

**Verwaltungsvorschrift  
des Landkreises Zwickau  
über die Festsetzung der Höhe angemessener Aufwendungen  
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.....	3
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 § 22 Zweites Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und §§ 35, 35a Zwölftes Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) im Gebiet des Landkreises Zwickau als angemessen anzuerkennenden Aufwendungen für Unterkunft und Heizung.

## **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	477,00 €	467,55 €	466,20 €	466,20 €	481,50 €
2 Personen	599,40 €	593,40 €	593,40 €	595,20 €	593,40 €
3 Personen	741,00 €	726,00 €	726,00 €	734,25 €	736,50 €
4 Personen	871,25 €	840,65 €	840,65 €	840,65 €	840,65 €
5 Personen	1.037,40 €	979,45 €	979,45 €	979,45 €	979,45 €
jede Weitere	109,20 €	103,10 €	103,10 €	103,10 €	103,10 €

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 für Regionalentwicklung zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum vom 20. Dezember 2023, Kapitel IV. Zuwendungsvoraussetzungen, Nr. 2 Buchstabe b), (FRL gebundener Mietwohnraum – FRL 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,
5-Personen-Haushalte:	95 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:

Haushalts- größe	monatliche Nettokaltmiete in Euro je Quadratmeter				
	VR 1	VR 2	VR 3	VR 4	VR 5
Alleinstehend	6,00 €	5,78 €	5,78 €	5,78 €	6,00 €
2 Personen	5,50 €	5,50 €	5,50 €	5,50 €	5,50 €
3 Personen	5,47 €	5,33 €	5,33 €	5,36 €	5,47 €
4 Personen	5,65 €	5,41 €	5,41 €	5,41 €	5,41 €
5 Personen	6,32 €	5,81 €	5,81 €	5,81 €	5,81 €
jede Weitere	6,32 €	5,81 €	5,81 €	5,81 €	5,81 €

## 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:

Haushalts- größe	monatliche kalte Betriebskosten in Euro je Quadratmeter				
	VR 1	VR 2	VR 3	VR 4	VR 5
Alleinstehend	1,87 €	1,88 €	1,85 €	1,85 €	1,97 €
2 Personen	1,76 €	1,66 €	1,66 €	1,69 €	1,66 €
3 Personen	1,68 €	1,62 €	1,62 €	1,70 €	1,62 €
4 Personen	1,87 €	1,75 €	1,75 €	1,75 €	1,75 €
5 Personen	1,87 €	1,77 €	1,77 €	1,77 €	1,77 €
jede Weitere	1,87 €	1,77 €	1,77 €	1,77 €	1,77 €

- (3) Die Erteilung einer Zusicherung zur Berücksichtigung der Aufwendungen für eine neue Unterkunft nach § 22 Abs. 4 SGB II, § 35a 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 1,20 € je Quadratmeter Wohnfläche. 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 für Gebäude mit Wohnflächen ab 250 Quadratmeter (Mehrfamilienhäuser) in Euro je Quadratmeter und Jahr ausgewiesene Betrag.

Der höchste Vergleichswert beträgt nach dem zuletzt erstellten Heizspiegel 32,70 € je Quadratmeter und Jahr, mithin monatlich 2,73 € je Quadratmeter abstrakt angemessene Wohnfläche.

- (3) Die Erteilung einer Zusicherung zur Berücksichtigung der Aufwendungen für eine neue Unterkunft nach § 22 Abs. 4 SGB II, § 35a 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 1,20 € je Quadratmeter Wohnfläche. 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 01.01.2026 in Kraft und ist auf den Leistungszeitraum ab dem 01.01.2026 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.

Zwickau, 01. Dezember 2025

Förster  
Amtsleiterin Sozialamt