



## **Fortschreibung 2023**

### **Schlüssiges Konzept zur Ermittlung der angemessenen Richtwerte der Kosten für die Unterkunft nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII für den Landkreis Kassel**

#### **Angemessenheit der Kosten für die Unterkunft**

„Wohnen“ ist ein elementares Grundbedürfnis. Deshalb gehört die Übernahme der Unterkunftskosten zu den zentralen Bestandteilen der Leistungssysteme für die soziale Sicherung in den Rechtskreisen der Grundsicherung für Arbeitssuchende (SGB II), der Sozialhilfe (SGB XII) sowie weiterer Gesetze (z. B. AsylbLG).

Nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII werden Kosten für die Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen als Bedarf anerkannt, soweit sie angemessen sind. Zur Konkretisierung des unbestimmten Rechtsbegriffs der Angemessenheit hat der Leistungsträger nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) einheitliche Kriterien zu entwickeln und diese in einem „Schlüssigen Konzept“ umzusetzen.

Ausgangspunkt ist dabei die eigenständige Mietwerterhebung, die über den gesamten Vergleichsraum erfolgt und den relevanten Wohnungsmarkt repräsentativ und empirisch valide abbildet. Der so gewonnene Datensatz ist unter Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze auszuwerten.

Die Erhebung der Mietwertdaten im Landkreis Kassel erfolgte zuletzt in der Zeit von Dezember 2020 bis Februar 2021 zum Stichtag 31.12.2020 durch die Firma „Analyse und Konzepte“.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der wissenschaftlichen Analyse der erhobenen Daten wurde das seit 01.07.2021 anzuwendende Schlüssige Konzept entwickelt.

Die Fortschreibung des Schlüssigen Konzepts soll nach zwei Jahren erfolgen.

Der Landkreis Kassel hat sich dafür entschieden, dem Vorschlag der Firma „Analyse und Konzepte“, die mit der Ermittlung und Auswertung der Daten für eine Fortschreibung beauftragt wurde, zu folgen und zwei Spezialindizes zu verwenden. Anwendung finden daher die Spezialindizes des Verbraucherpreisindex für das Bundesland Hessen für Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten (Betriebskosten). Die Fortschreibung erfolgt somit separat für die Entwicklung der Netto-Kaltmieten und der kalten Betriebskosten. Die Ergebnisse werden zur fortgeschriebenen Bruttokaltmiete zusammengefasst.

**Tab. 1 Spezielle Verbraucherpreisindizes Hessen**  
(Basis 2015 = 100)

Spezialindizes des Verbraucherpreisindex	Index im Dezember 2020	Index im Dezember 2022	Veränderung in %	Multiplikationsfaktor
<b>Wohnungsmieten<sup>1</sup></b>	107,80	111,80	3,71	1,0371
<b>Wohnungsnebenkosten</b>	105,80	113,00	6,81	1,0681

<sup>1</sup> ohne Nebenkosten.

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt; Stand Dezember 2020 und Dezember 2022



Ergänzend zur Fortschreibung der bisherigen Bruttokaltmieten des Schlüssigen Konzeptes wurde auch das aktuelle Angebot an Mietwohnungen im Landkreis Kassel geprüft.

Nur mit der Einbeziehung von Angebotsmieten kann geprüft werden, ob Bedarfsgemeinschaften mit den fortgeschriebenen Angemessenheitsbeträgen auch tatsächlich Wohnraum anmieten können.

Anhand der im Zeitraum vom 01.02.2022 bis 31.01.2023 erhobenen Angebotsmieten und den fortgeschriebenen Angemessenheitsbeträgen wurde festgestellt, dass für viele Haushaltsgrößen kein ausreichendes Angebot an Wohnraum zur Verfügung steht.

Die fortgeschriebenen Beträge waren daher zusätzlich anzuheben, um ein abstrakt ausreichendes Wohnangebot zu sichern.

Dabei sollte für 1 Personen-Haushalte mindestens 40 % und bei 5 Personen-Haushalten mindestens 30 % des angebotenen Wohnraumes zu den entwickelten Angemessenheitsbeträgen anmietbar sein.

**Tab. 8 Fortgeschriebene Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und Anteil des verfügbaren Angebots - Vorläufig** (Brutto-Kaltmiete in €)


Vergleichsraum		Haushaltsgröße				
		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wolfhagen	BKM	395,00	404,40	466,56	553,56	638,40
	Anteil	41%	6%	17%	18%	20%
Vellmar	BKM	430,50	496,20	590,40	654,36	754,56
	Anteil	39%	25%	26%	18%	19%
Lohfelden	BKM	428,00	461,40	547,20	654,36	801,60
	Anteil	27%	14%	16%	15%	24%
Hofgeismar	BKM	357,00	396,60	450,72	521,64	614,40
	Anteil	31%	9%	23%	14%	22%
Baunatal	BKM	441,00	487,80	570,24	689,64	751,68
	Anteil	48%	35%	28%	44%	31%

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Kassel 2022



<b>Tab. 9 Fortgeschriebene Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und Anteil des verfügbaren Angebots (Brutto-Kaltniete in €)</b>						
Vergleichsraum		Haushaltsgröße				
		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wolfhagen	BKM	395,00	452,40	473,76	561,96	662,40
	Anteil	41%	26%	21%	20%	30%
Vellmar	BKM	433,00	496,20	590,40	662,76	802,56
	Anteil	40%	25%	26%	20%	31%
Lohfelden	BKM	448,00	491,40	561,60	675,36	830,40
	Anteil	41%	20%	21%	22%	31%
Hofgeismar	BKM	379,50	420,60	450,72	572,04	643,20
	Anteil	40%	20%	23%	20%	30%
Baunatal	BKM	441,00	487,80	570,24	689,64	751,68
	Anteil	48%	35%	28%	44%	31%

Quelle: Indexfortschreibung Landkreis Kassel 2022



Unter Berücksichtigung der Fortschreibung unter Anwendung der Spezialindizes des Verbraucherpreisindex für das Bundesland Hessen für Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten (Betriebskosten) und der Menge des Wohnungsangebotes ergeben sich die folgenden Angemessenheitswerte für die Bruttokaltnieten in den Vergleichsräumen des Landkreises Kassel:

Bruttokaltniete						
Vergleichsraum	Haushaltsgröße					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	je weitere Pers.
Wolfhagen	378,00 €	387,00 €	447,12 €	529,20 €	610,56 €	76,32 €
<i>Fortschreibung</i>	<b>395,00 €</b>	<b>452,40 €</b>	<b>473,76 €</b>	<b>561,96 €</b>	<b>662,40 €</b>	<b>82,80 €</b>
<i>Erhöhung</i>	<b>17,00 €</b>	<b>65,40 €</b>	<b>26,64 €</b>	<b>32,76 €</b>	<b>51,84 €</b>	<b>6,48 €</b>
Vellmar	413,00 €	475,80 €	565,92 €	627,48 €	723,84 €	90,48 €
<i>Fortschreibung</i>	<b>433,00 €</b>	<b>496,20 €</b>	<b>590,40 €</b>	<b>662,76 €</b>	<b>802,56 €</b>	<b>100,32 €</b>
<i>Erhöhung</i>	<b>20,00 €</b>	<b>20,40 €</b>	<b>24,48 €</b>	<b>35,28 €</b>	<b>78,72 €</b>	<b>9,84 €</b>
Lohfelden	410,00 €	442,20 €	524,16 €	626,64 €	768,00 €	96,00 €
<i>Fortschreibung</i>	<b>448,00 €</b>	<b>491,40 €</b>	<b>561,60 €</b>	<b>675,36 €</b>	<b>830,40 €</b>	<b>103,80 €</b>
<i>Erhöhung</i>	<b>38,00 €</b>	<b>49,20 €</b>	<b>37,44 €</b>	<b>48,72 €</b>	<b>62,40 €</b>	<b>7,80 €</b>
Hofgeismar	342,00 €	379,80 €	431,28 €	498,96 €	588,48 €	73,56 €
<i>Fortschreibung</i>	<b>379,50 €</b>	<b>420,60 €</b>	<b>450,72 €</b>	<b>572,04 €</b>	<b>643,20 €</b>	<b>80,40 €</b>
<i>Erhöhung</i>	<b>37,50 €</b>	<b>40,80 €</b>	<b>19,44 €</b>	<b>73,08 €</b>	<b>54,72 €</b>	<b>6,84 €</b>
Baunatal	422,50 €	467,40 €	546,48 €	660,24 €	720,96 €	90,12 €
<i>Fortschreibung</i>	<b>441,00 €</b>	<b>487,80 €</b>	<b>570,24 €</b>	<b>689,64 €</b>	<b>751,68 €</b>	<b>93,96 €</b>
<i>Erhöhung</i>	<b>18,50 €</b>	<b>20,40 €</b>	<b>23,76 €</b>	<b>29,40 €</b>	<b>30,72 €</b>	<b>3,84 €</b>

Kassel, 16.02.2023

Gemeinde	Vergleichs- raum	1 Pers	2 Pers	3 Pers	4 Pers	5 Pers	je weit. P.
		50 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>	96 m <sup>2</sup>	+12 m <sup>2</sup>
Ahnatal	Vellmar	433,00 €	496,20 €	590,40 €	662,76 €	802,56 €	100,32 €
Bad Emstal	Wolfhagen	395,00 €	452,40 €	473,76 €	561,96 €	662,40 €	82,80 €
Bad Karlshafen	Hofgeismar	379,50 €	420,60 €	450,72 €	572,04 €	643,20 €	80,40 €
Baunatal	Baunatal	441,00 €	487,80 €	570,24 €	689,64 €	751,68 €	93,96 €
Breuna	Wolfhagen	395,00 €	452,40 €	473,76 €	561,96 €	662,40 €	82,80 €
Calden	Hofgeismar	379,50 €	420,60 €	450,72 €	572,04 €	643,20 €	80,40 €
Espenau	Vellmar	433,00 €	496,20 €	590,40 €	662,76 €	802,56 €	100,32 €
Fuldabrück	Lohfelden	448,00 €	491,40 €	561,60 €	675,36 €	830,40 €	103,80 €
Fuldatal	Vellmar	433,00 €	496,20 €	590,40 €	662,76 €	802,56 €	100,32 €
Grebenstein	Hofgeismar	379,50 €	420,60 €	450,72 €	572,04 €	643,20 €	80,40 €
Habichtswald	Vellmar	433,00 €	496,20 €	590,40 €	662,76 €	802,56 €	100,32 €
Helsa	Lohfelden	448,00 €	491,40 €	561,60 €	675,36 €	830,40 €	103,80 €
Hofgeismar	Hofgeismar	379,50 €	420,60 €	450,72 €	572,04 €	643,20 €	80,40 €
Immenhausen	Hofgeismar	379,50 €	420,60 €	450,72 €	572,04 €	643,20 €	80,40 €
Kaufungen	Lohfelden	448,00 €	491,40 €	561,60 €	675,36 €	830,40 €	103,80 €
Liebenau	Hofgeismar	379,50 €	420,60 €	450,72 €	572,04 €	643,20 €	80,40 €
Lohfelden	Lohfelden	448,00 €	491,40 €	561,60 €	675,36 €	830,40 €	103,80 €
Naumburg	Wolfhagen	395,00 €	452,40 €	473,76 €	561,96 €	662,40 €	82,80 €
Nieste	Lohfelden	448,00 €	491,40 €	561,60 €	675,36 €	830,40 €	103,80 €
Niestetal	Lohfelden	448,00 €	491,40 €	561,60 €	675,36 €	830,40 €	103,80 €
Reinhardshagen	Hofgeismar	379,50 €	420,60 €	450,72 €	572,04 €	643,20 €	80,40 €
Schauenburg	Baunatal	441,00 €	487,80 €	570,24 €	689,64 €	751,68 €	93,96 €
Söhrewald	Lohfelden	448,00 €	491,40 €	561,60 €	675,36 €	830,40 €	103,80 €
Trendelburg	Hofgeismar	379,50 €	420,60 €	450,72 €	572,04 €	643,20 €	80,40 €
Vellmar	Vellmar	433,00 €	496,20 €	590,40 €	662,76 €	802,56 €	100,32 €
Wesertal	Hofgeismar	379,50 €	420,60 €	450,72 €	572,04 €	643,20 €	80,40 €
Wolfhagen	Wolfhagen	395,00 €	452,40 €	473,76 €	561,96 €	662,40 €	82,80 €
Zierenberg	Wolfhagen	395,00 €	452,40 €	473,76 €	561,96 €	662,40 €	82,80 €