



Der Kreisausschuss

Landkreis
Gießen



HESSENS MITTE • WISSEN
WIRTSCHAFT & KULTUR

Bürgerinformation
des Landkreises Gießen
zur Ermittlung, Anrechnung und Umsetzung
der Bedarfe der Unterkunft und Heizung
(Stand: 01.01.2026)

**Bürgerinformation des Landkreises Gießen zur Ermittlung, Anrechnung und Umsetzung der Bedarfe der Unterkunft und Heizung –
Stand: 01.01.2026
(Bürgerinformation 26-01)**

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
I. Bedarfe der Unterkunft und Heizung	
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Bedarfe der Unterkunft und Heizung	3
3. Wohnraum	4
4. Mieteinnahmen	4
5. Bezugsfertigkeit	4
6. Abstrakt angemessene Wohnungsgröße	4
7. Angemessene Bedarfe der Unterkunft	5
8. Umgangsrecht und Wechselmodell	6
9. Überschreitung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft	6
10. Abrechnung der kalten Betriebskosten	7
II. Bedarfe der Heizung	
11. Rechtsgrundlagen	8
12. Bedarfe der Heizung	8
13. Stromkosten für den Betrieb der Heizungsanlage	9
14. Einmalige Bedarfe der Heizung	9
15. Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten	9
III. Weitere Bedarfe der Kosten der Unterkunft	
16. Gesamtangemessenheitsgrenze und Wirtschaftlichkeit	10
17. Unzumutbarkeit/Unmöglichkeit von Kostensenkungen	10
18. Infoschreiben Angemessenheitsgrenzen/Aufklärungspflicht des Leistungsträgers	11
19. Renovierungskosten	11
20. Instandhaltungs- und Reparaturaufwand bei Wohneigentum	13
21. Kosten für Rauchmelder	14
22. Kosten für Garage, Stellplatz und Carport	14
IV. Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution und Umzugskosten	
23. Rechtsgrundlagen	14
24. Umzugskosten	15
25. Umzug von Personen unter 25 Jahren in eine eigene Wohnung im Bereich des SGB II	16
26. Mietkautionen	16
27. Aufrechnung von Mietkautionen	17
28. Genossenschaftsanteile	17
29. Maklerkosten	18
30. Umgang bei bestehender Wohnortzuweisung	18
V. Miet- und Energiekostenschulden	
31. Rechtsgrundlagen	19
32. Mietschulden	19
33. Rückstände von Energiekosten	20

VI. Schlussbestimmungen

34. Rechtskreiswechsel	21
35. Besondere Wohnformen/stationäre Einrichtungen	21
36. Inkrafttreten	21
37. Vordrucksammlung	21

Anlagen:

Anlage 1 – Angemessenheitsgrenzen für die Bedarfe der Unterkunft	22
Anlage 2 – Nichtprüfungsgrenze für die Kosten der Heizung	23
Anlage 3 – Bedarfe für Heizung	24
Anlage 4 – Freiwillige Mietbescheinigung	25

I. Bedarfe der Unterkunft und Heizung

1. Rechtsgrundlagen

Die Bedarfe der Unterkunft und Heizung richten sich nach den Vorschriften des § 22 SGB II, § 35 SGB XII und des AsylbLG.

Mit dieser Bürgerinformation soll ein einheitliches Verfahren hinsichtlich der Bedarfe der Unterkunft und Heizung für den Fachdienst Soziales und Senioren, den Fachdienst Migration des Landkreises Gießen sowie für das Jobcenter Gießen sichergestellt werden.

Für Leistungsempfänger nach dem 4. Kapitel SGB XII (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) werden die Bedarfe der Unterkunft und Heizung nach § 42a SGB XII gewährt.

2. Bedarfe der Unterkunft und Heizung

(1) Zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung bei Mietwohnungen gehören die Grundmiete, die mietvertraglich vereinbarten kalten Betriebskosten und die Heizkosten.

Zur Feststellung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung soll der Leistungsrechtigte folgende Unterlagen vorlegen, die zur Akte zu nehmen sind:

- Aktueller, vollständiger und von allen Vertragsparteien unterschriebener Mietvertrag; bei zwischenzeitlichen Änderungen ist zusätzlich ein Schreiben des Vermieters mit der aktuellen Miethöhe vorzulegen (Mieterhöhungsverlangen)
- Letzte Abrechnung des Vermieters oder ggf. des jeweiligen Versorgers hinsichtlich der Betriebs-, Heiz-, Wasserkosten, etc. mit Angabe der aktuellen Abschläge

Für den Fall, dass es keine schriftliche Vereinbarung gibt, kann der Antragsteller auf freiwilliger Basis eine Mietbescheinigung vom Vermieter ausfüllen und unterschreiben lassen (Anlage 4) und diese bei der leistungsgewährenden Stelle vorlegen.

(2) Bei Eigenheimen oder bei Eigentumswohnungen setzen sich die Bedarfe für Unterkunft und Heizung aus der Belastung aus Kapitaldienst, den kalten Betriebskosten und den Heizkosten zusammen. Bei der Belastung aus Kapitaldienst sind in der Regel die Schuldzinsen und nicht die Tilgungsleistungen zu berücksichtigen. Bei Eigentümern von Eigentumswohnungen werden die nicht-umlagefähigen Kosten anerkannt, z.B. die Instandhaltungsrücklage, sofern die Grenze der Angemessenheit insgesamt nicht überschritten wird und der Eigentümer keine sog. Veto-Stimme hat. Bei der Beurteilung der Angemessenheit gelten die gleichen Obergrenzen wie bei Mietwohnungen.

Tilgungslasten können **ausnahmsweise** dann als Bedarf anerkannt werden, wenn nach § 12 SGB II/§ 90 SGB XII geschütztes Wohneigentum weitestgehend finanziert ist. Es handelt sich hier nicht um einen Aufbau von Vermögen, sondern

um den Erhalt von angemessenem Wohnraum. Dies ist bspw. dann der Fall, wenn der Leistungsberechtigte ohne (gegebenenfalls anteilige) Anerkennung von Tilgungsraten gezwungen wäre, das Eigenheim oder die Eigentumswohnung aufzugeben. Hier kommt evtl. eine Anerkennung der gesamten Finanzierungskosten bis zur Höhe der abstrakt angemessenen Bedarfe einer vergleichbaren Mietwohnung in Betracht.

Bei der Entscheidung ist Ermessen auszuüben. Die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren. Im Leistungsbereich des SGB XII/ AsylbLG ist die Teamleitung in die Entscheidung mit einzubinden. Im Leistungsbereich des SGB II wird die Entscheidungsbefugnis mit gesonderter Geschäftsanweisung geregelt.

3. Wohnraum

(1) Wohnraum sind Räume, die vom Verfügungsberechtigten zum Wohnen bestimmt und hierfür nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung tatsächlich geeignet sind.

(2) Bedarfe der Unterkunft sind anzuerkennen, wenn von dem Leistungsberechtigten Zahlungen kraft Vertrages, Gesetzes bzw. aufgrund eines öffentlich rechtlichen Gebührenbescheides zu leisten sind. Die tatsächlichen Zahlungen sollten im Zweifelsfall durch entsprechende Nachweise belegt werden.

4. Mieteinnahmen

(1) Mieteinnahmen sind Einnahmen im Sinne des § 11 SGB II / § 82 SGB XII. Sie sind in Höhe des Überschusses der Einnahmen über die mit der Erzielung verbundenen notwendigen Ausgaben als Einkommen bei der Bedarfsberechnung zu berücksichtigen.

(2) Mieteinnahmen – insbesondere Untermieteinnahmen – für Wohnraum, der von dem Leistungsberechtigten selbst genutzt wird, wirken sich bedarfsmindernd aus. Die jeweiligen Anteile sind von den Bedarfen der Unterkunft bzw. den Bedarfen der Heizung abzusetzen.

5. Bezugsfertigkeit

Bei der Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten ist die Bezugsfertigkeit des Wohnraumes nur im Rahmen der Anwendung des Mietspiegels der Stadt Gießen zu berücksichtigen.

6. Abstrakt angemessene Wohnungsgröße

(1) Wohnraum ist hinsichtlich seiner Größe als angemessen anzusehen, wenn er die nach Nr. 4.2.1 der Hessischen Richtlinien zur Sozialen Wohnraumförderung vom 20.02.2003 (StAnz. S. 1346), geändert durch die Richtlinien vom 22.07.2014 (StAnz 32/2014. S. 645), festgelegten Regelwohnflächen nicht überschreitet. Die Regelwohnfläche beträgt

- bei Wohnungen für 1 Person bis 50 m²,
- bei Wohnungen für 2 Personen bis 60 m²
- bei Wohnungen für 3 Personen bis 75 m² und
- für jede weitere Person 12 m² mehr.

(2) Lebt ein allein stehender Leistungsempfänger in einer **Wohngemeinschaft**, errechnet sich die Regelwohnfläche nicht nach Abs. 1. Ihm ist bei der Berechnung der Regelwohnfläche ein Wohnraum von bis zu 50 m² zuzubilligen. Bei einer Wohngemeinschaft von bspw. 2 Personen kann die Regelwohnfläche somit bis zu 100 m² betragen. Grundsätzlich ist aber zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Annahme einer **Bedarfsgemeinschaft** vorliegen oder ob lediglich eine Wohnung gemeinsam genutzt wird. Die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren.

(3) In begründeten Einzelfällen – insbesondere bei Behinderung oder Pflegebedürftigkeit eines Haushaltsmitgliedes, bei getrennt lebenden Eltern mit gemeinsamem Sorgerecht, bei beruflichen Bedürfnissen, bei absehbar zu erwartendem Raumbedarf (z.B. wenn die Geburt eines Kindes nach ärztlicher Bescheinigung innerhalb von 6 Monaten ab Antragstellung oder die Rückkehr von Kindern aus Heimerziehung oder Familienpflege zu erwarten ist) – kann auch eine höhere Quadratmeterzahl anerkannt werden. Der Quadratmeterpreis bestimmt sich nach der entsprechenden Wohnungsgrößenkategorie der individuell anerkannten Wohnfläche. Beispielsweise errechnet sich bei anerkannten 55 m² Wohnfläche der Angemessenheitswert anhand des Quadratmeterpreises für einen 2-Personen-Haushalt.

Die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren. Im Leistungsbereich des SGB XII/ AsylbLG ist die Teamleitung in die Entscheidung mit einzubinden. Im Leistungsbereich des SGB II wird die Entscheidungsbefugnis mit gesonderter Geschäftsanweisung geregelt.

(4) Bei schwerbehinderten Menschen, denen das Merkzeichen "AG" (außergewöhnlich gehbehindert), „BL“ (blind) oder „H“ (hilflos) zuerkannt worden ist, wird mindestens ein Wohnflächenbedarf in Höhe einer zusätzlichen Person berücksichtigt.

7. Angemessene Bedarfe der Unterkunft

(1) Die angemessenen Bedarfe der Unterkunft für den jeweiligen Wohnort ergeben sich aus der Anlage 1.

(2) Bei einer abweichenden Festlegung nach Ziff. 6. Abs. 3 oder Abs. 4 ist die dann anerkannte Wohnungsgröße für die Personenzahl gemäß der Anlage 1 als Bedarf anzuerkennen.

(3) Bei Neuanmietung ist darauf zu achten, dass es sich um Wohnraum des einfachen bis mittleren Standards handelt.

8. Umgangsrecht und Wechselmodell

(1) Als Mehrbedarf an Wohnraumgröße kann bei Bedarfsgemeinschaften, bei denen eines oder mehrere Kinder im Rahmen der Umgangsregelung regelmäßig über Nacht zu Besuch sind (sog. temporäre Bedarfsgemeinschaften), für jedes Kind ein zusätzlicher Wohnraumbedarf von $\frac{1}{2}$ der zusätzlichen Wohnungsgröße einer weiteren Person anerkannt werden (7 $\frac{1}{2}$, 6 oder 5 qm).

(2) Das Bundessozialgericht hat am 11.07.2019 (Az.: B 14 AS 23/18 R) entschieden, dass bei einem Wechselmodell, d.h. bei einem Verbleib des Kindes jeweils zur Hälfte bei jedem Elternteil der volle KdU-Bedarf für beide Wohnungen anerkannt wird. Dabei wird im Gegensatz zur temporären Bedarfsgemeinschaft der KdU-Bedarf bei dem Kind und nicht bei dem Elternteil berücksichtigt.

9. Überschreitung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft

Bedarfe für Unterkunft werden ab Beginn des Leistungsbezuges für ein Jahr in tatsächlicher Höhe anerkannt (Karenzzeit).

Wird der Leistungsbezug innerhalb der Karenzzeit für mindestens einen Monat unterbrochen, verlängert sich die Karenzzeit um volle Monate ohne Leistungsbezug. Eine neue Karenzzeit beginnt nur, wenn zuvor mindestens drei Jahre keine Leistungen bezogen wurden.

Im Bereich des SGB XII gilt, dass bei Leistungsberechtigten, die in den letzten zwei Jahren vor dem Bezug von Leistungen nach dem Dritten oder Vierten Kapitel SGB XII Leistungen nach dem SGB II bezogen haben, die nach § 22 Absatz 1 Satz 2 bis 4 SGB II bereits in Anspruch genommene Karenzzeit für die weitere Dauer der Karenzzeit nach § 35 Abs. 1 Satz 2 bis 5 SGB XII berücksichtigt wird.

Auch sind im Bereich des SGB XII die Leistungsberechtigten mit dem ersten Bewilligungsbescheid über die Dauer der Karenzzeit und das Verfahren nach Ablauf der Karenzzeit zu unterrichten.

Zum Ablauf der Karenzzeit ist der Leistungsberechtigte schriftlich über die Überschreitung zu informieren und zur Senkung der Unterkunftskosten aufzufordern (Kostensenkungsaufforderung/**kein Bescheid**). Das Kostensenkungsaufforderungsschreiben kann mit dem Bewilligungsbescheid versandt werden.

Die Senkung auf die Höhe der angemessenen Unterkunftsbedarfe ist frühestens nach Ablauf der 6-Monats-Frist (§ 22 Abs. 1 Satz 7 SGB II bzw. § 35 Abs. 3 Satz 2 SGB XII) vorzunehmen.

Die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren.

Im Leistungsbereich des SGB XII/ AsylbLG ist die Teamleitung in die Entscheidung mit einzubinden. Im Leistungsbereich des SGB II wird die Entscheidungsbefugnis mit gesonderter Geschäftsanweisung geregelt.

Ziff. 16 und Ziff. 17 dieser Bürgerinformation sind zu beachten

10. Abrechnungen der kalten Betriebskosten

(1) Die Angemessenheit der kalten Betriebskosten ist getrennt von den Kosten der Heizung zu betrachten.

(2) Die Ermittlung der tatsächlich entstandenen Kosten der Unterkunft und der angemessenen Bedarfe der Unterkunft im Abrechnungszeitraum erfolgt hierbei in folgenden Arbeitsschritten:

1. Es ist der Gesamtbetrag an tatsächlich entstandenen Kosten der Unterkunft zu ermitteln, der sich aus der Summe der abgerechneten kalten Betriebskosten aus der Betriebskostenabrechnung zzgl. der im Abrechnungszeitraum entstandenen Kaltmietforderungen ergibt.
2. Diesem errechneten Betrag ist der Gesamtbetrag an angemessenen Bedarfen der Unterkunft im Abrechnungszeitraum nach Ziff. 7. gegenüberzustellen, die auf den Abrechnungszeitraum hochzurechnen sind.

(3) Bei der Ermittlung eines Nachzahlungs- oder Guthabenanrechnungsbetrages ist im Weiteren von den nach Abs. 2 ermittelten Beträgen nur der geringere Betrag zu berücksichtigen. Davon sind anschließend folgende Beträge abzuziehen:

1. Für die Zeiten des Abrechnungszeitraumes, in denen Leistungen nach dem SGB II / SGB XII/ AsylbLG bezogen worden sind, sind die tatsächlich im Rahmen der Leistungsgewährung anerkannten Beträge für Bedarfe der Unterkunft von dem zuvor ermittelten Betrag abzuziehen.
- oder
2. Für die Zeiten des Abrechnungszeitraumes, in denen keine Leistungen nach dem SGB II / SGB XII/ AsylbLG gewährt worden sind, sind die lt. Mietvertrag vereinbarten monatlichen Beträge (Kaltmiete und kalte Betriebskosten) abzuziehen.

Der nunmehr errechnete Endbetrag stellt den Nachzahlungs- oder Guthabenanrechnungsbetrag dar.

(4) Personen ohne laufenden Leistungsanspruch können unter Hinzurechnung einer Betriebskostennachzahlung in einem Monat hilfebedürftig werden. In diesen Fällen ist zu prüfen, ob ein Leistungsanspruch für einen Monat besteht.

(5) Kabelgebühren dürfen ab dem 01.07.2024 nicht mehr über die Betriebskosten abgerechnet werden. Sollten Vermieter dennoch die Kabelgebühren ab dem 01.07.2024 als Betriebskosten umlegen, so sind diese von der Sachbearbeitung aus der Betriebskostenabrechnung zu streichen.

Kabelgebühren sind ab 01.07.2024 nicht mehr als KDU anzuerkennen und aus der Regelleistung zu finanzieren.

II. Bedarfe der Heizung

11. Rechtsgrundlagen

Nach § 22 SGB II/§ 35 SGB XII werden Bedarfe für Heizung und zentrale Warmwasserversorgung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind.

12. Bedarfe der Heizung

(1) Als Bedarf für die Heizung sind die tatsächlich entstehenden Kosten bis zur Nichtprüfungsgrenze gemäß Anlage 2 i.V.m. Ziffer 6 dieser Bürgerinformation ohne weitere Prüfung anzuerkennen.

Höhere Bedarfe sind von dem Leistungsberechtigten schlüssig zu begründen. Bei fehlender Schlüssigkeit der Begründung ist der Leistungsberechtigte darüber zu informieren, dass nach Ablauf von mindestens 6-Monaten (§ 22 Abs. 1 Satz 7 SGB II bzw. § 35 Abs. 3 Satz 2 SGB XII), zu Beginn des dann folgenden Bewilligungszeitraumes die Heizbedarfe in Höhe der angemessenen Werte (Anlage 2) anerkannt werden.

(2) Für die Bedarfe der Heizung gibt es keine Karenzzeit nach 22 Absatz 1 Satz 2 bis 4 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 Satz 2 bis 5 SGB XII.

Allerdings soll nach Gesetzesbegründung den Leistungsberechtigten die Sorge genommen werden, dass ab Leistungsbeginn die Wohnung als Lebensmittelpunkt unmittelbar gefährdet ist und die Wohnung bereits nach kurzer Zeit aufgegeben werden müsse.

Dies bedeutet, dass während der Karenzzeit nach einem Kostensenkungsverfahren die Heizbedarfe nach Anlage 2 für die tatsächlichen Quadratmeterzahl anerkannt werden.

Nach Ablauf der Karenzzeit ist ein Kostensenkungsverfahren gemäß § 22 Abs. 1 Satz 7 SGB II / § 35 Abs. 3 Satz 2 SGB XII durchzuführen.

(3) Bei Heizkostenabrechnungen sind die tatsächlichen Preise der einzelnen Heizarten, die sich aus der Abrechnung ergeben, zu berücksichtigen. Als Berechnungsgrößen sind die Verbrauchswerte aus der Anlage 2 sowie die angemessene Wohnungsgröße nach Ziff. 6 zugrunde zu legen.

13. Stromkosten für den Betrieb der Heizungsanlage

Kosten des Betriebes einer zentralen Heizungsanlage zählen zu den Bedarfen der Heizung, da diese untrennbar mit dem Betrieb der Heizung als solcher verbunden sind. Dazu gehören gemäß § 2 Nr. 4 Buchst. a BetrKV auch die Kosten des Betriebsstroms der Heizungsanlage.

Sollten die Kosten für den Heizungsstrom durch Fehlen eines separaten Zählers nicht ermittelbar sein, sind 5 % der tatsächlichen Bedarfe für Heizung als angemessen anzusehen.

14. Einmalige Bedarfe der Heizung

(1) Leistungsberechtigten, die das benötigte Heizmaterial selbst beschaffen müssen, wird auf Antrag zur Brennstoffbeschaffung gem. § 22 Abs. 1 SGB II / § 35 SGB XII ein einmaliger Bedarf für Heizung anerkannt. Der einmalige Bedarf für Heizung ist in der Regel für den Zeitraum von 12 Monaten im Voraus zu gewähren. Er kann abweichend für einen kürzeren Zeitraum gewährt werden, wenn hinreichend wahrscheinlich ist, dass ein Ausscheiden aus dem Leistungsbezug innerhalb der 12 Monatsfrist erfolgen wird.

(2) Leistungsberechtigten, die nur unter Zurechnung eines Bedarfs für die eigenverantwortliche Brennstoffbeschaffung hilfebedürftig sind, wird ein Bedarf für Heizung gemäß Anlage 3 im Fälligkeitsmonat gewährt.

(3) Die jeweilige Höhe des Bedarfs für Heizung ist der Anlage 3 zu entnehmen. Wird die Wohnung mit mehreren Energieträgern gleichzeitig beheizt, ist maximal ein Bedarf für Heizung in Höhe des höheren Betrages zu gewähren.

In den Fällen, in denen eine Aufteilung der unterschiedlichen Heizarten nach Quadratmeter möglich ist, ist anteilig der beheizten Räume die jeweilige Heizart je Quadratmeter gemäß Anlagen 2 und 3 zu gewähren.

15. Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten

(1) Die Höhe der geltend gemachten Heiz- und Warmwasserkosten für das Abrechnungsjahr ist mit den Vorausleistungen für diese beiden Kostenarten rechnerisch abzugleichen. Die tatsächlich verbrauchte Energie für Heizung und Warmwasser im Abrechnungsjahr ist mit den maßgeblichen Verbrauchsrichtwerten aus der Anlage 2 zu vergleichen.

Die Heizkosten sind entsprechend der Methodik nach Ziff. 10 Abs. 2 dieser Bürgerinformation zu berechnen. Die Guthaben und die Nachzahlungen aus den Heizkostenabrechnungen sind entsprechend der Methodik nach Ziff. 10 Abs. 3 dieser Bürgerinformation zu berücksichtigen.

Die Höhe der Nachzahlung ist auf die angemessenen Werte laut Anlage 2 und 3 begrenzt, sofern der Leistungsberechtigte im Vorfeld über die Angemessenheit belehrt wurde.

16. Gesamtangemessenheitsgrenze und Wirtschaftlichkeit

(1) Ergibt sich aus der Angemessenheitsprüfung der Kosten der Unterkunft und Heizung, dass einer der beiden Posten aus Anlage 1 und Anlage 2 i.V.m. Ziff. 6 unangemessen ist, ist gem. § 22 Abs. 10 SGB II / § 35 Abs. 7 SGB XII) in der Regel eine Gesamtangemessenheitsgrenze aus der Summe der beiden Angemessenheitswerte aus Kosten der Unterkunft und Kosten der Heizung zu bilden. Eine Kostensenkung ist dann nicht zu fordern, wenn die Summe der tats. Beträge der Kosten der Unterkunft und Heizung unter der Gesamtangemessenheitsgrenze bleiben.

(2) Eine Absenkung der unangemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung ist auch dann nicht zu fordern, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre. Berücksichtigt werden dabei beispielsweise Umzugskosten, Renovierungskosten der Auszugswohnung und Kosten für die Kautions-/Genossenschaftsanteile.

(3) Das Absenkungsverfahren ist nach folgenden Verfahrensschritten durchzuführen:

1. Angemessenheitsprüfung gem. Abs. 1 Satz 1
2. Wirtschaftlichkeitsprüfung gem. Abs. 2
3. Zumutbarkeitsprüfung gem. Ziff. 17
4. Übersendung der Aufforderung zur Kostensenkung
5. Erteilung des Leistungsbescheides zu Beginn des nächsten Bewilligungsabschnittes
6. Bei Vortrag neuer Sachverhalte werden die Verfahrensschritte erneut durchgeführt und geprüft, ob die Absenkung für die Zukunft aufgehoben wird

(4) Bei Leistungsberechtigten, die wohnungslos sind oder von Wohnungslosigkeit bedroht werden oder die im Sinne des Gewaltschutzgesetzes (GewSchG) bedroht oder verletzt worden sind und bei besonderen Fallkonstellationen, können für einen angemessenen Zeitraum auch höhere Bedarfe der Unterkunft und Heizung anerkannt werden, wenn es im Einzelfall geboten ist, eine akute Notlage abzuwenden.

Bei Rechtskreiswechseln ist auf Ziff. 34, Abs. 1 dieser Bürgerinformation verwiesen.

Der Leistungsberechtigte ist von Beginn an zu Kostensenkungsbemühungen verpflichtet.

17. Unzumutbarkeit/Unmöglichkeit von Kostensenkungen

(1) Eine Absenkung der unangemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung ist nicht zu fordern, wenn und solange Gründe vorliegen, die einen Wohnungswechsel unzumutbar machen. Zu diesen Gründen zählen:

- Wenn ein Haushaltsmitglied nicht in der Lage ist, umzuziehen wegen Erkrankung, Behinderung oder Pflegebedürftigkeit.

- Wenn aus sozialen Bindungen ein Umzug unzumutbar ist aufgrund von pflegebedürftigen Angehörigen, Schulwechsel, Alleinerziehung, Kinderbetreuung, Nachbarschaftshilfe etc.
- Wenn absehbar der Unterstützungsbedarf entfällt.
- Wenn der Leistungsberechtigte einen höheren Heizbedarf schlüssig darlegt, ist keine Absenkung der Bruttowarmmiete vorzunehmen.
- Wenn sonstige besondere Ausnahmetatbestände es rechtfertigen, die Interessen der Allgemeinheit hinter persönliche Interessen zu stellen.

Bei der Beurteilung der Zumutbarkeit ist das Maß der Überschreitung der Angemessenheitsgrenze zu berücksichtigen.

(2) Eine Absenkung der nach dieser Bürgerinformation ermittelten unangemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung ist ferner nicht zu fordern, sofern die Aufwendungen nach einer früheren Fassung dieser Bürgerinformation als angemessen angesehen worden sind bzw. bereits auf einen Betrag abgesenkt worden sind, der sich aus einer früheren Fassung dieser Bürgerinformation ergeben hatte (Bestandsschutz).

18. Infoschreiben Angemessenheitsgrenzen/Aufklärungspflicht des Leistungsträgers

Die Leistungsberechtigten nach dem SGB II, SGB XII und AsylbLG erhalten - sofern kein Kostensenkungsverfahren nach Ziff. 9 und 16 einzuleiten ist - bei Erstbewilligung über Ihren Leistungsantrag ein Informationsschreiben über die Angemessenheit der Unterkunftskosten. Dieses Schreiben enthält die Information über die Dauer der Karenzzeit sowie über die monatlich anzuerkennende Bruttokaltmiete nach Ablauf der Karenzzeit, die monatlich anzuerkennenden Heiz- und Warmwasserkosten sowie die Information über das Vorgehen bei Wohnungswechseln.

III. Weitere Bedarfe der Unterkunft

19. Renovierungskosten

(1) Nach den gesetzlichen Bestimmungen des BGB sind alle notwendigen Renovierungskosten mit der Miete abgegolten. Der Vermieter hat aber die Möglichkeit, durch Mietvertrag die Renovierungspflicht und die regelmäßig anfallenden Renovierungskosten während der Mietzeit (Schönheitsreparaturen) in angemessenem Umfang auf den Mieter zu übertragen.

(2) **Renovierungskosten bei Einzug** in eine Wohnung sind als einmalige Bedarfe der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 SGB II / § 35 a Abs. 2 SGB XII zu anzuerkennen, wenn sie mietvertraglich wirksam vereinbart worden sind.

Sie können im Ausnahmefall auch dann anerkannt werden, wenn keine mietvertraglich wirksame Vereinbarung vorliegt und wenn zudem die Renovierung

erforderlich ist, um die Bewohnbarkeit der Wohnung herzustellen. Die Angemessenheit einer Einzugsrenovierung ist in drei Schritten zu prüfen:

1. Ist die Einzugsrenovierung im konkreten Fall erforderlich, um die „Bewohnbarkeit“ der Unterkunft herzustellen.
2. Ist eine Einzugsrenovierung ortsüblich, weil keine renovierten Wohnungen im nennenswerten Umfang zur Verfügung stehen.
3. Feststellung der Höhe der Renovierungskosten, die im konkreten Fall zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnungssegment erforderlich sind.

Die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren.

(3) Leistungen zur Durchführung einer **Renovierung bei einem Auszug** aus einer Wohnung **werden in der Regel nicht gewährt**. Eine Auszugsrenovierung dient nicht dem Erhalt der Wohnung des Leistungsberechtigten. Nur wenn eine Auszugsrenovierung mietvertraglich wirksam vereinbart worden ist, kann eine Anerkennung als einmaliger Bedarf der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 SGB II / § 35 a Abs. 2 SGB XII erfolgen. Unabhängig vom Abnutzungsgrad vereinbarte Auszugsrenovierungen hat der Bundesgerichtshof in seiner ständigen Rechtsprechung jedoch für unwirksam erklärt. Es können nur die Renovierungskosten übernommen werden, die zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnungssegment erforderlich sind. Die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren.

(4) Regelmäßig anfallende **Renovierungskosten während der Mietzeit** sind als einmalige Bedarfe der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 SGB II/§ 35 a Abs. 2 SGB XII nur dann zu übernehmen, wenn die Renovierung mietvertraglich wirksam vereinbart worden ist. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes sind starre Fristenpläne in Bezug auf regelmäßige Schönheitsreparaturen, aber auch vom Abnutzungsgrad unabhängige Auszugsrenovierungen unwirksam. Der Leistungsberechtigte ist von daher nicht zur Vornahme der Renovierungen verpflichtet. Die Zurückweisung von unrechtmäßigen Forderungen des Vermieters ist Angelegenheit des Mieters. Es können nur die Renovierungskosten übernommen werden, die zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnungssegment erforderlich sind. Die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren.

(5) Wird von dem Vermieter ein monatlicher **Zuschlag für Schönheitsreparaturen** erhoben, ist dieser als zusätzlicher Bedarf der Unterkunft anzuerkennen, sofern die Wohnung preisgebunden ist.

Der Zuschlag für Schönheitsreparaturen erhöht die Grenze der angemessenen Bruttokaltmiete.

Ein Zuschlag für Schönheitsreparaturen für nicht-preisgebundenen Wohnraum ist **unzulässig**.

(6) Der Vermieter hat keinen Anspruch auf eine **Renovierung durch ein Unternehmen**. Er muss eine fachgerechte Renovierung durch den Mieter hinnehmen. Dies schließt die Übernahme von Lohnkosten bei den Renovierungskosten aus.

(7) Die notwendigen Renovierungsarbeiten sind von dem Leistungsberechtigten grundsätzlich in Eigenleistung selbst durchzuführen. Der Anspruch auf Übernahme von Renovierungskosten im Rahmen der Kosten der Unterkunft bezieht sich nur auf die anfallenden Materialkosten. Hierfür ist eine Pauschale von 4,00 € für die festgelegte Regelwohnfläche entsprechend Ziff. 6 Nr. 1 dieser Bürgerinformation zu gewähren.

(8) Ist die Selbsthilfe ganz oder teilweise aus gesundheitlichen Gründen, wegen Alters oder Behinderung oder aus sonstigen Gründen nur eingeschränkt möglich, können Kosten für eine Hilfskraft in Höhe von jeweils 50,00 € pro Tag für Verpflegung und sonstige Auslagen erstattet werden. Schwarzarbeit wird nicht unterstützt!

(9) Sollte bei erheblichen Einschränkungen die Selbsthilfe gänzlich unmöglich sein, können die Kosten, die durch Beauftragung einer Fachfirma entstehen, übernommen werden. Von dem Leistungsberechtigten sind zwei Kostenvorschläge von verschiedenen Fachfirmen einzuholen. Das kostengünstigste Angebot ist dann zu berücksichtigen.

(10) **Übersicht über die zu gewährenden Renovierungskosten** sowie über die Zuständigkeit nach § 22 Abs. 1 SGB II / § 35 a Abs. 1 SGB XII:

	Bewilligung	Zuständigkeit
Einzugsrenovierung	Soweit erforderlich, um die Wohnbarkeit der Wohnung herzustellen	Aufnehmender Träger
Auszugsrenovierung	Nur wenn eine Auszugsrenovierung mietvertraglich wirksam vereinbart wurde und Handlungsbedarf besteht.	Abgebender Träger
Renovierung (Schönheitsreparaturen) während der lfd. Mietzeit	Nur wenn Schönheitsreparaturen mietvertraglich wirksam vereinbart wurden und Handlungsbedarf besteht.	Zuständiger Träger zum Zeitpunkt der Entstehung des Bedarfs.

20. Instandhaltungs- und Reparaturaufwand bei Wohneigentum

Unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur werden bei selbst bewohntem Wohneigentum i.S.v. § 12 Abs. 1, S. 2 Nr. 5 SGB II / § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII als Bedarf für die Unterkunft anerkannt. Dabei darf der Betrag des im laufenden sowie den darauffolgenden elf Kalendermonaten insgesamt anzuerkennenden Bedarfs der Unterkunft nicht überschritten werden. Hierbei ist folgende Berechnung durchzuführen:

1. Der angemessene Bedarf der Unterkunft gem. Ziff. 7. ist für die Dauer eines Jahres hochzurechnen. Für die Ermittlung der Angemessenheitsgrenze gelten die Regelungen für die Karenzzeit nicht.

2. Hiervon ist der bereits anerkannte laufende Bedarf der Unterkunft für den gleichen Zeitraum abzuziehen.
3. Die errechnete Differenz ist der Höchstbetrag an Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur, der insgesamt gewährt werden kann.

Übersteigen unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur den oben errechneten Höchstbetrag, kann dieser Teil der Aufwendungen als Darlehen erbracht werden, das dinglich gesichert werden soll.

Die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren. Im Leistungsbereich des SGB XII/ AsylbLG ist die Teamleitung in die Entscheidung mit einzubinden. Im Leistungsbereich des SGB II wird die Entscheidungsbefugnis mit gesonderter Geschäftsanweisung geregelt.

21. Rauchmelder

Kosten für Rauchmelder bei selbst bewohntem Eigentum können für Schlaf- und Kinderzimmer, für Wohnzimmer und Flure (wenn diese Räume als Fluchtweg genutzt werden können und für das Treppenhaus mit bis zu 6,00 € je Stück anerkannt werden, sofern keine Rauchmelder vorher installiert waren.

22. Kosten für Garage, Stellplatz und Carport

Kosten für Garagen, Stellplätze und Carports werden nicht berücksichtigt, sofern diese separat angemietet sind.

IV. Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen/Genossenschaftsanteile und Umzugskosten

23. Rechtsgrundlagen

(1) Nach § 22 Abs. 6 SGB II / § 35 a Abs. 2 SGB XII können Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten bei **vorheriger** Zusicherung übernommen werden. Die Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den Leistungsträger veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. Bevor über die Anerkennung dieser Kosten entschieden wird, muss eine Gesamtfallbetrachtung erfolgen.

(2) Bei Leistungsberechtigten nach dem SGB II ist insbesondere zu prüfen, ob die Anerkennung von Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten für die Dauer der zu erwartenden Hilfebedürftigkeit die vorhergesehenen Einsparung der Unterkunftskosten rechtfertigt. Dies kann in Einzelfällen auch dazu führen, dass unangemessene Unterkunftskosten für einen längeren Zeitraum anerkannt werden, um die Kosten in der Zukunft durch eine erfolgreiche Wiedereingliederung zu minimieren.

24. Umzugskosten

(1) Umzugskosten können gewährt werden, wenn der Umzug in eine andere Wohnung notwendig ist. Zudem muss die Wohnung familiengerecht und die Unterkunftskosten der neuen Wohnung gem. Ziff. 7 und Ziff. 12 angemessen sein.

(2) Notwendig ist ein Umzug

- wenn der Leistungsberechtigte aufgefordert wurde, die Kosten der Unterkunft und Heizung gem. Ziff. 16 zu senken.
- zur Beseitigung von Obdachlosigkeit und damit zur besseren Vermittlungsmöglichkeit.
- bei Auszug aus einem Wohnheim (Übergangswohnheim, Gemeinschaftsunterkunft)
- wenn die Wohnung für die Größe der Haushaltsgemeinschaft wesentlich zu klein ist.

(3) Ein Umzug kann auch aus wichtigen familiären Gründen (z.B. Eheschließung, Pflege von Familienangehörigen, Umzug wegen häuslicher Gewalt (Ausnahme § 2 GewSchG)) notwendig sein.

(4) Bei Leistungsberechtigten nach dem SGB II kann die Notwendigkeit eines Umzuges gegeben sein, wenn zu einer konkreten Arbeitsaufnahme ein Umzug in eine andere Wohnung zwingend notwendig ist. Dies gilt auch für Erhaltung eines bestehenden Arbeitsverhältnisses, wenn der Arbeitsplatz äußerst schwer von der jetzigen Wohnung erreichbar ist.

(5) Umzugskosten können nicht gewährt werden

- bei Verlust der Wohnung aus eigenem Verschulden (z.B. vertragswidriges Verhalten, Lärmen in der Wohnung, Zerstörung).
- wenn die Wohnung selbst und ohne wichtigen Grund gekündigt wurde.
- bei Familienzuwachs, wenn die bisherige Wohnungsgröße ausreichend ist.
- bei Gewährung einer Mobilitätshilfe nach dem SGB III.

Sollte im Ausnahmefall dennoch eine Leistungsgewährung in Betracht kommen, ist ein Kostenersatzanspruch nach § 34 SGB II / § 103 SGB XII zu prüfen.

(6) Der Umzug ist von dem Leistungsberechtigten grundsätzlich in Eigenleistung selbst durchzuführen. Der Anspruch auf Anerkennung von Umzugskosten bezieht sich grundsätzlich nur auf die anfallenden Kosten für ein Mietfahrzeug. Von dem Leistungsberechtigten sind zwei Kostenvoranschläge für ein Mietfahrzeug vorzulegen. Das kostengünstigste Angebot ist dann zu berücksichtigen.

(7) Ist die Selbsthilfe ganz oder teilweise aus gesundheitlichen Gründen, wegen Alters oder Behinderung oder aus sonstigen Gründen nur eingeschränkt möglich, können Kosten für zwei Hilfskräfte in Höhe von jeweils 50,00 € pro Tag für Verpflegung und sonstige Auslagen erstattet werden. Schwarzarbeit wird nicht unterstützt!

(8) Sollte bei erheblichen Einschränkungen die Selbsthilfe gänzlich unmöglich sein, können die Kosten, die durch Beauftragung einer Möbeltransportfirma entstehen, übernommen werden. Von dem Leistungsberechtigten sind zwei Kostenvoranschläge von verschiedenen Möbeltransportfirmen vorzulegen. Das kostengünstigste Angebot ist dann zu berücksichtigen. Die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren. Im Leistungsbereich des SGB XII/ AsylbLG ist die Teamleitung in die Entscheidung mit einzubinden. Im Leistungsbereich des SGB II wird die Entscheidungsbefugnis mit gesonderter Geschäftsanweisung geregelt.

25. Umzug von Personen unter 25 Jahren in eine eigene Wohnung im Bereich des SGB II

(1) Die Leistungen für Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, sind von der vorherigen Zusicherung des Grundsicherungsträgers abhängig. Eine Verpflichtung besteht bei den in § 22 Abs. 5 SGB II als Regelbeispiele aufgeführten Gründen.

(2) Ein schwerwiegender Grund nach § 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 SGB II liegt beispielsweise vor bei Überbelegung der elterlichen Wohnung oder im Falle der Gründung einer eigenen Familie (Schwangerschaft). Zur Prüfung von schwerwiegenden Gründen empfiehlt sich eine Zusammenarbeit mit dem Fachdienst Jugend.

(3) Ziehen junge Erwachsene vor Beantragung von Leistungen in eine Unterkunft in der Absicht, die Voraussetzungen für die Gewährung von Leistungen herbeizuführen, werden diese nach § 22 Abs. 5 Satz 4 SGB II nicht erbracht.

Die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren. Die Entscheidungsbefugnis wird mit gesonderter Geschäftsanweisung geregelt.

26. Mietkautionen

(1) Die Höhe der geforderten Mietkaution darf drei Grundmieten (§ 551 Abs. 1 BGB) nicht übersteigen.

(2) Eine Mietkaution kann nur übernommen werden, wenn die unter der Ziff. 23. genannten Voraussetzungen für die Gewährung von Umzugskosten vorliegen. Hierbei ist zudem noch Folgendes zu prüfen:

- Kann die Mietkaution aus eigenem Einkommen und/oder Vermögen (Vermögensumschichtung) aufgebracht werden? Dies ist bei ausreichend vorhandenem Vermögen (z.B. Sparvermögen) ohne weiteres möglich. Die Auflösung eines Sparvertrages oder einer Lebensversicherung würde hingegen eine unbillige Härte darstellen und kann nicht verlangt werden.
- Es besteht grundsätzlich die gesetzliche Möglichkeit, Kautionen in 3 Monatsraten zu zahlen. Einer Zustimmung des Vermieters bedarf es hierzu nicht. Zur Vermeidung von Wettbewerbsnachteilen sollte die Möglichkeit einer

Übernahme in drei gleichen monatlichen Teilbeträgen nur im Ausnahmefall gefordert werden. Dies könnte der Fall sein, wenn der/die Antragssteller/in bei Mietbeginn oder unmittelbar danach aus dem Hilfebezug fällt und die Teilzahlungen daher ganz oder teilweise selbst getragen werden können. Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung hinsichtlich Höhe und Fälligkeit von Mietkautionen ist unwirksam.

- Besteht ggf. ein Anspruch auf Mietkautionsrückzahlung aus dem alten Mietvertrag? Kann dieser Betrag für die neue Mietkaution verwendet werden?

(3) Mietkautionen sind ausschließlich als Darlehen zu gewähren. Der Leistungsberechtigte hat den Anspruch auf die Mietkaution gegen seinen Vermieter an den Leistungsträger abzutreten. Bei mehreren Mietern (z.B. bei Eheleuten) ist diese Abtretungserklärung von allen Mietern zu unterzeichnen. Je ein Exemplar erhalten der Vermieter und der/die Mieter. Zudem ist ein Exemplar zur Akte zu nehmen. Falls erforderlich, ist eine weitere Ausfertigung gesichert aufzubewahren.

(4) Die Zahlung der Mietkaution erfolgt in der Regel direkt an den Vermieter.

(5) Bei Mischfällen wird eine Mietkaution anteilig nur für die im Mietvertrag als Mieter genannten Personen gewährt, die Leistungen nach dem SGB II / SGB XII / AsylbLG beziehen.

(6) Gewährte Mietkautionen sind im Leistungsbereich des SGB XII in einer separaten Datei zu erfassen und jährlich zu überprüfen.

(7) Nach Beendigung der Aufrechnung der Mietkaution ist der Vermieter schriftlich über das Tilgungsende zu informieren.

27. Aufrechnung von Mietkautionen

(1) Die Aufrechnung im Bereich des SGB II erfolgt gem. der Regelungen in § 42a SGB II.

(2) Die Aufrechnung im Bereich des SGB XII erfolgt gemäß § 35 a Abs. 2 SGB XII.

(3) Bei restloser Tilgung des Darlehens ist der Vermieter mittels Rückabtretung nach § 409 BGB über die Tilgung zu informieren. Dem Hilfebedürftigen ist mitzuteilen, dass keine Forderung mehr besteht.

28. Genossenschaftsanteile

Bei Genossenschaftsanteilen handelt es sich nicht um eine Kaution im Sinne des BGB. Der Erwerb ist jedoch Voraussetzung für die Anmietung einer Genossenschaftswohnung, so dass die Übernahme der Genossenschaftsanteile wie eine Kaution als Darlehen nach § 22 Abs. 6 SGB II / § 35 a Abs. 2 SGB XII grundsätzlich erfolgen kann. Es sind die nach der Satzung der jeweiligen Wohnungsbaugenossenschaft zu zeichnenden Mindestgenossenschaftsanteile zu übernehmen. Die Aufrechnungsregelungen der Ziff. 27 gelten entsprechend. Die Eintrittsgebühr ist in Form einer Beihilfe zu gewähren.

29. Maklerkosten

(1) Maklerkosten sind Wohnraumbeschaffungskosten. Sie sind nur im äußersten Ausnahmefall als Zuschuss zu gewähren.

Die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren. Im Leistungsbereich des SGB XII/ AsylbLG ist die Teamleitung in die Entscheidung mit einzubinden. Im Leistungsbereich des SGB II wird die Entscheidungsbefugnis mit gesonderter Geschäftsanweisung geregelt.

(2) Voraussetzung für die Gewährung von Maklerkosten ist, dass

1. die unter Ziff. 23 genannten Voraussetzungen für die Gewährung von Umzugskosten vorliegen
und
2. die neue Wohnung angemessen und familiengerecht ist
und
3. neuer Wohnraum zwingend gefunden werden muss (z.B. Beseitigung von Obdachlosigkeit, Arbeitsaufnahme wird nur hierdurch ermöglicht)
und
4. der Leistungsberechtigte über einen längeren Zeitraum nachgewiesen hat, dass geeigneter Wohnraum nicht gefunden wurde.

(3) Der Zugang zum Wohnungsmarkt ist für Menschen mit geistigen, psychischen oder seelischen Behinderungen generell erschwert, etwa durch Vorbehalte von Vermietern gegenüber diesem Personenkreis. Führen die Beeinträchtigungen zu einer erheblichen Einschränkung oder sogar Verschlussenheit des Wohnungsmarkts, ist regelmäßig eine individuelle Hilfestellung des Leistungsträgers geboten, um eine Wohnung zu finden (BSG (8. Senat), Urteil vom 06.10.2022 – B 8 SO 7/21 R).

(4) Die Höhe der Maklerkosten beträgt in der Regel das 2,3-fache der vereinbarten Nettokaltmiete der vermittelten Wohnung.

30. Umgang bei bestehender Wohnortzuweisung

(1) Die Wohnortzuweisung für anerkannte Flüchtlinge ist zu beachten. Sollte der Leistungsberechtigte in eine andere als die ihm zugewiesene Gemeinde des Kreisgebietes Gießen umziehen, sind die Wohnungsbeschaffungs-, Umzugskosten sowie Kautionen nicht zu gewähren.

(2) Laufende Kosten der Unterkunft und Heizung sind auch bei entgegenstehender Wohnortzuweisung dennoch als Bedarf anzuerkennen.

V. Miet- und Energiekostenschulden

31. Rechtsgrundlagen

(1) Für Leistungsberechtigte nach dem SGB II, für die Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden, können nach § 22 Abs. 8 SGB II Schulden übernommen werden, soweit sie zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt sind. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht.

(2) Ein Leistungsanspruch nach § 36 Abs. 1 SGB XII besteht nur für die Leistungsberechtigten, die keine Leistungen nach dem SGB II erhalten. Schulden können nur übernommen werden, wenn dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht.

Der persönliche Geltungsbereich des § 36 SGB XII ist jedoch nicht eröffnet für dem Grunde nach erwerbsfähigen Personen, die aus anderen Gründen (z.B. Sanktionierung) aktuell keine Leistungen nach dem SGB II erhalten.

32. Mietschulden

(1) Mietschulden können unter folgenden Voraussetzungen übernommen werden:

1. Die Wohnungslosigkeit muss konkret drohen
und
2. eine andere angemessene Wohnung steht nicht zur Verfügung
und
3. die Höhe der Kosten der Unterkunft und Heizung müssen gem. Ziff. 7 und Ziff. 12 angemessen sein
und
4. die Entscheidung über die Übernahme von Mietschulden gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB muss innerhalb von zwei Monaten getroffen worden sein.

(2) Die Übernahme von Mietschulden erfolgt als Darlehen.

(3) Es ist sicherzustellen, dass die Unterkunftskosten zukünftig von dem Leistungsträger direkt an den Vermieter gezahlt werden. Wenn die tatsächlich gewährte Leistung die Unterkunftskosten nicht abdeckt, sollten weitere entsprechende Einkommensanteile durch den Leistungsberechtigten an den Vermieter abgetreten werden.

(4) Im Wiederholungsfall werden Mietschulden nicht mehr übernommen. Der Leistungsberechtigte ist dann an die örtliche Ordnungsbehörde zu verweisen, die für die Beseitigung von Obdachlosigkeit zuständig ist.

(5) Mietschulden sind nicht zu übernehmen, wenn im Einzelfall eine Heilung der Kündigung gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB ausscheidet. Eine Heilung der Kündigung scheidet aus, wenn der aktuellen Kündigung gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 2 BGB vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine außerordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs vorausging und diese durch Ausgleich des Rückstandes geheilt wurde. Um diese Information zu erhalten, ist regelmäßig der Vermieter zu befragen.

(6) Altschulden können aus einem beendeten Mietverhältnis resultieren, für das der ehemalige Vermieter rückständige Forderungen geltend macht. Da die Gewährung wohnraumsichernder Hilfen an die Sicherung der konkret bewohnten Wohnung anknüpft, kommt eine Schuldenübernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 Abs. 1 SGB XII für nicht mehr genutzten Wohnraum nicht in Betracht.

(7) Im Leistungsbereich des SGB XII sind die Teamleitungen für Mietschulden bis 5.000,00 € entscheidungsbefugt, darüber hinaus entscheidet die Fachdienstleitung. Im Leistungsbereich des SGB II wird die Entscheidungsbefugnis mit gesonderter Geschäftsanweisung geregelt.

33. Rückstände von Energiekosten

(1) Rückstände von Energiekosten können darlehensweise übernommen werden, wenn die Sperrung der Energielieferung konkret droht oder schon vollzogen ist. Die bisherige Eigeninitiative zur Vermeidung der Stromsperrung muss von dem Leistungsberechtigten nachgewiesen werden.

Haushaltsenergieschulden, die bereits **vor** Eintritt der Hilfebedürftigkeit entstanden sind, können zur Behebung einer vergleichbaren Notlage nach § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 Abs. 1 SGB XII (kommunale Leistungen) in Form eines Darlehens übernommen werden.

Haushaltsenergieschulden, die **während** der Hilfebedürftigkeit entstanden sind, können im Einzelfall als ein von den Regelbedarfen umfasster unabweisbarer Bedarf in Form eines Darlehens nach § 24 Abs. 1 SGB II (Bundesmittel) übernommen werden. Die Regelungskompetenz hierfür obliegt der Bundesanstalt für Arbeit, die folgenden Absätze 2-6 gelten nicht für diese Regelung.

(2) Mit dem Energielieferanten ist der Zahlungsmodus zu klären. Ist der Energielieferant mit Ratenzahlungen einverstanden, sollten diese von dem Leistungsträger von der laufenden Leistung einbehalten und direkt an den Energielieferanten gezahlt werden.

(3) Es ist sicherzustellen, dass die Energiekosten zukünftig von dem Leistungsträger direkt an den Energielieferanten gezahlt werden. Wenn die tatsächlich gewährte Leistung die Energiekosten nicht abdeckt, sollten Einkommensanteile durch den Leistungsberechtigten an den Energielieferanten abgetreten werden.

(4) Im Wiederholungsfalle ist mit dem Energielieferanten ggf. der Einbau eines Zahlungsautomaten für die Energielieferung zu vereinbaren.

(5) Die rückständigen Forderungen des früheren Versorgungsunternehmens können grundsätzlich nicht als Schulden übernommen werden, da eine mit dem Verlust der Unterkunft vergleichbare Notlage nicht (mehr) gegeben ist.

Die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren. Im Leistungsbereich des SGB XII/ AsylbLG ist die Teamleitung in die Entscheidung mit einzubinden. Im Leistungsbereich des SGB II wird die Entscheidungsbefugnis mit gesonderter Geschäftsanweisung geregelt.

VI. Schlussbestimmungen

34. Rechtskreiswechsel

(1) Sollten bei einem Rechtskreiswechsel keine Veränderungen in den für die Bemessung der Bedarfe der Unterkunft und Heizung maßgeblichen Verhältnissen eintreten, gilt die getroffene Entscheidung hinsichtlich der Bedarfe der Unterkunft und Heizung der abgebenden leistungsgewährenden Stelle weiter. Im Leistungsbereich des SGB XII, 4. Kapitel werden die Vorschriften gemäß § 42a SGB XII angewandt.

(2) Mischfälle sind zwischen den leistungsgewährenden Stellen abzustimmen. Hierbei ist eine enge Kooperation unumgänglich. Bei unterschiedlicher Auffassung über die Höhe der angemessenen Bedarfe der Unterkunft oder Heizung, ist der für den Leistungsberechtigten höhere Betrag als angemessen anzuerkennen. Im Leistungsbereich des SGB XII, 4. Kapitel werden die Vorschriften gemäß § 42a SGB XII angewandt.

35. Besondere Wohnformen/stationäre Einrichtungen

Für den Personenkreis, die in besonderen Wohnformen bzw. in sonstigen Unterkünften gemäß § 42a SGB XII leben und Leistungen nach dem 2. Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) beziehen, werden die Unterkunftskosten analog den Beziehern nach dem 12. Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) gewährt (Durchschnittliche Warmmiete im Zuständigkeitsgebiet nach § 45a SGB XII i.V.m. § 42a SGB XII). Die Angemessenheitswerte für die Kosten der Unterkunft und Heizung werden in einer gesonderten Weisung geregelt.

36. Inkrafttreten

Diese Bürgerinformation tritt am 01.01.2026 in Kraft. Alle bisher ergangenen Handlungsanweisungen verlieren zeitgleich ihre Gültigkeit.

37. Vordrucksammlung

Dieser Bürgerinformation wird eine separate Vordrucksammlung beigelegt.

Anlage 1 Vorläufige Angemessenheitsgrenzen für Bedarfe der Unterkunft (gültig ab 01.01.2026)

Stadt Gießen:

Für die Stadt Gießen werden die Angemessenheitsgrenzen durch Anwendung des Mietspiegels der Stadt Gießen ermittelt. Dafür wird der Online-Rechner der Stadt Gießen verwendet. Als Wohnungsgröße werden unabhängig von der tatsächlichen Wohnungsgröße regelhaft die Maximalwerte gem. Ziff. 6 dieser Bürgerinformation angenommen. Das dortige Berechnungsergebnis ergibt den Angemessenheitswert Netto-Kalt, auf den ein Aufschlag von 12% vorzunehmen ist (oberer Spannweitenwert). Hinzuzuaddieren sind dann noch folgende kalte Betriebskosten:

Anzahl Personen	Wohnfläche in qm	kalte Betriebskosten in €/qm
1	bis 50	2,30
2	> 50 bis ≤ 60	2,07
3	> 60 bis ≤ 75	1,90
4	> 75 bis ≤ 87	1,96
5	> 87 bis ≤ 99	1,70
Jede weitere Person	+12 qm	1,70

Übrige Kreiskommunen:

Für die übrigen Kreiskommunen findet vorübergehend die Wohngeldtabelle zzgl. Klimakomponente zzgl. 10% als Angemessenheitsgrenze (bruttokalt) Anwendung.

		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	je weitere Person
Stadt / Gemeinde	Mietstufe WG	WG zzgl. KlimaK. + 10%	WG zzgl. KlimaK. + 10%	WG zzgl. KlimaK. + 10%	WG zzgl. KlimaK. + 10%	WG zzgl. KlimaK. + 10%	WG zzgl. KlimaK. + 10%
Allendorf/Lda	2	469,92	569,58	678,26	792,44	903,32	109,49 €
Biebental	3	522,72	633,38	755,26	880,44	1.005,62	121,89 €
Buseck	3	522,72	633,38	755,26	880,44	1.005,62	121,89 €
Fernwald	2	469,92	569,58	678,26	792,44	903,32	109,49 €
Grünberg	1	418,22	507,98	605,66	706,64	806,52	97,76 €
Heuchelheim	2	469,92	569,58	678,26	792,44	903,32	109,49 €
Hungen	2	469,92	569,58	678,26	792,44	903,32	109,49 €
Langgöns	2	469,92	569,58	678,26	792,44	903,32	109,49 €
Laubach	2	469,92	569,58	678,26	792,44	903,32	109,49 €
Lich	2	469,92	569,58	678,26	792,44	903,32	109,49 €
Linden	3	522,72	633,38	755,26	880,44	1.005,62	121,89 €
Lollar	3	522,72	633,38	755,26	880,44	1.005,62	121,89 €
Pohlheim	2	469,92	569,58	678,26	792,44	903,32	109,49 €
Rabenau	2	469,92	569,58	678,26	792,44	903,32	109,49 €
Reiskirchen	2	469,92	569,58	678,26	792,44	903,32	109,49 €
Staufenberg	2	469,92	569,58	678,26	792,44	903,32	109,49 €
Wettenberg	3	522,72	633,38	755,26	880,44	1.005,62	121,89 €

Anlage 2

Nichtprüfungsgrenze für die Bedarfe der Heizung inkl. zentraler Warmwasseraufbereitung

(rückwirkend gültig ab 01.01.2025)

Heizart	Verbrauchskosten *) (Monatswert) bei Vorauszahlungen	Verbrauchswerte *) (Monatswert) bei Abrechnungen	Umrechnungsfaktoren im Bereich der Be- darfe der Heizung
Heizöl	2,18 €/m ²	22,08 kWh/m ²	1 kWh = 0,1007 l ⁵⁾
Erdgas	1,94 €/m ²	17,42 kWh/m ²	1 kWh = 0,1023 m ³ ⁵⁾
Fernwärme	2,71 €/m ²	16,08 kWh/m ²	
Wärmepumpe	1,76 €/m ²	7,00 kWh/m ²	
Holzpellets ⁴⁾	1,24 €/m ²	20,92 kWh/m ²	1 kWh = 0,2041 kg

*) Stand 2025 - es gilt der jeweils gültige bundesweite Heizspiegel

gültig ab 01.01.2026

Heizart	Verbrauchskosten (Monatswert) bei Vorauszahlungen	Verbrauchswerte (Monatswert) bei Abrechnungen	Umrechnungsfaktoren im Bereich der Be- darfe der Heizung
Flüssiggas ¹⁾	1,90 €/m ²	2,76 l/m ² *)	1 l = 0,52 kg ⁶⁾
Heizstrom ²⁾	4,18 €/m ²	18,67 kWh/m ² *)	
Holz/Kohle ³⁾	1,81 €/m ²	3,25 kg/m ² *)	1 kg = 0,0031 srm ⁷⁾

*) Richtwerte des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge

¹⁾ aktueller Flüssiggaspreis (<http://www.brennstoffbörse.de>)

²⁾ aktueller Heizstromtarif der Stadtwerke Gießen (<http://www.stadtwerke-giessen.de>)

³⁾ aktueller Holzpreis (<https://www.brennholz-hessen.de/>)

⁴⁾ Quelle: https://landkreis.nuernberger-land.de/fileadmin/_migrated/content_uploads/Holzpellets-Energiegehalt.pdf

⁴⁾ Quelle: Energieeinheiten-Umrechner - AG Energiebilanzen (<http://www.ag-energiebilanzen.de>)

⁶⁾ Quelle: KWK - Infozentrum: Flüssiggasumrechnungen (<http://kwk-infozentrum.info>)

⁷⁾ Buch/Esche - Quelle: DB Haus- & Gartenservice, Drolshagen (<http://www.db-Gartenservice.de/de/holzrechner/index.php>), Umrechnung gültig nur für Holz

**Bei dezentraler Warmwasseraufbereitung werden von den oben stehenden Werten 0,22 € je m² angemessener Wohnfläche abgezogen, außer bei Wärmepumpen.
Bei Wärmepumpen werden 0,20 € je m² angemessener Wohnfläche abgezogen.**

Anlage 3
Bedarfe für Heizung
(gültig ab 01.01.2025)

Heizöl (Monatswert)

Haushaltsgröße	Berechnungsformel
1 Person	$50 \text{ m}^2 \times 22,08 \text{ kWh/m}^2 \times 0,1007 \text{ l} \times$ tagesaktueller Heizölpreis ¹⁾
2 Personen	$60 \text{ m}^2 \times 22,08 \text{ kWh/m}^2 \times 0,1007 \text{ l} \times$ tagesaktueller Heizölpreis ¹⁾
3 Personen	$75 \text{ m}^2 \times 22,08 \text{ kWh/m}^2 \times 0,1007 \text{ l} \times$ tagesaktueller Heizölpreis ¹⁾
jede weitere Person	zuzüglich 12 m^2

Flüssiggas (Monatswert)

Haushaltsgröße	Berechnungsformel
1 Person	$50 \text{ m}^2 \times 2,76 \text{ l/m}^2 \times$ tagesaktueller Flüssiggaspreis je l ²⁾
2 Personen	$60 \text{ m}^2 \times 2,76 \text{ l/m}^2 \times$ tagesaktueller Flüssiggaspreis je l ²⁾
3 Personen	$75 \text{ m}^2 \times 2,76 \text{ l/m}^2 \times$ tagesaktueller Flüssiggaspreis je l ²⁾
jede weitere Person	zuzüglich 12 m^2

Holz/Kohle (Monatswert)

Haushaltsgröße	Berechnungsformel
1 Person	$50 \text{ m}^2 \times 1,81 \text{ €/m}^2*$
2 Personen	$60 \text{ m}^2 \times 1,81 \text{ €/m}^2*$
3 Personen	$75 \text{ m}^2 \times 1,81 \text{ €/m}^2*$
jede weitere Person	zuzüglich 12 m^2*

Holzpellets (Monatswert)

Haushaltsgröße	Berechnungsformel
1 Person	$50 \text{ m}^2 \times 4,27 \text{ kg/m}^2 \times$ tagesaktueller Holzpelletspreis je kg ³⁾
2 Personen	$60 \text{ m}^2 \times 4,27 \text{ kg/m}^2 \times$ tagesaktueller Holzpelletspreis je kg ³⁾
3 Personen	$75 \text{ m}^2 \times 4,27 \text{ kg/m}^2 \times$ tagesaktueller Holzpelletspreis je kg ³⁾
jede weitere Person	zuzüglich 12 m^2

¹⁾ der tagesaktuelle Heizölpreis ist dem Internet (bspw. der Website <https://www.fastenergy.de/>) zu entnehmen

²⁾ der tagesaktuelle Flüssiggaspreis ist dem Internet (bspw. der Website <http://www.brennstoffbörse.de>) zu entnehmen

³⁾ der tagesaktuelle Holzpelletspreis ist dem Internet (bspw. der Website <http://www.heizpellets24.de>) zu entnehmen

* zuzüglich 40,00 € Lieferung (Pauschale)

Anlage 4 - Nachweis über Unterkunftskosten / Mietangebot (freiwillig)

(nur vorzulegen, wenn die Kosten der Unterkunft nicht in anderer Weise nachgewiesen werden können, z.B. durch den aktuellen Mietvertrag, die letzte Abrechnung des Vermieters/Versorgers mit den aktuellen Abschlägen für die Betriebs-, Heiz-, Wasserkosten etc.)

Mieter/Mietinteressent

Name	Vorname	<input type="checkbox"/> Hauptmieter <input type="checkbox"/> Untermieter
PLZ, Wohnort	Straße, Hausnummer	

Vermieter

Name	Vorname	
PLZ, Wohnort	Straße, Hausnummer	

Angaben zum Mietobjekt

<input type="checkbox"/> Einfamilienhaus			<input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus			<input type="checkbox"/> Einliegerwohnung		
PLZ, Wohnort (Stadt, Gemeinde)					Stadt-/Ortsteil			
Straße, Hausnummer					Stockwerk, Lage im Stockw.			
Baujahr	Modernisierung (insb. Fenster oder Elektroanlage) <input type="checkbox"/> ja (wann und was auf separates Blatt oder Rückseite)				Gesamtwohnfläche (gem. 2. BerechnungsVO)			
Anzahl der Räume ohne Küche/Bad			eigene Küche <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein			eigenes Bad oder Dusche <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		
Aufbereitung von Warmwasser erfolgt <input type="checkbox"/> zentral über Heizung <input type="checkbox"/> separat über Boiler/Strom <input type="checkbox"/> _____ (Sonstiges)			Art der Beheizung <input type="checkbox"/> Heizöl <input type="checkbox"/> Flüssiggas <input type="checkbox"/> Erdgas <input type="checkbox"/> Heizstrom <input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> Holzheizung <input type="checkbox"/> Wärmepumpe <input type="checkbox"/> Holzpellets <input type="checkbox"/> _____					

Angaben zum Mietverhältnis und zu der Miethöhe

Beginn des Mietverhältnisses:		Anzahl der in der Wohnung lebenden Personen:			
Kaltmiete mtl. €	Betriebskosten mtl. €	Heizkosten mtl. €			
	Art der Betriebskostenzahlung <input type="checkbox"/> Vorauszahlung <input type="checkbox"/> Pauschale	Warmwasserkosten sind enthalten: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein			
	<input type="checkbox"/> Grundsteuer <input type="checkbox"/> Wasser <input type="checkbox"/> Abwasser <input type="checkbox"/> Aufzug / Hauswart <input type="checkbox"/> Straßenreinigung und Müllabfuhr <input type="checkbox"/> Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung <input type="checkbox"/> Gartenpflege <input type="checkbox"/> Allgemeinstrom <input type="checkbox"/> Schornsteinreinigung <input type="checkbox"/> Haftpflichtversicherung für Gebäude <input type="checkbox"/> Betriebskosten für TV-Anschlüsse <input type="checkbox"/> Waschmaschinen (Betriebsstrom) <input type="checkbox"/> _____	Heizkostenzahlung erfolgt an: <input type="checkbox"/> Vermieter <input type="checkbox"/> Versorgungsunternehmen <input type="checkbox"/> Brennstoffe werden selbst beschafft			
Zu zahlende monatliche Gesamtmiete:					€

Es wird versichert, dass die angegebene Miete und übrigen Angaben den Tatsachen entsprechen und weitere Absprachen nicht getroffen wurden.

Ort, Datum

Unterschrift des Vermieters

Zusätzliche Angaben zur freiwilligen Mietbescheinigung

bei Wohnort in der Stadt Gießen:

Die Berechnung der angemessenen Unterkunftskosten erfolgt nach den von Ihnen vorgelegten Angaben zu Ihrer Unterkunft.

Berücksichtigt werden kann:

1. Baujahr bzw. Jahr der Bezugsfertigkeit des Gebäudes: _____

2. Wohnungstyp: Handelt es sich um eine Einliegerwohnung, eine Penthouse-Wohnung oder einen anderen Wohnungstyp? _____

3. Angaben zur Sanitärausstattung:

Gibt es in der Wohnung

- sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche?
- eine bodengleiche oder ebenerdige Dusche?
- Handtuchheizkörper?
- Fußbodenheizung?
- ein zweites WC?

4. Ausstattung der Wohnung:

Verfügt Ihre Wohnung über

- eine komplette Einbauküche?
- eine offene Küche im Wohnraum?
- einen Balkon, eine (Dach-)Terrasse oder Loggia mit ausreichend Platz für Tisch und Stühle?
- einen Stellplatz in der Tiefgarage Teil als Bestandteil des Mietvertrags?
- überwiegend 3-Scheiben-Wärmeschutzfenster?

5. Modernisierung

- Austausch aller Fenster der Wohnung nach dem 01.01.2002
- Modernisierung der Elektroinstallation nach dem 01.01.2010