

Verwaltungsvorschrift des Landkreises Zwickau über die Festsetzung der Höhe angemessener Aufwendun- gen für Unterkunft und Heizung nach dem Zweiten und Zwölften Buch Sozialgesetzbuch

I.	Anwendungsbereich.....	1
II.	Gesamtangemessenheitsgrenze für Unterkunft und Heizung.....	1
1.	Vergleichsräume.....	2
2.	Gesamtangemessenheitsgrenzen für die Vergleichsräume.....	2
2.1	Abstrakt angemessene Wohnfläche.....	2
2.2	Nettokaltmiete.....	3
2.3	Kalte Betriebskosten.....	3
2.4	Heizkosten.....	4
III.	Inkrafttreten und Übergangsvorschriften.....	5

I. Anwendungsbereich

Diese Vorschrift regelt die nach den Bestimmungen der §§ 22 ff. Zweites Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und § 35 Zwölftes Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) im Gebiet des Landkreises Zwickau als angemessen anzuerkennenden Aufwendungen für Unterkunft und Heizung. Regelungen zur Gesamtangemessenheitsgrenze finden analoge Anwendung für die Bedarfe Leistungsberechtigter nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch.

II. Gesamtangemessenheitsgrenze für Unterkunft und Heizung

Für die als angemessen anzuerkennenden Aufwendungen der Unterkunft und Heizung werden für die einzelnen Vergleichsräume des Landkreises Zwickau abstrakte Gesamtangemessenheitsgrenzen für die Bruttowarmmiete bestimmt.

Die Gesamtangemessenheitsgrenze ergibt sich aus dem Produkt

- der abstrakt angemessenen Wohnfläche nach Nr. 2.1 dieser Vorschrift und
- der Summe der Werte für einen Quadratmeter Wohnfläche
 - für den angemessenen Mietzins (Nettokaltmiete) nach Nr. 2.2 dieser Vorschrift,
 - für angemessene kalte Betriebskosten nach Nr. 2.3 dieser Vorschrift und
 - für angemessene Heizkosten nach Nr. 2.4 dieser Vorschrift.

1. Vergleichsräume

Für den Landkreis Zwickau sind folgende Vergleichsräume festgestellt, welche insbesondere aufgrund ihrer räumlichen Nähe und Infrastruktur insgesamt betrachtet homogene Lebens- und Wohnbereiche bilden und räumlicher Vergleichsmaßstab sind:

<u>Vergleichsraum</u>	<u>angehörige Städte und Gemeinden</u>
VR 1	Zwickau
VR 2	Fraureuth, Werdau, Langenbernsdorf, Neukirchen, Crimmitschau
VR 3	Dennheritz, Meerane, Schönberg, Oberwiera, Waldenburg, Remse, Glauchau
VR 4	Niederfrohna, Limbach-Oberfrohna, Callenberg, Hohenstein-Ernstthal, Oberlungwitz, St. Egidien, Bernsdorf, Gersdorf, Lichtenstein, Mülsen
VR 5	Reinsdorf, Wildenfels, Hartenstein, Langenweißbach, Wilkau-Haßlau, Kirchberg, Hartmannsdorf, Crinitzberg, Hirschfeld, Lichtentanne

2. Gesamtangemessenheitsgrenzen für die Vergleichsräume

Folgende Beträge für die Bruttowarmmiete werden als Gesamtangemessenheitsgrenzen festgestellt:

Haushaltsgröße	monatliche Bruttowarmmiete in Euro				
	VR 1	VR 2	VR 3	VR 4	VR 5
Alleinstehend	459,00 €	438,00 €	438,00 €	443,00 €	474,00 €
2 Personen	576,00 €	560,00 €	572,00 €	569,00 €	572,00 €
3 Personen	712,00 €	693,00 €	706,00 €	706,00 €	712,00 €
4 Personen	827,00 €	771,00 €	781,00 €	808,00 €	821,00 €
jede Weitere	98,00 €	91,00 €	92,00 €	95,00 €	97,00 €

Die folgenden Nummern 2.1 bis 2.4 geben Aufschluss über die zugrunde gelegten Werte für Wohnfläche, Nettokaltmiete, Betriebskosten und Heizkosten. Für die konkret als angemessen zu beurteilende Wohnung bleiben diese einzelnen Werte bei insgesamt schlüssiger Kalkulation aber variabel. Maßgeblich für die Feststellung der Angemessenheit ist die Höhe des Produkts. So können unter anderem Wohnungen mit höheren Nettokaltmieten bei kleineren Wohnflächen oder niedrigeren Heizkosten ebenfalls angemessen sein.

2.1 Abstrakt angemessene Wohnfläche

Die abstrakt angemessenen Wohnflächen werden nach den Sächsischen Fördervorschriften zum Wohnraumförderungsgesetz festgestellt (Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum vom 22. November 2016, in der Fassung vom 01.01.2020, Kapitel IV. Zuwen-

dungsvoraussetzungen, Nr. 1 Buchstaben a) und b) (RL gebundener Mietwohnraum – RL gMW)).

Danach darf die Wohnfläche einer nach dem Wohnraumförderungsgesetz als angemessen förderfähigen Mietwohnung die nachfolgend genannten Wohnflächenhöchstgrenzen nicht überschreiten:

Alleinstehende:	45 Quadratmeter,
2-Personen-Haushalte:	60 Quadratmeter,
3-Personen-Haushalte:	75 Quadratmeter,
4-Personen-Haushalte:	85 Quadratmeter,
jede weitere Person:	10 Quadratmeter.

2.2 Nettokaltmiete

Als Mietzins (Nettokaltmiete) für einen Quadratmeter abstrakt angemessene Wohnfläche sind folgende Beträge der Gesamtangemessenheitsgrenze zugrunde gelegt:

Haushaltsgröße	monatliche Nettokaltmiete in Euro je Quadratmeter				
	VR 1	VR 2	VR 3	VR 4	VR 5
Alleinstehend	5,56 €	5,11 €	5,11 €	5,11 €	5,33 €
2 Personen	5,00 €	4,80 €	5,00 €	4,90 €	5,00 €
3 Personen	4,93 €	4,67 €	4,85 €	4,79 €	4,93 €
4 Personen	5,18 €	4,59 €	4,71 €	5,00 €	5,18 €
jede Weitere	5,18 €	4,59 €	4,71 €	5,00 €	5,18 €

2.3 Kalte Betriebskosten

- (1) Kalte Betriebskosten im Sinne dieser Vorschrift sind die in der Betriebskostenverordnung aufgeführten Kostenarten ausgenommen der Kosten für Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen nach § 2 Nummer 4 bis 6 der Verordnung.
- (2) Als kalte Betriebskosten für einen Quadratmeter abstrakt angemessene Wohnfläche sind folgende Beträge der Gesamtangemessenheitsgrenze zugrunde gelegt:

Haushaltsgröße	monatliche kalte Betriebskosten in Euro je Quadratmeter				
	VR 1	VR 2	VR 3	VR 4	VR 5
Alleinstehend	1,52 €	1,52 €	1,52 €	1,63 €	2,09 €
2 Personen	1,49 €	1,43 €	1,43 €	1,47 €	1,43 €
3 Personen	1,46 €	1,46 €	1,46 €	1,52 €	1,46 €
4 Personen	1,44 €	1,37 €	1,37 €	1,40 €	1,37 €
jede Weitere	1,44 €	1,37 €	1,37 €	1,40 €	1,37 €

- (3) Die Erteilung einer Zusicherung zur Berücksichtigung der Aufwendungen für eine neue Unterkunft nach § 22 Abs. 4 SGB II, § 35 Abs. 2 SGB XII setzt neben einer nach dieser Vorschrift angemessenen Gesamtmiete voraus, dass die in der monatlichen Gesamtmiete enthaltenen Beträge für Vorauszahlungen für Betriebskosten plausibel in ausreichender Höhe kalkuliert sind.

Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten sollen nicht geringer sein als

- 1,15 € je Quadratmeter Wohnfläche für Alleinstehende,
- 1,10 € je Quadratmeter Wohnfläche für Zweipersonenhaushalte,
- 1,05 € je Quadratmeter Wohnfläche für Dreipersonenhaushalte und
- 1,00 € je Quadratmeter Wohnfläche für Vierpersonenhaushalte und darüber.

Geringere Vorauszahlungen müssen schlüssig begründet sein.

Näheres regelt die Verwaltungsvorschrift des Landkreises Zwickau zur einheitlichen Gewährung von Leistungen für die Bedarfe der Unterkunft und Heizung nach dem Zweiten und Zwölften Buch Sozialgesetzbuch.

2.4 Heizkosten

- (1) Heizkosten im Sinne dieser Vorschrift sind die nach § 2 Nummer 4 bis 6 Betriebskostenverordnung entstehenden Kosten für den Betrieb von Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen, dementsprechende Kosten für Einzelofenheizungen und sonstige Heizungen wie Solaranlagen, Wärmepumpen und vergleichbare.
- (2) Der Wert für die Angemessenheit von Heizkosten wird nach § 22 Abs. 10 Zweites Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) mit dem durch die co2online gGmbH für den Landkreis Zwickau erstellten Heizspiegel beurteilt.
(<https://www.heizspiegel.de/heizspiegel/kommunaler-heizspiegel/>)

Angemessenheitswert für Heizkosten nach dieser Vorschrift ist einheitlich für alle Gebäude der im Heizspiegel für den Landkreis Zwickau als höchster Vergleichswert in Euro je Quadratmeter und Jahr ausgewiesene Betrag.

Der höchste Vergleichswert beträgt 37,20 € je Quadratmeter und Jahr, mithin monatlich 3,10 € je Quadratmeter abstrakt angemessene Wohnfläche.

Dieser Wert berücksichtigt die Verbrauchswerte des letzten Heizspiegels für das Abrechnungsjahr 2021 und das aktuellere Energiepreisniveau zum Preisstand 30.09.2022 (Prognosespiegel 2022).

- (3) Die Erteilung einer Zusicherung zur Berücksichtigung der Aufwendungen für eine neue Unterkunft nach § 22 Abs. 4 SGB II, § 35 Abs. 2 SGB XII setzt neben einer nach dieser Vorschrift angemessenen Gesamtmiete voraus, dass die in der monatlichen Gesamtmiete enthaltenen Beträge für Vorauszahlungen für Heizkosten plausibel in ausreichender Höhe kalkuliert sind.

Vorauszahlungen für Heizkosten sollen nicht geringer sein als

1,60 € je Quadratmeter Wohnfläche für Alleinstehende,
1,50 € je Quadratmeter Wohnfläche für Zweipersonenhaushalte,
1,40 € je Quadratmeter Wohnfläche für Dreipersonenhaushalte und
1,30 € je Quadratmeter Wohnfläche für Vierpersonenhaushalte und darüber.

Geringere Vorauszahlungen müssen schlüssig begründet sein.

Näheres regelt die Verwaltungsvorschrift des Landkreises Zwickau zur einheitlichen Gewährung von Leistungen für die Bedarfe der Unterkunft und Heizung nach dem Zweiten und Zwölften Buch Sozialgesetzbuch.

III. Inkrafttreten und Übergangsvorschriften

- (1) Diese Vorschrift tritt am 01.01.2023 in Kraft und ist auf den Leistungszeitraum ab dem 01.01.2023 anzuwenden.
- (2) Sind aufgrund bisher angewendeter Richtlinien im Einzelfall geringere Kosten der Unterkunft und Heizung als nach dieser Vorschrift anerkannt worden, ist die Gewährung von Amts wegen spätestens mit dem nächsten Fortzahlungsbescheid ab dem Tag des Inkrafttretens dieser Verwaltungsvorschrift anzupassen (Günstigkeitsprinzip).
- (3) Sind aufgrund bisher angewendeter Richtlinien im Einzelfall höhere Kosten der Unterkunft und Heizung als nach dieser Vorschrift als angemessen anerkannt worden, ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Regelungen ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten.
- (4) Werden die Bedarfe für Unterkunft und Heizung aufgrund § 42a Abs. 3 SGB XII berücksichtigt und sind bisher höhere Kosten der Unterkunft und Heizung als nach dieser Vorschrift anerkannt worden, ist die Leistung abweichend von Absatz 1 erst ab 01.07.2023 auf den niedrigeren Wert dieser Vorschrift anzupassen.

Zwickau, 01.12.2022

Eberhart
Amtsleiterin Sozialamt

Informationen zu angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung

Leistungen für die Kosten der Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind.

Für die als angemessen anzuerkennenden Aufwendungen der Unterkunft und Heizung werden für die einzelnen Vergleichsräume des Landkreises Zwickau abstrakte Gesamtangemessenheitsgrenzen für die Bruttowarmmiete bestimmt.

Durch Ermittlung der Personenanzahl und des örtlichen Vergleichsraumes sind der nachfolgenden Tabelle die Obergrenzen (= Bruttowarmmiete) für angemessene Kosten der Unterkunft (Nettokaltmiete, kalte Betriebskosten) und Heizung zu entnehmen:

Haushaltsgröße	monatliche Bruttowarmmiete				
	VR 1 Zwickau	VR 2 Fraureuth, Werdau, Langenbernsdorf, Neukirchen, Crimmitschau	VR 3 Dennheritz, Meerane, Schönberg, Oberwiera, Waldenburg, Remse, Glauchau	VR 4 Niederfrohna, Limbach-Oberfrohna, Callenberg, Hohenstein-Ernstthal, Oberlungwitz, St. Egidien, Bernsdorf, Gersdorf, Lichtenstein, Mülsen	VR 5 Reinsdorf, Wildenfels, Hartenstein, Langenweißbach, Wilkau-Haßlau, Kirchberg, Hartmannsdorf, Crinitzberg, Hirschfeld, Lichtenhain
Alleinstehend	436,00 €	416,00 €	416,00 €	421,00 €	451,00 €
2 Personen	546,00 €	530,00 €	542,00 €	539,00 €	542,00 €
3 Personen	675,00 €	655,00 €	669,00 €	669,00 €	675,00 €
4 Personen	784,00 €	728,00 €	738,00 €	765,00 €	778,00 €
jede Weitere	93,00 €	86,00 €	87,00 €	90,00 €	92,00 €

Im Landkreis Zwickau gelten die Bedarfe für Unterkunft und Heizung insgesamt genau dann als angemessen, wenn die *Bruttowarmmiete* angemessen ist. Sie ermittelt sich aus:

$$\boxed{\text{abstrakt angemessene Wohnfläche}} \times \boxed{\text{Summe der Werte für einen m}^2 \text{ Wohnfläche aus:}}$$

$$\boxed{\text{Nettokaltmiete}} + \boxed{\text{kalte Betriebskosten}} + \boxed{\text{Heizkosten}}$$

Innerhalb dieser Komponenten besteht volle Verrechnungsmöglichkeit. Damit wird dem Leistungsempfänger freie Wahlmöglichkeiten unter dem zur Verfügung stehenden Wohnraum geboten, da bspw. höhere Aufwendungen für eine Komponente durch geringere Aufwendungen für die jeweils anderen Komponenten ausgeglichen werden können. Maßgeblich ist die ermittelte Gesamtangemessenheitsgrenze (Bruttowarmmiete).

Verfahren bei Abschluss eines neuen Mietvertrages

Vor Abschluss eines neuen Mietvertrages muss seitens der Behörde eine Prüfung des Mietangebotes erfolgen. Eine Zusicherung zum Umzug wird erteilt, soweit die Aufwendungen der neuen Wohnung angemessen sind und der Umzug erforderlich ist.

Das Mietangebot muss die Nettokaltmiete und die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten und Heizkosten einzeln ausweisen. Die Zusicherung zum neuen Wohnraum wird jedoch nur bis zur o.g. Mietobergrenze erteilt, wenn die Vorauszahlungen schlüssig in ausreichender Höhe kalkuliert sind.

Unschlüssige Vorauszahlungen sind anzunehmen, wenn nachfolgende Werte unterschritten sind und ein besonderer Grund dafür nicht glaubhaft vorgetragen wurde:

Betriebskosten:

für Alleinstehende	1,15 € je Quadratmeter Wohnfläche
für Zweipersonenhaushalte	1,10 € je Quadratmeter Wohnfläche
für Dreipersonenhaushalte	1,05 € je Quadratmeter Wohnfläche
für Vierpersonenhaushalte und darüber	1,00 € je Quadratmeter Wohnfläche

Heizkosten:

für Alleinstehende	1,15 € je Quadratmeter Wohnfläche
für Zweipersonenhaushalte	1,10 € je Quadratmeter Wohnfläche
für Dreipersonenhaushalte	1,05 € je Quadratmeter Wohnfläche
für Vierpersonenhaushalte und darüber	1,00 € je Quadratmeter Wohnfläche