

Wolfgang Scherer
Hochschule Mittweida/Roßwein
Fachbereich Soziale Arbeit
Scherer@htwm.de
7. Dezember 2004

Nachfolgend erläutere ich einige Fragen zu Regelungen im Rahmen von ALG II, soweit sie lokal geregelt werden oder sächsischer oder ostdeutscher Lebensrealität Rechnung tragen.

Im Einzelnen finden Sie:

- Kosten der Unterkunft in Sachsen
- Fundstellen und Details zu Kosten der Unterkunft in Sachsen-Anhalt und Thüringen
- Regelungen zu Wohneigentum
- Regelungen zu landwirtschaftlichen Flächen
- Regelungen zu Datschen/Kleingärten
- Wasserkosten/Heizkosten
- Allgemeine Betrachtung zum Themenkomplex "Wohnen/Unterkunft in Ostdeutschland"

ALG II - Kosten der Unterkunft

Quellen:

Informationen von verschiedenen SozialarbeiterInnen und Initiativen aus den unterschiedlichen Landkreisen, MDR-Videotext S. 874 f., Sächsisches Staatsministerium für Soziales (Landtags-Drucksache 4/0047 vom 18.11.2004), diverse Presseveröffentlichung
Stand: 6. Dezember 2004

SACHSEN

(Alphabetisch nach Land- bzw. Stadtkreisen)

Annaberg

Beschluß sollte Ende August gefaßt sein. Dann wurde es Herbst und Winter. Am 11.11. wurde im Amtsblatt Ausgabe 11 die Regelung verkündet:

Personen	Größe der Wohnung max.	Grenzwerte in €
1	45	215.-
2	60	290.-
3	75	345.-
4	85	400.-
Jede weitere Person	+ 10	+ 55.-

Bei der Wohnungsgröße bleiben Kinder bis zu 3 Jahren unberücksichtigt (!).

Betriebskosten (kalt) 0,88 € / m²

Heizkosten 0,90 € / m²

Aue-Schwarzenberg

Beschlüsse sollten im September getroffen werden. Bislang nichts bekannt.

Bautzen

(hat optiert)

Beschlüsse sollen spätestens im November gefaßt werden. Dies scheint inzwischen auch geschehen; das Ergebnis liegt mir noch nicht vor.

Aus Initiativkreisen liegt mir ein Berechnungsbeispiel aus Bautzen (modernisierter Altbau) vor (ich gehe davon aus, dass diese Kostenaufstellung als Anhaltspunkt für die Mietbelastung in Bautzen dienen kann):

2 Erwachsene in einer Wohnung mit 58,04 qm

Nettokaltmiete/qm	4,93 €		
Betriebskosten	0,82 €	= 5,75 €	Bruttokaltmiete
Heizung	0,74 €	= 6,49 €	pro qm

Chemnitz

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

Regelungen bei Wohneigentum siehe weiter unten

Chemnitzer Land

Beschlüsse werden nicht vor November gefaßt. Eventuelle Ergebnisse liegen mir nicht vor.

Delitzsch

Beschlüsse sollten im September gefaßt worden sein. Im November endlich wurde beschlossen:

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	+ 10	74,50

Döbeln **(hat optiert)**

Die ernannte Chefin des neuen Amtes „für Arbeit und Beschäftigungsförderung“ des Landkreises, ehemals Dezernentin für Soziales, Jugend und Gesundheit im Landkreis, hat sich „die Mühe gemacht“, die Höchstgrenzen auszurechnen (so der Döbelner Anzeiger vom 9.11.04). Ergebnis: Die bisherigen Höchstgrenzen für Unterkunftskosten werden entgegen der Empfehlung des Sächsischen Landkreistages nach unten korrigiert!

Landkreis (ohne Stadt Döbeln)

Personen	Wohnfläche	Erstbezug bis zum 31.12.1965		Erstbezug ab dem 1.1.1966 (Standardaus- stattung)
		Sonstiger Wohnraum	Mit Bad oder Duschraum und Sammelheiz.	
1	45	170	210	230
2	60	225	285	310
3	75	270	340	365
4	85	305	385	415
5	95	335	420	455
Jede weitere	+ 10	30	35	40

Stadt **Döbeln**

Personen	Wohnfläche	Erstbezug bis zum 31.12.1965		Erstbezug ab dem 1.1.1966 (Standardaus- stattung)
		Sonstiger Wohnraum	Mit Bad oder Duschraum und Sammelheiz.	
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
Jede weitere	+ 10	30	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 im zukünftig bei Bezug von ALG II nur noch 445 € zugestanden. Die Umzugsfirmen dürfen bereits in die Startlöcher gehen. (Wahrscheinlich gibt es in Döbeln-Nord viel Leerstand.) Andererseits ließ der Kreiskämmerer nicht hinsichtlich der Miethöhe, sondern der Wohnungsgröße vernehmen, daß jeder Einzelfall geprüft würde: "Wir wollen keinen Umzugstourismus initiieren, weil ein Betroffener fünf Quadratmeter zu viel Wohnraum hat. Jeder Einzelfall wird geprüft." (Döbelner Allgemeine Zeitung, 10.11.94)

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

Dresden

Wollte eigentlich Mitte Oktober entscheiden. Nach neuesten Informationen will der Stadtrat endlich am 16.12.2004 (! - 14 Tage vor Inkrafttreten von ALG II) zu den Unterkunftskosten entscheiden.

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 heißt 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.

Nach mündlichen Informationen entschloß sich die Stadt Mitte November, bei den bisherigen Größenordnungen der Sozialhilfe zu bleiben.

Anfang Dezember 04 läßt 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.

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

Desweiteren 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. Es stünden also rund 8.000 Wohnungen zur Verfügung – bei einem zu erwartenden Umfang von 16.000 bis 18.000 ALG-II-BezieherInnen.

Wie zu hören ist, soll eine erste Stichprobe der Anträge auf ALG II ergeben haben, daß bis zu 50 % der Haushalte mehr als 4,35 € pro m² bezahlen – diese fielen also bestenfalls unter die 10%-Regelung. Es steht desweiteren zu vermuten, daß bis zu 70 % aller ALG-II-Berechtigten bei der Kaltmiete mehr als 4,09 € bezahlen, wenn die geplante Regelung auf Sozialhilfeniveau realisiert würde. Es steht also zu befürchten, daß für eine enorm große Anzahl von Berechtigten ein Zwangsumzug ansteht, wenn die Stadt bei ihrer Haltung bleibt.

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

Mir liegt von Initiativen ein Berechnungsbeispiel aus Dresden vor:

Modernisierter Plattenbau von 1960 in DD-Johannstadt (60,99 qm mit 2 Erwachsenen)

Nettokaltmiete/qm	4,80 €	
Betriebskosten	0,88 €	= 5,68 € Bruttokaltmiete
Heizung	1,03 €	= 6,71 € pro qm

Sollte die Richtlinie im obigen Umfang realisiert werden, hieße dies, dass mit

Nettokaltmiete/qm	4,09 €	
Betriebskosten	1,02 €	= 5,11 € Bruttokaltmiete
Heizung	0,92 €	= 6,03 € pro qm

der modernisierte Altbau gerade noch im Rahmen der geförderten Kosten der Unterkunft läge 390,65 € Bruttokaltmiete gegenüber 389,89 € Mietobergrenze – die Wohnung im Plattenbau läge mit 346,42 € gegenüber 311,65 € Mietobergrenze erheblich darüber.

Hinsichtlich der Familie im Altbau muß allerdings angemerkt werden, dass der Wohnraum bei älteren Kindern zu klein wäre und in diesem Fall die Mietkosten gleichfalls erheblich über der Mietobergrenze lägen (bei angenommenen 85 qm betrügen sie 435,20 €, also mehr als 45 € darüber).

Freiberg

Personen	Wohnfläche	Kaltmiete einschließlich Betriebskosten ohne Heizkosten	Höchstbeträge für Sonderfälle lt. Kreistagsbeschuß *)
1	45	230	253.-
2	60	310	341.-
3	75	365	401,50
4	85	425	467,50
Jede weitere	+ 10	60	66.-

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

Städte Freiberg und Flöha:

Personen	Wohnfläche	Kaltmiete einschl. Betriebskosten	Höchstbeträge für Sonderfälle lt. Kreistagsbeschuß *)
1	45	245	269,50
2	60	330	363.-
3	75	390	429.-
4	85	455	500,50
5	95	520	572.-
Jede weitere	10	65	71,50

*) Definition der „Sonderfälle“: „Als begründet gilt insbesondere:

- wenn zum Haushalt behinderte Menschen gehören, die aufgrund ihrer Behinderung einen erhöhten Platzbedarf haben oder für die es eine besondere Härte wäre, umzuziehen
- - wenn zum Haushalt Personen gehören, für die es aus anderen Gründen eine besondere Härte darstellen würde, umzuziehen
- wenn zum Haushalt Personen gehören, die mindestens über einen Zeitraum von 20 Jahren bereits in der Wohnung wohnen.

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. Betriebskost.	Laufende Heizkosten max. 1,10 € / m ²
1	230	49,50
2	310	66.-
3	365	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 %).

Haushalts- größe	Wohnfläche	Nettokalt- miete	Monatliche Grundmiete (1)	Betriebskosten Warm (2)	Betriebskosten Kalt (3)
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	105	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)

Landkreis (= kreisangehörige Gemeinden, ohne Kamenz und Radeberg)

Personen	Wohnfläche	Bezugsfertig bis 1965		Bezugsfertig 1966 - 1991	Bezugsfertig 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
Jede weitere	+ 10	55	45	60	65

In den Städten **Kamenz** und **Radeberg** liegen die Mietobergrenzen höher
bei 1 bzw. 2 Personen: 15 bis 20 Euro
bei 3 bzw. 4 Personen: 20 bis 30 Euro

In den Fällen von Eigenheim bzw. Eigentumswohnung werden 130 qm anerkannt.

Heizkosten werden übernommen im Umfang von 1.- bis 1,20 Euro pro Quadratmeter

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 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.

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

Leipziger Land

Mietobergrenzen für sogenannte Neufälle

Personen	Fläche	Miete einschl. Umlagen	Heizung
1	45	213,75	51.-
2	60	285.-	69.-
3	75	356,25	86,35
4	90	427,50	103,50
5	105	498,75	120,75
Jede weitere		71,25	17,25

Die Grundmiete wird folglich mit 3,75 € pro m² angesetzt, die Betriebskosten mit 1.- € /m².

Die Mietobergrenzen für bestehende Mietverhältnisse sind mir bislang nicht bekannt.

Löbau-Zittau **(hat optiert)**

Kaltmiete (einschließlich Nebenkosten), hinzu kommen Heizkosten von 1 € pro qm (begrenzt entsprechend der maximalen Wohnfläche pro Person). Wenn die Kaltmieten-Obergrenze nicht überschritten wird, kann die Wohnfläche größer als die unten genannten vorgesehenen Wohnungsgrößen bezogen auf die Personen sein.

Landkreis (ohne Löbau und Zittau)

Personen	Wohnfläche	Bezugsfertig bis 31.12.65		Bezugsfertig 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
Jede weitere	10	50	40	55

Zittau und Löbau

Personen	Wohnfläche	Bezugsfertig bis 31.12.65		Bezugsfertig 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
Jede weitere	10	50	40	55

Aus Initiativkreisen liegt mir ein Berechnungsbeispiel aus Löbau (modernisierter Plattenbau in Löbau Nord, Baujahr 1970) vor (ich gehe davon aus, dass diese Kostenaufstellung hinsichtlich der Plattenbauten verallgemeinert werden kann):

2 Erwachsene in einer Wohnung mit 69,3 qm (die Wohnung überschreitet um 9 qm die Obergrenze)

Nettokaltmiete/qm	4,26 €	
Betriebskosten	1,02 €	= 5,28 € Bruttokaltmiete
Heizung	0,98 €	= 6,26 € pro qm

Mit 365,90 € Bruttokaltmiete übersteigen die Kosten der Unterkunft die Mietobergrenze ganz erheblich (um 55,90 €). Das Ehepaar müßte also umziehen. Gäbe es in diesem Wohngebiet Wohnungen mit 60 qm, die der Flächenbegrenzung für 2 Personen entsprächen, lägen die Mietkosten mit 316,80 gleichwohl weiterhin um 6,80 € oberhalb der Mietobergrenze. Bei einem

Anteil von 47,3 % Langzeitarbeitslosen an allen Erwerbslosen in Löbau kommen hier voraussichtlich erhebliche Probleme auf die Menschen (und natürlich auch auf die Wohnungsbaugesellschaften) zu. Die Kosten für die Heizung liegen im Falle dieses Ehepaares gleichfalls nicht im Rahmen der Pauschale: Da maximal die Kosten für die Flächenobergrenze entsprechend der Personenzahl übernommen würde, betragen die Heizkosten umgerechnet auf 60 qm bei 1,13 und damit um 13 Cent über der Obergrenze.

Gotthilf Matzat und die CDU, so die Sächsische Zeitung/Löbauer Zeitung vom 28.10.04, "sind sich sicher: 'Niemand muss im Kreis befürchten, unter brücken zu schlafen oder zum Umzug gezwungen zu werden.'" Gleichzeitig gibt die Zeitung in einem Kommentar zu bedenken: "Die große Sorge bleibt: Kommt es zu einer Umzugswelle von teuren sanierten Innenstadtwohnungen in die unsanierte Platte?"

Meißen **(hat optiert)**

Kaltniete einschließlich Nebenkosten:

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

Personen	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

Personen	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

Personen	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	490	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	Öl	Gas
45	313.-	473.-	437
60	427,99	630	522
75	477.-	788	728
85	541.-	893	825
95	604.-	998	922

Regelungen bei Wohneigentum siehe weiter unten

Mittweida

Personen	Wohnfläche	Bezugsfertig bis 1965		Bezugsfertig 1966 - 1991	Bezugsfertig 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
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)

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

(Vorbehaltlich der Zustimmung des Kreistages, Stand Mitte November 2004)
Höchstbeträge für die monatlichen Kosten der Unterkunft **und** Heizung (pauschal)

Personen	Wohnfläche	NOL-Kreis (Mietstufe I)	Weißwasser (Mietstufe II)	Niesky (Mietstufe III)
1	45	257,75	272,75	287,75
2	60	347,00	367,00	387,00
3	75	416,25	436,25	461,25
4	85	480,75	505,75	535,75
5	95	545,25	575,25	610,25
Jede weitere	+ 10	64,50	69,50	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

Riesa-Großenhain

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

Plauen

Personen	Miete einschließlich Heizung
1	266
2	358
3	425
4	497
Jede weitere	+ 72 €

Sächsische Schweiz

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

Personen	Bezugsfertig bis 1965		Bezugsfertig 1966 - 1991	Bezugsfertig 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	Bezugsfertig bis 1965		Bezugsfertig 1966 - 1991	Bezugsfertig 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	Maximale Heizungskosten monatlich Einschl. Warmwasseraufbereitung	Maximale Heizungskosten monatlich Ohne Warmwasseraufbereitung
1	45	230	45	36
2	60	310	60	48
3	75	365	75	60
4	85	425	90	72
Jede weitere		+ 60 €	+ 15 €	+ 12

Torgau-Oschatz

Personen	Wohnfläche	Kaltmiete	Heizung	Sonstige Nebenkosten
1	45	180	45	45
2	60	240	60	60
3	75	300	75	75
4	85	340	85	85
5	95	380	95	95
6	105	420	105	105

(= maximale Kaltmiete, maximale Nebenkosten)

Vogtland

(Am 19. Oktober 2004 sollte eine Entscheidung getroffen werden.)

Lt. Sächsisches Staatsministerium für Soziales: Höchstbeträge gem. § 8 Abs. 1 WoGG (Grundmiete einschl. kalte Betriebskosten) nach Mietstufe II für Wohnungen mit Bezugsfertigstellung zwischen 1966 und 1991. Das hieße:

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

Heizkosten: 0,80 € / m²

Weißeritzkreis

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	+ 10	74,50

Zwickau

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.

Die Sozialbürgermeisterin schätzt, dass in Zwickau 10.000 bis 11.000 Personen von Hartz IV betroffen sein werden. Für die Stadt bedeute Hartz IV Zusatzkosten in Höhe von 1,3 Mio. €.

Zwickauer Land

Vorbehaltlich der Zustimmung des Kreistages (Stand 15.11.2004):

Personen	Wohnfläche
1	45
2	60
3	75
4	85
5	95

Grundmiete: 4.- € / m²

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

THÜRINGEN & SACHSEN-ANHALT

Den Video-Tafeln des MDR (826 f, 828 f) waren folgende Besonderheiten zu entnehmen:

Bernburg

"... will entscheiden, wenn so viele Anträge vorliegen, dass ein 'repräsentativer Querschnitt' der Wohnsituation herausgefiltert werden kann..." Der Termin steht noch nicht fest.

Ein ähnliches Verfahren sehen in Thüringen auch die Landkreise **Sömmerda, Hildburghausen** und **Wartburgkreis** vor.

Saalkreis

Ein allgemeiner Durchschnittswert für die 54 Gemeinden wird nicht festgelegt. Jeder Antrag wird im Einzelfall geprüft.

Ähnlich will in Thüringen auch **Weimar** verfahren ("Fälle werden individuell bearbeitet").

Jena

Bezüglich der Obergrenze der angemessenen Kaltmiete läßt die Stadt verlauten, dass "freie Wohnungen mit 'günstigeren Mietkosten' ... kaum noch vorhanden" seien.

Die meisten Städte und Landkreise in Thüringen und Sachsen-Anhalt haben inzwischen Entscheidungen zu den Kosten der Unterkunft getroffen.

*Sie finden diese **Sachsen-Anhalt** auf den Tafeln 826 f des MDR und für **Thüringen** auf den Tafeln 828 f des MDR*

Grundstückbesitz, Wohneigentum

Chemnitz und Mittlerer Erzgebirgskreis

Wohneigentum mit Flächen bis zu 150 qm für zwei Personen sind erlaubt, wenn eine Teilung der Wohnung (und Weitervermietung der geteilten Wohnfläche) nicht oder nur unter großen Aufwendungen möglich ist.

Wer jedoch ein Einfamilienhaus mit einer leerstehenden Einliegerwohnung bewohnt, hat diese entweder zu vermieten oder zu veräußern.

Mittlerer Erzgebirgskreis

Bei Wohneigentum werden die tatsächlichen Kosten übernommen. Die Leute haben entsprechende Rechnungen über Brennstoffe, Schornsteinfeger, Schuldzinsen (nicht Tilgung!) usw. einzureichen.

Ohrekreis und Quedlinburg (beide S-A)

Grundstückgröße bei Wohneigentum:

Reihenhaus	bis zu 250 qm
Doppelhaus, Reihendoppelhaus	bis 350 qm
Freistehendes Haus	bis 500 qm

Weißenfels (S-A) und Weimarer Land (Th)

Bis zu 4 Personen werden nicht angetastet:

Eigentumswohnung	120 qm
Eigenheim	130 qm

Für jede weitere Person 20 qm zusätzlich

Harald Thomé zu diesem Thema (vgl. www.tacheles-sozialhilfe.de, Folien zum ALG II, Folie 33):
„Bei der Angemessenheit hinsichtlich der Größe von selbstgenutztem Eigentum gibt es sehr widersprüchliche Angaben:

- Die BA spricht in der Broschüre ‚Fragen und Antworten zum SGB II‘ (Stand 1.9.04) von 45 bis 50 qm für eine Person und dann Staffelung von je 15 qm
- In andern Veröffentlichungen spricht das BMWA von 120 qm geschützten qm
- Bei der Alhi-Bedürftigkeitsprüfung waren 130 qm ohne weitere Prüfung geschützt, so auch die SGB III DA-BA der BA und BSG vom 17.12.02
- Nach der BSHG-Regelung waren mindestens das 1 ½fache der angemessenen qm geschützt (also 1 Person = 67,5 qm)

Zur Angemessenheit von Hausgrundstück BA-Da, RandNr. 13 zu § 193 im städtischen Bereich 500 qm und 800 qm im ländlichen Bereich

BA erkennt höhere Werte an, wenn diese im Bebauungsplan festgelegt sind“

Landwirtschaftliche Flächen

1. Felder gehören zum Vermögen
2. Wenn dieses Vermögen nicht oder nur unter hohen Verlusten veräußerbar ist, wird es bei der Berechnung nicht mit einbezogen. I.d.R. wird eine Veräußerung nicht mehr zugemutet, wenn der Erlös 10 Prozent vom aktuellen Verkehrswert unterschreiten würde, was bei brach liegenden Feldern in der Praxis häufig der Fall ist. Den Nachweis (Gutachten usw.) hat der Antragsteller zu tragen. Die Unverkäuflichkeit muß nachgewiesen werden, in dem das Land zum Verkauf angeboten wird.

Datschen/gepachtete Kleingärten

Das Sächsische Staatsministerium für Soziales geht auf diese Aspekte wie folgt ein (Landtagsdrucksache 4/0094 vom 18.11.2004, Antwort auf eine kleine Anfrage des CDU-Abgeordneten Albrecht):

1. "Bei gepachteten Grundstücken kann nur ein aufstehendes Gebäude, an dem der Pächter nach insoweit fortgeltendem Zivilrecht der DDR Eigentum haben kann, als Vermögen berücksichtigt werden" - insoweit wird es dem Vermögen (vgl. § 12 Abs. 2 Nr.1, 1a und 4 SGB II sowie § 65 Abs. 5 SGB II) zugerechnet, also nicht generell von einer Vermögensanrechnung ausgenommen.
2. "Nach den Arbeitshinweisen der Bundesagentur für Arbeit zu § 12 SGB II können jedoch Datschen auf Erholungsgrundstücken nur unter Wertung aller Umstände im Einzelfall als Vermögen berücksichtigt werden; für den in den neuen Ländern aufgrund des Schuldrechtsanpassungsgesetzes geltenden Sonderfall, nach dem der Eigentümer des Grundstücks und der Datsche auseinanderfallen können, muß im Einzelfall geprüft werden, ob eine Kündigung des Nutzungsvertrages überhaupt zu möglichen Vermögenszuwächsen führen kann (Rz. 12.29 der Hinweise zu § 12 SGB II, Stand 13.10.2004)."
3. "Kleingärten nach dem Bundeskleingartengesetz einschließlich der Lauben gemäß § 3 Abs. 2 dieses Gesetzes sind in der Regel nicht zu verwerten" (Rz. 12.7 der Hinweise zu § 12 SGB II, Stand 13.10.2004).
4. Der Besitz von Kleingärten einschließlich der Lauben führt in der Regel nicht zu einer Absenkung des Arbeitslosengeldes II. (Allerdings benennt die Landesregierung in dieser Drucksache nicht die mögliche Ausnahme von dieser Regel.)
5. "In Sachsen ist etwa ein Fünftel der 220.000 Mitglieder von Kleingartenvereinen arbeitslos. Da die Nachfrage nach Kleingärten z. Zt. Nicht besonders ausgeprägt ist, würde eine Veräußerung der Lauben von Hilfeempfängern zu einem starken Preisverfall führen und die erzwungene Vermögensverwertung nur zu einer geringen Entlastung der öffentlichen Haushalte führen. Außerdem bieten die Kleingartenvereine den arbeitslosen Hilfeempfängern eine wichtige soziale Einbindung. Aus diesen Gründen hatte der Sächsische Staatsminister für Umwelt und Landwirtschaft, Herr Steffen Flath, den Bundeswirtschaftsminister mit einem Schreiben vom 6. September 2004 darum gebeten, sich dafür zu verwenden, dass Lauben in Kleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes nicht als Vermögen angerechnet werden. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit hat daraufhin mit Schreiben vom 13. Oktober 2004 mitgeteilt, dass die o. g. Festlegung zu den Kleingärten nach dem Bundeskleingartengesetz in die Durchführungshinweise aufgenommen worden ist, um die Anwendung in der Praxis sicherzustellen."

Wasserkosten/Heizkosten

! Hinweis auf die *Wasserkosten* !

„In immer mehr Agenturen tauchen bundesweit Richtlinien auf, wonach Wasserkosten in der Regelleistung von 331 Euro enthalten und aus dieser zu bezahlen seien. Dies ist falsch! Maßgebend ist hier die Regelsatzverordnung, da der Sozialhilferegelsatz die Referenzleistung für die Regelleistung des Alg II ist. Demnach sind in der Regelleistung nur Strom, Energie für Warmwasser und Instandhaltung der Wohnung enthalten. Kosten für Wasser müssen also, wie bisher in der Sozialhilfe, im Rahmen der Unterkunftskosten übernommen werden.“ (Die Regelsatzverordnung ist enumerativ.) Nach Auseinandersetzung des Diakonischen Werkes mit dem BfMWA soll nun die entsprechende Rechtslage in die neuen Richtlinien aufgenommen werden. (Quelle: Sozialpolitische Infos von Frieder Claus, Okt. 04, zu finden unter www.bag-shi.de/fachinfo/sozialpol_infos)

Für die nachfolgenden Regelungen in den Städten und Landkreisen (sofern schon vorhanden) bedeutet dies, dass die Nebenkosten jeweils erhöht werden müßten.

Nach Informationen des Wasserverbandes Döbeln-Oschatz beträgt der Durchschnittsverbrauch pro Kopf im Jahr etwa 34 Kubikmeter. Der Trinkwasserpreis beträgt in dieser Region 1,51 € pro m³. Der Abwasserpreis (gleichfalls von einem regionalen Abwasserverband) liegt bei 2,05 € pro m³ Trinkwasser. Hinzu kommen 12,68 € Grundpreis pro Haushalt und Monat für das Trinkwasser sowie 10 € pro Haushalt und Monat für das Abwasser.

Bei einem durchschnittlichen pro-Kopf-Verbrauch von 34 m³ entstehen jährlich Ausgaben von 121,04 € für Trink- und Abwasser, das macht monatlich rund 10 €. Hinzu kommen die Grundgebühren von 22,68 € pro Haushalt – was im Falle eines 1-Personen-Haushaltes eine monatliche Belastung von 32,68 € bedeutet. Um diesen Betrag müßten die Kosten der Unterkunft aufgestockt werden.

Zu den *Heizkosten*:

Nach EVS 2003 verwenden mehr als 53 % der privaten Haushalte in Deutschland Gas zur Beheizung der Wohnräume – im Osten beträgt der Anteil sogar 67 %. Heizöl wird in gut einem Drittel (37 % gesamtdeutsch, im Osten allerdings nur 22 %) verwandt. Feste Brennstoffe wie Kohle und Koks haben dagegen stark an Bedeutung verloren. Im Westen liegt ihr Anteil konstant bei 6 %, in Ostdeutschland ist er von 49 % im Jahre 1993 auf nunmehr 9 % zurückgegangen. Es wird also für die Überprüfung der Bedarfsgerechtigkeit der Brennstoff-Pauschalen das Augenmerk in erster Linie auf die Gas-Pauschalen gelegt werden müssen.

Allgemeine Betrachtungen zu den Kosten der Unterkunft

Zur Festlegung der Miethöhe sollte meines Erachtens die förderfähige Miete entsprechend dem Wohngeldgesetz § 8 zugrunde gelegt werden, da davon auszugehen ist, daß im Osten Deutschlands diese Mietobergrenzen in etwa die tatsächliche Mietbelastung erfassen und Langzeiterwerbslose entsprechend ihrer bisherigen finanziellen Situation wohl ohnehin nur in Wohnungen wohnen dürften, die hinsichtlich der Belastung die Beträge des WoGG nicht überschreiten.

Der „Sächsische Landkreistag“ hat den Landkreisen gleichfalls empfohlen, sich an der Förderfähigkeit im Rahmen des bisherigen Wohngeldgesetzes zu orientieren. **Allerdings:** wurde in der Beratung des Gesundheits- und Sozialausschusses des Sächsischen Landkreistages am 20.7.04 beschlossen, die vom Sächsischen Landkreistag und Sächsischen Städte- und Gemeindebund herausgegebenen Sächsischen Sozialhilferichtlinien in Verbindung mit 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 Mietenstufe den Sächsischen Landkreisen zur verbindlichen Anwendung zu empfehlen. Ein großer Teil der Landkreise ist dieser Empfehlung gefolgt. Das bedeutet, daß das Risiko besteht, daß die Förderhöchstgrenze unterhalb der tatsächlichen Höhe der Mieten des jeweiligen Kreises liegt. Wurden doch gerade auch die Wohnungen, die als Plattenbauten aus dieser Zeit stammen, in den 90er Jahren modernisiert und in der Miethöhe entsprechend erhöht. Das Risiko ist also hoch, daß es doch zum Zwangsumzug in erheblichem Maße kommen wird.

Im März 2004 gingen das Bundeswirtschaftsministerium und der Deutsche Städtetag bei der Frage der Entlastung der Kommunen bei Hartz IV von folgenden Miethöhen aus: Die durchschnittliche Höhe bei den zukünftigen ALG II-BezieherInnen betrage 331 € - im Westen 341 €, im Osten 273 € (so die Annahme des Bundes). Hinzu wurde ein Heizkostenzuschlag von 22 % im Westen und 24 % im Osten angenommen.

Der Deutsche Städtetag stellte demgegenüber folgende Rechnung auf:

Miete SozialhilfebezieherInnen	388 € West	291 € Ost
Alhi-Empfänger	466 €	349 €

Zusammen mit anderen Posten (z.B. Einsparungen in der Sozialhilfe) errechneten daraus der Bund eine Entlastung der Kommunen um rd. 2,5 Mrd. €, der Städtetag hingegen eine Zusätzliche Belastung der Kommunen mit rd. 2,4 Mrd. €.

Für Sachsen beträgt die Diskrepanz nach Hochrechnung des Sächsischen Staatsministeriums für Finanzen wie folgt: Sachsen geht von einer Nettoentlastung pro Einwohner von 4 € aus, das Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit hingegen von 24 € pro sächsischem Einwohner.

Ist "Angemessen" auch "ausreichend"?

Erste Analysen des Diakonischen Werks in Baden-Württemberg haben folgenden Sachverhalt ergeben: In keinem der untersuchten 12 Kreise waren Wohnung und/oder Nebenkosten ausreichend gesichert. Die örtlichen „Angemessenheiten“ hinken den Marktpreisen enorm hinterher. So beträgt die Unterdeckung bei der Kaltmiete in Göppingen bis zu 40 %, bei den Heizkosten in Karlsruhe bis 47 %, bei den Nebenkosten bis 58 % im Rhein-Neckar-Kreis. Man darf gespannt sein, inwieweit die nachfolgenden lokalen sächsischen Regelungen zur förderfähigen, „angemessenen“ Höchstmiete den realen Marktverhältnissen entsprechen.

Der Wohnungsmarkt in Sachsen (und auch in allen anderen neuen Bundesländern) ist extrem schwierig:

1. Es gibt enorm viel Leerstand – dieser läßt sich aber nicht auf alt-neu, billig-teuer, Platte-Gründerzeit oder ähnliche Gegensätze verallgemeinern, ebenso wenig auf Zentrum-Peripherie oder Stadt-Land.
(Für ganz Sachsen wurde beim Mikrozensus 1998 ein Wohnungsleerstand von 16,8 % ermittelt. Das Sächsische Innenministerium schätzt, dass der Leerstand seitdem weiter gestiegen ist. So hat z.B. die Stadt Leisnig im Landkreis Döbeln im Jahr 2004 etwa 19 Prozent Wohnungsleerstand. 1990 hatte die Stadt etwa 8.700 Einwohner, 2003 sind es mit rund 7.100 über 18 % weniger. 652 Personen sind offiziell als Erwerbslos registriert, davon sind 265 (40 %) langzeitarbeitslos. Im Fritz-Heckert-Gebiet in Chemnitz (ehemals annähernd 100.000 EinwohnerInnen) hat sich durch Wegzug der Wohnungsleerstand allein in den letzten sechs Jahren von 7 auf 30 % erhöht.
Seit der Wende gibt es etwa 414.000 leere Wohnungen in Sachsen, hiervon wurden bisher 23.000 abgerissen. Die zweite Leerstandswelle wird voraussichtlich ab 2012 zu erwarten sein, weil sich dann der Geburtenknick auf dem Wohnungsmarkt niederschlägt.)
2. Es gibt immer weniger kleinere Wohnungen am Markt.
3. Im Prinzip sind durch die Modernisierung aller Arten von Hausbestand die Mieten seit der Wende erheblich gestiegen.
4. Die Wohnungsbaugesellschaften (speziell jene, denen die Plattensiedlungen gehören) sind erheblich verschuldet. Es dürfte wenig bis keinen Spielraum zur Reduzierung der Mieten geben; gleichzeitig stehen die Gesellschaften zumeist vor dem Problem erheblichen Leerstandes, was die Stadtviertel tendenziell zu Problemgebieten macht.
5. In Hoyerswerda scheint aus dieser Not eine Tugend gemacht worden sein: Die Bestimmung der Mietobergrenzen wurde gemeinsam mit den größten Wohnungsbauunternehmen vorgenommen. Es kann im Augenblick davon ausgegangen werden, daß die MieterInnen im Bestand hierdurch geschützt sein dürften.
6. Durch den enorm hohen Anteil von Langzeitarbeitslosen (45 % aller Erwerbslosen) und dem relativ geringen Anteil an SozialhilfebezieherInnen (im Vergleich zum Westen) stellt sich die Frage nach den Mieten verschärft: Im Westen ist in der Regel ein höherer Anteil zukünftiger ALG II-BezieherInnen durch überwiegenden bisherigen Sozialhilfebezug bereits in Wohnraum, dessen Kostenübernahme sich durch die lokalen Sozialhilferichtlinien bestimmt.
7. Wie auch im Westen wird sich verschärft die Frage stellen, ob die Beibehaltung des bisherigen Wohnraumes auch bei Überschreiten der Obergrenze durch die Kommunen toleriert werden wird: Durch Auszug eines Partners (relativ hohe Scheidungsquote!), des Kindes/der Kinder gibt es vermutlich viele zu große Wohnflächen, wenn auch die Wohnfläche zumindest in der Platte wahrscheinlich nicht allzu überbordend sein dürfte. Es wird also häufig zur verschärften Situation kommen, in der von den Kommunen entschieden werden muß, ob nach der lokalen ALG II-Regelung ein Umzug verlangt werden wird – mit den Kosten für Umzug und Kautions für den Leistungsträger.
8. Der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften sieht wirtschaftliche Probleme auf die Mitglieder zukommen: „Wir haben Genossenschaften mit 90 bis 100 Prozent sanierten Wohnungen“, so ein Sprecher. „Bisher galt das als vorbildlich.“ (SZ 20.9.04) Die Sorge ist, dass wegen dieser Sanierung bei entsprechend hohen Mieten neben dem ohnehin gegebenen Wegzug durch Migration in die Großstädte oder den Westen ein zusätzlicher Leerstand entstehen könnte.
9. Der Vorsitzende des Sächsischen Landesverbandes Ring Deutscher Makler äußerte in der SZ vom 20.9.04 u.a. folgende Befürchtungen: „... Was die Größen betrifft, so gibt es jetzt schon Engpässe in bestimmten Bereichen – zum Beispiel bei kleinen Vierraum-Wohnungen. Wir erwarten mit Hartz IV eine stärkere Nachfrage nach den kleineren Wohnungen. Nicht nur, weil Betroffene umziehen müssen. Es ist auch damit zu rechnen, dass sich Lebensgemeinschaften, bei denen nur einer Arbeit hat, trennen und sich eine Billigwohnung dazu mieten, damit der arbeitslose Partner Anspruch auf Unterstützung hat.“