

SGB XII R 29/1

Kosten der Unterkunft, Wohnungsbeschaffungs-, Heiz- und Umzugskosten

1. Allgemeines

Die nachstehenden Ausführungen gelten sowohl für Leistungen nach dem SGB II als auch für Leistungen nach dem SGB XII, sofern abweichende Regelungen nicht ausdrücklich beschrieben wurden.

2. Grundsätze/Ziele

Bei Anwendung dieser Richtlinie steht die Sicherung des angemessenen Wohnraums im Vordergrund. Dabei müssen alle Maßnahmen, die sich aus dieser Richtlinie ergeben, an den nachfolgenden Zielen ausgerichtet sein.

2.1 Leistungsempfänger nach dem SGB II

Ziel der Grundsicherung für Arbeitslose ist die schnelle Integration von Menschen in Arbeit.

2.2 Leistungsempfänger nach dem SGB XII

Ziel der Leistungen nach dem SGB XII ist es, dem Leistungsberechtigten ein Leben zu ermöglichen, das der Menschenwürde entspricht.

3. Zuständigkeit zur Ausführung der Richtlinie

Leistungsart	Zuständige Behörde
SGB II	JobCenter in Essen
SGB XII	Amt für Soziales und Wohnen

4. Unterkunftsbedarf

Laufende Leistungen für die Wohnung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit sie angemessen sind. Zu unterscheiden ist, ob jemand in einer Mietwohnung oder in einem selbstgenutzten Eigentum lebt.

Mögliche anfallende Kosten:

Mietwohnung	Selbst genutztes Eigentum
<p>Laufende monatliche Kosten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundmiete (Nettokaltmiete) • + Umlage für Betriebskosten (Mietnebenkosten ohne Heizkosten) • + <u>Heizkostenpauschale</u> • = Gesamte mtl. Kosten = Warmmiete <p>Einmalige Kosten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Forderungen aus Heiz- oder Betriebskostenabrechnungen 	<p>Laufende monatliche Kosten:</p> <p>Tatsächliche Aufwendungen für</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundsteuer und sonstige öffentliche Abgaben • Wohngebäudeversicherung • Erbbauzins • Schuldzinsen (keine Tilgungen) für Hypotheken im angemessenen Umfang • Heizkostenpauschale • Betriebskosten wie bei der Mietwohnung • Bei Eigentumswohnungen Instandhaltungsrücklage <p>Einmalige Kosten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Forderungen aus Heiz- oder Betriebskostenabrechnungen • Zwingend notwendiger Instand- und Erhaltungsaufwand, keine Wertsteigerung

4.1 Kürzung der Regelleistung/ des Regelsatzes oder der Heizkostenpauschale

Die Unterkunfts-kosten können Bestandteile enthalten, die bereits mit der Regelleistung/dem Regelsatz oder mit der Heizkostenpauschale abgegolten sind.

Diese Kosten und die entsprechend vorzunehmende Kürzung der Regelleistung/des Regelsatzes oder der Heizkosten sind nachfolgend zu entnehmen:

Art der Kosten	Höhe der Kürzung
Haushaltsstrom bei möblierten Wohnungen und in Übergangsheimen	<p>Gekürzt wird der Regelsatz/ die Regelleistung eines</p> <ul style="list-style-type: none"> • Haushaltsvorstands oder Alleinstehenden mit eigenem Haushalt um 8,6% • Ehegatten um jeweils 6,7% • Familienangehörigen um 4,3% <p>Sonderregelung fürs Job- Center: Der sich errechnende Kürzungsbetrag (jeweiliger Prozentsatz von der Regelleistung) ist von den Unterkunftskosten abzuziehen</p> <p>Kürzung für Grundleistungsempfänger nach dem AsylbLG – siehe AsylbLG R 3 Ziff. 3.1.2</p>
Warmwasserkosten sind in den Heizkosten enthalten	Gekürzt wird der Heizkostenabschlag: Tatsächlicher Betrag, wenn gesondert ausgewiesen, ansonsten um 10 %
Warmwasser und Kochgas sind in den Heizkosten enthalten	Gekürzt wird die Gaspauschale: Tatsächlicher Betrag, wenn gesondert ausgewiesen, ansonsten um 2/3

5. Angemessene Aufwendungen für die Unterkunft

5.1 Grundmiete bei Mietwohnungen

Zur Feststellung von angemessenen Kosten für die Unterkunft gilt in Essen folgende grundsätzliche Regelung:

Als sozialhilferechtlich angemessen wird ein Betrag für die Grundmiete (ohne NBK) akzeptiert bis zur Höchstgrenze von:

1 Person	217,50 €
2 Personen	282,75 €
3 Personen	348,00 €
4 Personen	413,25 €
5 Personen	478,50 €
Jede weitere Person zusätzlich	43,50 €

Folgende zusätzliche Kosten, die mietvertraglich vereinbart wurden, können berücksichtigt werden, bzw. sind bei der Ermittlung der angemessenen Kosten nicht zu berücksichtigen, soweit die damit verbundenen Leistungen für den Hilfebedarf erforderlich sind:

Art der Kosten	Zuordnung			
	Grundmiete	Nebenkosten	Heizkosten	Andere Hilfeart
Treppenhausreinigung		x		
Hausnotruf (siehe hierzu Ziff. 17.3 R 61-66/2)	x			
Kleinere Reparaturkosten		x		
Wartungskosten für Heizungsanlagen			x	
Kleinere Betreuungskosten				x
Betreuungspauschale für pflegebedürftige Hilfeempfänger				x
Kabelanschluss		x		

5.1.1 Sonderregelungen

Wohnungsvermittlung durch 50-WN (N 50175))	Die Entscheidung ist auch bei Überschreitung der Miete nach Ziffer 5.1 bindend
Erhaltung der Wohnung nach Übernahme von Mietrückständen	Die laufenden Unterkunftskosten sind angemessen, auch wenn sie die Beträge

durch 50-3-1	nach Ziffer 5.1 überschreiten
Vom LVR anerkanntes betreutes Wohnen	Grundmiete (ohne NBK) bis zu 360,00 €
Möblierte Zimmer (teil- oder vollmöbliert)	Erhöhung der Beträge nach Ziffer 5.1 um bis zu 20 %
Übergangsheime/Notunterkunft	<p>Unterkunftsgebühr, wie von 50-3 mitgeteilt</p> <p>Die Überweisung ist auf das im Gebührenbescheid angegebene Personenkonto vorzunehmen.</p> <p>Bei tageweiser Abrechnung = je 1/30.</p>
Selbst genutztes Wohnungseigentum	Angemessene Aufwendungen einschließlich Belastungen jedoch ohne Tilgungsraten, max. Beträge nach Ziffer 5.1
Garagenmiete/Treppenhausreinigung	Übernahme unter Beachtung der Beträge nach Ziffer 5.1 nur dann, wenn Bestandteil im Mietvertrag
Untervermietung	<p>Berechnungsformel:</p> $\frac{\text{Tatsächliche Unterkunfts-kosten}}{\text{Betrag für die Untervermietung}}$ <p>= zu berücksichtigender Betrag zur Ermittlung, ob die maßgebende Obergrenze nach Ziffer 5.1 überschritten wird.</p>
Haushaltsgemeinschaft, bestehend aus Bewohnern, die ohne Rücksicht auf familiäre Bande sich eine eigene Wohnung anmieten könnten, ohne dass eine eheähnliche Gemeinschaft vorliegt (Wohnzweckgemeinschaften)	<p>Obergrenze der angemessenen Unterkunfts-kosten:</p> <p>Höchstgrenze für 1 Person nach Ziffer 5.1 x Anzahl der tats. im Haushalt lebenden Personen</p> <p>Es sollte im Einzelfall die Mindestgröße nach Ziffer 5.2 beachtet werden</p>
Ein Teil der Betriebskosten wird über die Grundmiete abgerechnet (insbesondere bei alten Mietverträgen)	<p>Senkung der tatsächlichen Grundmiete nach folgender Berechnungsformel:</p> $1,30 \text{ €} \times \text{qm (Größe der Wohn.)} = \text{___ €}$ $\frac{\text{Betriebskosten lt. Mietvertr.}}{\text{Betriebskosten lt. Mietvertr.}} = \text{___ €}$ <p>Kürzungsbetrag der Grundmiete bei</p>

	Ermittlung der angemessenen Unterkunfts-kosten
--	--

5.2 Begrenzung der Wohnungsgröße

Maximale Größe	Keine Begrenzung
Mindestgröße	<ul style="list-style-type: none"> • Einpersonenhaushalt: 25 qm • Mehrpersonenhaushalt: 30 qm + 10 qm für jede weitere Person im Haushalt

5.3 Nebenkosten ohne Heizung (= Betriebskosten - BK-)

Die BK in tatsächlicher Höhe sind in der Regel angemessen.

- Als Richtwert gelten 1,30 € pro qm.

Hierbei ist jedoch zu beachten, welche BK umgelegt werden.

So können z.B. Kosten für die Reinigung des Hausflures, für Gartenpflege, Wartungskosten für einen Aufzug, wenn sie im Mietvertrag geregelt sind, zu BK führen, die über dem Richtwert liegen. Als Nachweis für die Höhe der BK gilt der Mietvertrag bzw. die aktuelle BK-Abrechnung.

5.3.1 Die Nebenkosten-/ BK- Abrechnung

Der Vermieter ist verpflichtet, fristgemäß die BK abzurechnen. Die Abrechnung muss einfach nachvollziehbar sein und dem Mieter zugestellt werden.

- Einzuhaltende Frist gem. § 556 Abs. 3 BGB: 12 Monate nach Abschluss des Abrechnungszeitraums, es sei denn, der Vermieter hat eine Verspätung nicht zu vertreten.

Einwendungen müssen seitens des Mieters innerhalb von 12 Monaten nach Erhalt der Abrechnung geltend gemacht werden, es sei denn, dieser hat die Verspätung nicht zu vertreten.

5.3.2 Betriebskosten/Heizkostenguthaben

Das Guthaben fließt dem Mieter zu	SGB XII: Anrechnung als Einkommen im
-----------------------------------	---

	Monat des Zuflusses SGB II: Ein sich ergebendes Guthaben, das den Heizkosten oder den Unterkunftskosten zuzuordnen ist, mindert grundsätzlich im Folgemonat seiner Entstehung je nach Zuordnung die Unterkunfts- bzw. die Heizkosten.
Das Guthaben wird mit einer Nachforderung verrechnet	SGB XII: Sonderregelung siehe R 82 Ziffer 8.1

5.3.3 BK-/ HK-Nachforderungen

Voraussetzung zur Übernahme einer Nachforderung	Zum Fälligkeitszeitpunkt muss Hilfebedürftigkeit vorliegen
Zuständigkeit bei Wohnungswechsel	Sozialamt des neuen Aufenthaltsortes
Nichtlaufende Fälle mit einer hohen Betriebskostennachforderung und zukünftigen Abschlägen, die zur Deckung der voraussichtlich entstehenden Betriebskosten nicht ausreichend sind	Der Antragsteller ist zu bitten, seinen Vermieter zu veranlassen, die monatlichen Abschläge nach oben hin anzupassen

6. Ausnahmeregelungen- nur zu beachten bei Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten

6.1 Zulässige Überschreitung der Beträge nach Ziffer 5.1

Eine Überschreitung um 10 % ist möglich bei/im

Alleinerziehenden
Längerer Wohndauer (mindestens 15 Jahre)
wesentlichen sozialen Bezügen (Weg zur Schule, zur Kita und zu Betreuungseinrichtungen)
über 60 jährigen Hilfeempfängern/innen
Schwangeren (zu beachten ist, dass hier durch das zukünftige Kind eine weitere Person bei der Ermittlung der angemessenen

Unterkunftskosten anzurechnen ist)
Auszug aus der Notunterkunft (hiervon ausgenommen sind Wohnungsnotfälle- siehe Ziffer 5.1.1)
Hilfeempfängern, denen aufgrund einer Klage der Wohnungsverlust droht
begründeten Einzelfall, die Gründe sind in einem schriftlichen Vermerk festzuhalten

6.2 Beschränkung der Wohnungssuche auf bestimmte Stadtteile

Beschränkung auf einen Stadtteil	<ul style="list-style-type: none"> • Besuch von 2 oder mehreren Kindern einer Kita oder einer Grundschule im Stadtteil des Wohnortes • Schwere Behinderung- mindestens 80 %
Einbeziehung des angrenzenden Stadtteils	Voraussetzungen wie oben, die Grundschule bzw. Kita liegt im angrenzenden Stadtteil

Ggf. ist die Frist zur Übernahme der tatsächlichen Unterkunftskosten bis zum Ende eines Schuljahres auszudehnen.

6.3 Verzicht auf Maßnahmen zur Senkung der Unterkunftskosten

Von Maßnahmen zur Senkung der Unterkunftskosten ist abzusehen, wenn nachfolgende Voraussetzungen erfüllt sind:

Voraussetzungen	Erforderlicher Nachweis
Schwere Krankheit, wenn sich durch den Wohnungswechsel die Versorgung verschlechtert oder mit erheblichen Mehrkosten (höher als der Differenzbetrag zwischen angemessener Miete und den tatsächlichen Unterkunftskosten) verbunden ist	Ärztliches Attest-Untersuchung durch den Amtsarzt/ amtsärztlicher Dienst
Schwere Behinderung, wenn sich durch den Wohnungswechsel die Versorgung	Mindestens 80 % - Vorlage des

verschlechtert oder mit erheblichen Mehrkosten (höher als der Differenzbetrag zwischen angemessener Miete und den tatsächlichen Unterkunftskosten) verbunden ist	Schwerbehindertenausweises oder des Bescheides des Versorgungsamtes
Pflegebedürftige oder pflegebedürftige Haushaltsangehörige, wenn sich durch einen Wohnungswechsel die pflegerische und hauswirtschaftliche Versorgung verschlechtert oder mit erheblichen Mehrkosten (höher als der Differenzbetrag zwischen angemessener Miete und den tatsächlichen Unterkunftskosten) verbunden ist	Mindestens Pflegestufe 1, Vorlage Bescheid des MDK oder Feststellung der Pflegestufe durch St. A. 53-4
Schwer behinderte Haushaltsangehörige, wenn sich die hauswirtschaftliche Versorgung verschlechtert oder mit erheblichen Mehrkosten (höher als der Differenzbetrag zwischen angemessener Miete und den tatsächlichen Unterkunftskosten) verbunden ist	Mindestens 80 % - Vorlage des Schwerbehindertenausweises oder des Bescheides des Versorgungsamtes
Kurzfristige Inanspruchnahme der Hilfe	Prognose ist erforderlich. Voraussichtliche Dauer der Hilfe = bis zu 6 Monaten
Absehbare Einstellung der Hilfe, weil innerhalb von bis zu 2 Jahren eine Rente bezogen wird, die den Lebensunterhalt sichert	Einmal jährlich erhalten die Betroffenen vom Rententräger eine Renteninformation über die voraussichtliche Höhe ihrer Rente mit Eintritt in die Regelalterszeit. Dieses Schreiben ist für die erforderliche Prognose maßgebend. Hilfeempfänger, die nicht regelmäßig eine Renteninformation erhalten, sind an St. A. 30-2-3 (Versicherungsamt) oder an den zuständigen Rententräger zu verweisen, damit dort die Höhe der voraussichtlichen Rente ermittelt wird.
Sonstige schwerwiegende Gründe im Einzelfall (insbesondere Beibehaltung des sozialen Umfeldes bei alten Menschen)	Dies sind in der Regel atypische Fälle. In einem ausführlichen Vermerk sind die Gründe darzulegen, die

	einen Wohnungswechsel unzumutbar machen.
--	--

7. Verfahren zur Senkung der Unterkunftskosten

Der Hilfeempfänger ist schriftlich aufzufordern, **innerhalb einer Frist von 6 Monaten** seine Unterkunftskosten zu senken. Vom JobCenter sind die in Ziffer 9 beschriebenen Sonderregelungen zusätzlich zu beachten.

7.1 Anforderungen an das Aufforderungsschreiben

- Hilfsangebote für die Betroffenen sind wie folgt zu benennen:

Verweise auf

- das Einwohneramt, Abteilung Wohnungsangelegenheiten, Hollestr. 3, 45127 Essen
- die gebührenfreie Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines durch das Einwohneramt, Abteilung Wohnungsangelegenheiten, wenn der Hilfeempfänger zur Senkung seiner Unterkunftskosten aufgefordert wurde und in eine sozial geförderte Wohnung einziehen möchte
- die großen Wohnungsbaugesellschaften wie z. B. Allbau
- sonstige angemessene und notwendige Kosten der Wohnungsbeschaffung
- die Wohnungsvermittlungsagentur beim Amt für Soziales und Wohnen, Herrn Stein, Zimmer 339, Telefon: 88-50124 (gilt nur für Leistungsempfänger nach dem SGB XII- Sonderregelung für das JobCenter siehe Ziffer 9)

- Aufforderung an die Betroffenen, ihre Bemühungen zur Senkung der Unterkunftskosten innerhalb einer Frist von 2 Monaten und danach in regelmäßigen Abständen unaufgefordert nachzuweisen.
- Mitteilung an die Betroffenen, dass nach Ablauf der Frist (6 Monate, mit Ausnahme von Ziffer 6.2) nur noch die angemessenen Unterkunftskosten übernommen werden.

- **Nur für Fälle nach dem SGB XII:** Eine Durchschrift des Aufforderungsschreibens ist an die Wohnungsvermittlungagentur des Amtes für Soziales und Wohnen (Abt. 50-3, Herrn Stein) zu übersenden!

7.2 Maßnahmen nach erfolglosem Fristablauf

Reduzierung der Unterkunftskosten auf das angemessene Maß

Erteilung eines entsprechenden schriftlichen Bescheides an den Hilfeempfänger

Zu beachten bei Bewilligungsbescheiden mit Dauerwirkung:

Die Bewilligungszeiträume für Leistungen nach dem SGB II und Grundsicherungsleistungen nach dem SGB XII sind so anzupassen, dass nach Ablauf der Frist durch eine Neubewilligung der Leistungen die angemessenen Unterkunftskosten übernommen werden können.

7.3 Zweifel an der Bedürftigkeit

Die Berücksichtigung der angemessenen Unterkunftskosten führt u. U. dazu, dass nach Überweisung der tatsächlichen Miete an den Vermieter lediglich ein monatlicher Regelbedarf von unter 75 % verbleibt.

Bei dieser Berechnung sind etwaige Mehrbedarfzuschläge mit zu berücksichtigen.

In diesem Fall ist der Hilfeempfänger aufzufordern, durch nachvollziehbare Angaben darzulegen, wie der Differenzbetrag aufgebracht wird.

7.4 Eigenverantwortlichkeit des Hilfeempfängers

Die Inanspruchnahme der angebotenen Hilfen, insbesondere der Vermittlungsagentur, entlässt die Betroffenen nicht aus ihrer Verantwortung, sich **eigenständig** um die Senkung der Unterkunftskosten zu bemühen.

8. Mietanteile

Mietanteil = sogenannter Pro Kopf- Anteil der Miete bei mehreren Haushaltsangehörigen.

Von der kopfanteiligen Miete kann abgewichen werden, wenn der nicht hilfebedürftige Haushaltsangehörige außer Stande ist, den Mietanteil aufzubringen (z. B. ein Kind, dass aufgrund von Unterhaltsvorschussleistungen

keinen Anspruch auf den Regelsatz/ die Regelleistung hat, jedoch nur einen geringen Mietanteil zahlen kann).

9. Sonderregelungen für das JobCenter

Sachverhalt	Maßnahme
<p>Feststellung einer unangemessenen Miete</p>	<p>Vor schriftlicher Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung durchzuführen.</p> <p>Berechnung:</p> <p>a) Differenzbetrag zwischen angemessener und tatsächlicher Miete x Anzahl der Monate der voraussichtlichen Hilfestellung</p> <p>b) Ermittlung der Umzugskosten + 1 Monatsmiete, die beim Umzug noch für die alte Wohnung anfällt.</p> <p>Ergebnis:</p> <p>Sind die Kosten nach b) größer als der nach a) errechnete Betrag, hat die Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten zu unterbleiben.</p> <p>Voraussichtliche Dauer der Hilfeleistung = Festgelegter Arbeitsbeginn lt. Eingliederungsvereinbarung; wenn dies nicht erkennbar ist, ist ein Zeitraum von 24 Monaten zugrunde zu legen.</p>
<p>Behandlung der an 50-WN manuell gemeldeten Altfälle, Stichtag: 30.4.2006, Gesamtzahl der gemeldeten Fälle: 14.400</p>	<p>Vor der Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten ist an 50-WN der ausgefüllte Vordruck „Prüfung der Kosten der Unterkunft“ zu übersenden.</p> <p>Nach erfolgtem Wohnungswechsel, jedoch spätestens nach Ablauf der Kostensenkungspflicht ist an 50-WN der ausgefüllte Vordruck „Ergebnisse der Kostensenkungsbemühungen“ zu übersenden.</p>

Geringfügige Überschreitung der Beträge nach Ziffer 5.1 (bis zu 10 %)	Aufforderung und Unterstützung des Hilfeempfängers, mit seinem Vermieter zu verhandeln, um damit ggf. zu erreichen, dass die Unterkunftskosten gesenkt werden.
Der Umzug ist nicht zwingend erforderlich, trotzdem wird eine andere angemessene Wohnung angemietet	Übernahme der angemessenen Aufwendungen für die Grundmiete nur bis zur bisherigen Höhe. Betriebskosten können in tatsächlicher Höhe übernommen werden, Heizkosten in angemessener Höhe.
Anrechnung eines Nebenkosten-/ Heizkostenguthabens	s. 5.3.2
Schriftliche Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten	Der Wohnungsvermittlungsagentur bei St. A. 50 ist keine Durchschrift des Aufforderungsschreibens zu übersenden
Inanspruchnahme der Vermittlungsagentur bei St. A. 50	Die Vermittlungsagentur steht Leistungsempfängern nach dem SGB II als direktes Hilfsangebot nicht zur Verfügung. Bei Bedarf können jedoch die Fallmanager des JobCenters auf die Dienste der Vermittlungsagentur zurückgreifen.
Haushaltsstrom bei möblierten Wohnungen und in Übergangsheimen	Kürzung der Unterkunftskosten, Berechnung siehe Ziffer 4, erste Tabellenzeile, 2. Spalte
Erforderlicher Umzug außerhalb von Essen wegen dortiger Aufnahme einer Erwerbstätigkeit	Prüfung, ob erforderliche Umzugskosten vorrangig im Rahmen einer Mobilitätshilfe nach dem SGB III übernommen werden können

10 Voraussetzungen zur Gewährung von Leistungen für einen Umzug

Leistungen für einen Umzug sind zu übernehmen, wenn der Umzug erforderlich ist und daraufhin eine Zusicherung, im Falle des Wohnungswechsels für die angemessenen Kosten aufzukommen, erteilt wurde.

10.1 Gründe, nach denen ein Umzug erforderlich ist

- Der Leistungsträger hat den Umzug veranlasst (z. B. durch ein Aufforderungsschreiben zur Senkung der Unterkunftskosten)
- im Ausnahmefall im Zusammenhang mit der Aufnahme einer Erwerbstätigkeit innerhalb der Stadt Essen z. B. bei Schichtarbeit mit Nachtdiensten und ungünstigen Verkehrsbedingungen
- bei langen Arbeitswegen und festgelegten Abholzeiten für Kinder bei Alleinerziehenden
- bei Trennung der Ehe- oder Lebenspartner einer Bedarfsgemeinschaft, wenn einer der Partner neuen Wohnraum benötigt
- die Sicherung des Wohnraumes mit der Übernahme von Mietschulden bei wiederholt aufgetretenen Mietschulden ist nicht mehr gewährleistet und es droht Wohnungslosigkeit einzutreten
- bei gesundheitlicher Gefährdung (z. B. durch schlechte Wohnverhältnisse, die nicht in vertretbarer Zeit durch den Vermieter behoben werden, oder bei drohender Gewalt Dritter)
- wegen unzumutbar beengter Wohnverhältnisse; dies ist der Fall, wenn in der Regel nicht mindestens folgender Wohnraum (ohne Küche und Nebenräume) zur Verfügung steht
 - für 2 Personen 1 Wohnraum, insgesamt 40 m² Wohnfläche
 - für 3 Personen 2 Wohnräume, insgesamt 50 m² Wohnfläche
 - für 4 und 5 Personen 3 Wohnräume, insgesamt 65 m² Wohnfläche
 - ab 6 Personen 4 Wohnräume, insgesamt 80 m² Wohnfläche

10.2 Gründe, nach denen kein Umzug erforderlich ist

- Erreichen der Volljährigkeit eines Kindes in einer Bedarfsgemeinschaft
- schlechte Ausstattung einer Wohnung
- Wunsch nach anderer Wohnumgebung

10.3 Zusicherung zum Umzug

Die Zusicherung zum Umzug ist eine Garantieerklärung für den Hilfeempfänger, dass alle erforderlichen Kosten, für einen Wohnungswechsel nach dem SGB II/SGB XII übernommen werden.

Sie ist nach Vorliegen der Voraussetzungen

- Notwendigkeit des Umzuges
- Angemessenheit der neuen Unterkunftskosten (bei Umzügen nach außerhalb von Essen ist vom Antragsteller eine entsprechende Erklärung des für den neuen Aufenthaltsort zuständigen Sozialhilfeträgers über die dort angemessenen Kosten anzufordern; bei akutem Bedarf kann durch die Sachbearbeitung eine tel. Anfrage beim neuen Leistungsträger erfolgen)
- Keine Selbsthilfemöglichkeit des Hilfeempfänger beim Wohnungswechsel

in schriftlicher Form zu erteilen (Verhandlungsniederschrift mit Vordruck 50_212_SGB II/ SGB XII_ 29_1_13).

10.4 Wohnungsbeschaffungskosten

Art der Kosten	Voraussetzung für eine Übernahme
Maklerprovision	Übernahme durch den bisherigen Leistungsträger, wenn <ul style="list-style-type: none"> • der Umzug erforderlich ist oder vom Amt für Soziales und Wohnen/ JobCenter veranlasst wurde und • der Hilfeempfänger zum Kreis der schwer vermittelbaren Personen gehört (z. B. lange Wohnungslosigkeit, Entlassung aus der Haft oder Auszug aus der Notunterkunft)
Sonstige notwendige Kosten	Übernahme ist möglich, soweit die Kosten angemessen sind
Doppelte Mietzahlung	Übernahme ist möglich, sofern unvermeidbar

10.5 Mietkaution

Sicherheitsleistung zur Erfüllung der Pflichten des Mieters (§ 551 BGB)

Voraussetzungen für die Übernahme (diese erfolgt	<ul style="list-style-type: none"> • Zusicherung zum Umzug • Die Kautions muss Bestandteil des
--	--

durch den neuen Leistungsträger bei Umzügen nach außerhalb von Essen)	Mietvertrages sein
Höhe der Kautio	Bis zu 3 Monatsmieten (Grundmiete ohne Nebenkosten)
Verfahren	<ul style="list-style-type: none"> • Gewährung der Kautio als Darlehen durch Aufnahme einer Verhandlungsniederschrift (Vordruck 29/1_4) • Abtretungserklärung nach Vordruck 29/1-6 aufnehmen • Schriftliches Einverständnis der Abtretung durch den Vermieter oder stellvertretend durch den beauftragten Hausverwalter (ggf. entspr. Bevollmächtigung kontrollieren)
Verfahren in Mischfällen	<p>In der Regel: Übernahme der <u>anteiligen</u> Kautio</p> <p>Ausnahme: Übernahme der gesamten Kautio durch St. A. 50, wenn ein Hilfebedürftiger Leistungen nach dem 4. Kapitel SGB XII erhält und beim Partner, der z. Zt. noch Leistungen nach dem SGB II bezieht, absehbar ist, dass er innerhalb von 12 Monaten ebenfalls Leistungen nach dem SGB XII erhalten wird</p>
Rückforderung der Kautio	<p>Nach ordnungsgemäßem Auszug des Mieters, das heißt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kündigung des Mietverhältnisses unter Beachtung der mietvertraglichen Frist • Entfernung des gesamten Hausrates • Schlüsselübergabe an den Vermieter
Aufrechnungsmöglichkeiten des Vermieters	<ul style="list-style-type: none"> • Bei nicht öffentlich geförderten Wohnungen: Ausstehende Mietzahlungen, wenn der Auszug vor Ablauf der Kündigungsfrist erfolgte. • Schadensersatz durch Beschädigungen am vermieteten Eigentum • Aufwendungen, die dem Vermieter entstehen, dass die Wohnung nicht

	„besenrein“ verlassen wurde.
Aufrechnungsverbot	<ul style="list-style-type: none"> • Bei öffentlich geförderten Wohnungen: Ausstehende Mietzahlungen, wenn der Auszug vor Ablauf der Kündigungsfrist erfolgte. • Abnutzung durch vertragsgemäßem Gebrauch • Kosten für Schönheitsreparaturen, sofern die Wohnung „besenrein“ verlassen wurde. Dies gilt auch dann, wenn hierzu eine mietvertragliche Verpflichtung besteht.

Soweit eine Rückforderung vom Vermieter nicht oder nur teilweise erfolgreich ist, oder die Hilfe während des Mietverhältnisses eingestellt wird, sind die (noch verbleibenden) Ansprüche aufgrund des Darlehens gegen den Mieter zu verfolgen.

10.6 Genossenschaftsanteile

Die Zahlung von Genossenschaftsanteilen wird gefordert, wenn die Wohnung einer Wohnungsbaugenossenschaft gehört. Hier muss die Mitgliedschaft erworben werden.

Voraussetzung für die Übernahme durch den neuen Leistungsträger	Zusicherung zum Umzug
Höhe des Genossenschaftsanteils	Gemäß der satzungsgemäßen Regelung
Verfahren	<ul style="list-style-type: none"> • Gewährung des Genossenschaftsanteils als Darlehen durch Aufnahme einer Verhandlungsniederschrift (Vordruck 29/1-4) • Abtretungserklärung nach Vordruck 29/1-5 aufnehmen • Schriftliches Einverständnis der Abtretung durch die Wohnungsbaugenossenschaft • Bei Mischfällen s. Ziffer 10.5
Rückforderung des	Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist

Genossenschaftsanteils	darauf hinzuwirken, dass die Mitgliedschaft gekündigt wird. Danach kann der Genossenschaftsanteil von der Genossenschaft zurückgefordert werden. Die Kündigungsfristen und Auszahlungstermine sind in der Satzung der Genossenschaft geregelt.
Dividenden/ Gewinnanteile	Während der Mitgliedschaft sind ggf. Dividenden/ausgeschüttete Gewinnanteile beim Mieter als Einkommen anzurechnen

10.7 Umzugskosten

Voraussetzung zur Übernahme	<ul style="list-style-type: none"> • Zusicherung zum Umzug
Anzuerkennende Kosten bei Selbsthilfe	<p>Marktübliche Kosten eines Mietfahrzeugs sowie Kosten für die Beköstigung mithelfender Personen (pauschal 20 € pro Person, für maximal 4 Helfer abhängig von der Haushaltsgröße)</p>
Verfahren	<ul style="list-style-type: none"> • Es sind 2 Kostenvoranschläge von Autoverleihfirmen vorzulegen • Bewilligungsbescheid an den Hilfeempfänger erteilen und Bestellschein zugunsten der preisgünstigsten Firma beifügen
anzuerkennende Kosten bei Teilselbsthilfe	<ul style="list-style-type: none"> • Kosten zur Selbsthilfe (s. o.) zuzüglich der Kosten für einen Helfer, vermittelt durch den Schnelldienst der Bundesagentur für Arbeit (falls dies am Umzugstag möglich ist)
Verfahren	<ul style="list-style-type: none"> • Eine Woche vor dem beabsichtigten Umzug Kontaktaufnahme durch den Hilfeempfänger oder die Sachbearbeitung beim Schnelldienst der Bundesagentur für Arbeit, Frau Gerbel, Tel. Nr. 181-1118. Den Anweisungen von Frau Gerbel ist zu folgen, um zu gewährleisten, dass die Vermittlung des Helfers zustande kommt.

<p>Kosten</p> <p>Zu beachten</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Stundenlohn für den Helfer: <ul style="list-style-type: none"> • 8,00 €+ Fahrtkosten zum Einsatzort. • Studenten erhalten pro Stunde 9,00 € bis 10,00 € ohne dass darüber hinaus Fahrtkosten anfallen <p>Der Helfer hat einen Anspruch darauf, unmittelbar nach Abschluss der Arbeit entlohnt zu werden. Deshalb ist zu gewährleisten, dass der Hilfeempfänger am Umzugstag über entsprechende Geldmittel verfügt.</p>
<p>Voraussetzungen für die Inanspruchnahme einer Umzugsfirma</p> <p>Verfahren</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 65 Jahre und älter oder • Grad der Schwerbehinderung von mindestens 50 % oder • Pflegebedarf mindestens nach Pflegestufe 1 oder • privatärztliches Attest bei allen anderen Personen und • es ist keine Hilfe innerhalb der Familie oder im Freundeskreis möglich. <ul style="list-style-type: none"> • Es sind 3 Kostenvoranschläge von Umzugsfirmen einzureichen. • Bewilligungsbescheid an den Hilfeempfänger erteilen und Bestellschein zugunsten der preisgünstigsten Firma beifügen

10.8 Sonstige Aufwendungen anlässlich eines Umzuges

<p>Kosten für Abschlussrenovierungen können übernommen werden, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Wohnung dem Mieter beim Einzug renoviert übergeben wurde und eine mietvertragliche Verpflichtung besteht, bei Auszug die Wohnung in

dem selben Zustand zu übergeben, also eine Abschlussrenovierung vorzunehmen und

- der Umzug vom Amt für Soziales und Wohnen / vom JobCenter veranlasst wurde bzw. erforderlich ist und
- die Mietkaution zur Verrechnung nicht ausreicht oder ein
- Aufrechnungsverbot mit der Mietkaution besteht (im öffentlich geförderten Wohnungsbau – siehe Ziffer 10.5) oder
- die Zahlung einer Mietkaution beim Bezug der alten Wohnung nicht vereinbart wurde

Die Kosten für eine „Erstrenovierung“ können übernommen werden, wenn

- diese nach dem Einzug erforderlich ist,
- die Kosten hierfür nicht vom Vermieter getragen werden und
- der Vermieter schriftlich bestätigt, dass der Mieter hierfür zum Ausgleich nicht für die Abschlussrenovierung aufkommen muss.

Die Kosten für Anschlussrenovierungen während eines Mietverhältnisses können nicht übernommen werden, weil sie mit den Regelsätzen/ der Regelleistung abgegolten sind.

11 Heizkosten

11.1 Monatliche Heizkostenpauschale

Die monatliche Heizkostenpauschale setzt sich aus verbrauchsabhängigen und verbrauchsunabhängigen Heizkosten zusammen. Die verbrauchsabhängigen Heizkosten umfassen den tatsächlichen Energieverbrauch, während mit den verbrauchsunabhängigen Heizkosten Fixkosten wie z. B. die Grundgebühr abgedeckt werden. Die Steuern sind anteilig den entsprechenden Kostenteilen zuzuordnen.

Unter Berücksichtigung der Obergrenzen im sozialen Wohnungsbau werden monatlich verbrauchsabhängige Heizkosten

- **bis zu 1,40 € pro qm**

als angemessen anerkannt, ohne dass eine nähere Prüfung im Einzelfall erforderlich ist.

Hinzugerechnet werden müssen noch die verbrauchsunabhängigen Heizkosten, die sich aus der Heizkostenabrechnung ergeben.

Übersteigen die Heizkosten die errechnete Obergrenze, ist im Einzelfall zu prüfen, ob die hohen Kosten auf ein unwirtschaftliches Verbrauchsverhalten des Hilfeempfängers oder auf andere Faktoren, die vom Hilfeempfänger nicht selbst beeinflusst werden können, zurückzuführen sind.

Unwirtschaftliches Verhalten kann z. B. angenommen werden, wenn

- die Wohnung zu groß ist
- im Durchschnitt alle anderen Mieter eines Hauses weniger Energie verbraucht haben.

Ein unwirtschaftliches Verbrauchsverhalten liegt z. B. **nicht** vor, wenn

- die Wohnung schlecht isoliert ist und/ oder
- die Heizungsanlage veraltet ist und deshalb mehr Energie verbraucht wird.

11.2 Maßnahmen bei unwirtschaftlichen Verhalten

Die tatsächlichen Heizkosten sind zunächst für ein Jahr zu übernehmen. Der Hilfesuchende ist schriftlich zu bitten, sein Verbrauchsverhalten zu ändern. Weiterhin ist ihm anzukündigen, dass nach Vorlage der nächsten Heizkostenabrechnung nur noch die angemessenen Kosten übernommen werden können.

11.3 Jährlich einmalige Anschaffung von Brennstoffen

Ab 1.1.05 sind Brennstoffhilfen nicht mehr als "einmalige Beihilfe" zu bewilligen, sondern sind während der Heizperiode Bestandteil der Sozialhilfe (§ 29 Abs. 3 SGB XII / § 22 Abs. 1 SGB II).

Für die Heizperiode (Okt. bis Apr. = 7 Monate) erhöht sich durch den Brennstoffbedarf die mtl. Sozialhilfe.

Zur freien Gestaltung der Bedarfsdeckung und aus wirtschaftlichen Gründen (Preisvorteil 12 %) ist die Brennstoffhilfe

- in **lfd. Fällen** mit der Sozialhilfe für Oktober von Amts wegen und
- in **nicht lfd. Fällen** im Monat der Antragstellung (frühestens ab Okt.) unter Anrechnung eines siebenfachen Eigenanteils bei voller Heizperiode, ansonsten anteilig für volle Monate

für die **gesamte Heizperiode in einer Summe** anzuweisen. In begründeten Einzelfällen ist hiervon abzuweichen.

Anmerkung: Die Vorsorge für die absehbaren Bedarfe einer kommenden Heizperiode gehört zur ureigenen Verantwortung eines selbstbestimmten Menschen. Die Selbstverantwortung geht der Verantwortung des Sozialhilfeträgers vor. Die Befähigung zur Selbsthilfe zur Überwindung von Notlagen ist Ziel und Aufgabe der Sozialhilfe (§§ 1 und 19/ SGB XII § 19 SGB II).

Wie bereits bei den einmaligen Beihilfen vom Gesetzgeber vorausgesetzt, kann auch hier erwartet werden, dass eine vorausschauende Bedarfs- und Budgetplanung erfolgt. Es ist daher davon auszugehen, dass der zu leistende Eigenanteil mit Entstehung des Brennstoffbedarfs siebenfach zur Verfügung steht. Es ist daher gerechtfertigt, das über dem einfachen Bedarfsatz liegende Einkommen für die gesamte Heizperiode bis zu siebenfach als Eigenanteil anzurechnen

11.4 Höhe der einmaligen Brennstoffhilfe für die Heizperiode/ Einzelbefuerung mit Kohle/ Öl

Für die Heizperiode wird folgender Bedarf anerkannt, der in der Regel im Voraus gezahlt wird:

- Haushalte mit bis zu 2 Personen = 378,-- €
- Haushalte mit 3 und 4 Personen = 473,-- €
- Haushalte ab 5 Personen = 568,-- €

Die Beträge schließen die einmaligen Lieferkosten frei Keller ein.

Die Brennstoffhilfe in **nicht lfd. Fällen** ist immer für volle Monate (Antragsmonat zählt als voller Monat) zu berechnen.

11.5 Außerordentlicher Brennstoffbedarf

In begründeten Fällen kann von den Richtwerten abgewichen werden, wenn nachweislich ein höherer Bedarf besteht.

Nachvollziehbare Gründe können z. B. sein

- Krankheit
- Familie mit einem "Krabbelkind"
- unzureichende Wärmeisolierung der Wohnung
- Altbauwohnung mit einer Deckenhöhe über 3 m.

Insbesondere bei Ölfeuerung kann aufgrund der zuletzt enormen Preissteigerungen ein erhöhter Bedarf von bis zu 150.00 € anerkannt werden, es sei denn, für die restliche Heizperiode ist ein geringerer Betrag ausreichend.

11.6 Berücksichtigung von Deputatrechten

Der Bedarf der Brennstoffhilfe ist ggf. um Deputatansprüche auf Brennstoff zu mindern. In der Regel kann davon ausgegangen werden, dass keine Hilfe erforderlich ist.

Wird das Deputat als Geldleistung ausgezahlt, die die Brennstoffbeihilfe übersteigt, ist der Differenzbetrag als Einkommen ab dem nächsten Monat nach dem Zufluss auf die nächsten 12 Monate zu verteilen.

11.7 Nicht alle Haushaltsangehörigen sind anspruchsberechtigt

Der für die gesamte Haushaltsgemeinschaft ermittelte Bedarf ist anteilig für die Personen zu kürzen, die nicht anspruchsberechtigt sind. Auf diesen verbleibenden Bedarf ist das Einkommen der Berechtigten anzurechnen.

12. Verweis auf andere Richtlinien

- Aufrechnung Haushaltsstrom/Nachtspeicherstrom s. SGB XII R 82 Ziff. 8.1
- Berücksichtigung von Unterkunftskosten im Rahmen der Einkommensgrenze bei Hilfen nach dem 5. bis 9 Kapitel SGB XII s. SGB XII R 85-89

13 Vordrucke

Wegen der unterschiedlichen Anspruchsgrundlagen/ Zielsetzungen wurden für Leistungen nach dem SGB II und dem SGB XII jeweils eigene Vordrucke erarbeitet, die nachfolgend aufgeführt sind.

13.1 Vordrucke für das Amt für Soziales und Wohnen

Abtretung Genossenschaftsanteil	5021_SGBXII_29_1_5
Angemessene Heizkosten/ Anschreiben	5021_SGBXII_29_1_9
Angemessene Heizkosten/Bescheid	5021_SGBXII_29_1_10
Abtretung Mietkaution	5021_SGBXII_29_1_6
Angemessenheit der Unterkunftskosten	5021_SGBXII_29_1_1
Berechnung/Ermittlung Nachtspeicherstrom	5021_SGBXII_29_1_7

Bewilligung von Umzugskosten	5021_SGBXII_29_1_12
Brennstoffbedarf für eine Heizperiode	5021_SGBXII_29_1_8
Kürzung der Unterkunftskosten	5021_SGBXII_29_1_2
Mietvertrag mit....	5021_SGBXII_29_1_3
Verhandlungsniederschrift	5021_SGBXII_29_1_4
Zustimmung zum Umzug nach außerhalb	5021_SGBXII_29_1_11
Zusicherung zum Umzug	5021_SGBXII_29_1_13

13.2 Vordrucke für das Job- Center

Abtretung Genossenschaftsanteil	5021_SGB II_29_1_5
Angemessene Heizkosten/ Anschreiben	5021_SGB II_29_1_9
Angemessene Heizkosten/Bescheid	5021_SGB II_29_1_10
Abtretung Mietkaution	5021_SGB II_29_1_6
Angemessenheit der Unterkunftskosten	5021_SGB II_29_1_1
Berechnung/Ermittlung Nachtspeicherstrom	5021_SGB II_29_1_7
Bewilligung von Umzugskosten	5021_SGB II_29_1_12
Brennstoffbedarf für eine Heizperiode	5021_SGB II_29_1_8
Ergebnis der Kostensenkungsbemühungen	5021_SGB II_29_1_14
Kürzung der Unterkunftskosten	5021_SGB II_29_1_2
Mietvertrag mit....	5021_SGB II_29_1_3
Prüfung der Kosten der Unterkunft	5021_SGB II_29_1_13

Verhandlungsniederschrift	5021_SGB II_29_1_4
Zustimmung zum Umzug nach außerhalb	5021_SGB II_29_1_11
Zusicherung zum Umzug	5021_SGB II_29_1_15