



## öffentliche Sitzungsvorlage

Ausschuss für soziale Fragen am 11.03.2025

---

Amt: 50 Amt für soziale Leistungen und Hilfen  
Verantwortlich: Florian Höld, Leiter Amt 50  
Vorlagennummer: 2025/50/100

### TOP 3

## **Fortschreibung des Schlüssigen Konzepts zur Ermittlung von angemessenen Kosten der Unterkunft nach § 22 Sozialgesetzbuch (SGB) Zweites Buch (II) und § 35 Sozialgesetzbuch (SGB) Zwölftes Buch (XII) – Beschluss**

### **Sachverhalt:**

Die Stadt Kempten (Allgäu) ist als Sozialleistungsträger nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII dazu verpflichtet, für die Transferleistungsempfänger/innen die tatsächlichen Kosten der Unterkunft anzuerkennen, sofern diese angemessen sind.

Nach der Rechtsprechung des BSG ist bei der Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft die Bruttokaltmiete zu Grunde zu legen. Hierunter versteht man die Nettokaltmiete zzgl. der kalten Betriebskosten. Heiz- und Warmwasserkosten werden im Rahmen des Konzeptes nicht untersucht und sind gesondert zu berücksichtigen. Vorteil dieses Ansatzes ist, dass die Bezugnahme auf die Bruttokaltmiete den Spielraum für Wohnungssuchende erhöht, da z. B. eine höhere Kaltmiete durch niedrige Betriebskosten ausgeglichen werden kann.

Die Ermittlung der Höhe der abstrakt angemessenen Kosten der Unterkunft ist hierbei sehr stark von der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes geprägt, das insbesondere festgestellt hat, dass z. B. Wohngeldtabellen kein geeigneter Maßstab für die Bestimmung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft sind. Dabei wurde ein sogenanntes „Schlüssiges Konzept“ als Alternative benannt.

Schlüssig ist das Konzept gemäß Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes, wenn es mindestens die folgenden Voraussetzungen erfüllt:

- Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghettobildung),
- es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z. B. welche Art von Wohnungen - Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Differenzierung nach Wohnungsgröße,
- Angaben über den Beobachtungszeitraum,
- Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, z. B. Mietpiegel),

- Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten,
- Validität der Datenerhebung,
- Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung und
- Angaben über die gezogenen Schlüsse (z. B. Spannoberwert oder Kappungsgrenze).

Die Stadt Kempten (Allgäu) hat daher im Jahr 2022 das „ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH“ damit beauftragt, ein entsprechendes schlüssiges Konzept für die Stadt Kempten zu erstellen. Das Konzept wurde dann am 15.03.2023 hier im Ausschuss für soziale Fragen vorgestellt und einstimmig beschlossen.

Da Schlüssige Konzepte wegen ihrer Orientierung an qualifizierten Mietspiegeln eine Gültigkeit von zwei Jahren aufweisen, ist analog zur Fortschreibung des Mietspiegels auch eine Fortschreibung des schlüssigen Konzepts erforderlich. Ansonsten läuft man Gefahr, dass die Sozialgerichte das Schlüssige Konzept nicht mehr akzeptieren.

Die Stadt Kempten (Allgäu) hat daher das „ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH“ damit beauftragt, eine Fortschreibung des Schlüssigen Konzeptes 2023 als Schlüssiges Konzept 2025 anhand der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (Verbraucherpreisindex) zu erstellen. Vor dem Hintergrund eines wirtschaftlichen Verwaltungshandelns wurden auch diesmal Synergien mit der Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Kempten (Allgäu) genutzt und ein gemeinsamer Auftrag an das „ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH“ vergeben.

Die Datengrundlage des aktuellen Konzepts wurde zum Stichtag 1. November 2022 erhoben. Zur Ermittlung der Anpassungsfaktoren für die Angemessenheitsgrenzen im Schlüssigen Konzept 2025 wurden die Werte des Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (Verbraucherpreisindex) vom November 2022 und vom November 2024 zugrunde gelegt. Die entsprechenden Werte für den Verbraucherpreisindex mit dem Basisjahr 2020 = 100 betragen für November 2022 113,7 und für November 2024 119,9. Es ergibt sich ein Anstieg von  $119,9 / 113,7 - 1 = 5,5 \%$ .

Für das Schlüssige Konzept 2025 werden daher die Ergebnisse sowohl für die Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> als auch für die kalten Betriebskosten pro m<sup>2</sup> 2023 entsprechend mit dem Faktor 1,055 multipliziert. So wird für das Schlüssige Konzept 2025 einheitlich die Bruttokaltmiete pro m<sup>2</sup> aus dem Schlüssigen Konzept 2023 als Ausgangsfaktor für die Multiplikation zugrunde gelegt.

Konkret bedeutet das, dass tatsächliche Kosten der Unterkunft, die sich in v. g. Rahmen bewegen, voll in der Bedarfsberechnung berücksichtigt werden. Liegen die tatsächlichen Aufwendungen der leistungsberechtigten Person über dem als angemessen festgestellten Bedarf, ist der „konkret angemessene Bedarf“ zu prüfen und dabei ggf. unter Berücksichtigung des Einzelfalls, also der relevanten persönlichen Besonderheiten, zu modifizieren.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für soziale Fragen beschließt die ermittelten Angemessenheitsgrenzen für die Anerkennung der Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II und 35 SGB XII ab 01.04.2025:

Personen	Wohnungsgröße max. in qm	Bruttokaltmiete ab 01.04.2025
1	50	522 EUR
2	65	628 EUR
3	75	686 EUR
4	90	826 EUR
5	105	1.037 EUR
Je weitere Person	zusätzlich 15	149 EUR

Die Ausgestaltung der Zusammenarbeit mit dem Jobcenter obliegt der Verwaltung.