

## **Schlüssiges Konzept**

### **Kosten der Unterkunft als sozialhilferechtlich anzuerkennender Bedarf in den Rechtskreisen der Leistungsgewährung nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII), Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG)**

#### **Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Unterkunftskosten im Landkreis Kassel**

Angemessener Bedarf für Wohnen und Heizen im Landkreis Kassel

Durch die Vorschriften im Sozialgesetzbuch II und Sozialgesetzbuch XII sollen das Grundbedürfnis „Wohnen“ und die Unterkunft als räumlicher Lebensmittelpunkt geschützt werden.

Die Leistungen für Wohnen und Heizen sind Teil der existenzsichernden Leistungen.

Die Kosten für Wohnen und Heizen werden nach den Vorschriften des § 22 Sozialgesetzbuch II und der §§ 35 ff Sozialgesetzbuch XII grundsätzlich in tatsächlicher Höhe als Bedarf anerkannt, allerdings nur dann, wenn sie angemessen sind.

Der Begriff der Angemessenheit ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, dessen gesetzeskonforme Auslegung Aufgabe der Sozialhilfeträger in ihren Zuständigkeitsbereichen ist.

Die Bestimmung der Angemessenheitswerte hat unter Beachtung der durch die Rechtsprechung des Bundessozialgerichts entwickelten Grundsätze zu erfolgen.

Für die Bestimmung des abstrakt anzuerkennenden Wohnbedarfes hat der Landkreis Kassel für sein „Schlüssiges Konzept“ die Firma empirica ag beauftragt.

Das erarbeitete Konzept zur Herleitung der Angemessenheitsgrenzen für angemessenes Wohnen zeichnet sich durch Transparenz, Einfachheit und Marktnähe aus.

Ziel ist es, dass zu den ermittelten Mietobergrenzen auch wirklich Wohnungen verfügbar sind, die den sozialhilferechtlichen Standards entsprechen.

Die Angemessenheit von Wohnraum richtet sich bei der Gewährung von existenzsichernden Leistungen nach der Wohnungsgröße, abhängig von der Anzahl der dort wohnhaften Personen, der Lage der Wohnung innerhalb des Zuständigkeitsbereiches des Sozialhilfeträgers und ihrer Ausstattung (Standard).

#### **Angemessene (abstrakte) Wohnungsgröße**

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts bilden die Grenzen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus den Rahmen für die rechnerisch in Ansatz zu bringenden angemessenen Wohnungsflächen; abweichend hiervon wurde aufgrund der regionalen Wohnungsgrößenstruktur die Wohnflächenabgrenzungen für 1-Personen-Haushalte um 5 qm angehoben:

Haushaltsgröße	Max. Wohnungsgröße
1 Person	25 qm bis 50 qm
2 Personen	bis 60 qm
3 Personen	bis 72 qm
4 Personen	bis 84 qm
5 Personen	bis 96 qm
Jede weitere Person	+ 12 qm

### Qualitative Angemessenheit

Nach geltender Rechtsprechung sollen Bedarfsgemeinschaft nicht alle verfügbaren Wohnungen, sondern nur Wohnungen mit einem einfachen und im unteren Segment liegenden Ausstattungsstandard anmieten können. Mindeststandards sind die Ausstattung mit einem Bad und einer Heizung.

Als angemessenes Marktsegment, zu dem Bedarfsgemeinschaften Zugang haben sollen, wurde das untere Drittel aller verfügbaren Wohnungen definiert.

### Räumliche Angemessenheit

Wenn für Bedarfsgemeinschaften ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden muss, weil die tatsächlichen Kosten für den Bedarf Wohnen unangemessen sind, kann dies durch einen Umzug in eine angemessene Wohnung geschehen. Dafür muss die räumliche Angemessenheit des Umzugsradius definiert werden, innerhalb dessen der Bedarfsgemeinschaft ein Umzug zugemutet werden kann; ein Vergleichsraum muss einen zusammenhängenden Umkreis um den bisherigen Wohnort bilden.

Ein Vergleichsraum muss einen ausreichend großen Raum der Mietbebauung darstellen, d. h., es müssen auch tatsächlich ausreichend Wohnungen zur Verfügung stehen.

Zusammengefasste Gemeinden sollen hinsichtlich ihrer Lage und der Infrastruktur vergleichbar sein.

Diese Kriterien beachtend, unterteilt der Landkreis sein Kreisgebiet in zwei Vergleichsräume. Die Festlegung der Vergleichsräume im Landkreis Kassel erfolgte auf Basis der kommunalen Mietniveaus und Fallzahlen mit dem Ziel, als Vergleichsräume ausreichend große, homogene und zusammenhängende Gebiete der Mietbebauung zu schaffen.

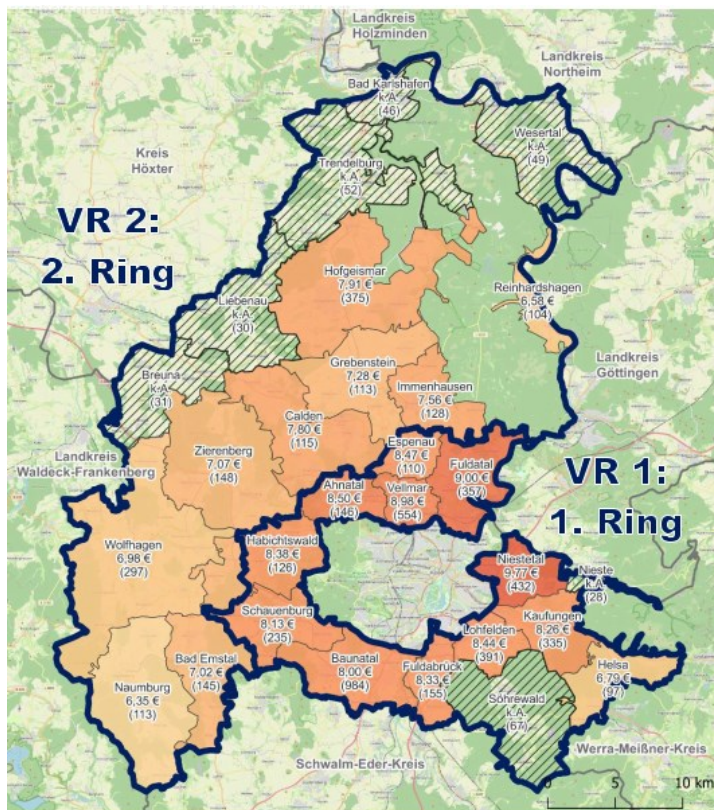
Die Kommunen rund um die Stadt Kassel und im Südwesten des Landkreises bilden den Vergleichsraum 1 (= 1. Ring) und alle übrigen, nordöstlich gelegenen Kommunen bilden den Vergleichsraum 2 (= 2. Ring).

Der Vergleichsraum 1 = **1. RING**, umfasst die Gemeinden:

Niestetal, Fulda, Vellmar, Ahnatal, Espenau, Lohfelden, Habichtswald, Fulda, Kaufungen, Schauenburg, Baunatal, Helsa, Söhrewald und Nieste.

Der Vergleichsraum 2 = **2. RING** umfasst die Gemeinden:

Hofgeismar, Calden, Immenhausen, Grebenstein, Zierenberg, Bad Emstal, Wolfhagen, Reinhardshagen, Naumburg, Trendelburg, Wesertal, Bad Karlshafen, Breuna und Liebenau.



## Datengrundlage

Datengrundlage zur Beurteilung von angemessenen Kosten der Unterkunft sind die Mieten verfügbarer Wohnungen, also Mieten, zu denen im Auswertungszeitraum tatsächlich Wohnungen angemietet werden konnten.

Zur Herleitung von Mietobergrenzen im Landkreis Kassel sind nur öffentlich inserierte Mietwohnungsangebote aus acht Quartalen, II/2023 bis I/2025 der empirica-Preisdatenbank eingeflossen. Zur Auswertung lagen Daten über 5.600 Mietwohnungsangeboten vor.

Vergleichsraum	Angebotsfälle: Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen**					alle Wohnungsgrößen***
	um 50 m <sup>2</sup>	um 60 m <sup>2</sup>	um 72 m <sup>2</sup>	um 84 m <sup>2</sup>	um 96 m <sup>2</sup>	
<b>1. Ring</b>	669	1.044	1.411	1.234	740	<b>3.898</b>
<b>2. Ring</b>	215	363	504	464	382	<b>1.728</b>
<b>Gesamt</b>	<b>884</b>	<b>1.407</b>	<b>1.915</b>	<b>1.698</b>	<b>1.122</b>	<b>5.626</b>

\* Auswertungszeitraum: Quartale II/2023 bis I/2025. - \*\* Wohnungsgrößenklasse: +/- 10 m<sup>2</sup> („um 60 m<sup>2</sup>“ heißt genauer „50 m<sup>2</sup> bis unter 70 m<sup>2</sup>“). - \*\*\* Entspricht nicht der Zeilensumme (da alle Wohnungsgrößen). Zur Aufteilung der Fallzahlen auf Wohnungsgrößenklassen vgl. Basistabelle (ab Seite 62).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdatenbank)

**empirica**

Die Auswertung der Mietangebote lässt sich als Ergebnis für angemessene Kosten der Nettokaltmieten im Landkreis Kassel wie folgt darstellen:

Vergleichsraum	Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica)																			
	Nettokaltmieten (Euro/Wohnung)																			
	um 50 m <sup>2</sup> große Mietwohnungen**				um 60 m <sup>2</sup> große Mietwohnungen**				um 72 m <sup>2</sup> große Mietwohnungen**				um 84 m <sup>2</sup> große Mietwohnungen**				um 96 m <sup>2</sup> große Mietwohnungen**			
	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit einer Person				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit zwei Personen				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit drei Personen				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit vier Personen				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit fünf Personen			
Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	
20%	25%	33%	50%	20%	25%	33%	50%	20%	25%	33%	50%	20%	25%	33%	50%	20%	25%	33%	50%	
<b>1. Ring</b>	360	380	400	450	420	430	450	500	500	520	550	600	580	600	650	700	700	720	750	830
<b>2. Ring</b>	310	320	350	390	350	380	400	450	420	440	460	500	480	500	520	590	550	580	600	670

\* Auswertungszeitraum: Quartale II/2023 bis I/2025, \*\* Wohnungsgrößen +/- 10 m<sup>2</sup>. Alle Werte auf 10 Euro/Wohnung pro Monat gerundet.  
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Als Fazit aus der Erhebung der öffentlich inserierten Mietangebote im Erhebungszeitraum II/2023 bis I/2025 und deren Auswertung sind die ermittelten Mietobergrenzen im „unteren Drittel“ plausibel: Man kann zu den ermittelten Kosten vor Ort konkret Wohnungen anmieten, die den Mindeststandard erfüllen, die Daseinssicherung gewährleisten und keinen gehobenen Standard aufweisen.

### Ergebnis: Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten

Die Richtwerttabelle weist für Bedarfsgemeinschaften verschiedener Größen Richtwerte für monatliche Nettokaltmieten (Grundmieten), bis zu deren Höhe der Bedarf für Unterkunft als angemessen gelten kann, aus.:

Vergleichsraum	Angemessene Nettokaltmiete (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
<b>1. Ring</b>	<b>400</b>	<b>450</b>	<b>550</b>	<b>650</b>	<b>750</b>
<b>2. Ring</b>	<b>350</b>	<b>400</b>	<b>460</b>	<b>520</b>	<b>600</b>

\* Quelle: vgl. Abbildung 11 (Seite 13): Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale II/2023 bis I/2025, unteres Drittel: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Vergleichsraum	Kommune	Vergleichsraum	Kommune
VR 1 - "1. Ring"	Ahnatal	VR 2 - "2. Ring"	Bad Emstal
	Baunatal		Bad Karlshafen
	Espenau		Breuna
	Fuldabrück		Calden
	Fuldatal		Grebenstein
	Habichtswald		Hofgeismar
	Helsa		Immenhausen
	Kaufungen		Liebenau
	Lohfelden		Naumburg
	Nieste		Reinhardshagen
	Niestetal		Trendelburg
	Schauenburg		Wesertal
	Söhrewald		Wolfhagen
Vellmar	Zierenberg		

\* Quelle: vgl. Abbildung 5 (Seite 6): Zusammenfassung zu Vergleichsräumen **empirica**  
**Wohnnebenkosten – kalte Betriebskosten**

Das Schlüssige Konzept soll hinreichende Gewähr dafür bieten, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes wiedergegeben werden.

Zu den Nettokaltmieten zählen aber auch die Wohnnebenkosten (kalte Betriebskosten und Heizkosten), die einen sozialhilferechtlichen Bedarf begründen.

Die kalten Betriebskosten fallen überwiegend unabhängig vom Wohnungsstandard der angemieteten Wohnung an und können weitestgehend von den Mietern nicht beeinflusst werden.

Zur Ermittlung der abstrakt angemessenen Nebenkosten dienen als Datengrundlage die Nebenkostenangaben der öffentlich inserierten Wohnungen, wie sie in den Mietwohnungsinseraten des Auswertungszeitraumes genannt wurden. In die Auswertung sind nur solche Mietangebote eingeflossen, die die Wohnfläche und die Nebenkosten getrennt ausgewiesen haben. Insgesamt lagen von über 1.700 Mietwohnungen Angaben zu den monatlichen kalten Nebenkosten vor.

Die Auswertung der Daten ergibt folgende mittlere kalte Nebenkosten:

Vergleichsraum	kalte Nebenkosten nach Wohnungsgrößen*				
	Median in Euro/Wohnung				
	um 50 m <sup>2</sup>	um 60 m <sup>2</sup>	um 72 m <sup>2</sup>	um 84 m <sup>2</sup>	um 96 m <sup>2</sup>
1. Ring	95	103	122	137	150
2. Ring	[70]	90	95	100	110

\* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung in angemessener Wohnungsgröße für 1- bis 5-Personen-Haushalte). \*\* Auswertungszeitraum: Quartale II/2023 bis I/2025. - Wohnungsgrößen: +/- 10 m<sup>2</sup>. [ ]: Fallzahl <100.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

**empirica**

## Kosten für Heizen

Zu den Heizkosten zählen die Kosten für die Beheizung des Wohnraumes und, wenn die Zubereitung von Warmwasser über die zentrale Heizungsanlage erfolgt, auch die Kosten für die Zubereitung von Warmwasser.

Wird das Warmwasser dezentral, z. B. durch einen Durchlauferhitzer bereit, so wird ein Mehrbedarf gewährt.

Für angemessenes Heizen werden die Grenzwerte des Bundesheizkostenspiegels zugrunde gelegt.

Folgende Werte sind für die Raum- und Warmwassererwärmung pro angemessenen Quadratmeter Wohnfläche und pro Jahr (=12 Monate) maximal angemessen.

<b>Obere Grenzwerte nachaktuellem Bundesheizkostenspiegel in Kilowattstunden je qm Wohnfläche und Jahr</b>				
<b>Objektfläche</b>	100-250 qm	251-500 qm	501-1000qm	über 1000 qm
<b>Erdgas</b>	231 kWh	219 kWh	206 kWh	198 kWh
<b>Heizöl</b>	231 kWh	218 kWh	206 kWh	198 kWh
<b>Fernwärme</b>	198 kWh	192 kWh	187 kWh	184 kWh
<b>Wärmepumpe</b>	102 kWh	98 kWh	94 kWh	91 kWh
<b>Holzpellets</b>	220 kWh	206 kWh		

Stand 2024

Bei dezentraler Warmwasserbereitung sind die Werte des Bundesheizkostenspiegels wie folgt zu bereinigen:

bei Erdgas, Heizöl, Fernwärme und Holzpellets 24 kWh oder 2,80 €

bei einer Wärmepumpe 9,6 kWh oder 3,05 €.

### **Gesamtangemessenheitsgrenze**

Bedarfe für Unterkunft und Heizung sollen auf ein angemessenes Maß begrenzt werden; dabei werden die Angemessenheit der Grundmiete und die Angemessenheit der Nebenkosten getrennt voneinander geprüft (Komponentenprüfung).

Entscheidend für die Angemessenheit der Wohnung nach Standard und Größe ist ihre Nettokaltmiete (=Grundmiete + kalte Nebenkosten).

Kalte Nebenkosten werden bis zur – im Schlüssigen Konzept – festgestellten abstrakten Höhe als angemessen beurteilt. Bei auffallend hohen Nebenkosten sind die individuellen Gründe hierfür zu ermitteln.

Wenn jede Komponente (Grundmiete, kalte Nebenkosten, Heizkosten) für sich angemessen ist, so ist deren Summe angemessen und stellt den anzuerkennenden Bedarf dar.

Mit dem Ziel eines energieeffizienten Wohnens ist die Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze, wie sie die gesetzlichen Vorschriften des § 22 SGB II § 35 SGB XII vorsehen, möglich.

**Niedrige** Heizkosten können mit erhöhter Nettokaltmiete verrechnet werden.

Als Grenzwert für die Heizkosten wird der Wert für den entsprechenden Haushalt entsprechend des Bundesheizkostenspiegels den tatsächlichen Heizkosten gegenübergestellt; mit dem Differenzbetrag können erhöhte Kosten der Nettokaltmiete ausgeglichen werden.

**Aufgrund der erhobenen und ausgewerteten Daten ergeben sich für den Landkreis Kassel für die beiden Vergleichsräume die folgend dargestellten abstrakten Kosten für Wohnen:**

Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten:

Vergleichsraum	Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
	1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt
1. Ring	400	450	550	650	750
2. Ring	350	400	460	520	600

Grenzwerte für mittlere angemessene kalte Nebenkosten:

Vergleichsraum	kalte Nebenkosten nach Wohnungsgrößen* Median in Euro/Wohnung				
	um 50 m <sup>2</sup>	um 60 m <sup>2</sup>	um 72 m <sup>2</sup>	um 84 m <sup>2</sup>	um 96 m <sup>2</sup>
1. Ring	95	103	122	137	150
2. Ring	[70]	90	95	100	110

Grenzwerte für Heizkosten:

Es werden die Verbrauchswerte aus dem jeweils aktuellen Bundesheizkostenspiegel zugrunde gelegt.

Das Schlüssige Konzept tritt am 01.08.2025 in Kraft und wird nach 2 Jahren fortgeschrieben.