

# Örtliche Hinweise zum SGB II

## zu § 22 Abs. 1 SGB II (Angemessene Leistungen für Unterkunft)

Stand: 08.11.2013

### 1. Berechnungsgrundlage zur Feststellung der Angemessenheit der Unterkunftskosten (Kaltmiete)

Gemäß § 22 SGB II sind für Bezieher von Arbeitslosengeld II auch Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, soweit diese angemessen sind. **Kaltmiete**

#### Schritt 1- angemessener Kaltmietzins pro m<sup>2</sup>:

Zur Ermittlung der Angemessenheit von Unterkunftskosten (Kaltmiete) wurde ein Mittelwert aus den Mietpreisen des Mietspiegels für Hagen für eine Standardwohnung in mittlerer Wohnlage bis zum Baujahr 1977 gebildet. Der Wert beträgt zurzeit 4,50 € je Quadratmeter Wohnfläche. **Ermittlung des angemessenen Kaltmietzinses**

Die Werte und Richtlinien dieser Anweisung werden regelmäßig anhand des Mietspiegels bzw. der örtlichen Wohnungsangebote überprüft.

#### Schritt 2- angemessene Wohnungsgröße:

In einem weiteren Schritt ist die angemessene Wohnungsgröße zu bestimmen. In Anlehnung an

- die Wohnraumförderungsbestimmungen NRW mit Wirkung vom 1.2.2010 und
  - die Arbeitshilfe des Ministeriums für Arbeit, Integration und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen vom 20.11.2008 (Stand 1.10.2010)
- Angemessene Wohnungsgröße**

sind folgende Wohnungsgrößen für die genannte Personenzahl bei Wohnungen angemessen; **die Werte sind als Höchstwerte zu verstehen und führen nicht zu einem Anspruch auf Veränderung/Umzug, wenn die genutzte Wohnung diese Quadratmeterzahl nicht erreicht:**

Hauhaltsgröße	Wohnungsgröße	Produkt	
1 Person	50 m <sup>2</sup>	225,00 €	
2 Personen	65 m <sup>2</sup>	292,50 €	
3 Personen	80 m <sup>2</sup>	360,00 €	
4 Personen	95 m <sup>2</sup>	427,50 €	
5 Personen	110 m <sup>2</sup>	495,00 €	
6 Personen	125 m <sup>2</sup>	562,50 €	
7 Personen	140 m <sup>2</sup>	630,00 €	
je weitere Person	15 m <sup>2</sup>	67,50 €	

<p>Sachgruppenleitung zu unterzeichnen.  Zu den möglicherweise entstehenden Kosten eines Wohnungswechsels gehören bei dieser Überlegung:</p> <p>a) Umzugsbedingte Kosten  b) Gesamtkosten (Kaltmiete, Nebenkosten, Heizkosten)</p> <p>Bei Überschreitungen der Orientierungswerte (s. Tabelle) von bis zu 10,00 € oder 5 % der Kosten (Bagatellwerte) gelten die Beträge als angemessen; dies ist als Einzelfallentscheidung zu dokumentieren. Übersteigen die Unterkunftskosten die genannten Grenzen nur deshalb, weil die Mieten sich im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen oder durch Modernisierung erhöhen, sind die Kosten ebenfalls nach § 22 SGB II zu übernehmen. (Einzelfallentscheidung unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit -§ 22 Abs. 1 SGB II-).</p> <p><u>Hinweise zu den Nebenkosten siehe Seite 6</u></p> <p><u>Schritt 3: Besonderheit des Einzelfalles</u></p> <p>Kann von einer Aufforderung aus Gründen der Wirtschaftlichkeit nicht abgesehen werden, so ist im Einzelfall zu prüfen, ob aufgrund besonderer Lebensumstände ein Abweichen bei der Wohnungsgröße in Betracht kommt, mit der Folge, dass die Mietkosten als angemessen anzusehen sind oder Gründe für einen dauerhaften/vorübergehenden Verzicht auf die Mietsenkung gegeben sind.</p> <p>a) <u>höherer Wohnflächenbedarf</u></p> <p>1. Zukünftiger Bedarf infolge einer bestehenden Schwangerschaft ist spätestens nach der 12. Schwangerschaftswoche zu berücksichtigen (nicht als Anspruch auf sofortigen erhöhten Wohnraum zu verstehen).</p> <p>2. Gleiches gilt für den Fall der (konkret) zu erwartenden, dauerhaften Rückkehr von Kindern aus Heimerziehung (Bescheinigung des zuständigen Jugendamtes/Sozialen Dienstes erforderlich).</p> <p>3. Die Anerkennung eines erhöhten Wohnflächenbedarfs und somit einer höheren Bemessungsgrenze kann ansonsten nur im Ausnahmefall erfolgen (z. B. bei einem Rollstuhlfahrer, je nach Zuschnitt der Wohnung). Grundsätzlich ergeben Krankheit, Behinderung oder Pflegebedürftigkeit nicht unmittelbar einen notwendigen oder regelmäßigen Flächenmehrbedarf, auch nicht bei einer allein erziehenden Person mit einem Kind. Über die Anerkennung eines individuellen Flächenmehrbedarfs entscheiden nur die Sachgebietsleitungen.</p> <p>4. Die Richtlinien für die Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheins sind nicht anwendbar auf die Angemessenheit von Unterkunftskosten nach dem SGB II. Das heißt, ein Hilfeempfänger kann nicht schon allein deshalb in seiner derzeitigen Wohnung verbleiben, weil er für diese Wohnung einen Wohnberechtigungsschein erhalten hat.</p> <p>5. Auch gibt es keinen generellen Anspruch darauf, dass jedem</p>	<p><b>umzugsbedingte Kosten</b></p> <p><b>Gesamtmietprodukt</b></p> <p><b>Besonderheiten des Einzelfalles</b></p> <p><b>Höherer Wohnflächenbedarf</b></p>
---	---

Verzicht auf eine Mietsenkung führen können, sind vielschichtig. Die Entscheidung, ob ein vorgetragener Grund tatsächlich zu einem Verzicht führt, ist vom Einzelfall abhängig. Daher dient die Auflistung nur als Orientierung und ist weder abschließend noch führt sie bei Bestehen eines der Gründe zu einem Rechtsanspruch auf dauerhafte Übernahme überhöhter Mietkosten. Vielmehr hat der Kunde lediglich Anspruch darauf, dass seine Einwände im Rahmen der Ermessensabwägung berücksichtigt werden.

Die Arbeitshilfe des Ministeriums für Arbeit, Integration und Soziales des Landes NRW (Stand 1.10.2010) hält u.U. folgende Aspekte für denkbar:

- Pflegebedürftigkeit
- nur kurzzeitige (absehbare) Hilfebedürftigkeit
- Vermeidung von Wohnungslosigkeit
- Eingliederung in Arbeit ist vom Erhalt der Wohnung abhängig
- Schulwechsel bei Kindern unzumutbar.

Eine ggfs. vorgenommene Einzelfallentscheidung ist zu dokumentieren und zur Akte zu nehmen, die die Sachgebietsleitung zu unterzeichnen hat.

Wird durch den Tod einer in Haushaltsgemeinschaft lebenden Person die Bemessungsgrenze für Wohnraum überschritten, ist ein Mietsenkungsschreiben erst nach sechs Monaten zu fertigen. Bereits vor dem Todesfall eingeleitete Mietsenkungsschritte bleiben hiervon unberührt.

**Tod eines  
Haushaltsmitglieds**

## **2. Kostensenkungsverfahren**

Das Kostensenkungsverfahren ist einzuleiten, wenn

- die tatsächlichen Unterkunftskosten über dem Richtwert liegen
- keine Gründe für ein Abweichen vom Richtwert vorliegen
- angemessener Wohnraum verfügbar ist (Informationen dazu werden zentral zur Verfügung gestellt).

In den betroffenen Fällen ist das Mietsenkungsschreiben einschließlich Anhörungsbogen zu fertigen und dem Antragsteller zuzusenden oder gegen Empfangsbekanntnis auszuhändigen. Es handelt sich um ein Informationsschreiben, in dem der Leistungsempfänger über den Sachstand informiert und ihm die Möglichkeit zur Anhörung gegeben wird; es stellt keinen Verwaltungsakt dar, gegen den Rechtsmittel eingelegt werden können. Ein dennoch eingelegter Widerspruch ist in solchen Fällen als unzulässig (wegen fehlender Statthaftigkeit) zurückzuweisen.

**Versendung eines  
Mietsenkungs-  
schreibens**

Nach Rücklauf des Anhörungsbogens ist dieser von der Sachbearbeitung auszuwerten.

Werden keine bzw. nur abwegige Einwände geltend gemacht, sind die zu berücksichtigenden Unterkunftskosten nach Ablauf einer in der Regel unter sechs Monaten liegenden Übergangsfrist auf die Bemessungsgrenze zu senken. Sollten abwegige Einwände vorgetragen werden, ist der Hilfeempfänger über die Entscheidung schriftlich zu informieren.

**Behandlung von  
Einwänden**

SGB II bereits abgegolten. Ansonsten wären Mieter möblierter Wohnungen besser gestellt, da für die Ersatzbeschaffungen von Möbeln und Elektrogeräten keine gesonderten einmaligen Beihilfen vorgesehen sind (siehe § 24 SGB II).

Warmwasserkosten gehören zu den berücksichtigungsfähigen Kosten der Unterkunft und Heizung, wenn die Versorgung zentral erfolgt; bei dezentraler Warmwassererzeugung ist gem. § 21 Abs.7 SGB II ein Mehrbedarf zu berücksichtigen (s. auch besondere Regelung zu Heiz- und Warmwasserkosten).

Die Höhe der berücksichtigungsfähigen Nebenkosten und ihre Angemessenheit hängen teilweise von der aktuellen Entwicklung der Belastungen für den Vermieter ab. Beeinflussbare Nebenkosten sind nur im geringen Umfang gegeben, es sei denn, es erfolgen je Mieter einer Wohneinheit getrennte Ermittlungen (z.B. Wasserverbrauch). Orientierungswerte für angemessene Nebenkosten lassen sich nicht in der Weise benennen, dass ein Vergleich mit den tatsächlichen Kosten als absolute Grenze möglich ist; derzeit kann von durchaus akzeptablen Belastungen von bis zu 2,10 € je Quadratmeter in Hagen (entsprechend dem Betriebskostenspiegel des Mieterschutzbundes -ohne Heizkosten-) ausgegangen werden. Ist eine Überprüfung der überhöhten Nebenkosten angezeigt, ist eine Anhörung des Kunden vorzunehmen, in der er sich zu den überhöhten Kosten äußern kann.

Alternativ besteht auch die Möglichkeit, unter Beachtung des Datenschutzes den Vermieter bspw. nach dem Durchschnittsverbrauch der anderen Mietparteien des Hauses zu befragen.

Ist der Mehrverbrauch auf unwirtschaftliches Verhalten zurückzuführen, so besteht keine Verpflichtung zur Übernahme der unangemessenen Mehrkosten. Hiervon ist der Leistungsberechtigte zu unterrichten.

Die tatsächlichen (auch unangemessenen) Kosten sind solange zu übernehmen, bis der Hilfebedürftige auf Grund vorherigen Hinweises in der Lage war, die Kosten auf ein angemessenes Maß zu senken, in entsprechender Anwendung von § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II für die Dauer der Abrechnungsperiode (damit auch kürzer oder länger als sechs Monate). Eine Kürzung setzt den Nachweis unwirtschaftlichen Verhaltens und die tatsächliche Möglichkeit einer Änderung des Verhaltens voraus.

Liegt sowohl das Kaltmietprodukt als auch die Wohnungsgröße über den als angemessen anzusehenden Beträgen, und kann nicht aufgrund von Wirtschaftlichkeitserwägungen von einer Kürzung abgesehen werden, so sind die Nebenkosten nur anteilig im Verhältnis zur angemessenen Wohnfläche zu berücksichtigen (Heizkosten sind separat nach dem tatsächlichen Verbrauch auf die Angemessenheit separat zu bewerten).

Beispiel:

Ein 2 Personen-Haushalt bewohnt eine 75 m<sup>2</sup> Wohnung mit einer Grundmiete von 320,00 €. Die Nebenkosten belaufen sich auf 140,00 €. Weder die Grundmiete noch die Wohnungsgröße sind angemessen.

**Überprüfung der Nebenkosten bei Überschreitung des Kaltmietproduktes und der angemessenen Wohnungsgröße**

<p>nennenswertem Umfang zur Verfügung stehen und soweit sie der Höhe nach zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnsegment erforderlich ist. Die Kosten der Einzugsrenovierung werden nicht von den Leistungen iS des § 22 Abs 3 Satz 1 SGB II erfasst." Auszug aus der Begründung der o.g. Entscheidung)</p>	
---	--

**Anmerkung: A) Die Berücksichtigung eines Zuschlags von 2 m<sup>2</sup> je Wohnung, wenn die Wohnung barrierefrei ist, erfolgt nicht mehr, da die o.g. Werte dies bereits beinhalten. Der nach den Wohnraumnutzungsbestimmungen Nordrhein-Westfalen (WNB NRW) als Erläuterung zu § 18 Abs. 2 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum (WFNB) im letzten Absatz vorgesehene pauschale Zuschlag weiterer 15 Quadratmeter bei bestimmten Konstellationen (z.B. Alleinerziehende) ist nicht generell zu berücksichtigen, sondern bei der Prüfung im Einzelfall (Urteil Bundessozialgericht vom 22.8.2012 -B 14 AS 13/12 R-).**

**B) In der Zeit bis 31.1.2011 kann es aufgrund der bis dahin gültigen Regelung zur Berücksichtigung von Aufwendungen für jeweils um 2 m<sup>2</sup> größere Wohnungen gekommen sein; in diesen Fällen sind keine Mietkostensenkungen zu veranlassen und insoweit ein Bestandsschutz zu berücksichtigen.**

Schritt 3- Ermittlung des abstrakt angemessenen Produkts

Als **Produkt** steht jeder Bedarfsgemeinschaft die angemessene Kaltmiete x angemessener Wohnungsgröße zur Verfügung (siehe oben, rechte Spalte).

Konsequenz aus der Produkttheorie ist, dass der Kunde zu Gunsten oder zu Lasten eines Kriteriums (z.B. Mietpreis) nach oben oder unten abweichen kann, wenn er es mit dem anderen Kriterium ausgleicht.

Es ist daher grundsätzlich möglich, dass die Bedarfsgemeinschaft eine kleinere Wohnung (als in o.g. Richtwerttabelle angegeben) anmietet, um hiervon einen höheren Kaltmietzins pro m<sup>2</sup> zahlen zu können oder auch umgekehrt.

**Ermittlung des angemessenen Produkts**

Beispiele:

Bedarfsgemeinschaft 3 Personen, 72 m<sup>2</sup> Wohnung, m<sup>2</sup>-Preis 4,85 € = 349,20 € Kaltmiete  
Die Kaltmiete darf bis 360,00 € betragen,  
> Der Wohnraum ist angemessen

Die Prüfung der Angemessenheit fordert eine Einzelfallprüfung, so dass mit dem Richtwert alleine keine Aussage zur konkreten Angemessenheit getroffen werden kann.

Schritt 1: Vergleich des Richtwertes mit den tatsächlichen Kosten

Liegen die Kosten im Rahmen des abstrakt angemessenen Richtwertes, ist die Berücksichtigung der Unterkunftskosten zu bewilligen. Einer weiteren individuellen Prüfung bedarf es dann nicht. (zur Unwirtschaftlichkeitsprüfung von Nebenkosten siehe unter Pkt. 3 „Angemessenheit von Nebenkosten“; die Ermittlung angemessener Heizkosten ist gesondert geregelt)

Schritt 2: Wirtschaftlichkeitsaspekte

Übersteigen die Gesamtkosten den Richtwert, so ist vor einer Einzelfallprüfung festzustellen, ob von einer Aufforderung zur Mietkostensenkung aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten abzusehen ist (§ 22 Abs. 1 SGB II). Die Entscheidung ist von der

**Prüfung des Einzelfalles**

**Vergleich Richtwert <> tatsächliche Kosten**

**Wirtschaftlichkeit**

Kind ein eigenes Zimmer zusteht. Die im Einzelfall sachgerechte Entscheidung wird von der Gruppenleitung getroffen.

6. Im Fall einer Wohngemeinschaft (nicht Bedarfsgemeinschaft) zwischen einem erwerbsfähigen Hilfeempfänger und einer anderen Person ergibt sich der Wohnraumbedarf aus dem Merkmal „allein stehend“. Das heißt, für eine allein stehende Person ist die für sie in Betracht kommende Wohnungsgröße als angemessen anzusehen, ohne dass es darauf ankommt, ob sie tatsächlich mit einer weiteren Person in einer Wohnung zusammenlebt (BSG, Ur. v. 18.6.2008 – B 14/11b AS 61/06 R –). Den Unterschied zu einem Zusammenleben mehrerer Personen in einer Wohngemeinschaft gegenüber dem Zusammenleben in einer Bedarfsgemeinschaft arbeitet das BSG dahingehend heraus, dass bei einer Wohngemeinschaft typischerweise jeweils einem Bewohner ein Recht zur alleinigen Nutzung eines Teils des Wohnraums eingeräumt wird und folglich nur ein Teil der Wohnung (zumeist Flur, Küche und Bad) gemeinschaftlich genutzt wird (BSG, Ur. v. 18.6.2008 – B 14/11b AS 61/06 R – Rn. 22). Aus diesem Grund ist für jede Bedarfsgemeinschaft innerhalb einer Wohngemeinschaft das gleiche Grundmietprodukt anzusetzen wie bei Personen, die eine Wohnung alleine bewohnen.

Bsp.: Ein Kunde lebt zusammen mit einer weiteren Person, die nicht SGB II bedürftig ist, in einer Wohngemeinschaft. Die zu berücksichtigen Kosten werden kopfanteilig errechnet (BSG vom 13.11.08 -B 14/7b AS 4/07 R- Rn. 17); jedem WG-Mitglied steht eine Grundmiete von bis zu max. 225,00 € zu.

Vorab ist sorgfältig zu prüfen, ob tatsächlich eine Wohngemeinschaft und nicht eine Bedarfsgemeinschaft (etwa eine eheähnliche Gemeinschaft) besteht.

7. Im Regelfall wird bei einer Besuchsregelung für bis zu zwei Kindern keine erhöhte Bemessungsgrenze für Wohnraum angewendet. Stellt ein Leistungsbezieher einen Antrag auf Übernahme höherer Wohnkosten, ist dieser genau zu begründen.

Vor einer Entscheidung sind die schriftliche Regelung des Besuchsrechts sowie eine Erklärung beider Elternteile zum regelmäßigen Aufenthalt der Kinder vom Kunden anzufordern.

Die Sachgebietsleitungen können in Einzelfällen mit mehr als 2 Kindern, mit denen ein Umgangsrecht besteht, Einzelfallentscheidungen treffen. Es ist bei jeder Ermessensentscheidung zu berücksichtigen, wie vergleichbare Familien ohne SGB-II Bezug in ebenfalls engen wirtschaftlichen Verhältnissen handeln würden. Darüber hinaus ist zu begründen, ob die jeweilige Entscheidung für den Kunden zumutbar ist. Evtl. Vorteile einer großzügigen Anwendung der höheren Bemessungsgrenzen (z. B. bessere Vermittlungschancen auf dem Arbeitsmarkt durch wechselseitige Kindesbetreuung) sind in die Überlegungen einzubeziehen.

b) dauerhafter oder vorübergehender Verzicht auf Mietsenkung

Die Gründe, die zu einem dauerhaften oder vorübergehenden

## Wohngemeinschaft

## Ausübung des Umgangsrechtes

## Verzicht auf Mietsenkung

Die Übergangsfrist ist dem Leistungsempfänger auch einzuräumen, wenn dieser erklärt, dass er den Überschreibungsbetrag zukünftig selbst aufbringen wird und auch kann (Vermeidung von Mietrückständen).

Werden im Rahmen des Anhörungsverfahrens Hinderungsgründe angeführt, die sich auf das soziale Umfeld bzw. auf eine Integration in den Arbeitsmarkt beziehen, ist in Absprache mit dem zuständigen Fallmanager zu entscheiden, ob die Hinderungsgründe anerkannt werden und kein Hinweis auf eine Veränderung vorgenommen wird bzw. weitergehende Schritte eingeleitet werden. Weitere notwendige Sachverhaltsermittlungen sollen durch den Fallmanager/-vermittler veranlasst werden.

Entsprechende Nachweise sind zu den Akten zu nehmen, damit sie als Belege in einem Widerspruchs- und/oder Klageverfahren genutzt werden können.

### **3. Angemessenheit von Nebenkosten**

Ist der Kaltmietzins angemessen, so sind Nebenkosten in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, es sei denn, es bestehen Zweifel an der Wirtschaftlichkeit und Angemessenheit oder die Beträge sind bereits mit der Regelleistung abgegolten.

- Berücksichtigungsfähige Nebenkosten sind insbesondere: Grundsteuer, Wassergeld, Gebühren für Kanalisation, Müllabfuhr, Kosten für Allgemeinstrom (z.B. gemeinschaftliche Treppenbeleuchtung), Warmwasserbereitung für Körperpflege (Bad) und Reinigung der Wohnung, des Hausrats und der Wäsche, Reinigungs- und Treppenaufzugsgebühr, an Wohnungsbaugesellschaften zu zahlende Nutzungsgebühren, Verwaltungskosten, Hausmeisterkosten, Straßenreinigungskosten, Kosten der Grubenleerung, Schornsteinreinigung, Umlagen für Gemeinschaftsantenne oder Kabelanschluss.
- Haushaltsenergie wie Strom, Gas oder feste Brennstoffe für die Zubereitung von Speisen und Getränken (Kochfeuerung), Beleuchtung, sowie den Betrieb elektrischer Geräte ist bereits mit der Regelleistung gem. § 20 SGB II abgegolten und wird somit bei den Kosten für Unterkunft und Heizung nicht berücksichtigt. Sollten dennoch solche Kosten im Rahmen des § 22 SGB II geltend gemacht werden, so sind sie aus den Kosten für Unterkunft und Heizung heraus zu rechnen.
- Nicht berücksichtigungsfähig sind des Weiteren die Kosten von Garagen, Carports oder Stellplätzen, da sie keine Kosten für die Unterkunft darstellen. Dem Einwand, Garage, Carport oder Stellplatz seien unabdingbar mit der Anmietung der Wohnung verbunden, sollte die Möglichkeit der separaten Verpachtung/Untervermietung entgegen gehalten werden.
- Bei Teil- bzw. Vollmöblierung einer Mietwohnung ist kein Zuschlag auf die jeweilige Obergrenze zu berücksichtigen. Die Abnutzung der zur Verfügung gestellten Möbel ist mit der Regelleistung zur Sicherung des Lebensunterhalts gemäß § 20

**Grundsatz**

**anrechenbare <>  
nicht anrechenbare  
Nebenkosten**



<p>→ übernahmefähig: Nebenkosten 140,00 € x 65/75 = 121,33 €</p> <p>Die Nebenkosten sind daher nach Ablauf der Frist nach § 22 Abs. 1 nur anteilig zur angemessenen Wohnungsgröße zu übernehmen.</p>	
<p><b>4. Anmietung einer (neuen) Wohnung</b></p> <p>Vor Abschluss eines Mietvertrages soll der erwerbsfähige Hilfebedürftige eine Zusicherung für die Leistungserbringung einholen (§ 22 Abs. 4 SGB II). Für die Zusicherung ist auf die Einhaltung der Kriterien für angemessene Unterkunftskosten zu achten; erfolgt die Anmietung noch vor dem Leistungsbezug, gilt die Regelung zur Mietsenkung bei unangemessenen Kosten. Dabei kann in Abweichung zu der Ermittlung des angemessenen Kosten (Kaltmiete X Quadratmeter) in einem solchen Fall der Vergleich zwischen den Bruttokaltmieten (vorher und nachher) vorgenommen werden (Bruttokaltmiete umfasst die Leerraummiete zuzüglich der Nebenkosten ohne Heizkosten).</p> <p>Bei einem zukünftigen Familienzuwachs, evtl. auch verbunden mit Auszug als U 25-Jähriger, kommen regelmäßig Maßnahmen für die Veränderungen etwa zwei Monate vor dem Ereignis (Entbindung) in Betracht.</p> <p>Wenn für die neue Wohnung eine Kautions (bis zum Dreifachen der Nettokaltmiete) entrichtet werden muss, ist die Finanzierung durch ein Darlehen vorzunehmen (§ 22 Abs. VI SGB II). Zusätzlich ist die Zusicherung des Vermieters einzuholen, dass bei Beendigung des Mietverhältnisses die mögliche Rückzahlung an die Stadt Hagen/Jobcenter vorgenommen wird. Die Zahlung ist an den Vermieter erst bei Bezug der Wohnung zu erbringen (§ 551 BGB). Bei Umzug in den Bereich eines Leistungsträgers ist von diesem die Kautions zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Für die Leistung eines Genossenschaftsanteils kann eine darlehnsweise Übernahme nicht erfolgen, da dies nur für Kautions gilt und zu zahlende Genossenschaftsanteile Wohnungsbeschaffungskosten sind. Die Zahlung ist oft auch vor dem Abschluss eines Mietvertrages vorzunehmen und beim Wechsel in den Bereich eines anderen SH-Trägers von der abgebenden Stelle zu leisten. Auch hier erfolgt eine Sicherung des Anspruchs zu Gunsten der Stadt durch die entsprechende Erklärung der Genossenschaft.</p>	<p><b>Anmietung einer (neuen) Wohnung</b></p>
<p><b>5. Renovierung einer neuen Wohnung</b></p> <p>Nach der Entscheidung des Bundessozialgerichts vom 16.12.2008 (B 4 AS 49/07 R) handelt es sich bei der erstmaligen Renovierung einer neuen Wohnung nicht um eine Erstausrüstung im Sinne des § 24 Abs. 3 SGB II, sondern um Kosten der Unterkunft, die in der aktuellen Situation erhöht anfallen. („Aufwendungen für Einzugsrenovierung sind vielmehr Bestandteil der Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs 1 SGB II. Ist die Einzugsrenovierung mietvertraglich vereinbart, handelt es sich um Nebenkosten, die vom kommunalen Träger in tatsächlicher Höhe, begrenzt durch die Angemessenheit, zu übernehmen sind. Im Rahmen des § 22 Abs 1 Satz 1 SGB II können grundsätzlich auch weitere einmalige Leistungen erbracht werden, soweit die Aufwendungen angemessen sind. Angemessen sind die Kosten einer Einzugsrenovierung dann, wenn die Maßnahme/Renovierung erforderlich ist, um die Bewohnbarkeit der Wohnung herzustellen, die Einzugsrenovierung ortsüblich ist, weil keine renovierten Wohnungen im unteren Wohnsegment in</p>	