



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

Fachanweisung

Bedarfe für Unterkunft und Heizung

gemäß § 35 SGB XII und § 42a SGB XII

Mit Beschluss der SHS vom 20.11.2019 tritt diese Fassung vorläufig als Arbeitshilfe ab 01.01.2020 in Kraft.

Wesentliche Änderungen

Geändert zum 01.01.2021: [Ziffer 1.4.3.1](#) neue Beträge Betreuungspauschalen; [Ziffer 12.5.](#) neue Angemessenheitsgrenze besondere Wohnform

Geändert zum 06.03.2020: [Ziffer 1.2](#) neue Angemessenheitsgrenzen; [Ziffer 12.2.1](#) Anpassung der Pauschalbeträge für die Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 42 a Abs. 3 SGB XII

Geändert zum 01.01.2020: Aufnahme von [Ziffer 12.5.](#) Regelungen zur „besonderen Wohnform“ ab 01.01.2020; Konkretisierung zu [Ziffer 7.4.2.](#) Genossenschaftsanteile; [Ziffer 1.4.3.1](#) neue Beträge Betreuungspauschalen

Vorangegangene Änderungen:

Geändert zum 01.06.2019: Aufnahme der Regelungen der [Arbeitshilfe zu den Kosten der Unterkunft Heizung gemäß § 22 SGB II, § 35 SGB XII und § 42a SGB XII Stand 01.07.2017](#), Aufnahme der neuen Angemessenheitsgrenzen, Einbeziehung der Wasserkosten in die Angemessenheitsgrenze, Überarbeitung des Kostensenkungsverfahrens; Anpassung der zu berücksichtigenden Beträge für den Hausnotruf, Zusammenfassung der Bestandsschutzregelungen, Überarbeitung der Vorgaben zur Notwendigkeit von Umzügen, Ausgliederung der Angemessenheitsgrenzen in Anlagen, Aufnahme der Regelungen zu § 42a SGB XII. Die Neufassung der Fachanweisung ersetzt für den Rechtskreis SGB XII die Regelungen der [Arbeitshilfe zu den Kosten der Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II, § 35 SGB XII und § 42a SGB XII Stand 01.07.2017](#).

Geändert zum 01.01.2018: Ziffer 1.4.3.1 neue Beträge Betreuungspauschalen

Geändert zum 19.01.2017:

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

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

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

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

Geändert zum 01.03.2016: Ziffer 1.2 (Höchstwerte aktualisiert)

A.	Ziele.....	8
B.	Vorgaben	8
1.	Grundsätze	8
1.1.	Allgemeines	8
1.2.	Angemessenheitsgrenze für die Bruttokaltmiete	9
1.3.	Bestandsschutzregelungen.....	9
1.3.1.	Überschreitung der Angemessenheitswerte infolge von Neufestlegungen der Angemessenheitsgrenzen	10
1.3.2.	Objektbezogener Bestandsschutz bei Unterkünften, die von Trägern speziell für die Weitervermietung an Menschen im Sinne des § 53 SGB XII angemietet, erworben oder gebaut worden sind	10
1.3.3.	Früher begünstigter Stadtteil.....	11
1.4.	Besonderheiten.....	11
1.4.1.	Staffelmieten.....	11
1.4.2.	Mieterhöhung bei Untermiete bzw. Untermietzuschläge	11
1.4.2.1.	Mieterhöhung bei Untervermietung gemäß § 553 Absatz 2 BGB	11
1.4.2.2.	Untermietzuschläge bei öffentlich gefördertem Wohnraum	12
1.4.3.	Betreuungspauschalen und Kosten für den Hausnotruf in Einrichtungen des Servicewohnens und Wohngemeinschaften	12
1.4.3.1.	Betreuungspauschalen in Einrichtungen des Servicewohnens und Wohngemeinschaften	12
1.4.3.2.	Kosten für den Hausnotruf in Einrichtungen des Servicewohnens und Wohngemeinschaften	13
1.4.4.	Inklusivmieten.....	13
1.4.5.	Sonstige separate Nebenkosten	13
1.4.6.	Einlagerungskosten	14
1.4.7.	Mietverträge zwischen Familienangehörigen	15
1.4.8.	Doppelmiete	15
1.4.9.	Leistungen für Bedarfe der Unterkunft und Heizung bei vorübergehender Abwesenheit.....	16
1.4.9.1.	Grundsatz	16
1.4.9.2.	Aufrechterhaltung der Unterkunft bei Rückkehrmöglichkeit nach kurzem Heimaufenthalt.....	17
1.4.10.	Aufteilung und Zuordnung von Bedarfen für Unterkunft und Heizung	17
1.4.11.	Übernahme von Bedarfen für Unterkunft und Heizung in Inhaftierungsfällen vor Beendigung der Haftzeit	17
2.	Sonderregelungen für öffentlich geförderte Wohnungen bzw. besondere Unterkunftsarten	18

2.1.	Öffentlich geförderte Wohnungen	18
2.2.	Rollstuhlgerechter Wohnraum.....	19
2.2.1.	Benennungsverfahren	19
2.2.2.	Vermietung von Rollstuhlfahrer-Wohnungen an Personen, die nicht auf eine rollstuhlgerechte Wohnung angewiesen sind.....	19
2.3.	Öffentlich-rechtliche Unterbringung.....	19
3.	Zuschläge bei besonderen Lebens- und Wohnlagen	20
3.1.	Zuschläge für Wohnungslose und Bewohnerinnen von Frauenhäusern.....	20
3.2.	Dauerhafte Erkrankung, Behinderung oder besondere Lebensumstände	20
3.3.	Getrennt lebende Elternteile im Rahmen von gemeinsamer Ausübung des Sorgerechts.....	21
3.4.	Stadtteile, in denen weniger als 10 Prozent SGB II/ XII-Leistungsberechtigte wohnen	21
4.	Mieterhöhungen.....	22
4.1.	Mieterhöhungen nach § 559 BGB (nach Modernisierungsmaßnahmen)	22
4.2.	Sonstige Mieterhöhungen	23
5.	Nebenkosten und Heizkosten	23
5.1.	Betriebskosten ohne Heizung	24
5.2.	Heizkosten.....	24
5.2.1.	Prüfung der Angemessenheit	24
5.2.2.	Einmalige Heizkosten	27
5.2.2.1.	Allgemeines	27
5.2.2.2.	Bewilligung nach Anlieferung	28
5.2.2.3.	Bewilligung vor Anlieferung	28
6.	Verfahren bei Überschreitung der Angemessenheitsgrenzen („Kostensenkungsverfahren“).....	29
6.1.	Verfahrensgrundsätze für alle Kostensenkungsverfahren	30
6.2.	Deckung der übersteigenden Aufwendungen für die Unterkunft durch anrechnungsfreies Einkommen	31
6.3.	Unzumutbarkeit von Kostensenkungsmaßnahmen	31
6.4.	Absehen von Kostensenkungsmaßnahmen aus Gründen der Wirtschaftlichkeit	33
6.5.	Maßnahmen zur Kostensenkung	34
6.5.1.	Überprüfung der Betriebs-, Heiz- oder Wasserkosten durch Mietervereine	34
6.5.2.	Änderung des Verbrauchsverhaltens	35
6.5.3.	Deckung der übersteigenden Kosten der Unterkunft durch Untervermietung	35
6.5.4.	Erwirkung eines Mietnachlasses.....	36

6.5.5.	Umzug	36
6.5.6.	Nachweis.....	36
6.6.	Abschluss und Besonderheiten von Kostensenkungsverfahren	37
6.6.1.	Überschreitung der Bruttokaltmietenangemessenheitsgrenze infolge unangemessener Betriebskosten	38
6.6.2.	Überschreitung der Bruttokaltmietenangemessenheitsgrenze infolge unangemessener Nettokaltmiete	38
6.6.3.	Überschreitung der Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten	39
6.7.	Frist zur Kostensenkung	39
6.8.	Umfang der Kostensenkung.....	40
7.	Verfahren bei Umzugswünschen von Leistungsberechtigten	40
7.1.	Umzug innerhalb Hamburgs	41
7.2.	Zustimmung bei einem trägerübergreifenden Umzug	41
7.3.	Umzug ohne vorherige Zustimmung	41
7.4.	Übernahme von im Zusammenhang mit einem Umzug entstehenden Kosten	42
7.4.1.	Mietkautionen	44
7.4.2.	Genossenschaftsanteile.....	44
7.4.3.	Umzugskosten.....	45
7.4.4.	Sonstige Wohnungsbeschaffungskosten	46
7.4.5.	Besonderheiten bei einem trägerübergreifenden Umzug	46
7.4.6.	Kostenübernahme ohne laufenden Leistungsbezug	47
8.	Renovierungskosten	47
8.1.	Schönheitsreparaturen.....	48
8.2.	Einzugsbedingte, turnusmäßige und auszugsbedingte Verpflichtung.....	49
8.2.1.	Besonderheiten bei Einzügen	49
8.2.2.	Turnusmäßige und auszugsbedingte Schönheitsreparaturen	49
8.2.2.1.	Besonderheiten bei turnusmäßigen Schönheitsreparaturen	50
8.2.2.2.	Besonderheiten bei auszugsbedingten Schönheitsreparaturen.....	50
8.3.	Umfang der Leistungen.....	51
8.3.1.	Dienstleistungen	51
8.3.2.	Gleichzeitiger Antrag auf Auszugs- und Einzugsrenovierung.....	52
9.	Direktanweisung	52
9.1.	Grundsatz	52
9.2.	Direktanweisung Bedarfe für Unterkunft und Heizung aufgrund einer Entscheidung durch die zuständige Dienststelle.....	53
9.2.1.	Direktanweisung gemäß § 35 Absatz 1 Satz 3 SGB XII (Generalklausel)	53
9.2.2.	Direktanweisung gemäß § 35 Absatz 1 Satz 4 SGB XII (Regelbeispiele)	53

9.3.	Direktanweisung auf Wunsch des Leistungsberechtigten	54
9.4.	Direktanweisung an die SAGA Unternehmensgruppe oder an die GWG	54
10.	Selbstgenutztes Wohneigentum	54
10.1.	Allgemeines	54
10.2.	Ermittlung der Angemessenheit bei Wohneigentum.....	55
10.3.	Berücksichtigungsfähige Kosten bei selbstgenutztem Wohneigentum	55
10.3.1.	Schuldzinsen und dauernde Lasten.....	55
10.3.2.	Tilgungsleistungen.....	56
10.3.3.	Betriebskosten.....	56
10.3.4.	Heizkosten.....	60
10.3.5.	Instandhaltungsrücklage, Hausverwaltung.....	60
10.3.6.	Sonstige berücksichtigungsfähige Kosten.....	60
10.4.	Fälligkeit	60
10.5.	Verfahren bei Überschreitung der Angemessenheitsgrenzen („Kostensenkungsverfahren“)	60
10.6.	Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur	61
10.6.1.	Erhaltungsaufwendungen (Erster Schritt)	61
10.6.2.	Ermittlung der Höhe der Kosten (Zweiter Schritt).....	62
10.6.3.	Angemessenheit (Dritter Schritt)	62
11.	Mitgliedschaft in einem Mieterverein	62
11.1.	Mietrechtlicher Beratungsbedarf	62
11.2.	Kostenübernahme für die Mitgliedschaft	63
11.3.	Zusatzleistungen.....	63
12.	Bedarfe für Unterkunft und Heizung gemäß § 42a SGB XII	64
12.1.	Grundsätzliches	64
12.2.	Gemeinsames Wohnen mit Angehörigen, § 42a Absatz 3 SGB XII.....	64
12.2.1.	Bedarfe für Unterkunft	64
12.2.2.	Bedarfe für Heizung.....	65
12.3.	Wohngemeinschaften, § 42a Absatz 4 SGB XII	66
12.4.	Sonstige Unterkünfte gemäß § 35 Absatz 5 und § 42a Absatz 5 SGB XII.....	67
12.4.1.	Angemessenheitsvorgaben für den gesetzlichen Regelfall	67
12.4.2.	Öffentlich-rechtliche Unterbringung in sonstigen Unterkünften in Hamburg .	68
12.5.	Die „besondere Wohnform“ nach § 42a Absatz 5 SGB XII ab 01.01.2020	68
12.5.1.	Besonderheiten in der „besonderen Wohnform“	68
12.5.2.	Zuschläge nach § 42a Abs. 5 Satz 4 Nr. 1 - 4 SGB XII	69
C.	Berichtswesen.....	71

D.	Inkrafttreten Gültigkeitsdauer	71
E.	Anlagen.....	71
	Anlage 1 Angemessenheitsgrenze für die Bruttokaltmiete.....	72
	Anlage 2 Betreuungspauschalen in Einrichtungen des Servicewohnens und Wohngemeinschaften	73
	Anlage 3 Pauschalbeträge für die Kosten der Unterkunft nach § 42a Absatz 3 SGB XII ..	74
	Anlage 4 Sonstige Unterkünfte gemäß § 35 Absatz 6 und § 42a Absatz 5 SGB XII, Angemessenheitsvorgaben für den gesetzlichen Regelfall in der sonstigen unterkunft sowie die besondere Wohnform nach § 42a Absatz 5 SGB XII ab 01.01.2020.....	75

A. Ziele

Mit dieser Fachanweisung soll ein einheitliches Vorgehen bei der Prüfung von Ansprüchen auf Bedarfe für Unterkunft und Heizung gemäß [§ 35 SGB XII](#) und [§ 42a SGB XII](#) sichergestellt werden.

B. Vorgaben

1. Grundsätze

1.1. Allgemeines

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

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

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

Bei **Einsatzgemeinschaften** ([§ 27 Absatz 2 SGB XII](#)) ist zur Ermittlung der einschlägigen Angemessenheitsgrenze auf die Anzahl der dazugehörigen Personen abzustellen.

Das gilt auch, wenn Personen zwar keine Einsatzgemeinschaft bilden, jedoch in einer **Haushaltsgemeinschaft** gemäß [§ 39 SGB XII](#) leben.

Bei **Wohngemeinschaften** sind für Bezieher¹ von Leistungen nach dem 3. Kapitel SGB XII für deren Mitglieder jeweils die Vorgaben für Ein-Personen-Haushalte maßgeblich. Eine Wohngemeinschaft ist anzunehmen, wenn zwar eine Wohnung gemeinsam genutzt wird, die Mitglieder jedoch weder eine Einsatz- noch eine Haushaltsgemeinschaft bilden. Für Wohngemeinschaften von Beziehern von Leistungen nach dem 4. Kapitel ist die spezielle Vorschrift des [§ 42a Absatz 4 SGB XII](#) zu beachten (Ziffer 12).

Hinweis:

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

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

1.2. Angemessenheitsgrenze für die Bruttokaltmiete

Hinweis:

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

Für Leistungsberechtigte, die in der „**besonderen Wohnform**“ nach § 42a Absatz 5 SGB XII leben, gelten die Regelungen in Ziffer 12.5. dieser Fachanweisung.

Für Leistungsberechtigte, die in „**sonstigen Unterkünften**“ nach § 42a Absatz 7 SGB XII gelten die Regelungen in Ziffer 12.4. dieser Fachanweisung

Maßstab für die Angemessenheit der Miete ist die Bruttokaltmiete.

Die Bruttokaltmiete setzt sich zusammen aus der Nettokaltmiete und den Betriebskosten. Die Betriebskosten umfassen die Positionen der [Betriebskostenverordnung](#). Umfasst werden daher zum Beispiel Ausgaben für die Grundsteuer, Wasser, den Aufzug, die Straßenreinigung, die Müllbeseitigung, die Gebäudereinigung, die Gartenpflege, den Allgemenstrom, den Schornsteinfeger, die Gebäudeversicherung, den Hauswart und für den Antennen- bzw. Kabelanschluss.

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

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

Hinweis:

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

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

Ist eine **Änderung der Anzahl der Mitglieder der Einsatz- 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 Haushaltgröße zugrunde gelegt werden.

1.3. Bestandsschutzregelungen

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

1.3.1. Überschreitung der Angemessenheitswerte infolge von Neufestlegungen der Angemessenheitsgrenzen

Sofern die Bedarfe für Unterkunft von Leistungsberechtigten allein aufgrund der Neufestlegung der Angemessenheitsgrenzen die Werte unter Ziffer 1.2 überschreiten, besteht für die betroffenen Leistungsberechtigten Bestandsschutz, wenn die tatsächlichen Bedarfe für Unterkunft entsprechend der [bisherigen geltenden Vorgaben der Fachanweisungen zu den Kosten der Unterkunft zu § 22 SGB II und § 35 SGB XII](#) bzw. der [Arbeitshilfe zu § 22 SGB II, 35 und § 42a SGB XII](#) angemessen waren².

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

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

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

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

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

a. die Wohnung/ Wohngemeinschaft bis zum 31.03.2012 fertiggestellt wurde

oder

b. für die geplante Wohnung/ Wohngemeinschaft 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 wurde

oder

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

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

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

1.3.3. Früher begünstigter Stadtteil

Bewohnt ein Leistungsberechtigter eine Unterkunft, für die ein Zuschlag gewährt wurde, weil der Stadtteil früher nach Ziffer 3.4 der geltenden Fachanweisungen zu [§ 22 SGB II](#) und [§ 35 SGB XII](#)³ begünstigt war, besteht ein Bestandsschutz, wenn die Angemessenheitsgrenze nach Ziffer 1.2 nur um bis zu 10 Prozent und nur wegen Wegfall des Stadtteils aus der Liste begünstigter Stadtteile überschritten wird. Der Bestandsschutz gilt nicht fort, wenn der Leistungsberechtigte umzieht.

1.4. Besonderheiten

1.4.1. Staffelmieten

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

1.4.2. Mieterhöhung bei Untermiete bzw. Untermietzuschläge

1.4.2.1. Mieterhöhung bei Untervermietung gemäß § 553 Absatz 2 BGB

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

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

³ Entfallene Stadtteile: Billwerder, Curslack, Gut Moor, Hamm-Nord, Sinstorf, Neuland,

1.4.2.2. Untermietzuschläge bei öffentlich gefördertem Wohnraum

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

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

1.4.3.1. Betreuungspauschalen in Einrichtungen des Servicewohnens und Wohngemeinschaften

Betreuungspauschalen in Einrichtungen des Servicewohnens sind immer dann als Bestandteil der Bedarfe der Unterkunft anzusehen, 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 Angemessenheitsgrenze befinden.

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

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

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

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

⁴ Ob es sich um eine Servicewohnanlage nach § 2 Absatz 2 oder ein Wohngemeinschaften nach § 2 Absatz 3 HmbWBG handelt, kann bei der Wohnpflegeaufsicht beim jeweils zuständigen Bezirksamt erfragt werden.

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

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

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

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

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

oder

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

1.4.4. Inklusivmieten

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

1.4.5. Sonstige separate Nebenkosten

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

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

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

1.4.6. Einlagerungskosten

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

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

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

Verlangt das Einlagerungsunternehmen die Stellung einer Kautions, ist für diese unter den Voraussetzungen des [§ 35 Absatz 2 Satz 5 und 6 SGB XII](#) ein Darlehen zu bewilligen, wenn sie das Dreifache der monatlichen Einlagerungskosten nicht übersteigt.

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

Eine **Kostenübernahme ist ausgeschlossen**, wenn

- a. Gegenstände aufgrund einer **Sammlerleidenschaft** oder unvernünftiger Vorratshaltung nicht in der Unterkunft Platz finden oder
- b. es sich um **Luxusgegenstände** oder um solche Gegenstände handelt, die der Leistungsberechtigte als nicht geschützte Vermögensgüter vor der Inanspruchnahme von Leistungen der Grundsicherung verwerten muss.

1.4.7. Mietverträge zwischen Familienangehörigen

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

1.4.8. Doppelmiete

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

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

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

Sollte eine längere Kündigungsfrist als drei Monate mietvertraglich vereinbart worden sein, ist der Leistungsberechtigte darauf hinzuweisen, dass diese Vereinbarung unwirksam ist, wenn sie nach dem 01.09.2001 (Inkrafttreten der Mietrechtsreform) geschlossen wurde. Wurde der Mietvertrag vor dem 01.09.2001 geschlossen, ist die vereinbarte längere Frist zwar wirksam, der Mieter hat aber das Recht, durch die Stellung eines geeigneten Nachmieters früher aus dem Vertrag entlassen zu werden. Im Zweifel ist der Leistungsberechtigte an einen Mieterverein zur Überprüfung zu verweisen (s. unter Ziffer 11).

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

⁵ Fachanweisung zu § 36a SGB II, Durchführung der Kostenerstattung bei Frauenhausaufenthalten sowie Regelungen für Jobcenter team.arbeit.hamburg zur Direktanweisung der Kosten der Unterkunft

Hinweis für einen Umzug von **außerhalb nach Hamburg bzw. von Hamburg nach außerhalb**: Die Doppelmiete ist von der Dienststelle zu übernehmen, in dessen Zuständigkeitsbereich sich der Leistungsberechtigte zum Zeitpunkt der doppelten Mietzahlung tatsächlich aufhält.

1.4.9. Leistungen für Bedarfe der Unterkunft und Heizung bei vorübergehender Abwesenheit

1.4.9.1. Grundsatz

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

Die tatsächliche Nutzung ist in der Regel auch gegeben bei:

- a. **Gelegentlichem Aufenthalt oder Übernachtungen bei Dritten.** Ob trotz gelegentlichem Aufenthalt oder Übernachtungen bei Dritten noch eine tatsächliche Nutzung der Unterkunft vorliegt, ist nach den Gesamtumständen zu beurteilen. Heranzuziehen ist hierbei insbesondere der Energieverbrauch des Leistungsberechtigten, das Vorhandensein notwendiger Einrichtungsgegenstände wie z.B. einem Bett und einem Schrank und die Aufbewahrung persönlicher Gegenstände des Leistungsberechtigten in der Unterkunft wie z. B. Kleidung und Hygieneartikel.
- b. **Krankenhaus- oder Einrichtungsaufenthalt** (z.B. Kur, Reha, Entzug), bei Vorlage entsprechender Nachweise. Bei längerfristigem Einrichtungsaufenthalt, wo weder das Ob noch der Zeitpunkt der Rückkehr in die Unterkunft sicher feststeht, ist der Aufrechterhaltung der Unterkunft zunächst nach Vorlage eines ärztlichen Attestes für die Dauer von bis zu drei Monaten zuzustimmen. Der Zeitraum kann unter Vorlage von erneuten ärztlichen Attesten in dreimonatigen Abständen auf einen Zeitraum von bis zu maximal einem Jahr verlängert werden. Das ärztliche Attest muss eine Aussage über das Bestehen der Rückkehrmöglichkeit in die bestehende Unterkunft (z.B. ob die Unterkunft aufgrund einer nun bestehenden Schwerbehinderung weiterhin für den Leistungsberechtigten geeignet ist) sowie die Notwendigkeit der Aufrechterhaltung enthalten. In Zweifelsfällen ist ein Amtsarzt hinzuzuziehen. Bei einem vorübergehenden Aufenthalt in einer Einrichtung der Eingliederungshilfe ist eine entsprechende schriftliche Stellungnahme des sozialpädagogischen Fachteams anstatt eines ärztlichen Attest einzuholen. Entsprechendes gilt bei einer Unterbringung nach dem Hamburgischen Gesetz über Hilfen und Schutzmaßnahmen bei psychischen Krankheiten ([HmbPsychKG](#)), wobei in diesen Fällen auf eine gesonderte Einholung eines Attestes verzichtet werden kann.

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

1.4.9.2. Aufrechterhaltung der Unterkunft bei Rückkehrmöglichkeit nach kurzem Heimaufenthalt

Die Unterkunft soll aufrechterhalten werden, wenn eine Rückkehr nach kurzem Heimaufenthalt möglich erscheint. Grundlage der Entscheidung ist ein Attest des Hausarztes oder des behandelnden Arztes im Krankenhaus sowie bei Heimbewerbern mit einer Pflegebedürftigkeit unterhalb des Pflegegrad 2 der Sozialbericht. Das ärztliche Attest bzw. der Sozialbericht soll Aussagen zu folgenden Punkten enthalten:

- a. Bestehen der Möglichkeit einer Rückkehr in die Häuslichkeit,
- b. Weiterbehandlung in einer geriatrischen Fachabteilung,
- c. Pflege zur Krankenhausvermeidung oder -verkürzung nach [§ 37 SGB V](#),
- d. Kurzzeitpflege nach [§ 42 SGB XI](#) und
- e. Notwendigkeit, über den Zeitraum einer möglichen Kurzzeitpflege hinaus die Wohnung aufrecht zu erhalten.

Liegen die entsprechenden Voraussetzungen vor, ist der Aufrechterhaltung der Wohnung zunächst für die Dauer von bis zu drei Monaten zuzustimmen. Die Zustimmung kann in bis zu dreimonatigen Abständen jeweils aufgrund eines erneuten ärztlichen Attestes bzw. Sozialberichts auf maximal ein Jahr verlängert werden. In Zweifelsfällen ist ein Amtsarzt hinzuzuziehen.

1.4.10. 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.

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

1.4.11. Übernahme von Bedarfen für Unterkunft und Heizung in Inhaftierungsfällen vor Beendigung der Haftzeit

Soweit dies im Einzelfall von der Justizvollzugsanstalt unter dem Gesichtspunkt der Resozialisierung befürwortet wird, können Bedarfe für Unterkunft und Heizung bereits ein bis maximal zwei Monate vor Beendigung der Haft übernommen werden, wenn damit die Anmietung von angemessenem Wohnraum sichergestellt und öffentlich-rechtliche Unterbringung vermieden werden kann.

Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten können nach Maßgabe von Ziffer 7.4 dieser Fachanweisung bei vorheriger Zustimmung übernommen werden.

Im Übrigen gilt für die Übernahme von Kosten der Unterkunft bei Inhaftierung die Arbeitshilfe [„Übernahme von Leistungen zur Erhaltung einer Wohnung während der Haft“](#)⁶.

⁶ Arbeitshilfe zu §§ 67 ff., § 4 DVO SGB XII i. V. m. § 35 SGB XII, Übernahme von Leistungen zur Erhaltung einer Wohnung während der Haft vom 15.10.2014 (SI 322/ 112.71-2-4)

2. Sonderregelungen für öffentlich geförderte Wohnungen bzw. besondere Unterkunftsarten

2.1. Öffentlich geförderte Wohnungen

- a. Bei Sozialwohnungen des 1. Förderweges gemäß Wohnungsbindungsgesetz / Wohnbaugesetz ([HmbWoBindG](#) / WoBauG, in der jeweils gelten Fassung) sowie
- b. seit dem 01.01.2002 öffentlich geförderten Wohnungen nach dem Wohnraumförderungsgesetz ([WoFG](#), in der jeweils geltend Fassung) oder dem Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetz ([HmbWoFG](#) in der jeweils gelten Fassung)

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

Bei einer Förderung nach der Förderrichtlinie „[Besondere Wohnformen](#)“⁷ der IFB ist immer eine öffentliche Förderung im Sinne dieses Abschnittes gegeben.

Der Wohnflächenhöchstwert ergibt sich aus der der Förderrichtlinie „[Neubau von Mietwohnungen 1. Förderweg](#)“⁸.

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

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

- a. bei barrierefreien Wohnungen für behinderte oder alte Menschen einer Überschreitung der vorgenannten Wohnflächen um 5 m² zugestimmt werden kann,
- b. zu den angemessenen Wohnungsgrößen in folgenden Fällen ein zusätzlicher Raum zugebilligt werden kann:
 - auf Antrag für besondere persönliche Bedürfnisse der Wohnungsuchenden oder ihrer Angehörigen, z.B. bei einer Behinderung oder dauerhaften Erkrankung
 - auf Antrag zur Vermeidung besonderer Härten

⁷ Neubau von besonderen Wohnformen, Förderrichtlinie für den Neubau von Wohnraum für besondere Wohnformen, Gültig ab 1. August 2018

⁸ Neubau von Mietwohnungen 1. Förderweg, Förderrichtlinie für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern in Hamburg, Gültig ab 1. August 2018

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

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

2.2. Rollstuhlgerechter Wohnraum

2.2.1. Benennungsverfahren

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

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

und

- b. das [zentral zuständige Bezirksamt Wandsbek](#) hat einen Besichtigungs- und Anmietschein ausgestellt. Dabei werden die Vorgaben für die Wohnungsgröße in Ziffer 2.1 berücksichtigt, soweit das Wohnungsangebot es zulässt.

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

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

2.3. Öffentlich-rechtliche Unterbringung

Wird der Leistungsberechtigte in einer Erstaufnahmeeinrichtung (während der Residenzpflicht) oder in einer anderen Einrichtung **öffentlich-rechtlich untergebracht** und hat er einen Anspruch auf Übernahme von Bedarfen für Unterkunft und Heizung, so sind die erhobenen Nutzungsgebühren nach [§ 35 SGB XII](#) bzw. [§ 42a SGB XII](#) zu übernehmen. Die Einrichtungen sowie die Höhe der Gebühren ergeben sich aus der [Gebührenordnung für öffentlich veranlasste Unterbringungen](#)⁹. Gebührenpflichtig sind insbesondere Übernachtungsstätten für Obdachlose und Unterkünfte der öffentlich-rechtlichen Unterbringung von Wohnungslosen und Zuwanderern. Maßgeblich für den anzuerkennenden Bedarf ist der Kostenfestsetzungsbescheid über die öffentlich-rechtliche Unterbringung.

Die Gebühren sind per Direktanweisung zu zahlen.

⁹ Gebührenordnung für öffentlich veranlasste Unterbringungen vom 5. Dezember 2017, Fundstelle: HmbGVBl. 2017, S. 393; Anlage neu gefasst durch Verordnung vom 4. Dezember 2018 (HmbGVBl. S. 377)

Hiervon abweichend werden bei öffentlich-rechtlicher Unterbringung im Haus Jona Übernachtungskosten pro Nacht und Person erhoben. Diese sind entsprechend Punkt 3.4.5. (Notübernachtungsstätten) der [Fachanweisung zur Wohnungslosenhilfe](#)¹⁰ ebenfalls als Bedarfe für Unterkunft zu übernehmen.

3. Zuschläge bei besonderen Lebens- und Wohnlagen

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

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

3.1. Zuschläge für Wohnungslose und Bewohnerinnen von Frauenhäusern

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

Bei mindestens **sechs Monaten andauernder, vergeblicher Wohnungssuche können auch Kosten bis zu 30 Prozent über der Angemessenheitsgrenze** nach Ziffer 1.2 anerkannt werden. Für den Nachweis der vergeblichen Wohnungssuche gelten die Kriterien nach Ziffer 6.5.6 (Kostensenkungsverfahren). Die Entscheidung ist nachvollziehbar zu begründen.

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

3.2. Dauerhafte Erkrankung, Behinderung oder besondere Lebensumstände

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

- a. ein **Mehrbedarf** an Wohnraum besteht. In diesem Fall kann alternativ auch der Wohnflächenhöchstwert nach Ziffer 2.1 um bis zu 10 Prozent überschritten werden. Ergänzend ist die oben unter [Ziffer 2.1](#) dargestellte Regelung der Fachanweisung gemäß § 45 Absätze 2 und 3 Bezirksverwaltungsgesetz der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt zur Durchführung des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes und des Hamburgischen Wohnungsbindungsgesetzes zu beachten.
- b. der Leistungsberechtigte auf eine **in der Nähe liegende Werkstatt für behinderte Menschen** angewiesen ist.

¹⁰ Fachanweisung zur Wohnungslosenhilfe, Hilfen für Obdachlose, Wohnungslose und für von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen vom 01.02.2008 (Az. 122.10.21-3-4). Stand 20.03.2017.

- c. der Leistungsberechtigte auf eine [in der Nähe gelegene Station öffentlicher Verkehrsmittel](#) angewiesen ist.
- d. der Leistungsberechtigte auf [in der Nähe liegende Einkaufsmöglichkeiten und/oder Ärzte/soziale Einrichtungen/Therapeuten](#) angewiesen ist.
- e. aufgrund von **in der Person des Leistungsberechtigten liegenden Gründen** nur eine **geringere Auswahl** an Wohnungen besteht (z.B. wenn wegen körperlicher Gebrechen nur eine Parterre-Wohnung oder eine Wohnung mit Fahrstuhl angemietet werden kann).
- f. der Leistungsberechtigte dauerhaft (im Regelfall mindestens sechs Monate) auf die **Pflege/Unterstützung von in der Nähe lebenden Personen angewiesen** ist oder Kinder hat, die zum Teil dauerhaft (im Regelfall mindestens 12 Monate) von in der Nähe lebenden Personen betreut werden.

Das Vorliegen der Voraussetzungen ist durch den Leistungsberechtigten nachzuweisen.

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

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

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

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

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

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

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

4. Mieterhöhungen

4.1. Mieterhöhungen nach § 559 BGB (nach Modernisierungsmaßnahmen)

Um alle in Betracht kommenden Mieterrechte (insbesondere zur Geltendmachung von Härtefällen) wahren zu können, sollen Leistungsberechtigte **bereits bei Zugang eines Ankündigungsschreibens über Modernisierungen** (Modernisierungsankündigung nach [§ 555c BGB](#)) an die Mietervereine verwiesen werden (siehe unter Ziffer 11).

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

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

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

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

Ist die Erhöhung mietrechtlich zulässig, wird aber die nach den Vorgaben dieser Fachanweisung zulässige Angemessenheitsgrenze überschritten, ist **die erhöhte Bruttokaltmiete trotzdem angemessen**, wenn die Modernisierungsmaßnahme [im Förderprogramm Mod A \(Energetische Modernisierung\)](#) oder [im Förderprogramm Mod B \(Ausstattungsverbesserungen und umfassende Modernisierung\)](#)¹¹ durch die IFB gefördert wurde und die Mieterhöhung jeweils der Förderrichtlinie entspricht. Zum Nachweis ist die auf die geförderte Modernisierung bezogene „Information zur Miete“ von der IFB vorzulegen.

4.2. Sonstige Mieterhöhungen

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

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

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

5. Nebenkosten und Heizkosten

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

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

Nebenkostennachzahlungen z.B. für Heizkosten aus Jahresabrechnungen unterfallen den Bedarfen für Unterkunft und Heizung gemäß [§ 35 Absatz 1 Satz 1 SGB XII](#). Nachforderungen aus Nebenkostenabrechnungen erhöhen den Bedarf im Monat der Fälligkeit. Sie sind auch bedarfserhöhend zu übernehmen, wenn die Abrechnung erst nach Eintritt der Fälligkeit vorgelegt wird. Die Nachforderung ist auch dann dem Unterkunftsbedarf zuzurechnen; es handelt sich nicht automatisch um Mietschulden im Sinne des [§ 36 SGB XII](#).

¹¹ Förderrichtlinie für energetische Modernisierung, Ausstattungsverbesserungen und umfassende Modernisierung von Mietwohnungen i.d. jeweils gültigen Fassung

5.1. Betriebskosten ohne Heizung

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

Nachforderungen aus der Betriebskostenabrechnung werden grundsätzlich in dem Monat als Bedarfe für Unterkunft anerkannt, in dem sie vom Mieter zu zahlen, also fällig sind.

5.2. Heizkosten

5.2.1. Prüfung der Angemessenheit

Heizkosten werden in tatsächlicher Höhe übernommen, soweit diese angemessen sind.

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

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

Hinweise:

Wenn die **Warmwasserbereitung** zentral durch die Heizungsanlage erfolgt, sind von den vom Leistungsberechtigten vorgelegten Verbrauchswerten 25 kWh pro m²/ Jahr bzw. von den Kostenwerten 1,90 Euro pro m² / Jahr abzuziehen.

Die Gebäudefläche bezieht sich auf die Gesamtheit aller Wohnflächen.

Heizöl:

Gesamte Gebäudefläche in m ²	Verbrauch in kWh je m ² / Jahr	Kosten in € je m ² / Jahr
100 – 250	über 246	über 20,30
251 – 500	über 237	über 19,30
501 – 1.000	über 228	über 18,30
über 1.000	über 222	über 17,70

Quelle: <http://www.heizspiegel.de/heizspiegel/kommunaler-heizspiegel/hamburg/>

Erdgas:

Gesamte Gebäudefläche in m ²	Verbrauch in kWh je m ² / Jahr	Kosten in € je m ² / Jahr
100 – 250	über 246	18,60
251 – 500	über 238	17,70
501 – 1.000	über 230	16,70
über 1.000	über 225	16,20

Quelle: <http://www.heizspiegel.de/heizspiegel/kommunaler-heizspiegel/hamburg/>

Fernwärme:

Gesamte Gebäudefläche in m ²	Verbrauch in kWh je m ² / Jahr	Kosten in € je m ² / Jahr
100-250	über 203	16,80
251 – 500	über 196	16,10
501-1.000	über 189	15,50
über 1.000	über 185	15,10

Quelle: <http://www.heizspiegel.de/heizspiegel/kommunaler-heizspiegel/hamburg/>

Beispiel:

Ein Leistungsberechtigter lebt in einer Wohnung von 37 m² in einem Mehrfamilienhaus mit einer gesamten Gebäudefläche von 800 m². Warmwasser wird dezentral mit Durchlauferhitzern erzeugt. Er legt eine Jahresabrechnung vor, nach der er 6.771 kWh verbraucht hat $6.771 \text{ (Verbrauch in kWh)} / 37 \text{ (Größe Wohnung)} = 183 \text{ kWh pro m}^2 \text{ pro Jahr}$.

Ergebnis: der Verbrauch ist angemessen. Erst ab einem Verbrauch über 189 kWh pro m² pro Jahr läge ein Verbrauch vor (vgl. obige Tabelle), der ein unangemessenes Heizverhalten indizieren würde.

Wird die Heizung mit einem **anderen Brennstoff als Öl, Gas oder Fernwärme** betrieben, gilt als Richtwert jeweils der Brennstoff mit dem **höchsten Verbrauch** in kWh pro m² aus den vorstehenden Tabellen.

Beispiel:

Bei einem Haus mit einer Gebäudefläche von 100 m², welches mit Holzpellets beheizt wird, wäre der Verbrauchswert einer Heizöl- oder Erdgasheizung heranzuziehen, da dieser mit 246 pro m² am höchsten ist.

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

Brennstoff	Heizwert in kWh	1 kWh entspricht
Leichtes Heizöl EL	10 kWh/l	0,1 l
Schweres Heizöl	10,9 kWh/l	0,092 l
Erdgas H	10 kWh/m 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
Holzackschnitzel	650 kWh/SRm	0,002 SRm

Berechnungsbeispiele:

Beispiel 1:

Der Leistungsberechtigte lebt in einer Wohnung, Größe: 50 m², in einem Haus mit einer gesamten Gebäudefläche von 600 m². Warmwasser wird dezentral mit Durchlauferhitzern erzeugt. Geheizt wird mit Erdgas H. Er legt eine Abrechnung vor, nach der 600 m³ Gas im Jahr verbraucht wurden.

$600 \text{ (Menge Gas in m}^3\text{)} / 0,1 \text{ (Wert Heizwert für 1 kWh Erdgas H)} = 6.000 \text{ kWh Verbrauch}$
 $6.000 \text{ (Verbrauchsmenge in kWh)} / 50 \text{ (Größe Wohnung)} = 120 \text{ kWh pro m}^2 \text{ pro Jahr.}$

Ergebnis: Der Verbrauch ist angemessen. Erst ab einem Verbrauch über 230 kWh pro m² pro Jahr läge ein Verbrauch vor (vgl. obige Tabelle), der ein unangemessenes Heizverhalten indizieren würde.

Beispiel 2:

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

$2.200 \text{ (Menge Öl in l)} / 0,1 \text{ (Wert Heizwert für 1 kWh Leichtes Heizöl)} = 22.000 \text{ kWh Verbrauch}$
 $22.000 - (80 \times 25) \text{ (Größe der Wohnung mal Abzug für Warmwassererzeugung)} = 20.000 \text{ kWh}$
 $20.000 \text{ (Verbrauchsmenge in kWh)} / 80 \text{ (Größe Wohnung)} = 250 \text{ kWh pro m}^2 \text{ pro Jahr.}$

Ergebnis: Der Verbrauch liegt mit 250 kWh oberhalb der Grenze von 237 kWh pro m² (vgl. obige Tabelle). Ein unangemessen hoher Verbrauch ist indiziert. Der Leistungsberechtigte soll zu einem Gespräch eingeladen werden und die Möglichkeit eines Kostensenkungsverfahrens geprüft werden.

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

5.2.2. Einmalige Heizkosten

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

5.2.2.1. Allgemeines

Die Kosten werden in tatsächlicher Höhe übernommen, soweit sie **angemessen** sind. Zur Prüfung der Angemessenheit siehe unter Ziffer 5.2.1. Es wird ausdrücklich auf das **Kopfteilprinzip** hingewiesen (siehe unter Ziffer 1.4.10), 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 Nachbewilligung in Betracht. Eine Kostenübernahme für einmalige Heizkosten kommt nur dann in Betracht, **wenn nicht bereits laufende Heizkosten übernommen** werden.

Die Heizperiode erstreckt sich über sieben Monate vom 1. Oktober bis zum 30. April. Leistungen können grundsätzlich **ganzjährig** bewilligt werden. Um etwaige Rückforderungsverfahren zu vermeiden, sollte vor einer Bewilligung, die nicht in unmittelbarem zeitlichen Zusammenhang mit dem Beginn der Heizperiode steht, überprüft werden, ob eine Beendigung des Leistungsbezuges z.B. durch Aufnahme einer Erwerbstätigkeit bevorsteht. **In Zweifelsfällen sollen Leistungen erst kurz vor Beginn der Heizperiode bewilligt werden.**

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

Beispiel:

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

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

5.2.2.2. Bewilligung nach Anlieferung

Vorrangig sollen Leistungsberechtigte Lieferanten in Anspruch nehmen, die Heizmaterial gegen Rechnung liefern, auch wenn damit im Einzelfall ggf. ein höherer Preis verbunden ist.

In diesen Fällen werden die Kosten für das Heizmaterial nach Vorlage der Rechnung bewilligt.

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

5.2.2.3. Bewilligung vor Anlieferung

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

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

Ist die Verbrauchsmenge **unbekannt**, ist der Leistungsberechtigte vorrangig gehalten, eine ungefähre Verbrauchsmenge darzulegen, z.B. aufgrund der Erfahrungen der Vormieter oder der Nachbarn. Nur, wenn sich die Verbrauchsmenge nicht ermitteln lässt, ist der Verbrauch zu schätzen. Dabei ist von einem Verbrauch von durchschnittlich 126 kWh pro m² für die gesamte Heizperiode auszugehen. Der aktuelle Preis für das Heizmaterial ist ggf. durch Nachfrage beim Brennstoffhändler oder durch Internetrecherche zu ermitteln. Unverzüglich nach Anlieferung hat der **Leistungsberechtigte eine Quittung oder Rechnung als Verwendungsnachweis** vorzulegen. Ergibt die Rechnung bzw. Quittung einen Differenzbetrag, ist dieser an den Leistungsberechtigten zu erstatten bzw. von diesem zurückzufordern. Weitere Leistungen (im Folgejahr oder in der aktuellen Heizperiode) können erst nach Vorlage des Verwendungsnachweises ausgezahlt werden.

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

Beispiel:

Ein Leistungsberechtigter lebt in einer 45 m² Wohnung, die mit Braunkohle beheizt wird. Der ermittelte Preis für das Kilo Braunkohlebriketts beträgt 0,26 Euro. Ein Anhaltspunkt für den Verbrauchswert lässt sich nicht ermitteln. In diesem Fall ist der Betrag für die Vorabbewilligung wie folgt zu ermitteln:

1. Schritt: Ermittlung der Verbrauchsmenge

Formel: Wohnungsgröße x Durchschnittsverbrauch x Heizwert = Verbrauchsmenge

45 x 126 x 0,182 (Heizwert von 1 kWh Braunkohle) = **1.032 kg Kohle werden für die Heizperiode benötigt** (gerundet)

2. Schritt: Ermittlung des Bewilligungsbetrags:

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

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

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

Ein Kostensenkungsverfahren nach [§ 35 Absatz 2 Satz 2 SGB XII](#) kommt in Betracht, wenn

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

oder

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

oder

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

oder

d. die tatsächlichen Heizkosten gemäß Ziffer 5.2 unangemessen sind.

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

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

- Ein Leistungsberechtigter ist während des laufenden Leistungsbezuges umgezogen und einer Übernahme des über der Angemessenheitsgrenze liegenden Teils der Miete gemäß [§ 35 Absatz 2 Satz 4 SGB XII](#) wurde vorher nicht im Einzelfall ausdrücklich zugestimmt

oder

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

6.1. Verfahrensgrundsätze für alle Kostensenkungsverfahren

Die Bearbeitung dieser Fälle erfordert neben der wirtschaftlichen Abwägung hinaus auch eine **besondere Sensibilität hinsichtlich der individuellen Lebensumstände des Leistungsberechtigten**.

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

Kann von dem Leistungsberechtigten nach entsprechender Einzelfallprüfung eine Senkung der Aufwendungen erwartet werden, ist er hierzu unter Setzung einer Frist **von sechs Monaten** entsprechend Ziffer 6.7 schriftlich und in ausreichend begründeter Form aufzufordern. Hierzu stehen die Vordrucke 1. „[Anschreiben über Entscheidung an Leistungsberechtigten Bruttokaltmiete](#)“ und ergänzend der Flyer "[Ihre Rechte als Mieterin und Mieter – Informationen für Empfängerinnen und Empfänger von Arbeitslosengeld II oder Sozialhilfe](#)" sowie das [Anschreiben über die Entscheidung an den Leistungsberechtigten Heizkosten](#) zur Verfügung.

Von einer Aufforderung zur Kostensenkung ist abzusehen, wenn

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

oder

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

oder

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

Hinweis: Sofern der Leistungsbezug für mindestens einen Monat vollständig unterbrochen wurde, weil der Leistungsberechtigte in diesem Zeitraum z.B. bedarfsdeckendes Einkommen erzielte, sind bei erneutem Leistungsbezug die Bedarfe für Unterkunft und Heizung in tatsächlicher Höhe anzuerkennen, auch dann, wenn in dem vorangegangenen Bezugszeitraum bereits ein Kostensenkungsverfahren durchgeführt bzw. begonnen worden war. Es muss dann ggf. ein erneutes Kostensenkungsverfahren durchgeführt werden.

6.2. Deckung der übersteigenden Aufwendungen für die Unterkunft durch anrechnungsfreies Einkommen

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

6.3. Unzumutbarkeit von Kostensenkungsmaßnahmen

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

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

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

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

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

- a. Bei **absehbar kurzfristigem Leistungsbezug** (bis zu einem Jahr).
Wenn allerdings absehbar ist, dass der Leistungsberechtigte nach dem kurzen Leistungsbezug weiterhin ggf. ergänzende Sozialleistungen beziehen wird (z.B. bei bevorstehendem Rentenbezug mit ergänzenden SGB XII-Leistungen oder bei Arbeitsaufnahme mit ergänzendem SGB II-Leistungsbezug) kann dies für die Zumutbarkeit von Kostensenkungsmaßnahmen sprechen.
- b. Wenn eine **zu erwartende Veränderung der familiären Situation** (z.B. bei Schwangerschaft ab der 13. Schwangerschaftswoche, Rückkehr eines Kindes aus der Heimerziehung oder Pflege) zu höheren Bedarfen führt und die Angemessenheitsgrenze für die zukünftige Haushaltsgröße nicht überschritten wird.
- c. **Bei Heimaufnahme und bei Todesfällen** eines Mitglieds der Einsatz- oder Haushaltsgemeinschaft innerhalb der ersten sechs Monate
- d. **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, so dass ein Umzug zum Wechsel des „Kitajahres“ (entsprechend dem Schuljahreswechsel, weil zu diesem Zeitpunkt die meisten Kinder gleichzeitig wechseln) oder zur Einschulung stattfindet. Wird die Angemessenheitsgrenze nicht um mehr als 20 Prozent überschritten, soll die Frist gegebenenfalls so verlängert werden, dass der Besuch der Kindertagesstätte bzw. der Grundschule abgeschlossen werden kann.
- e. Wenn der Wechsel der Unterkunft eine **besondere Härte** darstellen würde. Das kann z.B. bei Personen, die **pflegebedürftig** oder **behindert** sind oder an einer **schweren Krankheit** leiden **und daher dauerhaft auf ein nachbarschaftliches oder medizinisches Netzwerk angewiesen sind** oder **bei denen der Wechsel der Unterkunft aus diesen Gründen zu einer Verschlechterung des Zustandes führt**, der Fall sein. Zur Glaubhaftmachung ist ein aussagekräftiges ärztliches Attest vom Leistungsberechtigten vorzulegen und ggf. ein Amtsarzt hinzuzuziehen.
- f. Wenn Leistungsberechtigte bereits seit **geraumer Zeit** (im Regelfall seit mindestens 10 Jahren) in ihrer Wohnung leben, und
 - wegen hohen Alters oder körperlicher Einschränkungen nicht in der Lage sind einen Umzug zu bewältigen oder
 - wegen hohen Alters oder körperlicher Einschränkungen auf nachbarschaftliche Hilfe angewiesen sind und diese in ihrem jetzigen Wohnumfeld (Sozialraum) gewährleistet ist oder
 - diese lange Wohndauer vorliegt bevor die Hilfebedürftigkeit (Leistungsbezug) eintritt und die Bruttokaltmiete die Angemessenheitsgrenze nicht um mehr als 10 Prozent übersteigt.

g. Bei angemessener Bruttowarmmiete:

Zwar erfolgt die Angemessenheitsprüfung grundsätzlich anhand der Bruttokaltmiete (ohne Heizkosten). Von einer Kostensenkung soll jedoch auch dann abgesehen werden, wenn die Bruttowarmmiete (mit Heizkosten) insgesamt angemessen ist, weil die Heizkosten verhältnismäßig niedrig sind. Die Berechnung der Warmmiete kann anhand von Durchschnittsausgaben für Heizung im Einzelfall erfolgen.

Dabei sind folgende Werte heranzuziehen:

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

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

Beispiel:	
Bruttokaltmiete Herr A.	515,00 Euro
Tatsächliche Heizkosten	<u>30,00 Euro</u>
Tatsächliche Ausgaben	545,00 Euro
Angemessenheitsgrenze	501,50 Euro
Durchschnittliche Heizkosten	<u>75,00 Euro</u>
Angemessenheitsgrenze bruttowarm	576,50 Euro

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

6.4. Absehen von Kostensenkungsmaßnahmen aus Gründen der Wirtschaftlichkeit

Auch wenn dem Leistungsberechtigten eine Kostensenkungsmaßnahme dem Grunde nach zumutbar wäre, kann von einer Kostensenkungsmaßnahme abgesehen werden, wenn ein Umzug nach einer Gegenüberstellung der Kosten für die aktuelle Unterkunft mit den zu erwartenden Kosten bei einem Umzug unwirtschaftlich wäre. Unwirtschaftlich ist der Umzug, wenn sich die zu erwartenden Kosten in 36 Monaten nicht amortisieren ([Wirtschaftlichkeitsberechnung](#)).

Bei der Berechnung der langfristig durch einen Umzug entstehenden Kosten werden folgende Beträge zu Grunde gelegt:

- a. Zwei zusätzliche Bruttokaltmieten für die alte Unterkunft
- b. Die **Kosten für eine Mietkaution oder Genossenschaftsanteile** in Höhe von 50 Prozent des maßgeblichen Höchstwerts x drei Monate
- c. **Umzugskosten in eigener Regie (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 Std. als Paket für 500 Euro
- e. **Kosten für Schönheitsreparaturen**

Ein-Personen-Haushalt	250 Euro
Jede weitere Person	60 Euro
- f. **Kosten für Auslegware:**

Ein-Personen-Haushalt	200 Euro
Jede weitere Person	50 Euro

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

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

6.5. Maßnahmen zur Kostensenkung

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

6.5.1. Überprüfung der Betriebs-, Heiz- oder Wasserkosten durch Mietervereine

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

- a. Bei der Überprüfung durch den Mieterverein kann es insbesondere bei einem aufwändigen Prüfverfahren zu zeitlichen Verzögerungen kommen. Um die Entstehung weiterer Kosten (z.B. Verzugszinsen) zu vermeiden, kann es in diesen Fällen notwendig sein, die Betriebskostenabrechnung unter Vorbehalt zu begleichen und im Anschluss ggf. einen Rückforderungsanspruch gegenüber dem Vermieter geltend zu machen. In diesen Fällen sendet der den Leistungsberechtigten beratende Mieterverein ein Schreiben an den Vermieter, dass die Zahlung unter Vorbehalt erfolgt. Der Mieterverein informiert die zuständige Dienststelle nach Abschluss des Verfahrens mit Einverständnis des Leistungsberechtigten über den im Ergebnis an den Vermieter zu zahlenden Betrag.
- b. Ist der Leistungsberechtigte während der Überprüfung durch den Mieterverein aus dem Leistungsbezug ausgeschieden, ist davon auszugehen, dass die Betriebskostenabrechnung mit Zugang beim Leistungsberechtigten fällig und dies auch leistungsrechtlich der maßgebliche Zeitpunkt ist, es sei denn, der Mieterverein teilt mit Einverständnis des Leistungsberechtigten mit, dass die Betriebskostenabrechnung nicht fällig ist.

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

6.5.2. Änderung des Verbrauchsverhaltens

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

6.5.3. Deckung der übersteigenden Kosten der Unterkunft durch Untervermietung

Zur Kostensenkung kommt **eine Untervermietung in Betracht**. Der Mieter ist darüber zu informieren, dass vom Vermieter grundsätzlich eine Erlaubnis zur Untervermietung verlangt werden kann, wenn für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse besteht ([§ 553 BGB](#)). Ein berechtigtes Interesse besteht, wenn der Mieter aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr in der Lage ist, die volle Miete zu zahlen.

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

- a. Die Wohnungsgröße oder der Zuschnitt der Wohnung lassen eine Untervermietung nicht zu. Zur Beurteilung, insbesondere auch hinsichtlich der Anzahl der Zimmer, die einem Leistungsberechtigten zur Verfügung stehen müssen, sind die Vorgaben zur angemessenen Wohnungsgröße der jeweils geltenden [Fachanweisung zur Durchführung des Ham-](#)

[burgischen Wohnraumförderungsgesetzes und des Hamburgischen Wohnungsbindungsgesetzes](#) ¹² (in Ziffer 4.6) entsprechend heranzuziehen. Weiterhin ist auch zu beachten, ob die freien Räume grundsätzlich zur Untervermietung geeignet sind. Das kann z.B. ausscheiden, wenn es sich um Durchgangszimmer handelt.

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

Die Einnahmen aus Untervermietung sind als **Absetzbetrag** von den Aufwendungen der Unterkunft zu berücksichtigen. Sie stellen **kein** Einkommen dar. Die Einnahmen mindern die der Leistungsberechnung zugrunde liegende Bruttokaltmiete. Die geminderte Bruttokaltmiete wird bei der Prüfung der Angemessenheit zugrunde gelegt.

6.5.4. Erwirkung eines Mietnachlasses

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

6.5.5. Umzug

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

6.5.6. Nachweis

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

¹² Fachanweisung gemäß § 45 Abs. 2, 3 Bezirksverwaltungsgesetz der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt zur Durchführung des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes und des Hamburgischen Wohnungsbindungsgesetzes

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

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

- a. **Einladungsschreiben** von Vermietern oder Hausverwaltungen zu Besichtigungsterminen,
- b. **Bestätigung über eine Bewerbung bei Wohnungsgesellschaften** wie SAGA GWG, Wohnungsbaugenossenschaften oder sonstigen Vermietern ([Merkblatt für Wohnungssu- chende, Wohnungsunternehmen in Hamburg](#)),
- c. Sollten aufgrund **telefonischer Kontaktaufnahme** keine Unterlagen vorliegen, sind das Wohnungsunternehmen, die Geschäftsstelle, das Datum, die Uhrzeit und der Gesprächs- partner anzugeben, von denen der Leistungsberechtigte ein oder mehrere Wohnungsan- gebote erhalten hat bzw. mit denen der Leistungsberechtigte Kontakt zwecks Erhalt von Wohnungsangeboten aufgenommen hat,
- d. Bei **öffentlichen Besichtigungsterminen** sind die Adresse der Wohnung, der zuständige Ansprechpartner für die Vermietung sowie das Datum und die Uhrzeit des Besichtigungs- termins anzugeben.
- e. Beantragung eines **Dringlichkeitsscheines** (vgl. hierzu: die jeweils geltende [Fachanwei- sung über die Versorgung von vordringlich Wohnungssuchenden mit Wohnraum](#) ¹³⁾)

6.6. Abschluss und Besonderheiten von Kostensenkungsverfahren

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

Das Kostensenkungsverfahren wird ohne Senkung der anerkannten Bedarfe für Unterkunft und Heizung eingestellt, wenn infolge von geänderten persönlichen Verhältnissen des Lei- stungsberechtigten, infolge einer Neufestsetzung der Angemessenheitsgrenzen oder aus wirt- schaftlichen Gründen nach Neufestlegung der Angemessenheitsgrenzen die bewohnte Unter- kunft nun als angemessen oder von der Einleitung von Kostensenkungsmaßnahmen abzuse- hen ist.

¹³ Fachanweisung gemäß § 45 Abs. 2, 3 Bezirksverwaltungsgesetz der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt über die Versorgung von vordringlich Wohnungssuchenden mit Wohnraum

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

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

6.6.1. Überschreitung der Bruttokaltmietenangemessenheitsgrenze infolge unangemessener Betriebskosten

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

Wurde der Leistungsberechtigte zur Überprüfung der Betriebskosten an einen Mieterverein verwiesen und ist die Überprüfung durch den Mieterverein noch nicht abgeschlossen, dauern die Bemühungen um eine Kostensenkung noch an. Deshalb ist das Kostensenkungsverfahren noch nicht beendet. Sofern der Mieterverein empfiehlt die Nachzahlung aus der Betriebskostenjahresabrechnung oder die höheren Vorauszahlungen für Betriebskosten nur unter Vorbehalt anzuerkennen, sollte die Leistungserbringung entsprechend vorläufig bzw. als Vorschuss mit diesem Vorbehalt erfolgen.

Bestehen keine Anhaltspunkte für die Überprüfung der Betriebskosten durch den Mieterverein oder hat die Prüfung des Mietervereins ergeben, dass die vom Vermieter geltend gemachten Betriebskosten mietrechtlich nicht zu beanstanden sind, muss der Leistungsberechtigte die gleichen Maßnahmen zur Kostensenkung unternehmen, die er im Falle einer Überschreitung der Bruttokaltmietenangemessenheitsgrenze durch eine zu hohe Nettokaltmiete ergreifen müsste. Bemüht sich der Leistungsberechtigte in diesem 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 der Leistungsberechtigte trotz Zumutbarkeit der Kostensenkung nicht oder nicht ausreichend um eine Kostensenkung, **besteht spätestens nach sechs Monaten ab Zugang des Schreibens mit der Aufforderung zur Kostensenkung nur noch ein Anspruch auf Anerkennung der im Einzelfall angemessenen** Bedarfe für Unterkunft.

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

6.6.3. Überschreitung der Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten

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

Dazu gehören insbesondere:

- a. Art und Qualität von **Fenstern** und **Wärmedämmung**,
- b. **Zustand und Alter der Heizungsanlage** sowie **Art der Heizung** (z.B. Ölheizung oder Gasheizung),
- c. **konkrete Lage der Wohnung im Haus** (z.B. wenige bis keine angrenzenden genutzten Nachbarwohnungen oder Angrenzung an unbeheizte Teile des Gebäudes, Anzahl der Außenwände, Souterrain- oder Dachgeschosswohnung),
- d. die **Raumhöhe**,
- e. die **tägliche Aufenthaltsdauer** in der Wohnung, die bei Leistungsberechtigten im Durchschnitt eher hoch ist,
- f. **spezielle Gründe, die in der Person des Leistungsberechtigten** liegen (Kleinkinder in der Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft, gesundheitliche Gründe),
- g. bei zentraler Warmwasserbereitung durch die Heizungsanlage: Wenn aus in der Person des Leistungsberechtigten liegenden Gründen (z.B. Krankheit) oder bei einer Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft mit vielen Personen bei gleichzeitig beengten Wohnverhältnissen (vgl. Ziffer 7.2) ein **höherer Anteil als 25 kWh/m² für die Warmwasserbereitung zu berücksichtigen** ist.

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

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

6.7. Frist zur Kostensenkung

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

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

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

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

Aufgrund der Entscheidung im Rahmen des Kostensenkungsverfahrens ist der Bewilligungszeitraum entsprechend anzupassen.

6.8. Umfang der Kostensenkung

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

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

Zur Übernahme von Mietschulden, die entstanden sind, weil nur noch die im Einzelfall angemessenen Bedarfe für Unterkunft übernommen wurden, siehe die [Fachanweisung zu § 36 SGB XII](#)¹⁴

7. Verfahren bei Umzugswünschen von Leistungsberechtigten

Bei Umzugswünschen von Leistungsberechtigten gilt: Die vorherige Einholung einer Zustimmung zum Umzug ist keine Voraussetzung für die Erbringung von Leistungen in Höhe der angemessenen Unterkunftskosten. Das Zustimmungsverfahren hat vorrangig Aufklärungs- und Warnfunktion.

Die Einholung einer **vorherigen Zustimmung ist aber Voraussetzung für die Erbringung von allen übrigen mit dem Umzug in Zusammenhang stehenden Kosten** (Kautions-, Genossenschaftsanteile, sonstige Wohnungsbeschaffungskosten).

Setzt der Leistungsberechtigte den Sozialhilfeträger über einen Umzugswunsch in Kenntnis sind regelmäßig folgende Fragen zu beantworten:

¹⁴ Fachanweisung zu § 36 SGB XII, Sonstige Hilfen zur Sicherung der Unterkunft vom 10.04.2017 (Gz. SI 326/112.83-1) in der jeweils geltenden Fassung

1. Sind die **Aufwendungen** für die neue Unterkunft **angemessen (dazu unter Ziffern 7.1-7.3)**? Sind die Aufwendungen angemessen, ist dem Leistungsberechtigten die Angemessenheit zu bescheinigen ([Vordruck Vorabmietübernahmeerklärung](#)).
2. Kann eine Zustimmung als Voraussetzung der Bewilligung von **Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten** sowie einer **Mietkaution bzw. Genossenschaftsanteile** erteilt werden (dazu unter Ziffer 7.4)?

7.1. Umzug innerhalb Hamburgs

Beabsichtigt der Leistungsberechtigte während des Leistungsbezuges einen Wohnungswechsel/ Umzug innerhalb Hamburgs, soll der Leistungsberechtigte **vor Abschluss des Mietvertrages** die bisher zuständige Dienststelle informieren und, **sofern Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution oder Umzugskosten begehrt werden, ihre Zustimmung** einholen (Ziffer 7.4.). Informationen für den Leistungsberechtigten sind im Informationsblatt [„Ihre Rechte als Mieterin und Mieter – Informationen für Empfängerinnen und Empfänger von Arbeitslosengeld II und Sozialgeld“](#) zusammengefasst.

7.2. Zustimmung bei einem trägerübergreifenden Umzug

Beabsichtigt der Leistungsberechtigte während des Leistungsbezuges einen Wohnungswechsel / Umzug von außerhalb nach Hamburg bzw. von Hamburg nach außerhalb (sog. trägerübergreifender Umzug), soll der Leistungsberechtigte vor Abschluss des Mietvertrages den für **die neue Unterkunft örtlich zuständigen Sozialhilfeträger** in Kenntnis setzen und eine Bestätigung über die Angemessenheit der Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen.

7.3. Umzug ohne vorherige Zustimmung

Die vorherige Einholung der Zustimmung ist keine Voraussetzung für die Erbringung von Leistungen in Höhe der angemessenen Unterkunftskosten. Die Aufwendungen für die Unterkunft sind daher auch ohne vorherige Zustimmung in Höhe der tatsächlichen Kosten zu übernehmen, wenn diese angemessen sind.

Zieht der Leistungsberechtigte **trotz versagter Zustimmung zu über die Angemessenheitsgrenze hinausgehenden Aufwendungen** um, wird bei unangemessenen Bruttokaltmieten lediglich der angemessene Teil der Unterkunftskosten übernommen. Der Leistungsberechtigte ist nachdrücklich und unmissverständlich darauf hinzuweisen.

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

Zur Übernahme von Mietschulden in den Fällen des Umzugs ohne Zustimmung siehe die [Fachanweisung zu § 36 SGB XII](#) ¹⁵.

¹⁵ Fachanweisung zu § 36 SGB XII, Sonstige Hilfen zur Sicherung der Unterkunft vom 10.04.2017 (Gz. SI 326/112.83-1) in der jeweils geltenden Fassung

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 Zustimmung** übernommen werden.

Die Zustimmung soll erteilt werden, wenn

- a. der Umzug durch den Sozialhilfeträger veranlasst (Umzug im Rahmen von Kostensenkungsverfahren).

oder

- b. der Umzug aus sonstigen Gründen **erforderlich** ist.

und

- c. wenn ohne die Zustimmung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.

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. Wenn die bisherigen Aufwendungen für die Unterkunft unangemessen sind, so dass der Leistungsberechtigte zu **Kostensenkungsmaßnahmen** aufgefordert wurde.
- b. Wenn der Leistungsberechtigte aus **gesundheitlichen Gründen** nicht in der bisherigen Unterkunft verbleiben kann, z.B. aufgrund einer Behinderung, wenn die bisherige Unterkunft nicht behindertengerecht ausgestattet ist. Als Nachweis ist ein aussagekräftiges ärztliches Attest vom Leistungsberechtigten vorzulegen und ggf. ein Amtsarzt oder der ärztliche Dienst der Agentur für Arbeit hinzuzuziehen.
- c. 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).
- d. Aus **familiären Gründen**, insbesondere bei Trennung der Ehe- oder Lebenspartner einer Einsatz- oder Haushaltsgemeinschaft, wenn einer der Partner neuen Wohnraum benötigt oder bei einer Familienzusammenführung (z.B. Zuzug an den Wohnort des sorgeberechtigten Elternteils unter Verbesserung der Betreuungssituation).
- e. Wenn der Leistungsberechtigte **dauerhaft** (im Regelfall mindestens sechs Monate) auf die Pflege/Unterstützung von in der Nähe der neuen Unterkunft lebenden Personen angewiesen ist oder Kinder hat, die zum Teil dauerhaft (im Regelfall mindestens 12 Monate) von in der Nähe der Unterkunft lebenden Personen betreut werden.

- f. Zur **Vermeidung nachweislich drohender Wohnungs- und Obdachlosigkeit** (z.B. bei einer Kündigung durch den Vermieter).
- g. **Bei berechtigtem Wunsch nach eigener Wohnung.** Ein solcher ist insbesondere anzuerkennen bei Umzug aus einem Studentenwohnheim in eine eigene Wohnung oder bei Auszug aus einer Obdachlosenunterkunft.
- h. **Bei ganz erheblicher gesundheitlicher Gefährdung durch die Unterkunft.** Das ist der Fall, wenn sie sich in einem nicht renovierbaren Zustand befindet oder über kein Bad/WC verfügt bzw. ein solches nicht eingebaut werden kann. Weiter gilt, dass die schlechten Wohnverhältnisse in nicht vertretbarer Zeit durch den Vermieter behoben werden können. Ein Nachweis der Wohnraumschutzdienststelle des zuständigen Bezirksamtes ist vorzulegen. Bei Objektsanierung muss der Vermieter angemessenen Ersatzwohnraum zur Verfügung stellen.
- i. 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 und darüber hinaus
 - wenn
 - nur ein Wohnraum vorhanden ist und von einem Elternteil mit einem Kind
 - zwei Wohnräume von mehr als drei,
 - drei Wohnräume von mehr als fünf und
 - vier Wohnräume von mehr als sechs Personen
- bewohnt werden.
- Schwangere zählen ab der 13. Schwangerschaftswoche als zwei Personen. (vgl. Ziffer 3.6 der [Fachanweisung über die Versorgung von vordringlich Wohnungssuchenden mit Wohnraum](#)). Die Erforderlichkeit eines Umzugs wegen unzumutbar beengter Wohnverhältnisse scheidet aus, wenn der Leistungsberechtigte die Wohnung während des Leistungsbezuges **auf eigenen Wunsch hin** bezogen und sich die Anzahl der Personen in der Einsatz- bzw. Haushaltsgemeinschaft nicht vergrößert hat.
- j. Bei **dringenden anderen persönlichen Gründen** nach vorheriger Zustimmung durch die BASFI im Einzelfall.

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

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

Der Leistungsberechtigte hat nach dem Umzug Nachweise über die tatsächlich angefallenen Kosten vorzulegen, z.B. Rechnung von der Autovermietung, Tankquittung, Kassenbelege vom Supermarkt.

7.4.1. Mietkautionen

Mietkautionen können in Höhe von bis zu drei Nettokaltmieten gemäß [§ 551 Absatz 1 BGB](#) übernommen werden. Sie sollen als Darlehen bewilligt werden und sind direkt an den Vermieter zu überweisen. Auf die Fachanweisungen die [Arbeitshilfe zu § 35 Abs. 2 SGB XII Abtretung bei Darlehen für Mietkautionen und Genossenschaftsanteile im SGB XII](#)¹⁶ sowie [Fachanweisungen zur Forderungsverwaltung](#)¹⁷ wird hingewiesen.

Für Leistungsberechtigte, die in der **besonderen Wohnform** leben (vgl.: Ziffer 12.5), gilt darüber hinaus: Kauttionen können, soweit sie vertraglich geschuldet sind, in Höhe von maximal zwei Warmmieten gewährt werden. Kauttionen sind für diesen Personenkreis dann ausgeschlossen, wenn die Leistungen per Direktanweisung an den Leistungsanbieter geleistet werden (§ 14 Absatz 4 Satz 2 WVBG).

7.4.2. Genossenschaftsanteile

Genossenschaftsanteile sollen als Darlehen gewährt werden und sind direkt an die Genossenschaft zu überweisen. Auf die [Arbeitshilfe zu § 35 Abs. 2 SGB XII Abtretung bei Darlehen für Mietkautionen und Genossenschaftsanteile im SGB XII](#)¹⁸ sowie [Fachanweisungen zur Forderungsverwaltung](#)¹⁹ wird hingewiesen.

Grundsätzlich werden Genossenschaftsanteile übernommen, die einen Betrag in Höhe von 51,13 Euro pro m² nicht überschreiten.

Handelt es sich um eine Wohnung, die im Mietwohnungsneubau 1. Förderweg 2013 oder im Programm Besondere Wohnformen 2013 bewilligt wurde, dürfen Genossenschaftsanteile bis zur Höhe von 60,00 Euro pro m² verlangt werden. Bis zu dieser Höhe sind Genossenschaftsanteile grundsätzlich als leistungsrechtlich angemessen anzusehen.

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

¹⁶ Arbeitshilfe zu § 35 Abs. 2 SGB XII Abtretung bei Darlehen für Mietkautionen und Genossenschaftsanteile im SGB XII vom 01.11.2009 in der jeweils geltend Fassung

¹⁷ Fachanweisungen zur Forderungsverwaltung, Gewährung von Geldleistungen als Darlehen - Darlehensvergabe, Darlehensmodalitäten, Umwandlung in eine Beihilfe vom 15.11.2007 (Gz. SI 2408/112.11.5) in der jeweils geltenden Fassung

¹⁸ Arbeitshilfe zu § 35 Abs. 2 SGB XII Abtretung bei Darlehen für Mietkautionen und Genossenschaftsanteile im SGB XII vom 01.11.2009 in der jeweils geltend Fassung

¹⁹ Fachanweisungen zur Forderungsverwaltung, Gewährung von Geldleistungen als Darlehen - Darlehensvergabe, Darlehensmodalitäten, Umwandlung in eine Beihilfe vom 15.11.2007 (Gz. SI 2408/112.11.5) in der jeweils geltenden Fassung

Förderung nach der Förderrichtlinie „[Vorfinanzierungsdarlehen für genossenschaftliche Projekte zum Neubau von Mietwohnungen für vordringlich wohnungsuchende Haushalte](#)“ als erteilt. Die Förderung nach der genannten Richtlinie ergibt sich unmittelbar aus dem Mietvertrag.

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

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

und

- es steht keine andere Wohnung zur Verfügung.

7.4.3. Umzugskosten

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

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

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

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

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

7.4.4. Sonstige Wohnungsbeschaffungskosten

Sonstige Wohnungsbeschaffungskosten sind in der Regel als Beihilfe zu gewähren.

Zu den sonstigen Wohnungsbeschaffungskosten können gehören:

- a. Eine **Maklercourtage** kann nur in absoluten Ausnahmefällen gewährt werden, wenn angemessener Wohnraum nur durch Beauftragung eines Maklers gefunden werden kann, z.B. weil aufgrund einer Schwerbehinderung bestimmte Anforderungen an die Wohnungsbeschaffenheit bestehen oder weil der Leistungsberechtigte bereits seit mindestens einem Jahr wohnungslos ist. Die Maklercourtage zur Veräußerung eigenen Wohnraums kann nicht übernommen werden.
- b. **Eintrittsgelder** für Genossenschaften.
- c. **Gebühren** für die Ausstellung eines **Dringlichkeitsscheines**.
- d. Eine dem Vermieter geschuldete **Vertragsausfertigungsgebühr**, soweit die Vereinbarung mietrechtlich zulässig ist. Hierbei ist zu beachten, dass eine Vereinbarung über einer Vertragsausfertigungsgebühr in einem Formularmietvertrag über Wohnraum regelmäßig unwirksam ist. In Zweifelsfällen sind die Mietervereine zu beteiligen (s. unter Ziffer 11).
- e. Kosten für **Wohnungsanzeigen** bei längeren vergeblichen Suchaktivitäten und besonderer Dringlichkeit des Umzugs (z.B. bei öffentlich-rechtlicher Unterbringung).
- f. In der Höhe angemessene **Abstandszahlungen** an den Vormieter, wenn ansonsten keine bedarfsdeckende Unterkunft angemietet werden kann. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn der Wohnungsmarkt in dem benötigten Bereich besonders eingeschränkt ist (z.B. bei Rollstuhlfahrerwohnungen). Bei der angemessenen Höhe ist insbesondere zu berücksichtigen, inwieweit durch eine Abstandszahlung z.B. die Kosten für eine Einzugsrenovierung nach Ziffer 8 dieser Fachanweisung oder für eine Erstausrüstung für eine Wohnung nach der Fachanweisung „[Erstausrüstung für die Wohnung einschließlich Haushaltsgeräten](#)“²⁰ vermieden oder gemindert werden können.

7.4.5. Besonderheiten bei einem trägerübergreifenden Umzug

Bei einem **trägerübergreifenden Umzug** ist zu beachten:

Zuständig für die vorherige Zustimmung und Bewilligung von Darlehen für eine **Mietkaution** ist der **am Ort der neuen Unterkunft zuständige kommunale Träger**; und für die **übrigen**

²⁰ Fachanweisung zu § 24 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 SGB II, Erstausrüstungen für die Wohnung einschließlich Haushaltsgeräten vom 01.12.2017 (Gz. SI 214 / 112.21-5) in der jeweils geltenden Fassung

Wohnungsbeschaffungskosten (inkl. Genossenschaftsanteilen) ist **der bis zum Umzug örtlich zuständige Träger** zuständig.

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. Regelmäßig ist dies der Fall, wenn durch den Umzug voraussichtlich ein laufender Leistungsbezug entstehen wird.

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

Zu beachten ist jedoch, dass auch für Personen ohne laufenden Leistungsbezug **die gleichen Voraussetzungen für die Kostenübernahme bestehen, wie bei Leistungsberechtigten im laufenden Leistungsbezug**. Neben der grundsätzlichen Prüfung von Anspruchsvoraussetzungen wie beispielsweise Leistungsberechtigung und Hilfebedürftigkeit sind auch die Voraussetzungen dieser Fachanweisung zu beachten. So müssen insbesondere die Bruttokaltmiete der neu angemieteten Wohnung angemessen und der Umzug erforderlich sowie für die Anerkennung von umzugsbedingten Kosten gemäß Ziffer 7.4 eine Zustimmung im Vorfeld erteilt worden sein.

8. Renovierungskosten

Renovierungskosten werden regelmäßig nicht durch den Regelbedarf gedeckt. Sie können unter den nachfolgenden Voraussetzungen als Bedarfe für Unterkunft übernommen werden. Die **Übernahme von Renovierungskosten** kommt in Betracht, wenn

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

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

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

8.1. Schönheitsreparaturen

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

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

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

- a. **Kosten für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die keine Schönheitsreparaturen darstellen**. Hierbei handelt es sich um Leistungen für die Erhaltung des vertrags- und ordnungsgemäßen Zustands der Mietsache, also Beseitigung von durch Abnutzung, Alter und Witterungseinfluss entstehende bauliche und sonstige Mängel. Sie betreffen die Beseitigung von Schäden, **die nicht durch Malerarbeiten** zu beseitigen sind. Hierunter fallen insbesondere Austausch von Fensterscheiben, Reparatur von Türschlössern, Ausbessern von Schäden am Fußboden, Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden, größere Putzarbeiten am Mauerwerk. Diese sind in der Regel durch den Vermieter zu übernehmen. Hierunter fallen auch kleinere Instandhaltungen bzw. Instandsetzungen, wie z. B. der Austausch defekter Perlatoren in Wasserhähnen, defekte Untertischgeräte etc. Diese Kosten werden für kleinere Instandhaltungen oft ebenfalls auf den Mieter übertragen und sind dann vom Regelbedarf umfasst.
- Schönheitsreparaturen nach **Modernisierungs- oder Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungsarbeiten**.
 - **Kosten für Schönheitsreparaturen außerhalb der Wohnung** wie z. B. das Streichen der Fenster und der Wohnungstür von außen, das Streichen der Kellerräume die Renovierung der Kellerräume oder Renovierungsarbeiten in Treppenhaus und Waschküche.
 - **Sonstige Reparaturen**, die auf anderen Ursachen beruhen oder anderen Zwecken dienen, also nicht den oben definierten Schönheitsreparaturen zuzuordnen sind. Hierzu gehört zum Beispiel das Erneuern von Teppichböden, die der Vermieter verlegt hat oder das Abschleifen und Versiegeln von Holzböden.

- **Schäden**, die aufgrund nicht vertragsgemäßen Gebrauchs durch den Mieter verursacht worden sind, muss der Mieter aus eigenen Mitteln - in der Regel beim Auszug- beseitigen. Hierzu gehören z. B.: Styroporverkleidungen an Wand und Decken; Rauputz; Kunststofffolien an Türen und Fenstern; übermalte Fliesen; Brandlöcher oder Schäden durch Pfennigabsätze im Bodenbelag; Schäden durch Tierhaltung etc.

8.2. Einzugsbedingte, turnusmäßige und auszugsbedingte Verpflichtung

8.2.1. Besonderheiten bei Einzügen

Der Vermieter hat zwar die Verpflichtung, die Wohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu übergeben. Die Anforderungen hieran sind aber sehr niedrig: Die Wohnung muss nicht in renoviertem Zustand übergeben werden und auch nicht mit einem Fußbodenbelag ausgestattet sein.

Die Kosten für eine Einzugsrenovierung bei einer Wohnung in nicht renoviertem Zustand können unter folgenden Voraussetzungen übernommen werden:

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

und

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

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

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

8.2.2. Turnusmäßige und auszugsbedingte Schönheitsreparaturen

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

Hinweis:

Wurde die Wohnung **unrenoviert** durch den Leistungsberechtigten angemietet, ist die Vereinbarung über Schönheitsreparaturen in einem Formularmietvertrag unwirksam. Auch **Quotenklauseln** in einem Formularmietvertrag sind unwirksam. In diesen Fällen sind die Kosten für

die Durchführung von Schönheitsreparaturen vom Vermieter und nicht vom Leistungsberechtigten zu tragen.

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

8.2.2.1. Besonderheiten bei turnusmäßigen Schönheitsreparaturen

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

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

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

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

8.2.2.2. Besonderheiten bei auszugsbedingten Schönheitsreparaturen

Der **Auszug**, also der Umzug des Leistungsberechtigten, muss **erforderlich** sein (siehe hierzu unter Ziffer 7.4.).

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

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

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

8.3. Umfang der Leistungen

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

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

Folgende Leistungen können bewilligt werden:

- a. Materialkosten für Malerutensilien: 11,50 Euro einmalig
- b. Raufaser (Rolle 25 m x 0,53 m): 5,25 Euro pro Rolle
- c. Wand- und Deckenfarbe: 0,21 Euro pro m²
- d. Farbe für Fenster, Tür und Heizkörper: Je Fenster, Tür und Heizkörper 2,10 Euro
- e. Teppichboden oder PVC-Belag: 4 Euro pro m²
- f. Für die Bewirtung von freiwilligen Helfern können Kosten in Höhe von insgesamt bis zu 25 Euro übernommen werden.

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

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

8.3.1. Dienstleistungen

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

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

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

8.3.2. Gleichzeitiger Antrag auf Auszugs- und Einzugsrenovierung

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

Hinweis für Umzug von **außerhalb nach Hamburg bzw. von Hamburg nach außerhalb**: Die Renovierungskosten sind von der Dienststelle zu übernehmen, in dessen Zuständigkeitsbereich der Leistungsberechtigte sich zum Zeitpunkt der Renovierung tatsächlich aufhält.

9. Direktanweisung

9.1. Grundsatz

Durch eine Direktanweisung gemäß [§ 35 Absatz 1 Sätze 2 und 3 SGB XII](#) sollen Miet- und Energiekostenrückstände vermieden und der Erhalt der Wohnung sowie die Versorgung mit Strom, Wasser und Heizenergie gesichert werden.

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

In den Fällen, in denen die zu gewährende Leistung für Unterkunft und Heizung nicht den tatsächlichen Bedarfen für Unterkunft und Heizung entspricht, z.B. aufgrund der Anrechnung von Einkommen, sind dementsprechend nur die anteiligen Bedarfe für Unterkunft und Heizung direkt zu überweisen. Der Leistungsberechtigte ist darüber zu informieren, dass er **die Differenz** aus seinem Einkommen oder dem Regelbedarf **selbstständig direkt an den Vermieter bzw. das Energieversorgungsunternehmen** überweisen muss ([Anschreiben Direktanweisung](#)). In allen Fällen der Direktanweisung ergeht ein geänderter Leistungsbescheid, welcher die neue Zahlungsregelung beinhaltet und durch den der Leistungsberechtigte zugleich über eine Zahlung der Bedarfe für die Unterkunft und Heizung direkt an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte schriftlich informiert wird.

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

9.2.1. Direktanweisung gemäß § 35 Absatz 1 Satz 3 SGB XII (Generalklausel)

Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung sollen gemäß [§ 35 Absatz 1 Satz 3 SGB XII](#) an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Leistungsberechtigten nicht sichergestellt ist.

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

- a. wenn es wiederholt zu einer Situation gekommen ist, die den Vermieter zu einer fristlosen Kündigung bzw. das Energieversorgungsunternehmen zu einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen (siehe hierzu unter Ziffer 9.2.2).
- b. wenn Miet- oder Energieschulden übernommen wurden.
- c. bei unwirtschaftlichem Verhalten des Leistungsberechtigten. Unwirtschaftliches Verhalten liegt vor bei wiederholtem verschwenderischen, sinnlosen, mit einem normalen Verbrauchsverhalten nicht zu vereinbarenden Umgang mit bereitgestellten Mitteln trotz Belehrung über die Rechtsfolgen.
- d. wenn die Leistungen gemäß [§ 39a SGB XII](#) eingeschränkt sind
- e. wenn medizinische Gutachten oder Stellungnahmen von Sozialen Diensten vorliegen, wonach der Leistungsempfänger aus persönlichen oder psychischen Gründen nicht in der Lage ist, seine wirtschaftlichen Angelegenheiten selbst zu regeln. Pauschale Annahmen über bestimmten Personengruppen (z.B. Drogen- und Alkoholranke) sind unzulässig.
- f. wenn eine Wohnung auf Grundlage des Kooperationsvertrages zwischen der BASFI, der BSW und den Hamburger Wohnungsunternehmen angemietet wird.
- g. bei öffentlich-rechtlicher Unterbringung in einer von fördern & wohnen bzw. sonstigen von den Fachstellen für Wohnungsnotfälle zugewiesenen Unterkunft, z.B. bei in ein Hotel nach dem Gesetz zum Schutz der öffentlichen Sicherheit und Ordnung (SOG).

9.2.2. Direktanweisung gemäß § 35 Absatz 1 Satz 4 SGB XII (Regelbeispiele)

Gemäß [§ 35 Absatz 1 Satz 4 SGB XII](#) ist die zweckentsprechende Verwendung durch den Leistungsberechtigten insbesondere nicht sichergestellt, wenn

- a. Mietrückstände bestehen, die zu einer **außerordentlichen Kündigung** des Mietverhältnisses gemäß [§ 543 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 BGB](#) berechtigen. Nicht erforderlich ist, dass der Vermieter die Kündigung bereits angedroht oder ausgesprochen hat. Die Berechtigung zur Direktauszahlung nach [§ 35 Absatz 1 Satz 4 Nr. 1 SGB XII](#) besteht nur solange, wie

die Mietrückstände bestehen. Bei häufiger auftretenden Zahlungsrückständen kann jedoch eine Direktanweisung nach Maßgabe von Ziffer 9.2.1 in Betracht kommen.

- b. Energiekostenrückstände bestehen, die zu einer **Unterbrechung der Energieversorgung** berechtigen. Nicht erforderlich ist, dass die Unterbrechung bereits angedroht oder ausgesprochen wurde. Die Berechtigung zur Direktauszahlung nach [§ 35 Absatz 1 Satz 4 Nr. 2 SGB XII](#) besteht nur solange, wie die Energiekostenrückstände bestehen. Bei häufiger auftretenden Zahlungsrückständen kann jedoch eine Direktanweisung nach Maßgabe von Ziffer 9.2.1 in Betracht kommen.
- c. konkrete Anhaltspunkte für ein **krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen** der leistungsberechtigten Person bestehen, die Mittel zweckentsprechend zu verwenden. Davon ist insbesondere auszugehen, wenn Leistungsberechtigte in der Vergangenheit Leistungen für Bedarfe für Unterkunft und Heizung aus diesen Gründen nicht zweckentsprechend verwendet haben.
- d. konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der im Schuldnerverzeichnis ([§ 882b ZPO](#)) eingetragene Leistungsberechtigte die Mittel nicht zweckentsprechend verwendet.

9.3. Direktanweisung auf Wunsch des Leistungsberechtigten

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

9.4. Direktanweisung an die SAGA Unternehmensgruppe oder an die GWG

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

10. Selbstgenutztes Wohneigentum

10.1. Allgemeines

Die Übernahme von Bedarfen für Unterkunft und Heizung kann auch bei selbst genutztem Wohneigentum in Betracht kommen, wenn es sich aufgrund dessen Größe um geschütztes Vermögen nach [§ 90 Absatz 2 Nr. 8 SGB XII](#) handelt. Dabei gelten die gleichen Grundsätze wie bei der Gewährung von Bedarfen für Unterkunft und Heizung für ein Mietobjekt unter Berücksichtigung der nachfolgenden Besonderheiten.

10.2. Ermittlung der Angemessenheit bei Wohneigentum

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

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

Liegen die Aufwendungen über den angemessenen Aufwendungen für eine Mietwohnung, ist die Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens gemäß Ziffer 6 dieser Fachanweisung zu prüfen, auch wenn es sich bei dem Wohneigentum um geschütztes Vermögen nach [§ 90 Absatz 2 Nr. 8 SGB XII](#) handelt. Dabei gelten jedoch die unter Ziffer 10.5 dargestellten Besonderheiten.

Berechnungsbeispiele:

Haushaltsgröße	3 Personen	4 Personen
Angemessenheitsgrenze bruttokalt	755,25 Euro	909,00 Euro
Zuschlag nach Ziffer 3	10 % wegen Stadtteilzuschlag = 75,53 Euro	Voraussetzung für einen Zuschlag liegen nicht vor
Individuelle Angemessenheitsgrenze monatlich	830,78 Euro	909,00 Euro
Jahreswert	9.969,36 Euro	10.908,00 Euro
Bruttokaltangemessenheitsgrenze für das selbstgenutzte Wohneigentum dieses Haushalts	9.969,36 Euro	10.908,00 Euro

10.3. Berücksichtigungsfähige Kosten bei selbstgenutztem Wohneigentum

Nach Ermittlung der Angemessenheitsgrenze ist zu prüfen, welche Aufwendungen beim selbstgenutztem Wohneigentum bei der Bedarfsberechnung konkret berücksichtigt werden können.

Anhaltspunkt für die berücksichtigungsfähigen Aufwendungen bilden die notwendigen Ausgaben, die bei der Berechnung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung abzusetzen sind ([§ 7 Absatz 2 Nr. 1 bis 5 der Durchführungsverordnung zu § 82 SGB XII](#)).

Im Einzelnen:

10.3.1. Schuldzinsen und dauernde Lasten

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

10.3.2. Tilgungsleistungen

Grundsätzlich können **Tilgungsleistungen nicht berücksichtigt werden.**

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

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

und

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

und

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

10.3.3. Betriebskosten

Hinweis:

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

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

Folgende Kosten unterfallen gemäß [§ 556 BGB](#) in Verbindung mit der Betriebskostenverordnung den Betriebskosten und können bei der Bedarfsberechnung berücksichtigt werden:

- a. Laufende öffentliche Lasten des Grundstückes, insbesondere die **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 5 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 5 Prozent der Brennstoffkosten als Stromkosten zu berücksichtigen.

- g. Kosten der **Straßenreinigung**. Hierzu gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen sowie die Kosten für den Winterdienst.
- h. Kosten der **Müllbeseitigung**. Hierzu gehören die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.
- i. Kosten der **Schornsteinreinigung**. Hierzu gehören die Kehrgebühren nach der Kehr- und Überprüfungsordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Buchstabe d berücksichtigt worden sind.
- j. Kosten der **Sach- und Haftpflichtversicherung** für Gebäude. Hierzu gehören die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung und der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug (nur bei Eigentumswohnungen).

k. Die unter diesem Buchstaben aufgeführten Kosten können nur als Bedarf anerkannt werden, wenn sie aufgrund des Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft nicht zur Disposition des Leistungsberechtigten stehen:

- Kosten des Betriebs der **Gemeinschafts-Antennenanlage**. Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen.

oder

- Kosten des Betriebs der mit einem **Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage**. Hierzu gehören die Kosten, die auch bei dem Betrieb einer Gemeinschafts-Antennenanlage anfallen und zusätzlich die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse.

Sämtliche nachfolgenden Positionen können ausschließlich bei Eigentumswohnungen anerkannt werden:

l. 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.

m. 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

n. 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.

o. 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.

p. 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.

q. Kosten für den **Hausmeister**. Hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder

die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hausmeister ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Buchstaben b bis h und l bis o nicht angesetzt werden.

10.3.4. Heizkosten

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

10.3.5. Instandhaltungsrücklage, Hausverwaltung

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

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

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

10.3.6. Sonstige berücksichtigungsfähige Kosten

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

10.4. Fälligkeit

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

10.5. Verfahren bei Überschreitung der Angemessenheitsgrenzen („Kostensenkungsverfahren“)

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

- a. **Dauer der Restfinanzierung:** Wenn die Finanzierung der Immobilie besonders weit fortgeschritten ist, ist eher die Unzumutbarkeit eines Kostensenkungsverfahrens anzunehmen. Das ist z.B. der Fall, wenn der Kredit innerhalb eines Jahres vollständig abgezahlt ist und mit dem Ablösen des Kredites auch eine deutliche Reduzierung der Bedarfe für Unterkunft auf ein angemessenes Maß verbunden ist.

- b. **Bedingungen bei Abschluss des Kreditvertrages:** Hier ist insbesondere zu prüfen, ob sich die Tilgung einer Darlehensschuld vor dem Hintergrund von Alter und Berufsweg von Anfang an als realistisch erweist. Auch die Dauer des Zeitraums zwischen Eigentumserwerb und Eintritt der Hilfebedürftigkeit sowie die Vorhersehbarkeit des Leistungsbezuges bei Abschluss des Kreditvertrages ist in die Entscheidung mit einzubeziehen. Für die Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens kann beispielsweise sprechen, dass dem Leistungsberechtigten bei Abschluss des Kreditvertrages der unmittelbar bevorstehende Leistungsbezug bekannt war.
- c. **Zustand der Immobilie:** Für die Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens kann insbesondere sprechen, dass in Kürze größere Aufwendungen zur Erhaltung zu erwarten sind. Es wird empfohlen, bereits im Zuge des persönlichen Gespräches im Rahmen des Kostensenkungsverfahrens nachzufragen, ob ein Reparaturrückstau besteht und ob größere bauliche Maßnahmen an der Immobilie zu erwarten sind, z.B. weil diese bereits im Rahmen von Wohnungseigentümersammlungen angekündigt worden sind.

10.6. Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur

Unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur werden übernommen, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind.

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

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

10.6.1. Erhaltungsaufwendungen (Erster Schritt)

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

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

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

10.6.2. Ermittlung der Höhe der Kosten (Zweiter Schritt)

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

10.6.3. Angemessenheit (Dritter Schritt)

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

Übersteigen die Kosten für Erhaltungsaufwendungen die **angemessenen Bedarfe** der Unterkunft, kann der darüber hinausgehende Betrag als **Darlehen** bewilligt werden.

11. Mitgliedschaft in einem Mieterverein

11.1. Mietrechtlicher Beratungsbedarf

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

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

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

11.2. Kostenübernahme für die Mitgliedschaft

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

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

Der jährliche Mitgliedsbeitrag kann in folgender Höhe übernommen werden:

Mieterverein zu Hamburg r.V.:	40,00 Euro
Mieter helfen Mietern e.V.:	46,00 Euro
Interessenverband Mieterschutz e.V.:	44,50 Euro

[Ansprechpartner und Öffnungszeiten der Mietervereine](#)

11.3. Zusatzleistungen

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

12. Bedarfe für Unterkunft und Heizung gemäß § 42a SGB XII

12.1. Grundsätzliches

Für Personen, die nicht in Wohnungen leben, gelten seit dem 01.07.2017 neue Regelungen hinsichtlich der Bedarfe für Unterkunft und Heizung. Wohnungen in diesem Sinne sind mehrere Räume, die von anderen Wohnungen oder Wohnräumen baulich getrennt sind und alle für die für die Führung eines Haushalts notwendigen Einrichtungen, Ausstattungen und Räumlichkeiten umfassen (§ 42 Absatz 2 Satz 1 SGB XII).

Die Regelungen des § 42a Absatz 3 und 4 SGB XII (gemeinsames Wohnen mit Angehörigen und Wohngemeinschaften) finden nur auf Neufälle Anwendung (vgl. [§ 133b SGB XII](#)). Für Altfälle, bei denen bereits vor dem 01.07.2017 Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 35 SGB XII anerkannt worden sind, sind die bisher anerkannten Bedarfe auch künftig zu Grunde zu legen.

Hinweis:

Die Regelungen in § 42a Absatz 3 (**gemeinsames Wohnen mit Angehörigen**) und Absatz 4 SGB XII (**Wohngemeinschaften**) gelten ausschließlich für Leistungsberechtigte nach dem 4. Kapitel SGB XII.

Die Regelungen zur „**besonderen Wohnform**“ nach § 42a Absatz 5 gelten für Leistungsberechtigte nach dem 3. und dem 4. Kapitel.

Die Regelung zu „**sonstigen Unterkünften**“ nach § 42a Absatz 7 SGB XII gilt für Leistungsberechtigte nach dem 3. und 4. Kapitel.

12.2. Gemeinsames Wohnen mit Angehörigen, § 42a Absatz 3 SGB XII

Leistungsberechtigte, die über keinen eigenen Mietvertrag oder Untermietvertrag verfügen, mit dem sie ihre Bedarfe nachweisen können, erhalten Bedarfe für Unterkunft zukünftig in pauschalierter Form nach § 42a Absatz 3 SGB XII, wenn

- sie in einer Wohnung gemeinsam mit mindestens einem Elternteil, mindestens einem volljährigen Kind oder einem volljährigen Geschwisterkind leben
- und diese Personen Mieter oder Eigentümer der gesamten Wohnung sind.

12.2.1. Bedarfe für Unterkunft

Die Pauschale für die Unterkunftskosten errechnet sich aus der Differenz zwischen

- den angemessenen Aufwendungen für einen Mehr-Personenhaushalt entsprechend der Anzahl der in der Wohnung lebenden Personen

und

- der Miete für eine Wohnung mit einer um eine Person verringerten Personenzahl.

Berechnungsbeispiele:

Haushaltsgröße	Angemessenheitsgrenze 2020
Leistungsberechtigter lebt mit Eltern zusammen = Drei-Personenhaushalt abzüglich Betrag für Zwei-Personenhaushalt Differenz = pauschaler Bedarf	755,25 Euro - 609,60 Euro <u>145,65 Euro</u>
Leistungsberechtigter lebt mit Vater zusammen = Zwei-Personenhaushalt abzüglich Betrag für Ein-Personenhaushalt Differenz = pauschaler Bedarf	609,60 Euro - 501,50 Euro <u>108,10 Euro</u>

Unter Zugrundelegung dieser, gesetzlich vorgegebenen Berechnungsmethode ergeben sich als **Bedarf für die Unterkunft** nach § 42a Absatz 3 SGB XII ab 01.07.2017 pauschal die in der in [Anlage 3](#) dargestellten Beträge

Die pauschalen Beträge finden keine Anwendung,

- wenn ein Mietvertrag oder Untermietvertrag mit einer abweichenden Verpflichtung der leistungsberechtigten Person vorliegt. In diesen Fällen sind die vertraglich vereinbarten, angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung zu übernehmen

oder

- wenn die leistungsberechtigte Person mit anderen zusammenlebt, die ihren Lebensunterhalt einschließlich der Bedarfe für Unterkunft und Heizung ebenfalls nicht aus eigenen Mitteln decken können. In diesen Fällen ist bei Wohngemeinschaften ein Anspruch nach § 42a Absatz 4 (Ziffer 12.3) bzw. bei Einsatzgemeinschaften eine kopfteilige Übernahme der angemessenen Aufwendungen gemäß mietvertraglicher Verpflichtung für die Wohnung zu prüfen.

Greifen diese Ausnahmen nicht und werden daher gemäß Ziffer 12.2.1 pauschalierte Beträge für Unterkunft berücksichtigt, sind zusätzlich Bedarfe für Heizung gemäß nachstehender Ziffer 12.2.2 zu gewähren.

12.2.2. Bedarfe für Heizung

Die Aufwendungen für die Heizung werden anhand des Mietanteils berechnet: Der prozentuale Anteil an der Miete für die gesamte Wohnung wird auch für die Berechnung der Heizkosten zugrunde gelegt. Basis sind die tatsächlichen Aufwendungen für die Heizung der Wohnung. Es sind deshalb die tatsächlichen Aufwendungen für Heizkosten nachzuweisen. Wenn noch keine endgültige Abrechnung über Heizkosten vorliegt, ist die vertraglich vereinbarte Vorauszahlung zugrunde zu legen.

Fallbeispiele:

	Leistungsberechtigter lebt mit Eltern zusammen = Drei-Personenhaushalt	Leistungsberechtigter lebt mit Vater zusammen = Zwei-Personenhaushalt
Anzuerkennender pauschaler Bedarf für Unterkunft 2018 gemäß § 42a Absatz 3 Satz 1 SGB XII	145,65 Euro	108,10 Euro
Tatsächliche Unterkunfts-kosten der gesamten Wohnung (Bruttokalt-miete)	728,25 Euro	600,56 Euro
Prozentualer Anteil an der Unterkunfts-kosten der gesamten Wohnung	20 %	18 %
Tatsächliche Heizkosten	100,00 Euro	70,00 Euro
Anzuerkennende Heizkosten für den Leistungsbe-rechtigten gemäß § 42a Absatz 3 Satz 3 SGB XII	20,00 Euro (= 20 % von 100 Euro)	12,60 Euro (= 18 % von 70,00 Euro)

12.3. Wohngemeinschaften, § 42a Absatz 4 SGB XII

Für Wohngemeinschaften gilt gemäß § 42a Absatz 4 Satz 1 SGB XII der Grundsatz, dass jede darin wohnende leistungsberechtigte Person einen Anspruch auf einen kopfteiligen Anteil an den Aufwendungen **für Unterkunft und Heizung** des entsprechenden Mehr-Personenhaus-halts hat.

Fallbeispiel:

Eine Leistungsberechtigte lebt mit zwei weiteren Personen in einer Wohngemeinschaft. Es besteht ein gemeinsamer Mietvertrag ohne anteilige Aufteilung auf die einzelnen Mieter.		
Größe der Wohngemeinschaft	Angemessenheitsgrenze für einen entsprechen- den Mehr-Personenhaus- halt	Kopfteiliger Anteil der Leis- tungsberechtigten =anzuerkennender Bedarf
3 Personen	755,25 Euro*	251,75 Euro*

*zuzüglich tatsächliche Heizkosten, soweit angemessen.

Ausnahme:

Allerdings sind immer dann für jeden Leistungsberechtigten die Angemessenheitsgrenzen für Ein-Personenhaushalte (vgl. [Anlage 1](#)) zugrunde zu legen, wenn ein entsprechender, abwei-chender Vertrag mit dem Leistungsberechtigten geschlossen wurde. Dies gilt jedoch bei Woh-nungen mit mehreren Mietern mit eigenen Mietverträgen oder Untermietverträgen nur, wenn die vertraglich vereinbarte Miete des Leistungsberechtigten zu der gesamten Wohnungsmiete in einem angemessenen Verhältnis steht.

Fallbeispiel:

Die Leistungsberechtigte lebt mit weiteren Personen in einer Wohngemeinschaft und ist mit gesondertem (Untermiet-)Vertrag verpflichtet monatlich 350,00 Euro zuzüglich Heizkosten zu bezahlen.		
Größe der Wohngemeinschaft	3 Personen	4 Personen
Angemessenheitsgrenze für einen entsprechenden Mehr-Personenhaushalt	755,25 Euro	909,00 Euro
Kopfteiliger Anteil der Leistungsberechtigten	251,75 Euro	227,25 Euro
Bruttokaltmiete der gesamten Wohnung	1050,00 Euro	1250,00 Euro
Eigene Mietverpflichtung gemäß gesondertem (Unter-) Mietvertrag	350,00 Euro	350,00 Euro
Angemessenes Verhältnis zur gesamten Wohnungsmiete	ja	ja
Angemessenheitsgrenze für einen Ein-Personenhaushalt	501,50 €	501,50 €
Anzuerkennender Bedarf der Leistungsberechtigten	350,00 Euro*	350,00 Euro*

*zuzüglich der tatsächlichen Heizkosten, soweit angemessen.

12.4. Sonstige Unterkünfte gemäß § 35 Absatz 5 und § 42a Absatz 5 SGB XII

Bei sonstigen Unterkünften handelt es sich um besondere Unterbringungsformen, die in der Regel nicht einer längerfristigen oder gar dauerhaften Unterbringung dienen. Sie sollen der Überbrückung von Zeiträumen dienen, in denen die Berechtigten über keine Wohnung verfügen. Der Begriff „Wohnung“ im Sinne des SGBXII ist gesetzlich definiert ([§ 42a Absatz 2 SGB XII](#)):

„Eine Wohnung ist die Zusammenfassung mehrerer Räume, die von anderen Wohnungen oder Wohnräumen baulich getrennt sind und die in ihrer Gesamtheit alle für die Führung eines Haushaltes notwendigen Einrichtungen, Ausstattungen und Räumlichkeiten umfasst.“

Sonstige Unterkünfte nach [§ 35 Absatz 5](#) und [§ 42a Absatz 7 SGB XII](#) sind demnach vor allem Zimmer in Hotels, Pensionen, Ferienwohnungen und Wohnwagen auf Campingplätzen bis hin zu Notquartieren. Nicht unter diese Vorschrift fallen Einrichtungen der „besonderen Wohnform“ (ehemals stationäre Einrichtungen).

12.4.1. Angemessenheitsvorgaben für den gesetzlichen Regelfall

Bedarfe für Unterkunft sind für alleinlebende Personen in sonstigen Unterkünften maximal in Höhe der durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes in Hamburg gemäß [§ 42 Nr. 4b SGB XII](#) anzuerkennen.

Die Werte sind [Anlage 4](#) zu entnehmen. Der Betrag wird regelmäßig angepasst.

Wenn mehrere Bewohner zusammen in einer sonstigen Unterkunft leben, sind höchstens Kosten anzuerkennen, welche die leistungsberechtigte Person anteilig an einem entsprechenden Mehrpersonenhaushalt zu tragen hätte.

12.4.2. Öffentlich-rechtliche Unterbringung in sonstigen Unterkünften in Hamburg

Höhere Bedarfe für Unterkunft sind in sonstigen Unterkünften gemäß [§ 42a Absatz 5 SGBX II](#) anzuerkennen, wenn

- eine leistungsberechtigte Person voraussichtlich innerhalb von sechs Monaten in einer angemessenen Wohnung untergebracht werden kann

oder

- voraussichtlich auch keine angemessene Unterbringung in einer sonstigen Unterkunft verfügbar ist.

Für Personen, die in Hamburg öffentlich-rechtlich untergebracht sind bzw. die eine Kostenzusage für die Übernahme von Hotelkosten erhalten haben, ist grundsätzlich davon auszugehen, dass diese Voraussetzungen gegeben sind.

Hamburg verfügt über ein Unterbringungsmanagement, das eine effiziente Nutzung der Wohnunterkünfte umfasst und das Ziel hat, Menschen mit Bleibeperspektive bzw. Wohnungslose möglichst schnell in Wohnraum zu integrieren. Die Vermittlung in privaten Wohnraum erfolgt durch die Fachstellen, sobald ein entsprechendes Wohnangebot vorliegt. Soweit die genannten Angemessenheitsgrenzen im Einzelfall überschritten werden, ist, solange eine öffentlich-rechtliche Unterbringung erfolgt, deshalb davon auszugehen, dass eine angemessene Unterbringung - noch - nicht zur Verfügung steht.

Wohnunterkunftsgebühren bzw. Pensions- oder Hotelkosten sind in diesen Fällen deshalb vollständig zu übernehmen.

12.5. Die „besondere Wohnform“ nach § 42a Absatz 5 SGB XII ab 01.01.2020

Unter der „besonderen Wohnform“ ist ab 01.01.2020 zu Wohnzwecken überlassener allein oder zu zweit genutzter persönlicher Wohnraum und zusätzliche Räumlichkeiten zur gemeinschaftlichen Nutzung (ehemals stationäre Einrichtungen) zu verstehen, § 42a Absatz 2 Nr. 2 SGB XII (n.F.).

Auch wenn zwei Personen sich einen persönlichen Wohnraum in der besonderen Wohnform teilen, gilt die Angemessenheitsgrenze für jeden Einzelnen von ihnen.

12.5.1. Besonderheiten in der „besonderen Wohnform“

Grundlage der Bewilligung können sowohl Miet- als auch WBVG-Verträge sein (Verträge nach dem Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz²¹)

²¹ Gesetz zur Regelung von Verträgen über Wohnraum mit Pflege- oder Betreuungsleistungen (Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz - WBVG)

Bedarfe werden sowohl berücksichtigt für

- die persönlich genutzten Räumlichkeiten als auch
- für die Mitbenutzung der Gemeinschaftsräume in der besonderen Wohnform.

Bedarfe für Unterkunft und Heizung für Leistungsberechtigte, die in einer „besonderen Wohnform“ wohnen, sind bis zur Höhe der durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die **Warmmiete** eines Einpersonenhaushaltes in Hamburg gemäß § 42a Absatz 5 Satz 3 SGB XII anzuerkennen (sogenannte untere Angemessenheitsgrenze).

Der Wert ist der [Anlage 4](#) zu entnehmen. Er wird regelmäßig angepasst.

12.5.2. Zuschläge nach § 42a Absatz 5 Satz 4 Nr. 1 - 4 SGB XII

Die Angemessenheitsgrenze erhöht sich um 25 %, wenn **mindestens einer der folgenden Zuschläge** vertraglich vereinbart ist. (obere Angemessenheitsgrenze):

- a) Zuschlag für **Möblierung** (§ 42a Absatz 5 Satz 4 Nr. 1 SGB XII)

Der Zuschlag für die Möblierung des persönlichen Wohnraums wird gewährt, wenn der persönliche Wohnraum (teilweise) möbliert vermietet wird. Für die Möblierung der Gemeinschaftsflächen wird der Zuschlag nicht gewährt.

- b) Zuschlag für **Wohn- und Wohnnebenkosten, die im Verhältnis zu vergleichbarem Wohnraum angemessen sind** (§ 42a Absatz 5 Satz 4 Nr. 2 SGB XII)

Es muss sich um Kosten handeln, die in engem Kontext zum Wohnen typischerweise anfallen. § 42a Absatz 5 Satz 4 Nr. 2 SGB XII regelt im Gegensatz zu den anderen Ziffern keine abschließend aufgeführten Sachverhalte. Es kann sich bei diesen Wohn- und Wohnnebenkosten nur um solche Kosten handeln, die auch in einer Wohnung als angemessen anerkannt würden.

Die Angemessenheit im Vergleich zu Wohnungen ist grundsätzlich vom Leistungsberechtigten nachzuweisen. Das bedeutet, dass im Vertrag die Höhe der mit diesem Zuschlag begründeten höheren Aufwendungen dargelegt sein muss und vom Leistungsberechtigten, (in der Regel durch den Vertrag mit dem Leistungserbringer) nachzuweisen ist, dass in vergleichbaren Wohnungen in der Durchschnittsbetrachtung Kosten in ungefähr gleicher Höhe entstehen, wie die im Vertrag ausgewiesenen. Im Gegensatz zu den übrigen Zuschlägen sind hier also detaillierte Nachweise erforderlich.

- c) Zuschlag für **Haushaltsstrom, Instandhaltung** von persönlichen Räumlichkeiten und den Räumlichkeiten zur gemeinschaftlichen Nutzung sowie der **Ausstattung mit Haushaltsgroßgeräten** (§ 42a Absatz 5 Satz 4 Nr. 3 SGB XII)

Unter Instandhaltungskosten sind sowohl Material- als auch Dienstleistungskosten für die Räumlichkeiten zu verstehen. Haushaltsgroßgeräte sind z.B. Kühlschrank, Herd, Waschmaschine und Spülmaschine. Diese Kosten müssen auf alle in der Einheit/Einrichtung lebenden Personen gleichmäßig aufgeteilt werden (hierzu Ziffer 12.5.3.) und im Vertrag überprüfbar dargelegt werden.

d) Gebühren für **Telekommunikation** sowie Gebühren für den Zugang zu **Rundfunk, Fernsehen und Internet** (§ 42a Absatz 5 Satz 4 Nr. 4 SGB XII)

Unter diesen Zuschlag fallen die Kosten für vom Leistungsanbieter geschlossene Verträge zur Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohner mit Telekommunikationsdienstleistungen und TV-Angeboten. Diese Kosten müssen ebenfalls auf alle in einer Einheit/Einrichtung lebenden Bewohnerinnen und Bewohner aufgeteilt und im Vertrag überprüfbar ausgewiesen werden (vgl.: Ziffer 12.5.3).

Bei den zusätzlichen Kosten nach den Buchstaben a), c) und d) handelt es sich um Bedarfe, die ansonsten von den Leistungsberechtigten aus dem monatlichen Regelsatz zu finanzieren sind. **Eine Kürzung des Regelbedarfes ist ausdrücklich gesetzlich ausgeschlossen.**

Hinweis: Es erfolgt keine pauschale Gewährung der um 25 % erhöhten Bedarfe, sondern stets nur die tatsächlichen Aufwendungen bis zur oberen Angemessenheitsgrenze.

Beispiel: Der WVG-Vertrag sieht folgende Regelung vor:

Die **Gesamtmiete** beträgt: 502,80 Euro. Sie setzt sich zusammen aus:

- **Warmmiete:** 475,00 Euro
- **Zuschlag** in Höhe von 27,80 Euro für die Versorgung mit Haushaltsstrom; die Gesamtsumme für Strom für die Einrichtung/Einheit, die durchschnittlich mit 33 Personen belegt ist, beträgt 917,40 Euro.

Die durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes (untere Angemessenheitsgrenze) liegen 2021 bei **486,00 Euro**.

Der Zuschlag nach § 42a Absatz 5 Satz 4 Nr. 3 SGB XII ist vertraglich vereinbart. Dies führt dazu, dass die Angemessenheitsgrenze um 25 % erhöht wird. Die sogenannte „obere Angemessenheitsgrenze“ beträgt damit **607,50 Euro**.

Die Gesamtmiete in Höhe von 502,80 Euro ist demnach angemessen.

Ein wirksam vereinbarter Zuschlag reicht aus, um die Angemessenheitsgrenze auf 125 % heraufzusetzen. Es ist dann auch unbeachtlich, wenn die Warmmiete über der „unteren Angemessenheitsgrenze“ liegt.

Beispiel:

Gesamtmiete: 590,00 Euro

- **Warmmiete:** 550,00 Euro
- Vertraglich vereinbarter **Zuschlag** für Möblierung des persönlichen Wohnraums: 40,00 Euro.
-

Untere Angemessenheitsgrenze: 486,00 Euro

Obere Angemessenheitsgrenze: 607,50 Euro.

Es ist mindestens einer der Zuschläge nach § 42a Absatz 5 Satz 4 SGB XII wirksam vereinbart (für Möblierung), es gilt deshalb die **obere Angemessenheitsgrenze**. Die Gesamtmiete in Höhe von 590,00 Euro ist demnach angemessen.

12.5.3. Aufteilung der zusätzlichen Kosten auf die in einer baulichen Einheit lebenden Personen

Die Zuschläge nach § 42a Absatz 5 Satz 4 Nr. 2,3 und 4 SGB XII sind im Vertrag grundsätzlich auf die Anzahl der in einer baulichen Einheit/Einrichtung lebenden Personen zu gleichen Teilen aufzuteilen. Es ist alternativ auch ausreichend, auf die maximale Kapazität der Einrichtung/ Einheit oder ihre durchschnittliche Auslastung abzustellen.

Beispiel: Es werden Kosten für die Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen und TV-Angeboten geltend gemacht. Es ist daher im Vertrag anzugeben,

- woraus sich die zusätzlichen höheren Bedarfe der Unterkunft ergeben (hier also aus Verträgen zur Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohner mit Telekommunikationsdienstleistungen und TV-Angeboten)
- wie hoch die jährlichen Gesamtkosten für diese Verträge ausfallen
- und eine Aufteilung dieser Kosten auf alle Bewohnerinnen und Bewohner
 - entweder die tatsächlich in der Einrichtung leben oder
 - die maximal dort leben können oder
 - auf die durchschnittlich belegten Plätze

Wird auch die „obere Angemessenheitsgrenze“ überschritten, kann dieser überschießende Betrag von der Eingliederungshilfe übernommen werden. Eine Berücksichtigung des überschießenden Betrages als Bedarfe für Unterkunft und Heizung ist nicht möglich.

Hinweis: Es sind deshalb in diesen Fällen auch keine Kostensenkungsverfahren durchzuführen.

C. Berichtswesen

Die für das Controlling benötigten Daten (Fallzahlen sowie Durchschnittskosten pro Fall/Person) werden aus dem Datawarehouse entnommen.

D. Inkrafttreten Gültigkeitsdauer

Diese Fachanweisung tritt zum 01.07.2019 in Kraft, sie tritt zum 01.07.2024 außer Kraft.

E. Anlagen

Anlage 1

zu Ziffer 1.2 Angemessenheitsgrenze für die Bruttokaltmiete

[Ziffer 1.2](#)

Angemessenheitsgrenzen für die Bruttokaltmiete						
Personen pro Haushalt	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 Personen
Angemessenheitsgrenze bruttokalt	501,50 €	609,60 €	755,25 €	909,00 €	1.180,20 €	1.345,20 €

Für jede weitere Person im Haushalt erhöht sich die Angemessenheitsgrenze um 168,15 Euro.

Anlage 2

zu Ziffer 1.4.3.1 Betreuungspauschalen in Einrichtungen des Servicewohnens und Wohngemeinschaften

Ziffer 1.4.3.1

Zeitraum	Für eine Person	Für zwei Personen
Ab 01.01.2012	46,82 Euro	70,21 Euro
Ab 01.01.2013	47,23 Euro	70,83 Euro
Ab 01.01.2014	47,65 Euro	71,45 Euro
Ab 01.01.2015	48,07 Euro	72,08 Euro
Ab 01.01.2016	48,90 Euro	73,32 Euro
Ab 01.05.2017	49,85 Euro	74,85 Euro
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

Anlage 3

zu Ziffer 12.2.1 Pauschalbeträge für die Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 42a Absatz 3 SGB XII

[Ziffer 12.2.1](#)

Pauschalbeträge für die Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 42a Absatz 3 SGB XII		
ab 01.03.2018	Anzahl der Bewohner inklusive der leistungsberechtigten Person	Pauschaler Bedarf für Unterkunft 2018
	2 Personen	96,20 €
	3 Personen	119,55 €
	4 Personen	139,35 €
	5 Personen	285,30 €
	Ab 6 Personen	160,20 €
ab 01.06.2019	Anzahl der Bewohner inklusive der leistungsberechtigten Person	Pauschaler Bedarf für Unterkunft ab 06/2019
	2 Personen	108,00 €
	3 Personen	129,75 €
	4 Personen	147,45 €
	5 Personen	284,25 €
	Ab 6 Personen	163,95 €
ab 06.03.2020	Anzahl der Bewohner inklusive der leistungsberechtigten Person	Pauschaler Bedarf für Unterkunft ab 03/2020
	2 Personen	108,10 €
	3 Personen	145,65 €
	4 Personen	153,75 €
	5 Personen	271,20 €
	Ab 6 Personen	165,00 €

Anlage 4

zu Ziffer 12.4.1 Sonstige Unterkünfte gemäß § 35 Absatz 6 und § 42a Absatz 5 SGB XII, Angemessenheitsvorgaben für den gesetzlichen Regelfall in der sonstigen Unterkunft

[Ziffer 12.4.1](#)

Jahr	durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes
2018	444,- Euro
2019	453,- Euro
2020	478,- Euro
2021	486,- Euro

zu Ziffer 12.5 Besondere Wohnform nach § 42a Absatz 5 SGB XII ab 01.01.2020

[Ziffer 12.5](#)

Jahr	Untere Angemessenheitsgrenze durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes	Obere Angemessenheitsgrenze 125 % der durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes
2020	478,- Euro	597,50 Euro
2021	486,- Euro	607,50 Euro