die **Unterkunftskosten** kommt erst **nach Ablauf der einjährigen Karenzzeit** in Betracht. Im Hinblick auf die **Heizkosten** kann dieses jedoch bereits **ab Leistungsbeginn** eingeleitet werden.

Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, welche die zulässige Angemessenheitsgrenze überschreiten, sind als Bedarf so lange anzuerkennen, wie es der leistungsberechtigten Person nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für 6 Monate (vgl. [§ 22 Absatz 1 Satz 7 SGB II](#)).

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

- e) Eine leistungsberechtigte Person ist während des laufenden Leistungsbezuges umgezogen, ohne dass der Umzug erforderlich war ([Ziffer 7.3](#)).

oder

- f) Eine leistungsberechtigte Person 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** der leistungsberechtigten Person.

Vor der Aufforderung zur Kostensenkung ist zu einem **persönlichen Gespräch** einzuladen. Zur Vorbereitung dieses Gesprächs ist die leistungsberechtigte Person bereits mit der Einladung über die festgestellte Überschreitung und den Grund der Einladung zu informieren.

Hierfür stehen folgende Vordrucke für die Einladung zur Verfügung:

- Einladung Kostensenkungsverfahren Bruttokaltmiete
- Einladung Kostensenkungsverfahren Heizkosten während der Karenzzeit
- Einladung Kostensenkungsverfahren Heizkosten außerhalb der Karenzzeit

In diesem persönlichen Gespräch ist mit der leistungsberechtigten Person zu klären, ob die in dieser Ziffer benannten persönlichen oder wirtschaftlichen **Ausnahmegründe** dafür vorliegen, von Maßnahmen zur Senkung der Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung zeitlich begrenzt oder überhaupt abzusehen.

Kann von der leistungsberechtigten Person nach entsprechender Einzelfallprüfung eine Senkung der Aufwendungen erwartet werden, ist sie hierzu unter Setzung einer Frist von sechs Monaten entsprechend [Ziffer 6.7](#) schriftlich und in ausreichend begründeter Form aufzufordern. Hierzu stehen folgende Vordrucke zur Verfügung:

- [Anschreiben Entscheidung / Bruttokaltmiete](#)
- [Anschreiben Entscheidung / Heizkosten](#)
- Ergänzend: Flyer "[Ihre Rechte als Mieterin und Mieter – Informationen für Empfängerinnen und Empfänger von Arbeitslosengeld II oder Sozialhilfe](#)"⁵

Von einer Aufforderung zur Kostensenkung ist abzusehen, wenn

a) Kostensenkungsmaßnahmen der leistungsberechtigten Person nicht zuzumuten sind (siehe hierzu unter [Ziffer 6.3](#))

oder

b) ein Umzug aufgrund der Wirtschaftlichkeitsberechnung unwirtschaftlich wäre (siehe hierzu unter [Ziffer 6.4](#))

oder

c) die Haushaltsgröße sich nur vorübergehend (z. B. durch Inobhutnahme eines Kindes oder Jugendlichen durch das Jugendamt) verringert hat.

Hinweis:

Sofern der Leistungsbezug für mindestens einen Monat vollständig unterbrochen wurde, weil die leistungsberechtigte Person in diesem Zeitraum z. B. **bedarfsdeckendes Einkommen** erzielte, sind bei erneutem Leistungsbezug die Bedarfe für Unterkunft und Heizung in tatsächlicher Höhe anzuerkennen. Dies gilt auch dann, wenn in dem vorangegangenen Bezugszeitraum ein Kostensenkungsverfahren begonnen worden war.

Hat eine Absenkung der Kosten der Unterkunft und Heizung auf das angemessene Maß bereits stattgefunden, ist unter Beachtung der jeweiligen Umstände des Einzelfalls zu entscheiden, ob ein vollständig neues Kostensenkungsverfahren durchzuführen ist und ggf. wie lange die gewährte „Schonfrist“ dauern soll. Entscheidend ist dabei, ob die erneute Hilfebedürftigkeit vorhersehbar war und die leistungsberechtigte Person daher fortlaufend gehalten war, ihre Unterkunfts-kosten zu senken. Je länger bedarfsdeckendes Einkommen erzielt werden konnte und je sicherer das Einkommen gewesen ist, desto weniger vorhersehbar war der Eintritt der erneuten Hilfebedürftigkeit für die leistungsberechtigte Person.

Beruhet die Unterbrechung des Leistungsbezugs hingegen allein auf der Absenkung der zu übernehmenden Kosten der Unterkunft und Heizung auf das angemessene Maß und hat sich

⁵ Der Begriff „Arbeitslosengeld II“ wurde 2023 durch den Begriff „Bürgergeld“ ersetzt.

an den Einkommens-, Vermögens- und Wohnverhältnissen der leistungsberechtigten Person (zunächst) nichts geändert, ist die erneute Durchführung eines Kostensenkungsverfahrens entbehrlich.

6.2 Deckung der übersteigenden Kosten der Unterkunft durch anrechnungsfreies Einkommen

Übersteigen die tatsächlichen Aufwendungen für Bedarfe der Unterkunft die Angemessenheitsgrenze und will die leistungsberechtigte Person die Differenz aus ihr 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 der leistungsberechtigten Person eine Kostensenkungsmaßnahme nicht möglich oder nicht zuzumuten ist.

Wenn in einer **Bedarfs- bzw. Haushaltsgemeinschaft** die jeweilige **Karenzzeit** der Mitglieder zu verschiedenen Zeitpunkten endet, ist die Senkung der Aufwendungen für andere Haushaltsmitglieder stets unzumutbar, solange noch bei einer Person der Haushaltsgemeinschaft die Karenzzeit läuft.

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 der Vermieterin bzw. 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 die leistungsberechtigte Person 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 die leistungsberechtigte Person 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 die leistungsberechtigte Person 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) Bei einer **zu erwartenden Veränderung der familiären Situation**
Dies kann z. B. bei Schwangerschaft ab der 13. Schwangerschaftswoche oder der Rückkehr eines Kindes aus der Heimerziehung oder Pflege der Fall sein, wenn diese 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, wenn die Unterkunfts- bzw. Heizkosten vorher angemessen waren. Die Unzumutbarkeit liegt mindestens innerhalb der ersten zwölf Monate vor. Die Jahresfrist beginnt nach dem Sterbemonat .
- d) **Bei Haushalten mit minderjährigen Kindern**
Bei Haushalten mit minderjährigen Kindern ist aufgrund des mit dem Umzug verbundenen Schulwechsels 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 Kostensenkung so zu legen, dass ein Umzug zum Wechsel des „Kita-Jahres“ (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) Bei **besonderer Härte**
Eine besondere Härte kann z. B. vorliegen, wenn der Wechsel der Unterkunft eine **besondere Härte** darstellen würde. Das kann z. B. bei Personen der Fall sein, 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. Zur Glaubhaftmachung ist von der leistungsberechtigten Person ein aussagekräftiges ärztliches Attest vorzulegen und ggf. eine Amtsärztin bzw. ein Amtsarzt oder der ärztliche Dienst der Agentur für Arbeit hinzuzuziehen.

f) Bei **langer Wohndauer**

Wenn leistungsberechtigte Personen 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 Kostensenkungsmaßnahme soll jedoch auch dann abgesehen werden, wenn die Bruttowarmmiete (mit Heizkosten) insgesamt angemessen ist, weil die Heizkosten verhältnismäßig hoch sind und die Bruttokaltmiete dagegen recht gering ist oder umgekehrt. Für die Berechnung der als angemessen anzusehenden Gesamtkosten sind neben der in Anlage 1 aufgeführten Beträge für die Bruttokaltmiete die bereits unter [Ziffer 5.3](#) anhand der Verbrauchs- bzw. Kostenwerte jeweils ermittelten angemessenen Heizkosten heranzuziehen.

Beispiel:

Die leistungsberechtigte Person lebt alleine in einer Mietwohnung, deren Bruttokaltmiete 400,00 Euro pro Monat beträgt. Die Heizkostenvorauszahlung beläuft sich monatlich auf 150,00 Euro. Anhand der letzten vorgelegten Abrechnung ist eine Prüfung der Angemessenheit der Heizkosten mithilfe der maßgeblichen Verbrauchswerte durchgeführt worden. Diese hat ergeben, dass jährlich Heizkosten i.H.v. höchstens 1.560,00 Euro als angemessen anzusehen sind (tatsächliche Kosten für die angemessene Anzahl an kWh/Jahr).

Rechnung:

1.560,00 Euro : 12 (Monate) = 130,00 Euro

130,00 Euro + 543,00 Euro (angemessene Bruttokaltmiete für Ein-Personenhaushalt) = 673,00 Euro (angemessene Bruttowarmmiete)

400,00 Euro + 150,00 Euro = 550,00 Euro (tatsächliche Bruttowarmmiete)

Ergebnis:

Es ist trotz erhöhter Heizkosten kein Kostensenkungsverfahren einzuleiten, da die Bruttowarmmiete mit 550,00 Euro insgesamt angemessen ist.

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 waren**, ist ein Kostensenkungsverfahren nach den allgemeinen Grundsätzen durchzuführen

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 der leistungsberechtigten Person 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.

Umzüge gelten generell als unwirtschaftlich, wenn die Angemessenheitsgrenze um bis zu 20 Prozent überschritten wird. In solchen Fällen bedarf es keiner weiteren individuellen Wirtschaftlichkeitsberechnung.

Wird die Angemessenheitsgrenze um 20 Prozent und mehr überschritten, ist die Wirtschaftlichkeit eines Umzugs im Einzelfall zu prüfen (für **Wirtschaftlichkeitsrechner** siehe Downloadbereich).

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) **Umzug in eigener Regie (z.B. Halteverbotszonen, Transporter, Packmaterial, Sperrmüll, Kleinstarbeiten):**

Kosten für einen Ein-Personenhaushalt:	300 Euro
Für jede weitere Person:	50 Euro
- d) **Kosten für ein Umzugsunternehmen:**
Pauschale für zwei Möbelpacker mit Transporter für 8 Stunden als Paket für 500 Euro.
- e) **Kosten für Schönheitsreparaturen:**

Kosten für einen Ein-Personenhaushalt:	300 Euro
Für jede weitere Person:	66 Euro

f) **Kosten für Auslegware**

Kosten für einen Ein-Personenhaushalt:	205 Euro
Für jede weitere Person:	51 Euro

Hinweis:

Es handelt sich um pauschalierte Beträge für die Berechnung der Wirtschaftlichkeit. Die Beträge sind deshalb nicht für die Bewilligung von Leistungen zu Grunde zu legen. Hier finden die unter [Ziffer 7](#) und [Ziffer 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

Die leistungsberechtigte Person ist verpflichtet, sich im Rahmen des ihr Möglichen um kostenangemessenen Wohnraum zu bemühen. Zudem hat sie 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, ist die leistungsberechtigte Person zur Überprüfung an die Mietervereine zu verweisen (siehe 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 der Vermieterin bzw. dem Vermieter geltend zu machen. In diesen Fällen sendet der die leistungsberechtigte Person beratende Mieterverein ein Schreiben an die Vermieterin bzw. den Vermieter, dass die Zahlung unter Vorbehalt erfolgt. Der Mieterverein informiert die zuständige Dienststelle nach Abschluss des Verfahrens mit Einverständnis der leistungsberechtigten Person über den an die Vermieterin bzw. den Vermieter zu zahlenden Betrag.
- b) Ist die leistungsberechtigte Person während der Überprüfung durch den Mieterverein aus dem Leistungsbezug ausgeschieden, ist davon auszugehen, dass die Betriebskostenabrechnung mit Zugang beim der leistungsberechtigten Person fällig und dies auch leistungsrechtlich der maßgebliche Zeitpunkt ist, es sei denn, der Mieterverein teilt mit Einverständnis der leistungsberechtigten Person mit, dass die Betriebskostenabrechnung nicht fällig ist.

Bestehen Zweifel an der Höhe oder der Rechtmäßigkeit der **Heiz- oder Wasserkostenabrechnung**, ist die leistungsberechtigte Person 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 der leistungsberechtigten Person 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 Person 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**. Die Mieterin bzw. der Mieter ist darüber zu informieren, dass von der Vermieterin bzw. vom Vermieter grundsätzlich eine Erlaubnis zur Untervermietung verlangt werden kann, wenn für die Mieterin bzw. den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse besteht. Ein berechtigtes Interesse besteht, wenn die Mieterin bzw. der Mieter aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr in der Lage ist, die volle Miete zu zahlen.

Es obliegt der leistungsberechtigten Person 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 einer leistungsberechtigten Person zur Verfügung stehen müssen, sind die Vorgaben in Ziffer 4.6 zur angemessenen Wohnungsgröße der jeweils geltenden [Fachanweisung der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen zur Durchführung des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes und des Hamburgischen Wohnungsbindungsgesetzes](#) 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 der leistungsberechtigten Person lassen eine Untervermietung nicht zu, z. B. weil minderjährige Kinder im Haushalt der leistungsberechtigten Person leben.
- c) Die Vermieterin bzw. der Vermieter stimmt der Untervermietung aus mietrechtlich zulässigen Gründen nicht zu ([§ 540 BGB](#), [§ 553 BGB](#)). Die Mieterin bzw. der Mieter ist darüber zu informieren, dass von der Vermieterin bzw. vom Vermieter grundsätzlich eine Erlaubnis zur Untervermietung verlangt werden kann, wenn für die Mieterin bzw. den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse besteht. Ein berechtigtes Interesse besteht, wenn die Mieterin bzw. der Mieter aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr in der Lage ist, die volle Miete zu zahlen. Ein Ablehnungsschreiben der Vermieterin bzw. des Vermieters ist zum Nachweis vorzulegen. Im Zweifelsfall ist die leistungsberechtigte Person an den Mieterverein zur Überprüfung zu verweisen (siehe unter [Ziffer 11](#)).

- d) Eine Untervermietung kommt zwar grundsätzlich in Betracht, die leistungsberechtigte Person findet jedoch keine Untermieterin bzw. keinen Untermieter. Zum Nachweis hat die leistungsberechtigte Person glaubhaft zu machen, weswegen die Suche nach einer Untermieterin bzw. 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 mindern bei der Bedarfsberechnung die Unterkunftskosten (Aufwendungen für die Bedarfe für Unterkunft und Heizung). Sie stellen grundsätzlich **kein Einkommen** dar, es sei denn, es entsteht ein Überschuss (siehe Ziffer 4.3 der [fachlichen Weisungen zu §§ 11-11b SGB II der BA](#)).

6.5.4 Erwirkung eines Mietnachlasses

Zur Kostensenkung kommt auch die Verhandlung mit der Vermieterin bzw. dem Vermieter über einen **Mietnachlass** in Betracht. Die leistungsberechtigte Person hat zu dokumentieren, wann sie mit der Vermieterin bzw. dem Vermieter über eine Mietkostensenkung verhandelt hat oder eine schriftliche Ablehnung der Vermieterin bzw. 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

Die leistungsberechtigte Person hat sämtliche Nachweise ihrer Bemühungen zur Kostensenkung der zuständigen Sachbearbeitung zukommen zu lassen.

Die leistungsberechtigte Person muss nachweisen, dass sie sich **kontinuierlich und konsequent um Senkung der 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 eine leistungsberechtigte Person 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 Unternehmensgruppe, 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 die Gesprächspartnerin bzw. der Gesprächspartner anzugeben, von denen die leistungsberechtigte Person ein oder mehrere Wohnungsangebote erhalten hat bzw. mit denen die leistungsberechtigte Person Kontakt zwecks Erhalt von Wohnungsangeboten aufgenommen hat.
- d) Bei **Besichtigungsterminen** sind die Adresse der Wohnung, die zuständige Ansprechpartnerin bzw. 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](#))

6.6 Abschluss und Besonderheiten von Kostensenkungsverfahrens

Gelingt der leistungsberechtigten Person eine Senkung ihrer Aufwendungen auf die angemessenen Kosten, endet das Kostensenkungsverfahren. Es sind nunmehr die neuen tatsächlichen, sich im Rahmen der Angemessenheitsgrenzen bewegendenden Bedarfe für Unterkunft und Heizung zu berücksichtigen.

Das Kostensenkungsverfahren wird eingestellt, wenn die Bedarfe für Unterkunft und Heizung nicht mehr als unangemessen anzusehen sind. Dies kann beispielsweise aufgrund von geänderten persönlichen Verhältnissen der leistungsberechtigten Person oder infolge einer Neu festsetzung der Angemessenheitsgrenzen der Fall sein.

Ist der leistungsberechtigten Person eine Kostensenkungsmaßnahme zumutbar und bemüht sie sich 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 Angemessenheitsgrenze für die Bruttokaltmiete kann auch infolge einer Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen oder infolge von Nachforderungen aus Betriebskostenjahresabrechnungen eintreten.

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 von der Vermieterin bzw. vom Vermieter geforderten Betriebskosten mietrechtlich nicht zu beanstanden sind, muss die leistungsberechtigte Person die gleichen Maßnahmen zur Kostensenkung unternehmen, die sie im Falle einer Überschreitung der Angemessenheitsgrenze für die Bruttokaltmiete durch eine zu hohe Nettokaltmiete ergreifen müsste. Bemüht sich die leistungsberechtigte Person 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 (siehe [Ziffer 6.6.2](#)).

6.6.2 Überschreitung der Bruttokaltmietenangemessenheitsgrenze infolge unangemessener Nettokaltmiete

Bemüht sich die leistungsberechtigte Person 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 die leistungsberechtigte Person einen Umzug in eine für sie erreichbare, zumutbare, bedarfsgerechte und kostenangemessene Unterkunft ablehnt hat.

6.6.3 Überschreitung der Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten

Es obliegt **im Regelfall der leistungsberechtigten Person, schlüssig darzulegen, warum ihre Aufwendungen für die Heizung zwar überdurchschnittlich hoch, in ihrem 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 Personen im Durchschnitt eher hoch ist
- f) **spezielle Gründe, die in der Person der bzw. des Leistungsberechtigten** liegen (Kleinkinder in der Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft, gesundheitliche Gründe)

- g) bei zentraler Warmwasserbereitung durch die Heizungsanlage: Wenn aus in der Person der bzw. des Leistungsberechtigten liegenden Gründen (z. B. Krankheit) oder bei einer Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft mit vielen Personen, insbesondere bei gleichzeitig beengten Wohnverhältnissen (vgl. [Ziffer 7.1j](#)), ein **höherer Warmwasserverbrauch** entsteht und die Heizkosten dadurch insgesamt über dem zulässigen Grenzwert liegen.

Wurden bislang die Heizkosten in voller Höhe als angemessener Bedarf anerkannt und bleibt der (unter Umständen nicht in kWh angegebene) Verbrauch bei unveränderter Haushaltsgröße weitgehend gleich, ist eine allein wegen gestiegener Preise erhöhte Heizkostenrechnung auch weiterhin in voller Höhe als Bedarf anzuerkennen. Soweit sich der Energiemengenverbrauch erhöht hat, ist zu berücksichtigen, ob sich dies beispielsweise mit dem Witterungsverlauf oder anderen nachvollziehbaren Gründen erklären lässt.

6.6.4 Voraussetzungen für eine künftige Leistungsabsenkung

Eine **Absenkung der Leistungen für Heizung darf nur für die Zukunft (niemals für die Vergangenheit) und auch erst erfolgen**, wenn

- die leistungsberechtigte Person darüber informiert wurde, dass die Verbrauchswerte in Bezug auf die Heizkosten unangemessen hoch sind

und

- der Mehrverbrauch auf unwirtschaftliches Heizverhalten zurückzuführen ist

und

- die leistungsberechtigte Person die Möglichkeit hatte, diese auf ein angemessenes Maß zu senken.

6.7 Frist zur Kostensenkung

Der leistungsberechtigten Person ist grundsätzlich eine **Frist von sechs Monaten** zur Senkung ihrer Aufwendungen für Unterkunft und Heizung auf die angemessenen Aufwendungen zu gewähren. **Diese Frist darf nicht auf die Dauer der Karenzzeit angerechnet werden.**

Im Kostensenkungsverfahren soll bei Neuanträgen und bei Weiterbewilligungsanträgen der Bewilligungszeitraum regelmäßig auf sechs Monate verkürzt werden (vgl. [§ 41 Absatz 3 Satz 2 Nr. 2 SGB II](#)).

Wird die Angemessenheitsgrenze für die Bruttokaltmiete 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 der leistungsberechtigten Person eine Kostensenkungsmaßnahme zumutbar und bemüht sie sich nachweislich ausreichend, jedoch bislang erfolglos, um eine Senkung ihrer 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 (vgl. [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“](#)

7 Verfahren bei Umzugswünschen von leistungsberechtigten Personen

Bei Umzugswünschen von leistungsberechtigten Personen sind regelmäßig zwei Entscheidungen zu treffen:

a) Zusicherung zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft ([Ziffer 7.1](#) bis [Ziffer 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 (siehe [Ziffer 7.5](#)) sowie während der Karenzzeit (siehe [Ziffer 7.6](#)) zu beachten.

Bei der Entscheidung, bis zu welcher Höhe die laufenden Bedarfe für Unterkunft und Heizung als angemessen zu übernehmen sind, besteht kein Ermessen. Es gelten die in dieser fachlichen Vorgabe geregelten Angemessenheitsgrenzen nebst den dort vorgesehenen Zuschlägen.

Die Entscheidung über die Bewilligung von umzugsbedingten Kosten ist eine Ermessensentscheidung. Die Angemessenheit der laufenden Bedarfe für Unterkunft und Heizung für die neue Wohnung ist dabei nicht Voraussetzung für die Erteilung der Zustimmung, sondern in die Ermessensentscheidung einzubeziehen.

Hintergrund ist, dass es nicht zweckmäßig ist, einen Umzug in eine zu teure Wohnung zu fördern, bei der der nächste Umzug gleichsam „vorprogrammiert“ ist, weil die Wohnung nicht dauerhaft finanziert werden kann. Jedoch ist dies nicht in jedem Fall zwingende Folge eines Umzugs in eine unangemessen teure Wohnung. Liegt nur eine geringfügige Überschreitung der angemessenen Kosten vor und besteht die Aussicht, dass der nicht berücksichtigungsfähige Restbetrag anderweitig gedeckt werden kann und liegen die sonstigen Leistungsvoraussetzungen vor, kann auch für den Umzug in eine kostenunangemessene Wohnung eine Zustimmung zur Übernahme umzugsbedingter Kosten erteilt werden.

Dies kann zum Beispiel der Fall sein, wenn der Haushalt über Einkommen verfügt, das einem Freibetrag unterfällt oder es realistisch erscheint, dass ein geringer Fehlbetrag durch Einsparungen aus dem Regelsatz finanziert werden kann.

Bei Vorliegen einer Staffelmiete (siehe [Ziffer 1.5.1](#)) ist die Zukunftsfähigkeit der neuen Unterkunft in besonderem Maße zu prüfen und in die Ermessenserwägungen mit einzubeziehen.

Im Falle eines Umzuges während der Karenzzeit gelten die unter [Ziffer 7.6](#) aufgeführten Besonderheiten.

7.1 Zusicherung bei einem Umzug innerhalb Hamburgs

Beabsichtigt die leistungsberechtigte Person während des Leistungsbezugs einen Wohnungswechsel bzw. Umzug innerhalb Hamburgs, soll sie **vor Abschluss des Mietvertrags** die bisher zuständige Dienststelle informieren und die Zusicherung zur Berücksichtigung der monatlichen Aufwendungen für die Unterkunft einholen ([§ 22 Absatz 4 Satz 1 SGB II](#)). Begehrt die leistungsberechtigte Person darüber hinaus die Übernahme von **Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution bzw. Genossenschaftsanteilen und/oder Umzugskosten**, muss sie **zwingend eine vorherige Zusicherung** einholen (vgl. [§ 22 Absatz 6 SGB II](#) und [Ziffer 7.4](#)).

Informationen für leistungsberechtigte Personen sind im Informationsblatt ["Ihre Rechte als Mieterin und Mieter – Informationen für Empfängerinnen und Empfänger von Arbeitslosengeld II oder Sozialhilfe"](#)⁶ zusammengefasst.

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

- der Umzug **erforderlich** ist
- und**
- die Aufwendungen für die **neue Unterkunft angemessen** sind.

⁶ Der Begriff „Arbeitslosengeld II“ wurde 2023 durch den Begriff „Bürgergeld“ ersetzt.

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. [§ 44 SGB III](#)).
- b) Wenn die bisherigen Aufwendungen für die Unterkunft einen angemessenen Umfang übersteigen, so dass die leistungsberechtigte Person zu **Kostensenkungsmaßnahmen** aufgefordert wurde.
- c) Wenn die leistungsberechtigte Person 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 von der leistungsberechtigten Person ein aussagekräftiges ärztliches Attest vorzulegen und ggf. eine Amtsärztin oder 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 die leistungsberechtigte Person **dauerhaft** (im Regelfall mindestens 12 Monate) auf die Pflege bzw. 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 die Vermieterin bzw. den Vermieter).
- h) **Bei dem berechtigten Wunsch nach einer eigenen Wohnung.** Ein solcher ist insbesondere bei Umzug aus einem Studentenwohnheim in eine eigene Wohnung, Auszug aus dem Elternhaus bei Erreichen des 25. Lebensjahres, bei Auszug aus einer Wohn- oder Obdachlosenunterkunft anzuerkennen.

- i) **Bei ganz erheblicher gesundheitlicher Gefährdung durch die Unterkunft.** Das ist der Fall, wenn sie 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 die Vermieterin bzw. den Vermieter behoben werden können. Ein Nachweis der Wohnraumschutzdienststelle des zuständigen Bezirksamts ist vorzulegen. Bei Objektsanierung muss die Vermieterin bzw. 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 m² und für jede weitere Person nicht jeweils 10 m² anteilige Wohnfläche mehr zur Verfügung stehen **oder**
- nur ein Wohnraum vorhanden ist und von einem Elternteil mit einem Kind bewohnt wird **oder**
- zwei Wohnräume von mehr als drei Personen bewohnt werden **oder**
- drei Wohnräume von mehr als fünf Personen bewohnt werden **oder**
- vier Wohnräume von mehr als sechs Personen bewohnt werden.

Wohnräume über 20 m² Wohnfläche sind dabei jeweils doppelt, also mit zwei Wohnräumen anzusetzen. Als Wohnraum in diesem Sinne gelten Räume von mindestens 8 m².

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 die leistungsberechtigte Person die Wohnung während des Leistungsbezugs **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 Sozialbehörde im Einzelfall.

7.2 Zusicherung bei einem trägerübergreifenden Umzug

Beabsichtigt die leistungsberechtigte Person während des Leistungsbezugs einen Wohnungswechsel bzw. Umzug von außerhalb nach Hamburg bzw. von Hamburg nach außerhalb (sog. trägerübergreifender Umzug), soll sie vor Abschluss des Mietvertrags 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. Die Erforderlichkeit des Umzugs ist bei einem trägerübergreifenden Umzug hingegen -

außer für die Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten (vgl. Ziffer 7.4) - nicht zu prüfen, da die Regelung des [§ 22 Absatz 1 Satz 6 SGB II](#) nur bei Umzügen innerhalb Hamburgs Anwendung findet (vgl. [Ziffer 7.3](#)).

7.3 Umzug ohne vorherige Zusicherung

Die vorherige Einholung der Zusicherung ist keine Voraussetzung für die Erbringung von Leistungen in Höhe der angemessenen Unterkunftskosten. 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 die leistungsberechtigte Person **trotz versagter Zusicherung um und sind die Aufwendungen für die neue Unterkunft unangemessen im Sinne dieser Fachanweisung**, werden diese lediglich in Höhe des angemessenen Teils anerkannt. Die leistungsberechtigte Person 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 6 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. Sofern die Angemessenheitsgrenzen gemäß [Ziffer 1.3](#) i.V.m. [Anlage 1](#) in der Folgezeit angehoben werden, ist die prozentuale Steigerungsrate auch bei den nach einem nicht erforderlichen Umzug gedeckelten Unterkunftskosten entsprechend zu berücksichtigen (sog. Dynamisierung).

Beispiel:

Eine leistungsberechtigte Person zahlt eine Bruttokaltmiete von 520 Euro und zieht in eine neue Wohnung innerhalb Hamburgs um, die eine Bruttokaltmiete von 540 Euro aufweist. Der Umzug war nicht erforderlich. Es wird daher zunächst weiterhin lediglich die Bruttokaltmiete der alten Wohnung in Höhe von 520 Euro berücksichtigt.

Die Angemessenheitsgrenze für einen Ein-Personen-Haushalt wird 5 Monate nach dem Umzug um 8 Prozent angehoben. Die prozentuale Steigerung von 8 Prozent ist auch auf die aktuell als Bedarf anerkannte Bruttokaltmiete in Höhe von 520 Euro aufzuschlagen. Der danach mögliche Höchstwert für eine Bruttokaltmiete liegt nunmehr bei 561,60 Euro. , Die tatsächliche Bruttokaltmiete in Höhe von 540 Euro ist also ab dem Zeitpunkt der Anpassung der Höchstwerte wieder als angemessen anzusehen und daher als Bedarf anzuerkennen .

Abwandlung:

Die Bruttokaltmiete für die neue Wohnung beträgt 580 Euro. Nach Anpassung der Höchstwerte erhöht sich der bisher anerkannte Betrag von 520,00 Euro auf 561,60 Euro.

Wenn der Leistungsbezug für mindestens **einen Monat vollständig unterbrochen wird, weil die leistungsberechtigte Person 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

- 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

- 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 darf nur für eine konkret benannte Wohnung abgegeben werden.. Eine „Blanko-Zusage“ darf nicht erteilt werden.

Vor der Zusicherung ist der Umfang der voraussichtlich notwendigen und damit zusicherungsfähigen Kosten zu ermitteln. Gegebenenfalls sind hierzu von der leistungsberechtigten Person Kostenvoranschläge vorzulegen.

7.4.1 Mietkautionen

Mietkautionen können in Höhe von bis zu drei Nettokaltmieten gemäß [§ 551 Absatz 1 BGB](#) übernommen werden. Sie sollen als **Darlehen** bewilligt werden und sind **direkt** an die Vermieterin bzw. den Vermieter zu überweisen.

Auf die Fachanweisungen "[Abtretung bei Darlehen für Mietkautionen und Genossenschaftsanteile bei kommunalen Leistungen im SGB II](#)" sowie "[Gewährung und Rückforderung kommunaler Darlehen](#)" wird hingewiesen.

Bei der Bewilligung eines Darlehens für eine Mietkaution 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 SGBII](#) 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 der leistungsberechtigten Person bereits verwertbar zur Verfügung stehen.

7.4.2 Genossenschaftsanteile

7.4.2.1 Darlehen und Direktüberweisung

Genossenschaftsanteile werden in der Regel als Darlehen gewährt und sind direkt an die Genossenschaft zu überweisen.

Das Darlehen soll bereits **vor dem Zustandekommen des Nutzungsvertrags** gewährt und ausgezahlt werden, sofern der **Erwerb von Genossenschaftsanteilen Voraussetzung für dessen Abschluss** ist. Hierfür müssen eine konkrete Vermietungszusage für eine bestimmte Wohnung, der von der leistungsberechtigten Person unterschriebene Abtretungsvertrag und die schriftliche Bestätigung der Kenntnisnahme der Genossenschaft vom Abtretungsvertrag vorliegen.

Auf die Fachanweisungen "[Abtretung bei Darlehen für Mietkautionen und Genossenschaftsanteile bei kommunalen Leistungen im SGB II](#)" sowie "[Gewährung und Rückforderung kommunaler Darlehen](#)" wird hingewiesen.

7.4.2.2 Angemessenheit der Genossenschaftsanteile

Genossenschaftsanteile, die einen Betrag in Höhe von **60,00 Euro pro m²** nicht überschreiten, werden als angemessen übernommen.

Ausnahmsweise werden Genossenschaftsanteile bis zu einem Betrag in Höhe von **100,00 Euro pro m²** übernommen, wenn der Haushalt als vordringlich wohnungssuchend anerkannt ist, also über eine Dringlichkeitsbestätigung oder einen Dringlichkeitsschein verfügt.

Zur Zusammenarbeit zwischen Jobcenter team.arbeit.hamburg und den Fachstellen für Wohnungsnotfälle siehe [Ziffer 1.6](#).

In Fällen, in denen die Wohnung nach der Förderrichtlinie „[Vorfinanzierungsdarlehen für genossenschaftliche Projekte zum Neubau von Mietwohnungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte](#)“ gefördert wurde, werden abweichend von den vorgenannten Betragsgrenzen Genossenschaftsanteile bis zu einem Betrag von **500,00 Euro pro m²** übernommen. Die Förderung nach der genannten Richtlinie ergibt sich unmittelbar aus dem Miet- bzw. Nutzungsvertrag.

7.4.3 Umzugskosten

Die **Kosten eines notwendigen Umzugs** sind in angemessener Höhe zu übernehmen. Die leistungsberechtigte Person 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 die leistungsberechtigte Person 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 vorläufig 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, von der leistungsberechtigten Person darzulegenden Gründen nicht möglich war
- f) übliche Kosten für die Verpflegung mithelfender Familienangehöriger und Bekannter (pauschal insgesamt 30,00 Euro).

Lediglich wenn die leistungsberechtigte Person den Umzug etwa wegen Alters, Behinderung, körperlicher Konstitution oder aus anderen dringenden persönlichen Gründen nicht oder nicht in vollem Umfang selbst durchführen und auch keine Unterstützung durch Familienangehörige, Freunde oder Nachbarn erhalten kann, kann auch die Übernahme der Aufwendungen für einen **gewerblich organisierten Umzug** in Betracht kommen. Dass eine Selbsthilfe nicht möglich ist, ist von der leistungsberechtigten Person nachzuweisen. Bei fehlender Unterstützung durch Dritte reicht schlüssiger Vortrag.

In diesen Fällen sind von der leistungsberechtigten Person mindestens drei Kostenvorschläge vorzulegen. Nach der Entscheidung für den günstigsten Anbieter bei gleichem Leistungsumfang erfolgen die Zahlungen ausschließlich per Rechnung an das beauftragte Umzugs- und Entrümpelungsunternehmen, sofern die veranschlagten Kosten der Höhe nach nicht unplausibel erscheinen.

Die leistungsberechtigte Person hat für die abschließende Entscheidung nach dem Umzug Nachweise über die tatsächlich angefallenen Kosten vorzulegen, z. B. die Rechnung von der Autovermietung und die Tankquittungen (Ausnahme: Verpflegungspauschale).

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 die leistungsberechtigte Person 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 der Vermieterin bzw. dem Vermieter geschuldete **Vertragsausfertigungsgebühr**, soweit die Vereinbarung mietrechtlich zulässig ist. Hierbei ist zu beachten, dass eine Vereinbarung über eine Vertragsausfertigungsgebühr in einem Formularmietvertrag über Wohnraum regelmäßig unwirksam ist. In Zweifelsfällen sind die Mietervereine zu beteiligen (siehe 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 die Vormieterin bzw. den Vermieter, 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 Rollstuhlfahrer-Wohnungen). 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 Erstaussstattung für eine Wohnung nach der Fachanweisung „[Erstaussstattung 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.

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, dass auch für Personen ohne laufenden Leistungsbezug **die gleichen Voraussetzungen für die Kostenübernahme bestehen, wie bei Personen im laufenden Leistungsbezug**. Neben der grundsätzlichen Prüfung der Anspruchsvoraussetzungen wie beispielsweise Leistungsberechtigung und Hilfebedürftigkeit sind auch die Voraussetzungen nach 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.

7.4.7 Prüfung der Angemessenheit ohne Kenntnis des Wasserkostenabschlags

Für die Prüfung der Angemessenheit in Fällen, in denen noch keine Abschlagszahlungen für Wasser bekannt sind, soll folgendermaßen vorgegangen werden: Ändert sich die Haushaltsgröße nicht und werden aktuell Zahlungen an Hamburg Wasser geleistet, sind die bisherigen Abschläge zugrunde zu legen.

Wenn bislang keine Abschläge gezahlt werden oder sich die Haushaltsgröße ändert, sollen die folgenden Pauschalwerte **für die Prüfung der Angemessenheit** zugrunde gelegt werden:

Personen pro Haushalt	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 Personen	jede weitere Person
Wasserkosten	18,50 Euro	31,80 Euro	45,10 Euro	58,40 Euro	71,70 Euro	85,00 Euro	13,30 Euro

Hinweis:

Es handelt sich um pauschalierte Beträge für die Berechnung der Angemessenheit. Die Beträge sind deshalb nicht für die Bewilligung von Leistungen zu Grunde zu legen. Hier finden die unter [Ziffer 5](#) aufgeführten Grundsätze Anwendung.

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 Mietvertrags, der den **Auszug aus dem elterlichen Haushalt begründet**, eine **Zusicherung zur Anerkennung des zukünftigen Bedarfs 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

Die leistungsberechtigte Person muss

a) zum Umzugszeitpunkt **Leistungen erhalten**

oder

b) Leistungen **beantragt** haben.

Eine **gesonderte Zusicherung** nach dieser Ziffer 7.5 **ist entbehrlich**, wenn die junge leistungsberechtigte Person im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags keine Leistungen bezogen hat bzw. davon ausgehen konnte, dass sie 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](#) (siehe dazu unter [Ziffer 7.5.8](#)) geprüft werden.

7.5.2 Umzug

Ein Umzug einer jungen leistungsberechtigten Person 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 eine leistungsberechtigte Person in eine neue Wohnung umziehen will, die bereits aus der elterlichen Wohnung ausgezogen war.

b) Die umzugswillige Person 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 Mietvertrags** vorliegen. Es ist nicht ausreichend, dass die Zusicherung beantragt wurde.

Unbeachtlich ist, wenn die leistungsberechtigte Person 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 Mietvertrags.

7.5.4 Zusicherungsanspruch

In folgenden Fällen ist die Zusicherung zu erteilen:

- a) Die leistungsberechtigte Person kann aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden (dazu unter [Ziffer 7.5.4.1](#)).

oder

- 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 Personen, 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 Bezirksämter bei den Leistungen zur Wohnungssicherung, zur Wohnungsintegration und der öffentlichen Unterbringung.

7.5.4.1 Schwerwiegende soziale Gründe

Schwerwiegende soziale Gründe liegen vor, wenn

- die Eltern-Kind-Beziehung tiefgreifend gestört ist

oder

- die Beziehungen zwischen der jungen leistungsberechtigten Person und einem anderen Mitglied der Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft zerrüttet sind

und

- entweder den Eltern oder der jungen leistungsberechtigten Person 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 Wortentgleisungen 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).
- b) **Gefahr für das körperliche, geistige oder seelische Wohl der Eltern bzw. für ein Elternteil** besteht, z. B. wegen einer schweren psychischen Erkrankung der jungen leistungsberechtigten Person oder Drogenabhängigkeit. Zur Glaubhaftmachung gesundheitlicher Gründe ist ein aussagekräftiges ärztliches Attest von der leistungsberechtigten Person vorzulegen und ggf. eine Amtsärztin bzw. 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 die Lebenspartnerin bzw. der Lebenspartner des Elternteils und ist Miteigentümer oder Mitmieter, sind auch deren bzw. dessen Interessen zu berücksichtigen. Lehnt die Partnerin bzw. 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** (bzw. dem Jugendhilfeträger) 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 minderjähriger 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 Menschen mit körperlicher, geistiger oder seelischer Behinderung** handelt, die zum Personenkreis des [§ 99 SGB IX](#) gehören und für die durch den Umzug in das Leistungsangebot Wohnen mit Assistenz (ehemals ambulant betreutes Wohnen) ein Wohnen in einer besonderen Wohnform (ehemals 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 der jungen leistungsberechtigten Person 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 der jungen leistungsberechtigten Person, 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) die junge leistungsberechtigte Person **verheiratet ist** oder verheiratet gewesen ist.

- b) die junge leistungsberechtigte Person mit **eigenem Kind zusammen** im Haushalt der Eltern oder eines Elternteils lebt.
- 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](#)). Weiterhin sind die familiären Beziehungen zwischen der jungen leistungsberechtigten Person 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](#)). 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.
- e) eine **gesundheitliche Gefährdung durch die Unterkunft** vorliegt oder **unzumutbare Wohnverhältnisse** für die junge leistungsberechtigte Person 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 der oder 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 1.3](#) 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 der jungen leistungsberechtigten Person aus dem elterlichen Haushalt muss die **positive Prognose** zugrunde liegen, dass er geeignet ist, den beschriebenen schwierigen Umständen **nachhaltig** abzuweichen. 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 der leistungsberechtigten Person 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 die leistungsberechtigte Person 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.

7.6. Umzug während der Karenzzeit

Im Falle eines **Umzugs während der Karenzzeit** gilt, dass nur die **angemessenen Aufwendungen** für Unterkunft und Heizung als Bedarf zu berücksichtigen sind, es sei denn, die Anerkennung höherer Aufwendungen ist vorab zugesichert worden (z.B. in Fällen, in denen die Beendigung des Leistungsbezuges vor Ablauf der Karenzzeit zu erwarten ist). Durch die Begrenzung auf die angemessenen Aufwendungen nach einem Umzug ohne Zustimmung **entfällt faktisch die Karenzzeit**, selbst wenn sich die tatsächlichen Aufwendungen im Vergleich zur vorher bewohnten Unterkunft verringert haben.

Bei einem **Umzug innerhalb der Angemessenheitsgrenze** werden auch im Rahmen der Karenzzeit höhere Aufwendungen nur bei Erforderlichkeit des Wohnungswechsels als Bedarf anerkannt (siehe [Ziffer 7.1](#) bis [Ziffer 7.3](#)).

8 Renovierungskosten

Renovierungskosten werden regelmäßig nicht durch den Regelbedarf gedeckt. Sie können unter den nachfolgenden Voraussetzungen als Bedarfe für Unterkunft gemäß [§ 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II](#) anerkannt werden.

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

- a) es sich um Kosten für **Schönheitsreparaturen** handelt,
- b) sie **von der Mieterin bzw. vom Mieter einzugsbedingt, turnusmäßig oder auszugsbedingt zu übernehmen sind**

und
- c) sie **dem Grunde und der Höhe nach erforderlich und angemessen sind**.

Die leistungsberechtigte Person sollte 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.

Die leistungsberechtigte Personen ist 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:

- das **Streichen** und **Tapezieren** von Wänden und Decken,
- das **Lackieren** von Heizkörpern einschließlich Heizungsrohren, Innentüren, Scheuerleisten und über Putz verlegten Versorgungs- und Abflussleitungen sowie Fenstern und Außentüren von innen,
- **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

- der Austausch von Fensterscheiben, Reparatur von Türschlössern, Ausbessern von Schäden am Fußboden, Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden und größere Putzarbeiten am Mauerwerk. Diese sind in der Regel durch die Vermieterin bzw. den Vermieter zu übernehmen.
 - 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 die Mieterin bzw. den Mieter übertragen und sind dann vom Regelbedarf umfasst.
- b) Schönheitsreparaturen nach **Modernisierungs- oder Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungsarbeiten**
- c) **Kosten für Schönheitsreparaturen außerhalb der Wohnung**
Hierzu gehören 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 die Vermieterin bzw. der Vermieter verlegt hat oder das Abschleifen und Versiegeln von Holzböden.
- e) **Schäden**, die aufgrund nicht vertragsgemäßen Gebrauchs durch die Mieterin bzw. den Mieter verursacht worden sind, muss die Mieterin bzw. 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

Die Vermieterin bzw. 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 z.B. 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 1.3](#) oder [Ziffer 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, vgl. auch [Ziffer 8.3](#)).

Sind bei dem Bezug der Wohnung Renovierungsmaßnahmen erforderlich, die über das übliche Maß von Schönheitsreparaturen hinausgehen, so kann regelmäßig nicht von einer Angemessenheit der Kosten 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 darzulegen, z. B. durch Vorlage eines Wohnungsübergabeprotokolls.

8.2.2 Turnusmäßige und auszugsbedingte Schönheitsreparaturen

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

Hinweis:

Wurde die Wohnung **unrenoviert** durch die leistungsberechtigte Person 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 von der Vermieterin bzw. vom Vermieter und nicht von der leistungsberechtigten Person zu tragen.

Bestehen Zweifel an der Rechtswirksamkeit der Vereinbarung zur Übernahme von Schönheitsreparaturen, sind die leistungsberechtigten Personen zur Überprüfung an einen Mieterverein zu verweisen (siehe 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.

Die leistungsberechtigte Person muss ihre 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 bzw.** der Umzug der leistungsberechtigten Person muss **erforderlich** sein (siehe hierzu unter [Ziffer 7.1](#)).

Hat die leistungsberechtigte Person 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 die leistungsberechtigte Person 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 von der Vermieterin bzw. vom Vermieter nur innerhalb einer kurzen Frist geltend gemacht werden. Die Ansprüche der Vermieterin bzw. des Vermieters verjähren gemäß [§ 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 Raufasertapeten 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 der leistungsberechtigten Person.

Folgende Leistungen können pauschal bewilligt werden:

- Kleinbedarf: 30,00 Euro einmalig
- Raufaser (Rolle 20 m x 0,53 m): 6,40 Euro pro Rolle
- Wand- und Deckenfarbe: 0,21 Euro pro m²
- Farbe für Fenster, Tür und Heizkörper: 2,10 Euro je Fenster, Tür und Heizkörper
- Teppichboden oder PVC-Belag: 4,10 Euro pro m²
- Kosten für die Verpflegung von freiwilligen Helfern: 30,00 Euro pauschal

Werden Leistungen für eine Teil- oder Komplettrenovierung gewährt, so ist der Umfang der Leistungsgewährung in der Akte zu dokumentieren. Quittungen sind von der leistungsberechtigten Person nicht vorzulegen, da es sich um Pauschalen handelt.

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 Personen 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 die leistungsberechtigte Person **nicht oder nicht in vollem Umfang in der Lage** ist, **die Arbeiten durchzuführen** (wegen schwerer Erkrankung oder Behinderung oder einer anderen vergleichbaren Lebenssituation) **und** sie darüber hinaus schlüssig und nachvollziehbar **darlegt**, 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 Dienstleistender zu beauftragen. Hierzu sind von der leistungsberechtigten Person in der Regel möglichst drei Kostenvoranschläge einzuholen, bei denen dem günstigsten Angebot bei gleichem Leistungsumfang der Vorzug zu geben ist. Sofern die leistungsberechtigte Person sich nachweislich erfolglos bemüht hat, die erforderliche Anzahl an Kostenvoranschlägen einzuholen, sollen die Kosten für notwendige Handwerkerleistungen ausnahmsweise auch bei Vorlage von nur einem oder zwei Kostenvoranschlägen übernommen werden, sofern die veranschlagten Kosten der Höhe nach nicht unplausibel erscheinen. Die Auszahlung der Leistung wird direkt an den Dienstleistenden nach durchgeführter und von der leistungsberechtigten Person abgenommenen 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. Kleinbedarf ist 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 hinsichtlich **der Bedarfe für Unterkunft und Heizung möglich**. 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 die Vermieterin bzw. 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, sind dementsprechend nur die anteiligen Bedarfe für Unterkunft und Heizung direkt zu überweisen. Die leistungsberechtigte Person ist darüber zu informieren, dass sie **die Differenz** aus ihrem Einkommen oder dem Regelbedarf **selbstständig direkt an die Vermieterin bzw. den Vermieter bzw. das Energieversorgungsunternehmen** überweisen muss ([Anschreiben Direktanweisung](#)).

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

9.2 Direktanweisung auf Wunsch der leistungsberechtigten Person

Mietkosten sowie Abschlagszahlungen für Heizung und Wasser sollen auch dann direkt an die Vermieterin bzw. den Vermieter oder andere empfangsberechtigte Personen überwiesen werden, wenn dies von der leistungsberechtigten Person gewünscht wird. Hierzu bedarf es jedoch einer **schriftlichen Einverständniserklärung**. Um die leistungsberechtigte Person von dieser Möglichkeit in Kenntnis zu setzen, soll ihr bei Antragstellung das Informationsschreiben mit dem Hinweis, dass es sich um keine Verpflichtung handele, überreicht werden. Das Schreiben enthält auch eine [Einverständniserklärung](#) (Vordruck: „Informationsschreiben zu Direktanweisungen auf Wunsch des Leistungsberechtigten“). Die schriftliche Einverständniserklärung kann von der leistungsrechtlichen Person jederzeit widerrufen werden.

9.3 Direktanweisung aufgrund einer Entscheidung durch die zuständige Dienststelle

9.3.1 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 die Vermieterin bzw. den Vermieter oder andere empfangsberechtigte Personen gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person 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 die Vermieterin bzw. den Vermieter zu einer fristlosen Kündigung bzw. das Energieversorgungsunternehmen zu einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen.
- b) wenn Miet- oder Energieschulden übernommen wurden.
- c) bei unwirtschaftlichem Verhalten der leistungsberechtigten Person.
Unwirtschaftliches Verhalten liegt bei wiederholtem verschwenderischem, sinnlosen, mit einem normalen Verbrauchsverhalten nicht zu vereinbarenden Umgang mit bereitgestellten Mitteln trotz Belehrung über die Rechtsfolgen vor.
- d) wenn das Bürgergeld um 30 Prozent des für die erwerbsfähige leistungsberechtigte Person maßgebenden Regelbedarfes gemindert wird (vgl. [§ 31a SGB II](#)).
- e) wenn medizinische Gutachten oder Stellungnahmen von Sozialen Diensten vorliegen, wonach die leistungsberechtigte Person aus persönlichen oder psychischen Gründen nicht in der Lage ist, ihre 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 Sozialbehörde, der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) und den Hamburger Wohnungsunternehmen angemietet wird.
- g) bei öffentlicher-rechtlicher Unterbringung in einer von fördern & wohnen bzw. einer 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 \(SOG\)](#).

9.3.2 Direktanweisung gemäß § 22 Absatz 7 Satz 3 SGB II (Regelbeispiele)

Gemäß [§ 22 Absatz 7 Satz 3 SGB II](#) ist die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person 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 die Vermieterin bzw. 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](#) 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](#) 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 die leistungsberechtigte Person in der Vergangenheit Leistungen für Bedarfe für Unterkunft und Heizung aus diesen Gründen nicht zweckentsprechend verwendet hat.
- d) konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die im **Schuldnerverzeichnis** ([§ 882b ZPO](#)) eingetragene leistungsberechtigte Person die Mittel nicht zweckentsprechend verwendet.

9.4 Direktanweisung an die SAGA Unternehmensgruppe

Bei Direktanweisung an die SAGA Unternehmensgruppe ist zu berücksichtigen, dass jede Mieterin bzw. jeder Mieter eine individuelle Kontoverbindung erhält. Im Verwendungszweck sind zusätzlich zuerst die jeweilige Mietnummer und im Anschluss der Familienname der Mieterin bzw. 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 1 Satz 2 Nr. 5 SGB II](#) handelt. Sofern das Hausgrundstück oder die Eigentumswohnung nicht als Ganzes geschützt ist, sondern sich für Teile eine Verwertungspflicht ergibt, zählen die hierauf entfallenden Aufwendungen nicht zu den übernahmefähigen Kosten. [§ 12 Absatz 1 Satz 2 Nr. 5 SGB II](#) wirkt sich aber nicht auf die Höhe der nach [§ 22 SGB II](#) zu übernehmenden Unterkunfts-kosten aus. Dabei gelten die gleichen Grundsätze wie bei der Gewährung von Bedarfen für Unterkunft und Heizung für ein Mietobjekt unter Berücksichtigung der nachfolgenden Besonderheiten.

Für die Bedarfe der Unterkunft gilt auch bei selbstgenutztem Wohneigentum eine einjährige Karenzzeit mit Ausnahme der Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur (siehe [Ziffer 10.6](#))

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 Bruttokaltmieten-Angemessenheitsgrenze der entsprechenden Haushaltsgröße bei einem Mietobjekt zu ermitteln (siehe [Ziffer 1](#) bis [Ziffer 3](#)). Bedarfe für Heizung bleiben dabei außer Betracht. Anschließend ist ein Jahreswert zu bilden. Dieser Jahreswert bildet die Bruttokaltmieten-Angemessenheitsgrenze 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 1 Satz 2 Nr. 5 SGB II](#) handelt. Dabei gelten jedoch die unter [Ziffer 10.5](#) dargestellten Besonderheiten.

Berechnungsbeispiele:

Haushaltsgröße	3 Personen	4 Personen
Angemessenheitsgrenze bruttokalt	780,00 Euro	938,15 Euro
Zuschlag nach Ziffer 3	10 % wegen Stadtteilzuschlag = 78,00 Euro	Voraussetzung für einen Zuschlag liegen nicht vor
Individuelle Angemessenheitsgrenze monatlich	858,00 Euro	938,15 Euro
Jahreswert	10.296,00 Euro	11.257,80 Euro
Bruttokaltangemessenheitsgrenze für das selbstgenutzte Wohneigentum dieses Haushalts	10.296,00 Euro	11.257,80 Euro

10.3 Berücksichtigungsfähige Kosten bei selbstgenutztem Wohneigentum

Nach Ermittlung der Angemessenheitsgrenze ist zu prüfen, welche Kosten beim selbstgenutzten 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 ([vgl. Ziffer 4.3 der Fachlichen Weisung zu §§ 11-11b SGB II](#)).

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

und

- b) Die Kosten in Form von Tilgungsleistungen sind zur Erhaltung des Wohneigentums unvermeidbar. Die leistungsberechtigte Person muss deshalb vor einer Inanspruchnahme staatlicher Leistungen alles unternehmen, um die Tilgungsverpflichtung während des Leistungsbezugs 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

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

10.3.3 Leibrenten

Leibrenten, die als Kaufpreisschuld zur Erhaltung bzw. zum „Erwerb“ von Eigentum gezahlt werden, können nur übernommen werden, soweit die Zahlungsverpflichtung bei Leistungsbeginn bereits weitgehend abgeschlossen ist. Zur Ermittlung der Zahlungsverpflichtung, bei Leibrentenzahlungen bis Lebensende der Leibrentenempfängerin bzw. des Leibrentenempfängers, ist auf die durchschnittliche Lebenserwartung in Deutschland abzustellen.

10.3.4 Hausgeld und Betriebskosten

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 Wohnungs-

eigentümer festgesetzt und deckt u. a. die Betriebskosten, also die laufenden Kosten für Hausmeisterservice, Hausstrom, Heizung, Abfallentsorgung, Treppenhaus- und Gartenpflege, Wohngebäudeversicherung und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums.

Die monatliche **Instandhaltungsrücklage**, die aufgrund eines bindenden Beschlusses einer Wohnungseigentümergeinschaft von der leistungsberechtigten Person geleistet werden muss, ist bei der Bedarfsberechnung ebenfalls zu berücksichtigen. Zur Berücksichtigung einer einmaligen Sonderumlage siehe [Ziffer 10.6.1.](#)

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

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 Wirtschaftsplans durch die Hausverwaltung sowie ein Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümersammlung über diesen Wirtschaftspland (Nachweis insbesondere durch Vorlage des Protokolls der Eigentümersammlung).

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.](#)

10.3.4.1 Generell berücksichtigungsfähige Betriebskosten

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 der leistungsberechtigten Person 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.

10.3.4.2 Nur bei Wohneigentum berücksichtigungsfähige Betriebskosten

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 Beaufsichtigung, 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 **Hausmeisterservice**
Hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hausmeisterservice für die Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hausmeisterservice ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Buchstaben b) bis h) und l) bis o) nicht angesetzt werden.

10.3.5 Heizkosten

Hinsichtlich der Übernahme von Heizkosten bestehen keine Besonderheiten im Vergleich zu Mietobjekten (siehe [Ziffer 5](#)).

10.3.6 Notwendige Ausgaben und Einkommenseinsatz bei Teilvermietung von Eigentum

Zur Berücksichtigung notwendiger Ausgaben und Einkommenseinsatz bei Teilvermietung von Eigentum siehe Ziffer 4.3 Absatz 2 und 3 der [fachlichen Weisung zu § 11-11b SGB II](#) der Bundesagentur für Arbeit.

10.3.7 Sonstige berücksichtigungsfähige Kosten

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

Ein aufgrund einer Kündigung des Immobiliendarlehens vom Darlehensgeber geltend gemachter Verzugsschaden ist **nicht** berücksichtigungsfähig.

10.3.8 Berücksichtigung von Aufwendungsdarlehen und Eigenheimzulage

Erhält die leistungsberechtigte Person 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 darauffolgenden 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, 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 abbezahlt ist und mit dem Ablösen des Kredits auch eine deutliche Reduzierung der Kosten der Unterkunft auf ein angemessenes Maß verbunden ist.

b) **Bedingungen bei Abschluss des Kreditvertrag**

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 Leistungsbezugs bei Abschluss des Kreditvertrags ist in die Entscheidung mit einzubeziehen. Für die Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens kann beispielsweise sprechen, dass der leistungsberechtigten Person bei Abschluss des Kreditvertrags 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 Gesprächs 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. Unabweisbar sind nur zeitlich besonders dringliche Aufwendungen, die absolut unerlässlich sind.

Eine einjährige Karenzzeit gilt hier, anders als für Aufwendungen i.S.d. [§ 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II](#), nicht.

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

- a) Handelt es sich um Erhaltungsaufwendungen (vgl. Ziffer 10.6.1)?
- b) In welcher Höhe fallen Kosten an (vgl. Ziffer 10.6.2)?
- c) Sind die Kosten leistungsrechtlich angemessen (vgl. Ziffer 10.6.3)?

10.6.1 Erhaltungsaufwendungen (Erster Schritt)

Übernahmefähig sind lediglich **Erhaltungsaufwendungen (Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen)**, nicht jedoch wertsteigernde Erneuerungsmaßnahmen. Darunter sind

sämtliche Maßnahmen zu fassen, die der Erhaltung oder Wiederherstellung des Wohneigentums in seiner bisherigen Substanz dienen. Zwar geht häufig mit einer Instandhaltungsmaßnahme auch eine Verbesserung des Stands der Technik einhergeht, z. B. bei Austausch der Heizungsanlage. Dies führt jedoch 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 Zustands 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.

Beschließt eine Wohnungseigentümergeinschaft für die leistungsberechtigte Person **rechtlich bindend eine 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 von der leistungsberechtigten Person **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, kann die leistungsberechtigte Person 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 die Vermieterin bzw. den Vermieter oder auch durch die Mieterin bzw. 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 die Vermieterin bzw. den Vermieter (z. B. wegen angeblicher Schäden durch die leistungsberechtigte Person)
- 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** der leistungsberechtigten Person in den Mieterverein auszustellen. In **Eilfällen** kann die Zustimmung durch die Dienststelle im Voraus durch die zuständige Sachbearbeitung gegenüber der leistungsberechtigten Person 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 der leistungsberechtigten Person 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 jährliche Mitgliedsbeitrag kann für folgende Mietervereine in Höhe von **59,50 Euro** für ein Jahr übernommen werden:

- [Mieterverein zu Hamburg r. V.](#)
- [Mieter helfen Mietern e. V.](#)
- [Interessenverband Mieterschutz e. V.](#)

In dem Merkblatt [Ansprechpartner und Öffnungszeiten der Mietervereine](#) findet sich u. a. eine Telefonnummer, die **ausschließlich Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von Jobcenter team.arbeit.hamburg und den Bezirksämtern** zur Verfügung steht. Hier können beispielsweise mietrechtliche Fragestellungen erörtert werden.

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 Sozialbehörde** möglich.

C Berichtswesen

Auf der Grundlage der §§ 18, 19 der „Vereinbarung 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 Sozialbehörde 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 der leistungsberechtigten Personen 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

Diese fachliche Weisung tritt am 01.01.2024 in Kraft. Sie tritt zum 31.12.2028 außer Kraft.

E Anlagen

- Anlage 1 zu [Ziffer 1.3](#): Angemessenheitsgrenze für die Bruttokaltmiete
- Anlage 2 zu [Ziffer 1.5.3.1](#): Betreuungspauschalen in Einrichtungen des Servicewohnens und in Wohngemeinschaften i.S. von § 2 HmbWBG
- Anlage 3 zu [Ziffer 3.4](#): Stadtteile, in denen weniger als 10 Prozent nach dem SGB II oder SGB XII leistungsberechtigte Personen wohnen

Anlage 1

zu [Ziffer 1.3](#) Angemessenheitsgrenze für die Bruttokaltmiete

Angemessenheitsgrenzen für die Bruttokaltmiete						
Personen pro Haushalt	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 Personen
Angemessenheitsgrenze bruttokalt	573,00 €	693,60 €	813,00 €	980,10 €	1.361,85 €	1.545,60 €

Für jede weitere Person im Haushalt erhöht sich die Angemessenheitsgrenze um **193,20 Euro**.

Anlage 2

zu [Ziffer 1.5.3.1](#) Betreuungspauschalen in Einrichtungen des Servicewohnens und der Wohngemeinschaften nach dem HmbWBG

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
Ab 01.01.2018	50,85 Euro	76,35 Euro
Ab 01.01.2020	53,71 Euro	80,64 Euro
Ab 01.01.2021	54,81 Euro	82,29 Euro
Ab 01.01.2022	56,07 Euro	84,18 Euro
Ab 01.01.2023	59,34 Euro	89,10 Euro
Ab 01.01.2024	64,15 Euro	96,32 Euro

Anlage 3

Zu Ziffer 3.4 Stadtteile, in denen weniger als 10 Prozent nach dem SGB II oder SGB XII leistungsberechtigte Personen wohnen

Grundlage: Daten des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein, Statistikamt Nord, vgl. <https://www.statistik-nord.de/zahlen-fakten/regionalstatistik-datenbanken-und-karten/hamburger-stadtteil-profile-staedtestatistik-fuer-hamburg>, Stand: Berichtsjahr 2022, veröffentlicht im Oktober 2023

Allermöhe	Marienthal
Alsterdorf	Marmstorf
Altengamme	Moorburg (und Altenwerder)
Altenwerder (und Moorburg)	Moorfleet
Barmbek-Nord	Neuengamme
Barmbek-Süd	Neustadt
Bergstedt	Niendorf
Blankenese	Nienstedten
Duvenstedt	Ochsenwerder
Eilbek	Ohlsdorf
Eimsbüttel	Othmarschen
Eppendorf	Ottensen
Francop	Poppenbüttel
Groß Borstel	Reitbrook
Groß Flottbek	Rissen
HafenCity	Rotherbaum
Harvestehude	Sasel
Hoheluft-Ost	Spadenland
Hoheluft-West	Sülldorf
Hohenfelde	Tatenberg
Iserbrook	Uhlenhorst
Kirchwerder	Volksdorf
Langenbek	Wellingsbüttel
Lemsahl-Mellingstedt	Winterhude
Lokstedt	Wohldorf-Ohlstedt