



Hinweise zu Kosten der Unterkunft und Heizung für Empfänger von Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch (SGB) Zweites Buch (II).

In der Landeshauptstadt Dresden (LHD) gelten für hilfebedürftige leistungsberechtigte Personen und Bedarfsgemeinschaften Kosten für Unterkunft und Heizung bis zu folgenden Obergrenzen als angemessen:

Bruttokaltmiete:

Personen/Bedarfs- bzw. Einsatz- gemeinschaft	Bruttokaltmiete in EUR	Davon (Werte in Klammern sind <i>Richtwerte</i>)	
		Nettokaltmiete in EUR (4,35 €/ m ²)	kalte Betriebskosten in EUR (1,26 €/ m ²)
1 Person	252,45	195,75	56,70
2 Personen	336,60	261,00	75,60
3 Personen	420,75	326,25	94,50
4 Personen	476,85	369,75	107,10
5 Personen	532,95	413,25	119,70
für jede weitere Person	56,10	43,50	12,60

Die Leistungen gem. SGB II erbringt für die LHD die

SGB II – Arbeitsgemeinschaft (ARGE) Dresden
Budapester Str. 30 (Hauptsitz)
01069 Dresden
Telefon: Tel: 0180 / 100250301732
(Festnetzpreis 3,9 derzeit ct/min; Mobilfunkpreise höchstens 42 ct/min)

Diese ist für alle hilfebedürftige Bürgerinnen und Bürger Ansprechpartnerin, soweit es die Grundsicherung für Arbeitssuchende oder Sozialgeld für deren Angehörige betrifft.

Grundsätzliches:

Angemessen sind in der Regel die Aufwendungen für eine Wohnung nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnungsstand aufweist und bescheidenen Zuschnitts ist. Anspruch besteht auch nicht auf eine bestimmte Wohnung, sondern nur auf irgendeinen angemessenen Wohnraum. Deswegen darf auch auf diesen verwiesen werden, soweit ein Wohnungsangebot unangemessen ist oder die derzeitige bewohnte Wohnung als unangemessen gilt. Hierbei ist es auch zulässig auf die Ergebnisse von repräsentativen kommunalen Bürgerumfragen oder qualifizierter Mietspiegel zurückzugreifen (vgl. bspw. BSG Urte. v. 7. November 2006 – B 7b AS 18/09 R sowie BSG Urte. v. 18. Juni 2008 – B 14/7b AS 44/06 R – www.bundessozialgericht.de)

Kaltmiete:

Als räumlicher Vergleichsmaßstab für den angemessenen Quadratmeterpreis ist in erster Linie vielmehr der gesamte Wohnraum der LHD maßgebend, da der/die Hilfebedürftige dort lebt und dieser Wohnraum ein geeignetes Vergleichsgebiet bildet. Die Einbeziehung berücksichtigt ca. 504.000 Einwohner. Der oben skizzierte einfache Wohnraum findet sich über das gesamte Stadtgebiet verteilt und wurde größtenteils zwischen 1946 und 1990 errichtet, da bis 1945 mehr als 70% des Dresdner

Wohnraums zerstört wurde und zweifelsfrei einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt.

Da der LHD durch die laufenden Wohnungsmarktberichte bekannt ist, dass seit 2004 mehr als ein Drittel der Wohnungen in Dresden im Preissegment bis 4,35 €/ m² zu finden sind, wurde derzeit die Obergrenze für Regelfälle auf ebendiesen Wert festgesetzt. **Eine Vielzahl von Wohnraum steht auch deutlich unterhalb einer Nettokaltmiete von 4,35 €/ m² zur Verfügung.** Bei Fragen kommen Sie auf die ARGE Dresden oder unmittelbar auf das Sachgebiet Wohnungsfürsorge des Sozialamts der LHD zu (s. u.). **Informationen zu den Folgen einer unangemessenen Kaltmiete finden Sie unten beim Punkt „Senkungsverfahren“.**

Kalte Betriebskosten:

In Vorbereitung des Stadtratsbeschlusses 2008 zu den kalten Betriebskosten wurde zunächst die Kommunale Bürgerumfrage 2005 der Kommunalen Statistikstelle (siehe www.dresden.de) der LHD ausgewertet, dieser lagen die Energiepreise des Jahres 2004 zu Grunde. Ferner wurde auf eigene Ermittlungen zurück gegriffen. Nach dem Stadtratsbeschluss 2008 erstellte die LHD eine Betriebskostenübersicht für Wohnungen (gleichnamig – für 2007). Hierbei wurde erneut eine repräsentative Verbrauchsstichprobe gezogen und von der Kommunalen Statistikstelle mit wissenschaftlichen Methoden ausgewertet.

Festzustellen war und ist, dass ein Wert i. H. v. 1,26 €/ m² an kalten Betriebskosten weiterhin mehr als ausreichend ist; übersteigen Ihre kalten Betriebskosten diesen Wert kann ein Senkungsverfahren eingeleitet werden (s. u.). Dies bestätigten nicht nur jüngste Erhebungen der LHD sonder auch des Deutschen Mieterbundes. Beide zeigen, dass die derzeit als angemessenen geltenden kalten Betriebskosten geringer sind.

Betriebskostenspiegel des DMB 2009

(veröffentlicht am 25.03.2010)

	2009
Wasser / Abwasser	0,32
Grundsteuer	0,12
Hauswart	0,18
Müllbeseitigung	0,13
Gebäudereinigung	0,12
Sach- und Haftpflichtversicherungen	0,09
Gartenpflege	0,07
Straßenreinigung	0,03
Allgemeinstrom	0,07
Sonstige Kosten	0,03
Gesamt	1,16

Kostenlos abrufbar unter www.mieterbund.de/betriebskostenspiegel.html

Über die o. a. Gesamtsumme (1,26 €/ m²) hinaus, übernimmt die LHD auch weitere Betriebskosten wenn diese nicht zur Disposition des Hilfebedürftigen stehen und mietvertraglich verpflichtend zu zahlen sind und, wenn eine solche Abrede rechtmäßig ist (wie beispielsweise verpflichtender monatlicher Beitrag zur Hausantenne oder Kabelfernsehversorgung unmittelbar durch den Vermieter, welcher einen Hausanschluss vom Netzbetreiber hat).

Heizkosten:

Bei Erstanträgen, Umzügen oder Zuzügen in einen angemessenen Wohnraum oder in sonstigen Fällen ist der Betrag der Heizkosten unter Umständen bis zur Betriebskostenabrechnung in tatsächlicher Höhe anzuerkennen. Die tatsächlichen Heizkosten sind jedoch in der Regel nur bis zur Grenze der Angemessenheit, welche aus dem jeweiligen Kommunalen Heizspiegel ermittelt wird, zu übernehmen. Bitte informieren Sie sich daher über den Kommunalen Heizspiegel und ggf. seinen Aktualisierungen. Tatsächliche Heizkosten werden auch dann nicht übernommen, wenn ernsthafte Zweifel an deren Richtigkeit (sittenwidrige niedrig oder unangemessen hoch) vorliegen.

Unten angeführt finden Sie einen Auszug, welcher jedoch ebenfalls der Anpassung unterliegt. Die Feststellung der Höher der angemessenen Heizkosten, setzt eine konkrete Prüfung im Einzelfall voraus. Die Prüfung der Angemessenheit erfolgt unter Beachtung der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (vgl. bspw. Ur. v. vom 02. Juli 2009, Az.: B 14 AS 36/08 R – www.bundessozialgericht.de).

Nach dieser Rechtsprechung erfolgt eine Überprüfung der Wirtschaftlichkeit, wenn die Grenzen des Kommunalen Heizspiegels für die Landeshauptstadt Dresden bezogen auf eine angemessene Wohnfläche überschritten werden. Höhere Heizkosten werden nur noch in den Fällen als Bedarf anerkannt, wenn es der individuelle Einzelfall aufgrund besonderer Umstände rechtfertigt. Diese Regelung gilt sowohl für laufende Bewilligung als auch für die Beantragung einmaliger Heizkosten, bei Neuanträgen, Fortzahlungsanträgen und für selbstgenutztes Wohneigentum. Bei nicht sachgerechter oder unwirtschaftlicher Beheizung ist ferner davon auszugehen, dass die tatsächlich anfallenden Heizkosten nicht notwendig sind und somit nicht erstattungsfähig sind.

Exemplarisch wird hier ein Auszug aus dem Kommunalen Heizspiegel abgebildet:

Heizspiegel Dresden 2009

(Quelle: co2online gemeinnützige GmbH)

	Heizöl	Erdgas	Fernwärme
Gebäudefläche in m ²	Kosten in € je m ² / Jahr zu hoch	Kosten in € je m ² / Jahr zu hoch	Kosten in € je m ² / Jahr zu hoch
100 – 250	> 19,80	> 19,10	> 16,40
250 – 500	> 17,90	> 18,10	> 15,20
501 – 1.000	> 16,10	> 17,00	> 13,90
> 1.000	> 15,00	> 16,40	> 13,20

verfügbar unter: www.heizspiegel.de oder www.mieterverein-dresden.de

Kohle/Brikett: Grenzwert für Einzelfallprüfung 1,25 € pro m² und Monat

Da diese Durchschnittswerte nur für die Brennstoffe Erdgas, Fernwärme, Heizöl erfasst wurden, ist als Berechnungsgrundlage der durchzuführenden Angemessenheitsprüfung, für andere, nicht vom Kommunalen Heizspiegel erfasste Brennstoffarten, wie bspw. Pelletheizung oder Wärmepumpe, der Wert von „Heizöl“ bei der Prüfung der Angemessenheit zu Grunde zu legen.

Angemessene Wohnfläche für Heizkosten:

Haushaltsgröße	Angemessene Wohnfläche
1 - ,Personen - Haushalt	45 m ²
2 - ,Personen - Haushalt	60 m ²
3 - ,Personen - Haushalt	75 m ²
4 - ,Personen - Haushalt	85 m ²
5 - ,Personen - Haushalt	95 m ²
für jede weitere Person	10 m ²

Die Wohnungsgrößen folgen neben eigener umfassender Analysen insbesondere aus den Sächsischen Sozialhilferichtlinien und der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums für Soziales und Verbraucherschutz zur Regelung von Wohnflächenhöchstgrenzen zu § 18 SächsAGSGB (**VwV Wohnflächenhöchstgrenzen**) vom 7. Juni 2010 (SächsAbl. v. 15. Juli 2010, S. 963; vgl. www.revosax.sachsen.de).

Senkungsverfahren

Soweit Ihre Bruttokaltmiete insgesamt unangemessen ist, was bspw. Folge zu hoher Nettokaltmiete, zu hoher kalter Betriebskosten oder von unangemessen großem Wohnraum sein kann, wird ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet. Hierbei werden Sie seitens der ARGE Dresden (SGB II) oder des Sozialamts (SGB XII) auf den Umstand hingewiesen. Ihnen wird dann eine angemessene Frist zur Absenkung gegeben. Bspw. ist ein Umzug eine Möglichkeit die Kosten abzusenken. Weiter Möglichkeiten zeigen Ihnen gerne die zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der ARGE Dresden auf.

Kommen Sie dieser Aufforderung nicht nach, werden die KdU auf die noch angemessenen gekappt. Analog kann eine Kappung auch für Heizkosten erfolgen, wenn die Höchstwerte des Heizspiegels ohne rechtfertigenden Grund überstiegen werden. Nähere Auskunft erhalten Sie hierzu bei der ARGE Dresden. Falls Sie sich nicht selbst angemessenen Wohnraum finden, wenden Sie sich bitte an das Sozialamt der Landeshauptstadt Dresden.

Wo erhalte ich Auskunft?

Das Sozialamt Dresden informiert über freie Wohnungen in der Landeshauptstadt Dresden, die den Kriterien der Angemessenheit des SGB II und des Stadtratsbeschlusses vom 24.01.2008 entsprechen. Wohnraum ist in großem Umfang verteilt über das Stadtgebiet vorhanden. Für eine gezielte Beratung sollten Sie das Aufforderungsschreiben, die Wohnkosten zu senken mitbringen.

Sozialamt Dresden, Junghansstr. 2, 01277 Dresden
Erdgeschoss, Zimmer 029, Telefon: 03 51-4 88 13 83
(Straßenbahn 4 und 10 oder Bus-61; ein Behinderten-Parkplatz mit Zugang zum Objekt ist vorhanden)

Sprechzeiten:

Dienstag 08:00 – 12:00 Uhr + 14:00 – 18:00 Uhr
Donnerstag 08:00 – 12:00 Uhr + 14:00 – 18:00 Uhr
Freitag 09:00 – 12:00 Uhr

Hinweise zur Anmietung einer neuen Unterkunft während des Leistungsbezuges bzw. vor dem Leistungsbezug über das Zweite Sozialgesetzbuch (SGB II)

1. Muss eine Zusicherung für eine neue Unterkunft eingeholt werden?

Jede/r Leistungsempfänger/in nach dem SGB II bzw. Personen, welche bereits einen Antrag auf Arbeitslosengeld II gestellt haben sollen sich **vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft** beim zuständigen Leistungsträger eine Zusicherung über die Angemessenheit der neu anzumietenden Unterkunft und über die Notwendigkeit einer Anmietung einholen.

Das Einholen dieser Zusicherung ist auch dann notwendig, wenn der Leistungsträger zur Senkung der tatsächlichen unangemessenen Unterkunftskosten aufgefordert hat.

Personen, welche voraussichtlich Leistungen nach dem SGB II beantragen und eine neue Unterkunft beziehen möchten sollten vor Abschluss des Mietvertrages ebenfalls beim zuständigen Träger zwecks Ausstellung der Zusicherung vorzusprechen, um eine Senkung unangemessener Unterkunftskosten zukünftig zu vermeiden.

Sie sind unter 25 Jahre? Dann holen Sie sich bitte stets eine Zusicherung vor Umzug ein! Selbst wenn Sie nicht im Leistungsbezug sind, trifft Sie diese gesetzliche Pflicht! Mehr Auskunft erteilt die ARGE Dresden oder das Sozialamt.

2. Welche Folgen entstehen für den Fall, dass keine Zusicherung vorliegt bzw. diese durch den Leistungsträger versagt wird?

Kann **keine Zusicherung** vorgelegt werden, werden bei Leistungsberechtigten ab vollendetem 25. Lebensjahr für die neue Unterkunft **nur die Kosten in bisheriger Höhe** (anerkannte Kosten für die bisherige Unterkunft), maximal in angemessener Höhe, als Bedarf anerkannt.

Im Falle des Auszuges aus dem elterlichen Haushalt werden für **Leistungsberechtigte bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres** bei fehlender Zusicherung **keine Kosten** für die neue Unterkunft gewährt. Gleichfalls werden diesen Leistungsberechtigten, ohne eine vorherige Zusicherung, Regelleistungen nur in Höhe von 80 % der Regelleistung nach § 20 Abs. 2 SGB II als Bedarf anerkannt. **Bei fehlender Zusicherung zur Notwendigkeit eines Umzuges besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Leistungen wie Wohnungsbeschaffungskosten, Kautions- und Umzugskosten.**

Entstehen aus den o. g. Gründen zukünftig **Mietschulden**, muss der Leistungsempfänger davon ausgehen, dass diese Mietschulden durch die ARGE Dresden **nicht übernommen werden**. Eine Mietschuldenregulierung über das Zwölfte Sozialgesetzbuch -Sozialhilfe (SGB XII) kommt ebenfalls nicht in Betracht.

3. Wo erhält man diese Zusicherung?

Umzug innerhalb von Dresden

Die Bestätigung der Angemessenheit und der Notwendigkeit erfolgt im zuständigen Integrationsteam der ARGE Dresden.

Zuzug nach Dresden

Für Leistungsempfänger, welche nach Dresden verziehen möchten, ist Zusicherung zur Angemessenheit und Notwendigkeit beim zuständigen Träger des bisherigen Wohnortes einzufordern.

4. Wann beantragt man Wohnungsbeschaffungskosten?

Die Wohnungsbeschaffungskosten, eine Kautions- oder Umzugskosten können nur übernommen werden, wenn eine Bestätigung vorliegt, dass die Aufwendungen für die neue Wohnung angemessen sind und der Umzug erforderlich war.

Eine abschließende Entscheidung, ob die beantragten Leistungen gewährt werden können, wird in ihrem Integrationsteam getroffen. Bei Zuzug entscheidet der bisherige Träger über Umzugskosten.

5. Welche Unterlagen müssen eingereicht werden?

Bei einem geplanten Umzug ohne Aufforderung der SGB II-ARGE Dresden zur Senkung unangemessener Unterkunftskosten sind folgende Unterlagen einzureichen:

- Wohnungsangebot und derzeitiger aktueller Mietvertrag
- Aktuelle Leistungsbescheide (SGB II, SGB XII, BAföG, BAB u. a.)
- Begründung für geplanten Umzug mit Nachweisen, z.B.:
 - ärztliches Zeugnis
 - Kündigung oder Räumungsklage des Vermieters
 - Nachweis über Änderung der persönlichen Verhältnisse insbesondere Trennung
(z. B. Schreiben vom Rechtsanwalt, Erklärung über Getrenntleben nach dem Einkommenssteuergesetz)
- bei der Aufnahme einer Arbeit oder Ausbildung außerhalb von Dresden: aktueller Arbeits- oder Ausbildungsvertrag
- Angaben zur Anzahl der in die Unterkunft ziehenden Personen

Nach Aufforderung des zuständigen Trägers zur Senkung der Kosten der Unterkunft betrifft dies nachfolgende Unterlagen:

- Schreiben der Aufforderung zur Senkung der Kosten der Unterkunft
- aktuelles Wohnungsangebot
- Angaben zur Anzahl der in die Unterkunft ziehenden Personen
- Nachweise, dass die Senkung der unangemessenen Kosten der Unterkunft nicht durch Verhandlungen mit dem Vermieter zu erreichen sind.

6. Allgemeine Hinweise

Die erforderlichen **Nachweise** sind **als Kopie** vorzulegen, sie verbleiben beim Träger.

Nur bei rechtzeitiger und vollständiger Abgabe der Unterlagen bzw. terminierter Vorsprache ist die Prüfung der Angemessenheit und die Erforderlichkeit möglich.

Mit der Zusicherung wird keine Entscheidung über die Anerkennung von Kosten der Unterkunft und Heizung als Bedarf, der Gewährung von Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten, Kautionen u. a. getroffen. Dazu ergeht **auf Antrag** ein gesonderter Bescheid durch die SGB II-ARGE Dresden bzw. des für den Wohnort zuständigen Trägers nach Vorlage der für die Entscheidung

notwendigen Unterlagen (konkrete Nachweise wie Kostenvoranschläge, vertragliche Vereinbarungen).

in Vertretung

Gez. *Martin Seidel*
Bürgermeister