

Hochschule Mittweida/Roßwein
Fachbereich Soziale Arbeit
Projekt „Umsetzung von Hartz IV und die
Armutsfolgen in Sachsen“
Projektleitung: Prof. Dr. Wolfgang Scherer
scherer@htwm.de
Oktober 2006

Recherche:
Börner, Nicole
Draeger, Heidi
Erler, Ilona
Hempel, Christiane
Lisiewicz, Nicole
Krebs, Corina
Markstein, Katrin
Runge, Jana
Scheibner, Nancy
Schlisch, Marion
Schulze, Simone
Striegler, Sandra
Westermann, Antje

ALG II - KOSTEN DER UNTERKUNFT SACHSEN

(Alphabetisch nach Land- bzw. Stadtkreisen)

Gut ein Jahr nach Einführung des Arbeitslosengeldes II war es an der Zeit, die Frage der „Kosten der Unterkunft“ einer erneuten Betrachtung zu unterziehen. Im Vorfeld des Inkrafttretens des SGB II war vielfach die Befürchtung geäußert worden, dass massenhafte Zwangsumzüge im Gefolge der neu geregelten Übernahme der Mietkosten zu erwarten sei. Diese ergäben sich einerseits aus der Größe der Wohnung (angemessener Wohnraum), insbesondere aber auch aus der Höhe der Miete bzw. der Nebenkosten.

Das Projekt „Umsetzung von Hartz IV und die Armutsfolgen in Sachsen“ am Fachbereich Soziale Arbeit der Hochschule Mittweida befasst sich u.a. auch mit den örtlichen Auswirkungen hinsichtlich der „Kosten der Unterkunft“. Bislang können wir folgende Feststellungen treffen:

In einigen Landkreisen wurden entweder die Mietobergrenzen und/oder die Höchstsätze für die Übernahme der Heizungskosten seit Einführung des Arbeitslosengeldes II erhöht. Ob durch diese Erhöhung den tatsächlichen Kosten Rechnung getragen wird, können wir nicht beurteilen, ebenso wenig kann aus der Erhöhung notwendigerweise geschlossen werden, dass damit soziale Verwerfungen wie Zwangsumzüge oder Schuldenproblemen Einhalt geboten wird. In einigen Fällen ist es durchaus möglich, dass die jeweiligen Höchstgrenzen ursprünglich zu niedrig angesetzt worden waren.

Erhöhungen einzelner oder aller Beträge fanden in den letzten 1 Vfe Jahren statt in den Kreisen Annaberg, Aue-Schwarzenberg, Döbeln, Löbau-Zittau, Mittweida, Niederschlesischer Oberlausitzkreis, Plauen und Vogtland. Im Landkreis Kamenz hingegen wurden bei einigen Haushaltsgrößen die Mietobergrenzen abgesenkt.

Von einigen Kreisen liegen uns keine aktuellen Informationen über die Höchstbeträge der KdU vor. Diese sind [blau](#) gekennzeichnet. Wir bitten um Mitteilung, ob die Beträge geändert wurden.

Es gelang uns bislang nicht, detaillierte Informationen über das Ausmaß und die häufigsten Ursachen von Zwangsumzügen in Erfahrung zu bringen. Einzig aus Leipzig liegen uns Informationen vor.

ANNABERG

Die Obergrenzen der Kosten wurden nach oben korrigiert. In Klammer jeweils die Beträge vom 11.11.04.

Personen	Größe der Wohnung	Grenzwerte in €
1	45	216.- (215.-)
2	60	290.- (290.-)
3	75	360.- (345.-)
4	85	408.- (400.-)
5	95	456.- (455.-)
Jede weitere Person	+ 10	+ 48.- (+ 55.-)

Der Beschluss des Kreistages von 2004 beinhaltete u.a., dass bei der Wohnungsgröße Kinder bis zu 3 Jahren unberücksichtigt (!) blieben. Ob diese Regelung aufrecht erhalten wurde, ist uns nicht bekannt.

Die Obergrenze der Grundmiete liegt jetzt bei	3,88 € / m ²	
Die <i>Betriebskosten (kalt)</i> wurden erhöht von	0,88 € / m ² auf	0,92 € / m ²
Die <i>Heizkosten</i> wurden erhöht von	0,90 €/m ² auf	1,07€/m ²

AUE-SCHWARZENBERG

Am 3.5.2005 bereits wurden die Werte für die Bruttokaltmiete erhöht, weil die 2004 beschlossenen Werte zu niedrig waren.

Personen	Größe der Wohnung	Grenzwerte in €
1	45	230.- (206.-)
2	60	310.- (275.-)
3	75	365.- (344.-)
4	85	425.- (390.-)
5	95	485.- (447.-)
Jede weitere Person	+ 10	+ 60.- (+ 57.-)

Heizkosten:

„ Auf Grund der derzeitigen Energiepreisentwicklung wurde sowohl seitens der ARGE Landkreis Aue-Schwarzenberg, der Vermieter im Landkreis als auch der Mieter vorgetragen, dass die entsprechend der ... Richtlinie festgelegten Höchstgrenzen für Heizungskosten nicht angemessen sind und eine entsprechende Erhöhung erforderlich scheint.

Daraus ergab sich für die Behörde die Aufgabenstellung, die tatsächlichen Energiekosten im Landkreis zu ermitteln. Diese Ermittlung erfolgte mit folgendem Ergebnis:

Bei Heizöl ist im Vergleich zu 2004 eine Steigerung bis zu 30 % festzustellen. Die Kosten belaufen sich nunmehr hier je 100 Liter bei ca. 68,00 Euro. Diese Steigerung entspricht ca. 0,20 Euro je Liter.

Im Ergebnis dieser durchgeführten Recherche ist nunmehr festzustellen, dass der Preis je Vergleichsmenge Heizgas im laufenden Jahr um ca. 13 % (Erdgas Südsachsen GmbH) gestiegen ist ... Die angemessenen Heizungskosten je m² betragen bisher 1,00 € und sollten auf der Grundlage der eben dargestellten Energiepreisentwicklung insbesondere bei Heizgas um 0,10 € auf insgesamt max. 1,10 € je m² angemessener Wohnfläche erhöht werden ..."

(Auszug aus der Vorlage des Kreistages Aue-Schwarzenberg Nr. 37/05/A vom 6.12.2005, so verabschiedet am 8.12.2005)

BAUTZEN

(hat optiert)

Die Obergrenzen der Bruttokaltmieten folgen den nach dem Wohngeldgesetz gültigen Mietstufen. Sie sind so zum 1.1.05 eingeführt und seitdem nicht verändert. Sie gelten für bestehende Mietverhältnisse. Die Richtlinie des Landkreises regelt aber nicht, wie zu verfahren sei im Falle eines Umzuges.

Landkreis Bautzen (ohne Städte Bautzen und Bischofswerda)

Personen	Fläche	Bezugsfertig bis 31.12.1965		Bezugsfertig ab 1.1.1966
		Maximale Kaltmiete sonstige	Max. Kaltmiete mit Sammelheizung und	
1	45	160	200	215
2	60	215	265	290
3	75	255	320	345
4	85	295	370	400
5	95	335	420	455
Jede weitere	+ 10	+ 40	+ 50	+ 55

Stadt Bautzen

Personen	Fläche	Bezugsfertig bis 31.12.1965		Bezugsfertig ab 1.1.1966
		Maximale Kaltmiete sonstige	Max. Kaltmiete mit Sammel- heizung und Bad/Dusche	
1	45	170	210	230
2	60	225	285	310
3	75	270	340	365
4	85	315	395	425
5	95	360	450	485
Jede weitere	+ 10	+ 45	+ 55	+ 60

Stadt Bischofswerda

Personen	Fläche	Bezugsfertig bis 31.12.1965		Bezugsfertig ab 1.1.1966
		Maximale Kaltmiete	Max. Kaltmiete mit Sammelheizung und Bad/Dusche	
1	45	215	225	245
2	60	240	300	330
3	75	290	360	390
4	85	335	420	455
5	95	380	480	520
Jede weitere	+ 10	+ 45	+ 60	+ 65

Heizkosten (Sammelheizungen):

Fläche	Heizkosten
45	45,-
60	59,40
75	73,50
85	81,60
95	89,30
105	96,60
darüber	Einzelfallentscheidung

Weitere Heizungsarten:

Brikett, feste Brennstoffe:	35 kg / m ²
Ölheizung	21 l/m ²
Flüssiggas	21 l/m ²
Gasheizung	21 m ³ /m ²
Elektroheizung	161 kwh/m ²

CHEMNITZ

Die Mietobergrenzen wurden bis Mai 2006 seit ihrer Einführung zum 1.1.05 nicht geändert.

Miete:

Personen	Wohnfläche	Kaltmiete im Bestand	Kaltmiete bei Zuzug oder Umzug
1	45	300.-	247,50
2	60	365.-	306.-
3	75	435.-	382,50
4	85	505.-	433,50
5	95	580.-	484,50
Jede weitere	+ 10	+ 70	+ 51.-

Um Massenumzüge zu vermeiden, will man bei der Entscheidung sehr großzügig sein - sich weniger an den Wohnungsgrößen, sondern mehr am Mietpreis orientieren.

Heizkosten

Für Sammelheizung

Personen	Jährlich	monatlich
1	608.-	50,70
2	785.-	65,19
3	960.-	80,10
4	1.073.-	89,41
5	1.191.-	99,28

Bei größeren Haushalten: Entscheidung im Einzelfall

Für andere Brennstoffe

Brikett	0,7 Zentner pro qm
Ölheizung	21 Liter pro qm
Gasheizung	21 Kubikmeter pro qm
Elektroheizung	161 Kilowatt/h pro qm

CHEMNITZER LAND

Im Amtsblatt des Landkreises wurde am 19.9.2005 eine aktuelle Liste der Mietobergrenzen veröffentlicht. Vergleichszahlen aus der vorhergehenden Zeit liegen uns nicht vor.

Obergrenzen für die Städte Lichtenstein, Oberlungwitz, Waldenburg und die Gemeinden Bernsdorf, Callenberg, Gersdorf, Niederfrohna, Oberwiera, Remse, Schönberg und St. Egidien:

		Bezugsfertig bis 31.12.1965		Bezugsfertig ab 1.1.1966 1.1.1992 *	
Pers.	Max. m ²	Sonst. Wohnraum Kaltmiete	Mit Sammelheizung, Bad/Dusche, Kaltmiete	Kaltmiete	Kaltmiete
1	45	170.- € 3,78 €/m ²	210.- € 4,67 €/m ²	230.- € 5,11 €/m ²	280.- € 6,22 €/m ²
2	60	225.- € 3,75 €/m ²	285.- € 4,75 €/m ²	310.- € 5,17 €/m ²	345.- € 5,75 €/m ²
3	75	270.- € 3,60 €/m ²	340.- € 4,53 €/m ²	365.- € 4,87 €/m ²	410.- € 5,47 €/m ²
4	90	315.- € 3,50 €/m ²	395.- € 4,39 €/m ²	425.- € 4,72 €/m ²	475.- € 5,28 €/m ²
5	105	360.- € 3,43 €/m ²	450.- € 4,29 €/m ²	485.- € 4,62 €/m ²	545.- € 5,19 €/m ²
Jede weitere	+ 15	45.- € 3,00 €/m ²	55.- € 3,67 €/m ²	60.- € 4,00 €/m ²	65.- € 4,33 €/m ²

*) = Baujahr ab 1992 gilt ausschließlich auf zum Beginn des ALG II-Bezuges bestehende Mietverhältnisse

Obergrenzen für die Städte Glauchau, Hohenstein-Ernstthal, Limbach-Oberfrohna und Meerane:

		Bezugsfertig bis 31.12.1965		Bezugsfertig ab 1.1.1966 1.1.1992 *	
Pers.	Max. m ²	Sonst. Wohnraum	Mit Sammelheizung, Bad/Dusche, Kaltmiete	Kaltmiete	Kaltmiete
1	45	180.- € 4,00 €/m ²	225.- € 5,00 €/m ²	245.- € 5,44 €/m ²	300.- € 6,67 €/m ²
2	60	240.- € 4,00 €/m ²	300.- € 5,00 €/m ²	330.- € 5,50 €/m ²	365.- € 6,08 €/m ²
3	75	290.- € 3,87 €/m ²	360.- € 4,80 €/m ²	390.- € 5,20 €/m ²	435.- € 5,80 €/m ²
4	90	335.- € 3,72 €/m ²	420.- € 4,67 €/m ²	455.- € 5,06 €/m ²	505.- € 5,61 €/m ²
5	105	380.- € 3,62 €/m ²	480.- € 4,57 €/m ²	520.- € 4,95 €/m ²	580.- € 5,52 €/m ²
Jede weitere	+ 15	45.- € 3,00 €/m ²	60.- € 4,00 €/m ²	65.- € 4,33 €/m ²	70.- € 4,67 €/m ²

*) = Baujahr ab 1992 gilt ausschließlich auf zum Beginn des ALG II-Bezuges bestehende Mietverhältnisse

Heizkosten:

Erdgas L	22 m ³ / m ² tatsächliche, max. angemessene Wohnfläche
Erdgas H	19 m ³ / m ²
Butan-Gas	26 l / m ²
Propan-Gas	30 l / m ²
Heizöl	20 l / m ²
Strom	190 kWh / m ²
Braunkohle	0,7 ztr. / m ²
Steinkohle	0,45 ztr. / m ²
Koks	0,5 ztr. / m ²
Zentralheizung	1,10 € / m ² tatsächliche, jedoch max. angemessene Wohnfläche/Monat ohne Warmwasserbereitungskosten

DELITZSCH

Höchstbetrag für die monatlichen Kosten der Unterkunft (Kaltmiete) einschließlich Neben- und Betriebskosten sowie Heizkosten

Personen	Wohnfläche	Höchstbetrag alles inclusive
1	45	287,75
2	60	387,-
3	75	461,25
4	85	535,75
5	95	610,25
Jede weitere Person	+ 10	74,50

DÖBELN

(hat optiert)

Die Chefin des neuen Amtes „für Arbeit und Beschäftigungsförderung“ des Landkreises, ehemals Dezernentin für Soziales, Jugend und Gesundheit im Landkreis, hatte sich „die Mühe gemacht“, die Höchstgrenzen auszurechnen (so der Döbelner Anzeiger vom 9.11.04). Ergebnis: Die bisherigen Höchstgrenzen für Unterkunftskosten wurden entgegen der Empfehlung des Sächsischen Landkreistages nach unten korrigiert! Im Jahr 2005 gab es für einige Wohnungskategorien erhöhte Obergrenzen (alte Beträge in Klammer).

Landkreis (ohne Stadt Döbeln)

Personen	Wohnfläche	Erstbezug bis zum 21.12.1965		Erstbezug ab dem 1.1.1966 (Standardausstattung)
		Sonstiger Wohnraum	Mit Bad oder Duschaum und Sammelheiz.	
1	45	170	210	230
2	60	225	285	310
3	75	270	340	365
4	85	315 (305)	395 (385)	415
5	95	350 (335)	450 (420)	455
Jeder weitere Person	+ 10	+ 55 (+ 30)	+ 45 (+ 35)	+ 40

Personen	Wohnfläche	Erstbezug bis zum 21.12.1965		Erstbezug ab dem 1.1.1966 (Standardausstattung)
		Sonstiger Wohnraum	Mit Bad oder Duschaum und Sammelheizung	
1	45	180	225	245
2	60	240	300	330
3	75	290	360	390
4	85	325	410	445
5	95	355	450	490
Jeder weitere Person	+ 10	+ 30	+ 40 (+ 45)	+ 45

Überschreitungen der Wohnungsgröße bis zu zehn Prozent können gewährt werden. Die Beträge gelten je nach Ausstattung und Alter der Wohnung. Sie entsprechen bei älterem Wohnraum (vor 1965) bei den 1- bis 3-Personen-Haushalten der Wohngeldtabelle - bei neueren Wohnungen bleiben sie allerdings erheblich darunter. Gleiches gilt für 4-Personen-Haushalte generell. Während ein 4-Personen-Haushalt nach WoGG eine zuschussfähige Miete von bis zu 505 € haben darf, wird ihm bei Bezug von ALG II nur noch 445 € zugestanden.

Heizkosten werden bis zu 95 Cent pro qm angemessener Wohnfläche in tatsächlicher Höhe erbracht.

Laut „Döbelner Anzeiger“ vom 20.4.2006 gäbe es in Döbeln noch immer ein großes Überangebot. Allerdings gelte dies nicht für alle Wohnungen, so ein Marktbericht von Immobilienmaklern. „Vor allem durch die Umsetzung von Hartz IV sei die Nachfrage nach kleinen Ein- und Zweizimmerwohnungen deutlich gestiegen. „Ich musste Leute wegschicken. Es gibt nicht genug kleine Wohnungen“, so ein Makler. „Einen Bedarf, der ebenso schwer zu befriedigen ist, gebe es nach bezahlbaren Drei- und Vierraumwohnungen.“

DRESDEN

Die Stadt unterscheidet zwischen jenen, die zum Zeitpunkt des ALG-II-Bezuges bereits in Dresden wohnten und jenen, die nach Dresden ziehen. Der ersten Gruppe werden 5,61 € Kaltmiete incl. Nebenkosten zugestanden, der zweiten Gruppe hingegen nur 5,35 €. Dieser Berechnung gingen diverse Gedanken- und Rechenspiele voran (s.u.)

Höchstgrenze für Personen, die bereits vor dem ALG-II-Bezug in Dresden wohnten:

Personen	Max. Kaltmiete incl. Nebenkosten	Max. Heizkosten
1	252,45	46,80
2	336,60	62,40
3	420,75	78,-
4	476,85	88,40
5	532,95	98,80
Jede weitere	+ 56,10	+ 10,40

Höchstkosten für Personen, die nach Dresden ziehen:

Personen	Max. Kaltmiete incl. Nebenkosten	Max. Heizkosten
1	240,75	46,80
2	321,-	62,40
3	401,25	78,-
4	454,75	88,40
5	508,25	98,80
Jede weitere	+ 53,50	+ 10,40

Laut Sächsische Zeitung vom 14.10.04 schlägt die Stadt vor, die Kaltmiete auf 4,35 € / qm festzulegen. Im Übrigen solle sich die „Angemessenheit“ der Unterkunftskosten am Mietspiegel orientieren.

Mit der Kaltmiete von 4,35 € läge zukünftig die Kostenübernahme höher als bislang bei der Sozialhilfe - hier galten bislang 4,09 € (plus 1,02 € Betriebskosten und 0,92 € Heizkosten).

Bei einer alleinstehenden Person mit 45 m² Wohnfläche hieße dies maximal 184,05 € Grundmiete bzw. 271,35 € maximale Gesamtmiete; bei 2 Personen 245,40 € bzw. 361,80 € und bei 3 Personen 306,75 € bzw. 452,25 € maximal.

Mitte November entschloss sich die Stadt, bei den bisherigen Größenordnungen der Sozialhilfe zu bleiben.

Anfang Dezember 2004 ließ sich folgender Stand beschreiben:

Die Vorlage der Stadt beschränkt die Mietobergrenzen auf die bisherigen 4,09 € aus der Sozialhilfe plus 2,30 € Betriebskosten.

Bei den bestehenden Mietverhältnissen kann diese Obergrenze um 10 % (im Rahmen des „pflichtgemäßen Ermessens“) überschritten werden. Bei Zuzug oder Umzug ist die 10-prozentige Überschreitung nicht vorgesehen. Inzwischen beträgt die Überschreitung nur 5 %.

Nach Angaben des Mietervereins finden sich in Dresden Wohnungen in dieser Preisklasse nur in unsanierten bzw. gering sanierten Alt- und Plattenbauten.

Des weiteren muss davon ausgegangen werden, dass das Angebot an Wohnungen in dieser Preislage nur gering ist: Die Wohnungsbaugesellschaften verfügen über etwa 3.850 Wohnungen in dieser Kategorie (unterschiedliche Grundfläche), hinzu dürften nochmals gleichviel Wohneinheiten auf dem privaten Wohnungsmarkt kommen.

Der Sozialbürgermeister Tobias Kogge ließ konsequenterweise schon einige Zeit davor verlauten: „In Dresden gibt es schon für die jetzigen Sozialhilfe-Empfänger in immer weniger Ortslagen angemessenen Wohnraum.“ (SZ 20.9.04)

FREIBERG

Personen	Wohnfläche	Kaltmiete einschließlich Betriebskosten ohne Heizkosten
1	45	230
2	60	310
3	75	365
4	85	425
Jede weitere	+ 10	60

(= Höchstbeträge gemäß § 8 Abs. 1 WoGG für die monatliche Kaltmiete für Wohnungen mit Bezugsfertigstellung zwischen 1966 und 1991, Mietstufe II)

Städte Freiberg und Flöha:

Hier liegen unterschiedliche Informationen vor: I.

Laut Angaben aus Initiativkreisen

1 Person	245 €
2 Personen	330 €
3 Personen	?
4 Personen	455 €
5 Personen	520 €
jede weitere	65 €

II. Laut Angaben des Sächsischen Staatsministeriums für Soziales

Personen	Wohnfläche	Kaltmiete einschließlich Betriebskosten
1	45	230
2	60	310
3	75	365
4	85	425
5	95	485
Jede weitere	10	55

III. Laut Angaben aus anderen Initiativkreisen:

Es gäbe noch keinen definitiven Beschluß.

(Stand 3. Dezember 2004)

Beträge für Heizung (Landkreis einschließlich Stadt Freiberg und Stadt Flöha) liegen in der Höhe der Sächsischen Sozialhilferichtlinien:

Für Sammelheizung

Personen	Jährlich	monatlich
1	608.-	50,70
2	785.-	65,19
3	960.-	80,10
4	1.073.-	89,41
5	1.191.-	99,28

Bei größeren Haushalten: Entscheidung im Einzelfall

Für andere Brennstoffe

Brikett	0,7 Zentner pro qm
Ölheizung	21 Liter pro qm
Gasheizung	21 Kubikmeter pro qm
Elektroheizung	161 Kilowatt/h pro qm

GÖRLITZ

Personen	Kaltniete einschl.	Laufende Heizkosten max. 1,10 €/m ²
1	230	49,50
2	310	66,-
3	355	82,50
4	425	93,50
5	485	104,50
Jede weitere	+ 60	

Andere Heizungsarten:

Brikett	0,7 Zentner pro qm
Ölheizung	21 Liter pro qm
Gasheizung	21 Kubikmeter pro qm
Elektroheizung	161 Kilowatt/h pro qm

HOYERSWERDA

Beschluß wurde am 17.11.04 gefaßt.

Die Höhe der angemessenen Kosten ist mit den Großvermietern (Wohnungsbaugesellschaft und LebensRäume eG) abgestimmt (Sächsische Zeitung, Hoyerswerdaer Tageblatt vom 16.11.04). Es wird davon ausgegangen, daß etwa 3.500 Bedarfsgemeinschaften mit etwa 4.500 Personen die Leistungen erhalten werden (Hoy hat eine Arbeitslosenquote von 25 %)

Haushaltgröße	Wohnfläche	Nettokaltmiete	Monatliche Grundmiete (1)	Betriebskosten Warm (2)	Betriebskosten Kalt (2)
1	45	4,35 €/qm	195,75	45.-	45.-
2	60	4,35	261.-	60.-	60.-
3	75	4,35	326.25	75.-	75.-
4	90	4,00	360.-	90.-	90.-
5	102	4,00	420.-	105.-	105.-
6	120	4,00	480.-	120.-	120.-

- (1) Monatlicher Gesamtaufwand für die Grundmiete ohne Betriebskosten. Überschreitung um bis zu 10 % gilt als geringfügig (mithin hinnehmbar)
- (2) Festgelegt auf maximal 1 € pro qm Wohnfläche. Zu diesen Heizkosten zählen auch die Warmwasserkosten
- (3) Festgelegt auf maximal 1 € pro qm Wohnfläche. Hierzu zählen u.a. Versicherungen, Müllabfuhr, Gebäudereinigung, Personenaufzug usw.

Andere Heizungsarten:

Brikett	0,7 Zentner pro qm
Ölheizung	21 Liter pro qm
Gasheizung	21 Kubikmeter pro qm
Elektroheizung	161 Kilowatt/h pro qm

KAMENZ

(hat optiert)

Im März 2006 wurden neue Richtlinien verabschiedet. Dabei wurden die Kategorien „Bezugsfertig ...“ zusammengefasst zu einer jahresunabhängigen Einheit „voll saniert“. Die mit höheren Beträgen versehenen Obergrenzen der nach 1992 fertig gestellten Wohnungen (280.-, 345.-, 410.-, 475.- Euro -1 bis 4 Personen) wurde dabei auf die Obergrenze der zwischen 1966 und 1991 fertig gestellten Wohnungen reduziert. Daneben wurde die größeren Wohnungen in der Mietobergrenze reduziert (alter Betrag in Klammern).

Landkreis (= kreisangehörige Gemeinden, ohne Kamenz und Radeberg)

Personen	Wohnfläche	Bezugsfertig bis 1965		Voll saniert
		Mit Zentralheizung und Dusche/Bad	Ohne Zentralheizung und Dusche/Bad	
1	45	210	170	230
2	60	285	225	310
3	75	340	270	365
4	85	385 (395)	305 (315)	415 (425)
5	95	440 (alter Betrag nicht bekannt)	350 (alter Betrag nicht bekannt)	475 (alter Betrag nicht bekannt)
Jede weitere	+ 10	45 (55)	35 (45)	50 (60)

In den Städten **Kamenz** und **Radeberg** liegen die Mietobergrenzen höher:

Personen	Wohnfläche	Bezugsfertig bis 1965		Voll saniert
		Mit Zentralheizung und Dusche/Bad	Ohne Zentralheizung und Dusche/Bad	
1	45	225	215	245
2	60	300	240	330
3	75	360	290	390
4	85	410	325	445
5	95	470	370	510
Jede weitere	+ 10	50	35	55

Ein Vergleich zu den anfänglichen Mietobergrenzen ist nicht möglich, da nach den uns vorliegenden Unterlagen in den beiden Städten die Regelung die war, dass bei 1 bzw. 2 Personen die Mietobergrenze um 15 bis 20 Euro höher liegen sollte, bei 3 bzw. 4 Personen 20 bis 30 Euro .

Heizkosten wurden übernommen im Umfang von 1.- bis 1,20 Euro pro Quadratmeter (so die uns vorliegenden Informationen vom Dezember 2004). Die Richtlinien des Landkreises vom 8.3.2006 sehen dagegen bei Sammelheizungen nur noch 0,95 € / m² vor.

Wohnfläche	Maximalbetrag Heizkosten pro Monat
bis 45	42,75
bis 60	57,00
bis 75	71,25
bis 85	80,75
bis 95	90,25
bis 105	99,75
über 105	Einzelfallentscheidung

Obergrenzen für andere Heizungsarten:

1. Wohnflächenhöchstgrenzen für Mietwohnungen

	Mietwohnungen	Eigentumswohnungen	Eigenheime
Alleinstehende	45	60	70
Zweipersonenhaush.	60	80	90
Dreipersonenhaush.	75	100	110
Vierpersonenhaush.	85	120	130

Für jede weitere zum Haushalt rechnende Person erhöht sich die Wohnfläche höchstens um weitere 10 m².

2. Berechnungsgrundlagen für die einzelnen Brennstoffarten

Brikett, feste Brennstoffe	0,7 Zentner / m ² x 9,00 € / Zentner
Ölheizung	21 Liter / m ² x 0,50 € / Liter
Erdgasheizung	18 Kubikmeter / m ² x 0,75 €/m ³
Flüssiggasheizung	28,5 Liter / m ² x 0,50 € / Liter
Elektroheizung	161 Kilowattstunden / m ² x 0,07 € / kwh

LEIPZIG

Die Stadt hat im Vergleich zu den anderen Stadt- und Landkreisen relativ früh (14.9.04) die Mietobergrenzen festgelegt und damit den zukünftigen ALG-II-BezieherInnen Klarheit verschafft. Die Regelungen wurden seitdem nicht verändert.

Die Wohnungsgröße richtet sich nach dem Wohnungsbindungsgesetz/Wohngeldgesetz. Bei unbilligen Härten kann Wohnfläche und Miethöhe im Einzelfall bis zu 10 % überschritten werden (eventuell auch bis 20 %). Mitte 2005 soll über die Realitätsnähe und Praktikabilität dieser Regelungen neu beraten werden (s.u.).

Die Nettogrundmiete kann bis 3,85 € pro qm betragen

Die Neben- und Betriebskosten werden bis 1,37 € pro qm übernommen

Zentralheizung und Warmwasser werden mit 0,95 € pro qm anerkannt

Personen	Wohnungsgröße	Maximale Kosten
1	45	277,65
2	60	370,20
3	75	462,75
4	85	524,45
Jede weitere	+ 10	+ 61,70

Zum 30.11.05 war die Zahl der Haushalte, die ALG II bezogen, von prognostizierten 38.000 auf annähernd 48.000 gestiegen. Darin sind rd. 60 % 1-Personen-Haushalte und annähernd 25 % 2-Personen-Haushalte.

Bis zum 30.11.05 wurden durch die Arge 3.129 Auflagenbescheide zur Minderung der Mietkosten verschickt. Zwischen Juli und November 05 mussten ca. 800 Haushalte aufgrund der Auflagenbescheide umziehen. Bleiben also rd. 2.330 Haushalte in prekären Mietverhältnissen, in denen ein Teil der Regelsatzleistungen für die Mietkosten verwandt werden.

(Quelle: Ratsversammlung am 7.12.2005 „Auswertung der KdU - Prüfbericht und Maßnahmen zur Steuerung“ sowie Ratsversammlung am 8.2.2006 „Analyse zur Wohnsituation Hartz-IV-Betroffener“)

Soweit die Heizung über Erdgas arbeitet, liegen die anerkannten Beträge weit unterhalb der tatsächlichen Kosten. Leipzig hat bundesweit die höchsten Erdgaspreise der Großstädte. Die Kosten pro m² dürften bei etwa 1,26 € liegen, also 30 Cent über den anerkannten Verbrauchspreisen. Auch bei den „kalten Betriebskosten explodieren die Preise, so hat die Stadt Leipzig vor kurzem die Kosten der Müllabfuhr um 30 % erhöht. Trotzdem kommt es immer wieder vor, dass die ARGE die Übernahme der Betriebskostennachzahlungen verweigert mit der Begründung, dass die angemessenen Wohnkosten damit überschritten werden ...“ (Naomi-Pia Witte, Sprecherin der AG „Soziale Politik“ in der Linkspartei.PDS Leipzig, März 2006)

LEIPZIGER LAND

Personen	Wohnfläche	Grundmiete + Nebenkosten	Heizung
1	45	213,75	51,75
2	60	285,-	69,-
3	75	356,25	86,25
4	90	427,50	103,50
5	105	498,75	120,75
Jede weitere		+ 71,25	17,25

Grundmiete: 3,75 €
 Betriebskosten 1.- €
 Heizung: 1,15 €/m²

LÖBAU-ZITTAU

(hat optiert)

Bezüglich der Mietobergrenzen wurde die Richtlinie vom 27.10.2004 am 22.3.2006 unverändert bestätigt.
 Landkreis (ohne Löbau und Zittau)

Personen	Wohnfläche	Bezugfertig bis 31.12.65		Bezugfertig ab 1.1. 1966
		Mit Sammelheizung und Dusche/Bad	Ohne Sammelheizung und Dusche/Bad	
1	45	200	160	215
2	60	265	215	290
3	75	320	255	345
4	85	370	295	400
5	95	420	335	455
Jeder weitere	10	50	40	55

Zittau und Löbau

Personen	Wohnfläche	Bezugfertig bis 31.12.65		Bezugfertig ab 1.1. 1966
		Mit Sammelheizung und Dusche/Bad	Ohne Sammelheizung und Dusche/Bad	
1	45	210	170	230
2	60	285	225	310
3	75	340	270	365
4	85	395	315	425
5	95	450	360	485
Jeder weitere	10	50	40	55

Die Heizkosten werden in tatsächlich entstandener Höhe übernommen, maximal aber mit 1,15 € / m².
 Damit wurde im März 2006 der Betrag um 0,15 € / m² erhöht.

MEISSEN

(hat optiert)

Kaltniete einschließlich Nebenkosten:

Gemeinden im Landkreis (ohne Meißen, Coswig, Radebeul, Weinböhla)

Person	Wohnfläche	Wenn Wohnverhältnis bereits besteht	Bei neuer Wohnungsanmietung im leistungsbezug SGB II und SGB XII (oder der entsprechende Bedarf bekannt ist)
1	45	253	253
2	60	310	308
3	75	365	359
4	85	437	437
5	95	488	488
6	105	545	540

MEISSEN

Person	Wohnfläche	Wenn Wohnverhältnis bereits besteht	Bei neuer Wohnungsanmietung im leistungsbezug SGB II und SGB XII (oder der entsprechende Bedarf bekannt ist)
1	45	253	253
2	60	330	308
3	75	390	359
4	85	455	437
5	95	520	488
6	105	585	540

COSWIG, RADEBEUL, WEINBÖHLA

Person	Wohnfläche	Wenn Wohnverhältnis bereits besteht	Bei neuer Wohnungsanmietung im leistungsbezug SGB II und SGB XII (oder der entsprechende Bedarf bekannt ist)
1	45	265	253
2	60	355	308
3	75	420	359
4	85	4907	437
5	95	560	488
6	105	630	540

Monatliche Heizkosten (alle Gemeinden):

Fläche	Maximale Heizkosten
45	43 €
60	57 €
75	71 €
85	81 €
95	90 €
105	100 €

MITTLERER ERZGEBIRGSKREIS

Miete

Personen	Wohnfläche	Kaltmiete
1	45	221
2	60	295
3	75	369
4	85	418
5	95	467

Heizung

Sammelheizung 0,92 Euro pro Quadratmeter
Elektroheizung 1,42 Euro pro Quadratmeter

Einzelheizung:

Wohnfläche	Feste Brennstoffe	Oel	Gas
45	313.-	473.-	437
60	427,99	630	522
75	477.-	788	728
85	541.-	893	825
95	604.-	998	922

MITTWEIDA

Die Städte und Gemeinden mit Ausnahme von Burgstädt, Frankenberg und Mittweida wurden in den Mietobergrenzen seit 1.1.05 nicht verändert. Nachträglich wurden die Städte Burgstädt, Frankenberg und Mittweida in der Mietstufe III mit geänderten Obergrenzen aufgenommen.

Burgstädt, Frankenberg, Mittweida

Personen	Wohnfläche	Bezugfertig bis 1965		Bezugfertig 1966 - 1991	Bezugfertig ab 1992
		Mit Zentralheizung und Dusch	Ohne Zentralheizung und Dusche/Bad		
1	45	225	180	245	300
2	60	300	240	330	365
3	75	360	290	390	435
4	85	420	335	455	505
5	95	480	380	520	580
Jede weitere	+ 10	+ 60	+ 45	+ 65	+ 70

Restliche Städte und Gemeinden im Landkreis

Personen	Wohnfläche	Bezugfertig bis 1965		Bezugfertig 1966 - 1991	Bezugfertig ab 1992
		Mit Zentralheizung und Dusche/Bad	Ohne Zentralheizung und Dusche/Bad		
1	45	210	170	230	280
2	60	285	225	310	345
3	75	340	270	365	410
4	85	395	315	425	475
5	95	450	350	485	545
Jede weitere	+ 10	+ 55	+ 45	+ 60	+ 65

(= Höchstbeträge für zuschussfähige Miete oder Belastung nach WoGG)

Überschreitungen hinsichtlich der Wohngröße oder der Miethöhe werden im Einzelfall entschieden.

In der Begründung der Vorlage zum Beschluß des Kreistages findet sich folgender Passus: "In der Beratung des Gesundheits- und Sozialausschusses des Sächsischen Landkreistages am 20.7. wurde beschlossen, die vom SLT und SSG herausgegebenen Sächsischen Sozialhilferichtlinien i.V.m. der Tabelle nach § 8 WoGG, hier die Spalten bis 'ab 01. Januar 1966 bis zum 31. Dezember 1991' (solange solcher Wohnraum ausreichend vorhanden ist) in der jeweiligen Mietstufe den Sächsischen

Landkreisen zur verbindlichen Anwendung zu empfehlen." Diese Einschränkung fand in den Beschluß keinen Eingang!

Heizkosten werden in Höhe von 0,95 € pro qm übernommen.

Kohlen werden mit 0,7 Zentner pro Quadratmeter und Heizperiode (Oktober bis März) berechnet.

Ölheizung: 21 cm/qm
Elektroheizung: 161 kWh/qm

MULDENTALKREIS

(hat optiert)

Die Mietobergrenzen wurden seit ihrer Verabschiedung nicht verändert.

Personen	Wohnfläche	Kaltmiete einschl. Nebenkosten Bezugsfertigstellung bis zum 31.12. 1991	Kaltmiete einschl. Nebenkosten Bezugsfertigstellung ab 1.1. 1992
1	45	230	280
2	60	310	345
3	75	365	410
4	90	425	475
5	105	485	545
Jede weitere	+ 15	60	65

Heizkosten: 1,15 € pro m²

NIEDERSCHLESISCHER OBERLAUSITZKREIS

Die Obergrenzen wurden zwischenzeitlich erhöht.

Höchstbeträge für die monatlichen Kosten der Unterkunft (Grundmiete incl. Nebenkosten) **und** Zentralheizung (pauschal) sowie die alten Beträge:

Personen	FLÄCHE	NOL-Kreis (Mietstufe I) Höchstbetrag Grundmiete incl. Nebenkosten / Höchstbetrag Warmmiete (ursprünglicher)	Weißwasser (Mietstufe II) Höchstbetrag Grundmiete incl. Nebenkosten / Höchstbetrag Warmmiete (ursprünglicher)	Niesky (Mietstufe III) Höchstbetrag Grundmiete incl. Nebenkosten / Höchstbetrag Warmmiete (ursprünglicher) Höchstbetrag warm)
1	45	215.- / 260.- (257,75)	230.- / 275.- (272,75)	245.- / 290.- (287,75)
2	60	290.- / 350.- (347,00)	310.- / 370.- (367,00)	330.- / 390.- (387,00)
3	75	345.- / 420.- (416,25)	365.- / 440.- (436,25)	390.- / 465.- (461,25)
4	85	400.- / 485.- (480,75)	425.- / 510.- (505,75)	455.- / 540.- (535,75)
5	95	455.- / 550.- (545,25)	485.- / 580.- (575,25)	520.- / 615.- (610,25)
Jede weitere	+ 10	55.- / 65.- (64,50)	60.- / 70.- (69,50)	65.- / 75.- (74,50)

Andere Heizungsarten:

Brikett	0,7 Zentner pro qm
Ölheizung	21 Liter pro qm
Gasheizung	21 Kubikmeter pro qm
Elektroheizung	161 Kilowatt/h pro qm

PLAUEN

Die Richtwerte zur Kaltmiete wurden 2004 verabschiedet und seitdem nicht verändert.

Personen	Grundmiete / kalte Betriebskosten in €	Heizkosten in €	Mietobergrenze einschließlich Heizung
1	230	36	266
2	310	48	358
3	365	60	425
4	425	72	497
	485	84	569
Jede weitere	+ 60	+ 12	+ 72

Die Heizkosten wurden zum Januar 2006 von 0,80 € / m² auf 0,90 € / m² erhöht.

Als Bemessungsgrundlage ist der Miethöchstwert des jeweiligen Haushaltes von Belang (d.h. keine getrennte Betrachtungsweise zwischen Grundmiete, sonstige Nebenkosten und Heizkosten), da gegenseitige Ausgleichsfähigkeit erreicht werden soll.

Erfolgt eine zentrale Versorgung mit Warmwasser, so ist der im Mietvertrag ausgewiesene monatliche Betrag von den Kosten der Unterkunft/Heizung in Abzug zu bringen. Ist entsprechend des bestehenden

Mietvertragsverhältnisses nicht erkennbar, wie hoch sich der Anteil an Warmwasseraufbereitung, bemißt so sind 0,15 € pro m² angemessener Wohnfläche zu berücksichtigen, d.h. abzusetzen.

RIESA-GROSSENHAIN

Die Mietobergrenzen wurden seit Einführung bis Mai 06 nicht geändert:

Landkreis ohne Riesa

Personen	Fläche	Höchstbetrag Kaltmiete ohne Nebenkosten	Höchstbetrag Kaltmiete ohne Nebenkosten, sofern ein Wohnraum nach den anderen Werten nicht vorhanden ist	Nebenkosten	Heizkosten
1	45	185	235	45	45
2	60	250	285	60	60
3	75	290	335	75	75
4	85	340	390	85	85
5	95	390	450	95	95
Jede weitere	+ 10	+ 54	59	6	10

Riesa

Personen	Fläche	Höchstbetrag Kaltmiete ohne Nebenkosten	Höchstbetrag Kaltmiete ohne Nebenkosten, sofern ein Wohnraum nach den anderen Werten nicht vorhanden ist	Nebenkosten	Heizkosten
1	45	200	255	45	45
2	60	270	305	60	60
3	75	315	360	75	75
4	85	370	420	85	85
5	95	425	485	95	95
Jede weitere	+ 10	58,50	63,50	6,50	10

SÄCHSISCHE SCHWEIZ

(Landkreis, außer Heidenau, Neustadt/Se., Pirna)

Personen	Bezugfertig bis 1965		Bezugfertig 1966 - 1991	Bezugfertig ab 1992
	Mit Zentralheizung und Dusche/Bad	Ohne Zentralheizung und Dusche/Bad		
1	210	170	230	280
2	285	225	310	345
3	340	320	365	410
4	425	315	425	475
5	460	350	485	545

In Neustadt/Sebnitz und in Heidenau wird die Mietobergrenze erhöht

Bei 1 bzw. 2 Personen um 15 bis 20 Euro

Bei 3 bzw. 5 Personen um 20 bis 30 Euro

(diese Zahlen könnten falsch übertragen sein)

PIRNA

Personen	Bezugfertig bis 1965		Bezugfertig 1966 - 1991	Bezugfertig ab 1992
	Mit Zentralheizung und Dusche/Bad	Ohne Zentralheizung und Dusche/Bad		
1	245	195	265	325
2	325	260	355	395
3	390	310	420	470
4	455	360	490	545
5	515	415	569	625

STOLLBERG

Personen	Wohnfläche	Kaltmiete + Betriebskosten	Max. Heizungskosten monatlich Einschl. Warmwasserauf- bereitung	Max. Heizungskosten monatlich Ohne Warmwasserauf- bereitung
1	45	23	45	36
2	60	310	60	48
3	75	365	75	60
4	85	425	90	72
Jede weitere		+ 60 €	+ 15 €	+ 12

TORGAU-OSCHATZ

Die Mietobergrenzen wurden mit Kreistagsbeschluss 103/05 Anfang 2005 eingeführt und seitdem nicht verändert.

Personen	Wohnfläche	Kaltmiete	Heizung	Sonstige Nebenkosten	Maximale Kostenübernahme
1	45	180	45	45	270
2	60	240	60	60	360
3	75	300	75	75	450
4	85	340	85	85	510
5	95	380	95	95	570
6	105	420	105	105	630

Die einzelnen Beträge (Kaltmiete, Heizung, sonstige Nebenkosten) sind ausgleichsfähig; die maximale Kostenübernahme markiert die Obergrenze (kleine warme Wohnung oder größere „kältere“ Wohnung, so der Sozialdezernent). Berechnungsgrundlage sind 6.- € Kaltmiete, 1.- € Nebenkosten und 1.- € Heizkosten / m².

VOGTLAND

Die Richtwerte zur Kaltmiete wurden 2004 verabschiedet und seitdem nicht verändert.

Personen	Grundmiete / kalte Betriebskosten in €	Heizkosten in €	Mietobergrenze einschließlich Heizung
1	230	36	266
2	310	48	358
3	365	60	425
4	425	72	497
	485	84	569
Jede weitere	+ 60	+ 12	+ 72

Die *Heizkosten* wurden zum Januar 2006 von 0,80 € / m² auf 0,90 € / m² erhöht.

Als Bemessungsgrundlage ist der Miethöchstwert des jeweiligen Haushaltes von Belang (d.h. keine getrennte Betrachtungsweise zwischen Grundmiete, sonstige Nebenkosten und Heizkosten), da gegenseitige Ausgleichsfähigkeit erreicht werden soll.

Erfolgt eine zentrale Versorgung mit Warmwasser, so ist der im Mietvertrag ausgewiesene monatliche Betrag von den Kosten der Unterkunft/Heizung in Abzug zu bringen. Ist entsprechend des bestehenden Mietvertragsverhältnisses nicht erkennbar, wie hoch sich der Anteil an Warmwasseraufbereitung ‚beimißt‘, so sind 0,15 € pro m² angemessener Wohnfläche zu berücksichtigen, d.h. abzusetzen.

WEIßERITZKREIS

Höchstbetrag für die monatlichen Kosten der Unterkunft (Kaltmiete), der Neben- und Betriebskosten sowie Heizkosten (Richtlinie des Kreises vom 6. Dezember 2005)

Per-sonen	Fläche qm	Grundmiete (4 €/m ²)	Betriebskosten und Heizkosten in € (2,60 €/m ²)	KdU Gesamt-höchstbetrag
1	45	180.-	117.-	297.-
2	60	240.-	156.-	396.-
3	75	300.-	195.-	495.-
4	85	340.-	221.-	561.-
5	95	380.-	247.-	627.-
Jede weitere	+ 10	+ 40.-	+ 26.-	+ 66.-

ZWICKAU

Es gelten im Mai 2006 weiterhin die ursprünglich festgelegten Höchstgrenzen.

Personen	Wohnfläche	Kaltmiete	Heizkosten
1	45	230	45
2	60	310	60
3	75	365	75
4	90	425	90
5	105	485	105
6	120	545	120

Jede weitere Person entsprechend Wohngeldtabelle.

(Es werden also in Orientierung an die Höchstbeträge nach § 8 Abs. 1 WoGG, Mietenstufe II, Bezugsfertigstellung der Wohnung zwischen 1966 und 1991, als angemessene Kaltmiete 4,11 € pro m² anerkannt.)

Heizkosten bzw. Betriebskosten (kalt) je 1.- € pro qm

Wenn die Wohnfläche kleiner ist, als sie für die entsprechende Personenzahl angenommen wird, die Miete aber höher liegt, gleichwohl die für die Personenzahl vorgesehene Obergrenze nicht überschreitet, werden die Gesamtkosten übernommen.

Diese Richtlinie sei in der Sozialhilfepraxis erprobt und habe bisher kaum zu Zwangsumzügen von Betroffenen geführt, wird die Sozialbürgermeisterin Pia Findeiß in der Freien Presse, Ausgabe Zwickau, vom 12.10.2004 zitiert.

ZWICKAUER LAND

Die Höchstsätze sind seit ihrer Einführung unverändert.

Personen	Wohnfläche	Grundmiete (ohne Betriebs- und Heizkosten)	Höchst-Sätze (einschließlich Heizung)
1	45	180.-	283,50
2	60	240.-	378.-
3	75	300.-	472,50
4	85	340.-	535,50
5	95	380.-	598,50

Grundmiete: 4.- €/m²
Betriebs- und Heizkosten: maximal 2,30 €/m²