



Vorlage SoA_07/2026
zur öffentlichen Sitzung des
Sozialausschusses
am 04.05.2026

Anlagen

- 1: Aktualisierte Brutto-Monatskaltmieten mit Vergleich zu den Werten 2024
- 2: Beispiele

An die
Mitglieder
des Sozialausschusses

Schlüssiges Konzept zur Bestimmung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft

Beschlussvorschlag:

Der Sozialausschuss beauftragt die Kreisverwaltung, die Aktualisierung des schlüssigen Konzeptes durch Fortschreibung des bestehenden schlüssigen Konzeptes wie folgt vorzunehmen:

1. Es finden die fortgeschriebenen Werte von empirica Anwendung.
2. Definition der angemessenen kalten Betriebskosten nach der Auswertung von empirica in Höhe von:
 - a. 45 m² (1 Person) = 2,44 €/m²
 - b. 60 m² (2 Personen) = 2,17 €/m²
 - c. 75 m² (3 Personen) = 2,00 €/m²
 - d. 90 m² (4 Personen) = 2,00 €/m²
 - e. 105 m² (5 Personen) = 1,71 €/m²
3. Keine weitere, zusätzliche Übernahme einmalig fälliger Betriebskostenabrechnungen bei nicht angemessenen Gesamtkosten.
4. Anwendung der neuen Werte wie unter Punkt B. beschrieben.
5. Überprüfung der Werte des schlüssigen Konzeptes im Abstand von zwei Jahren und gegebenenfalls Anpassung. Sofern rechtliche oder tatsächliche Änderungen oder Änderungen in der rechtlichen Bewertung eintreten, welche eine sofortige Anpassung des schlüssigen Konzeptes erforderlich machen, können diese Anpassungen bereits vor Ablauf des Zweijahreszeitraums erfolgen. Die Anpassungen sind vor Umsetzung dem Sozialausschuss vorzulegen.

Beratungsfolge:

Gremium	Zuständigkeit	Sitzungsdatum	Öffentlichkeitsstatus
Sozialausschuss	Beschluss	04.05.2026	öffentlich

Finanzierung:

Verfügbares Budget	Jahr	Finanzierungsbedarf	Finanzhaushalt		Fachbereich:
231.227.000 €	2026	231.227.000 €	Ergebnishaushalt	X	44
240.362.000 €	2027	240.362.000 €	Produktgruppe/Investitionsauftrag: 3120		
250.126.000 €	2028	250.126.000 €			
260.569.000 €	2029	260.569.000 €			
	spätere				
982.284.000 €	Summe	982.284.000 €			
Bemerkungen / Deckungsvorschlag:			Bezeichnung:		
Die Mehrkosten werden – auch in den kommenden Jahren – mit dem jeweiligen Quotenanteil über die Bundesbeteiligung gedeckt. Die Quote wird jährlich im Rahmen der Revision vom Bund neu festgesetzt, so dass über die Höhe in der Zukunft derzeit keine Aussage getroffen werden kann. Der Rest der Mehrkosten ist aus dem Kreishaushalt zu bestreiten und wird zukünftig in den Haushaltsplanungen berücksichtigt.			Transferaufwendungen		

Klima-Auswirkung:

Gesamtergebnis des KlimaChecks:	Teilergebnis(se) des KlimaChecks:
Bei Verwendung des derzeitigen Tools konnte bei dieser Vorlage keine Klimaauswirkung festgestellt werden.	
Begründung / Einordnung / Alternativen-Prüfung:	

Sachverhalt und Begründung:

Der Landkreis Ludwigsburg verfügt über ein schlüssiges Konzept zur Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft. Dieses findet Anwendung in den Rechtsgebieten SGB II und SGB XII (Grundsicherung). Der Sozialausschuss hat mit Beschluss vom 02.05.2016 (SoA_08/2016) die Anwendung des schlüssigen Konzeptes beschlossen. Unter Nr. 2 des Beschlusses wurde die Verwal-

tung beauftragt, die Werte des schlüssigen Konzeptes im Abstand von zwei Jahren zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Die letzte Anpassung fand mit Beschluss des Sozialausschusses vom 06.05.2024 statt (SoA_09/2024).

In der Sitzung des Arbeitskreises SGB II vom 24.03.2026 hat die Verwaltung dargestellt, wie die nun fällige, weitere Aktualisierung des schlüssigen Konzeptes angedacht ist.

A. Aktualisierung der angemessenen Nettokaltmieten und der kalten Betriebskosten durch empirica

I. Ergebnis

Zusammengefasst ergeben sich nach den Erhebungen von empirica nachfolgende Änderungen:

Die als angemessen geltenden Nettokaltmieten steigen über die Vergleichsringe hinweg im Durchschnitt um 8,5 %. Diese Steigerung beruht auf der Entwicklung der Nettokaltmieten. Damit fällt die Kostensteigerung im Vergleich zur letzten Aktualisierung 2024 höher aus (damals 5,3 %). Für die angemessenen kalten Betriebskosten wurden von empirica folgende Beträge ermittelt:

a.	45 m ² (1 Person)	=	2,44 €/m ²
b.	60 m ² (2 Personen)	=	2,17 €/m ²
c.	75 m ² (3 Personen)	=	2,00 €/m ²
d.	90 m ² (4 Personen)	=	2,00 €/m ²
e.	105 m ² (5 Personen)	=	1,71 €/m ²

Werden die Kostensteigerungen der Nettokaltmiete und der kalten Betriebskosten aufaddiert, ergibt sich die Gesamtkostensteigerung von 8,5 %.

Empirica verfügt über eine umfangreiche Datenbank mit allen öffentlich inserierten Wohnungen. In die Auswertung sind dabei ausschließlich Angebotsmieten eingeflossen. Zusätzlich zu diesen Daten wurden die Kosten von Wohnungen, die von Wohnungsbauunternehmen über Wartelisten vergeben werden, erhoben. Es wurde der Zeitraum vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2025 betrachtet. Ziel der Analyse ist es, Transparenz über die Höhe und Streuung der aktuellen Mieten am lokalen Wohnungsmarkt im Landkreis Ludwigsburg zu schaffen und auf dieser Basis nachvollziehbar und systematisch Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft abzuleiten. Als Ergebnis lag am Ende eine Übersicht aller am Wohnungsmarkt verfügbaren Wohnungen im Landkreis Ludwigsburg vor. Aus diesen Angeboten wurden dann Vergleichsräume gebildet, die sowohl räumlich als auch von der Miethöhe gewisse Cluster bilden.

Dabei wurden folgende Vorgaben zu Grunde gelegt:

- Als Indikator für einen ausreichend großen Raum der Mietwohnbebauung:
Mindestfallzahl von 500 Mietwohnungsangeboten je Vergleichsraum
- Als Indikator für die räumliche Nähe:
Gegebenenfalls Zusammenfassung benachbarter Gemeinden zu einem Vergleichsraum
- Als Indikator für die Homogenität innerhalb eines Vergleichsraums:
Nur Zusammenfassung von Gemeinden mit ähnlichem Mietniveau (Mietgefälle zwischen den Kommunen möglichst nicht mehr als 1 bis 2 Euro/m²).

Betrachtet man die bisherigen acht Vergleichsräume mit den aktuellen kommunalen Mietniveaus, so zeigen sich zwar inzwischen meist deutlich höhere Mieten, die Mietsteigerungen betreffen aber alle Kommunen in ähnlichem Maße. Daher haben sich die Spannen innerhalb der einzelnen Vergleichsräume kaum verändert. Es zeigt sich: Auch zu den aktuellen Mieten liegen die Mietspannen in den acht Vergleichsräumen weiterhin nicht weit über 1 Euro/m², und die Fallzahlen der einzelnen Vergleichsräume sind ebenfalls noch ausreichend. Die bisherigen acht Vergleichsräume können dementsprechend weiterhin beibehalten werden.

Zusätzlich hat die Verwaltung die Firma empirica beauftragt, die angemessenen kalten Betriebskosten zu berechnen. Grundlage für diese Berechnung bilden die Daten von SGB II- und SGB XII-Empfängern im Landkreis Ludwigsburg. Nach diesem Konzept belaufen sich die berücksichtigungsfähigen kalten Betriebskosten im Durchschnitt auf 2,06 €/m² und Monat.

Analog dem Vorgehen bei den Nettokaltmieten wurde die Kostenspanne bei den Nebenkosten je Wohnungsgrößenklasse grafisch dargestellt. Die Vergleichsringe wurden hierbei nicht berücksichtigt, da die Nebenkosten im Landkreis relativ gleichmäßig verteilt sind. Aus der Streuung der kalten Nebenkosten für jede Wohnungsgrößenklasse lässt sich die jeweilige Höhe der „mittleren kalten Nebenkosten“ ablesen (Median).

Abschließend wurden für jede Gemeinde die Summe aus den angemessenen Nettokaltmieten (1. Schritt) und den angemessenen kalten Betriebskosten (2. Schritt) gebildet. Diese Werte bilden das neue schlüssige Konzept im Landkreis Ludwigsburg (siehe Anlage 1). In dieser Übersicht findet sich auch ein Vergleich der bisher gültigen Mietobergrenzen mit den Mietobergrenzen nach der Aktualisierung.

II. Zur Übernahme einmaliger Betriebskostenabrechnungen

Auf Grundlage der bisherigen Beschlüsse zur Aktualisierung des schlüssigen Konzepts, zuletzt vom 06.05.2024 (SoA_09/2024), wurden einmalige Betriebskostenabrechnungen (zum Beispiel Abfallgebühren, Wasser usw.) bislang auch in den Fällen übernommen, in denen die Kosten der Unterkunft bereits auf die angemessenen Kosten abgesenkt wurden.

Hintergrund war, dass Betriebskostenabrechnungen nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts im Monat der Fälligkeit als Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen sind. Die Prüfung der Angemessenheit dieser einmaligen Aufwendungen richtet sich jedoch nach dem jeweiligen Abrechnungszeitraum. Maßgeblich ist damit nicht allein die Situation im Zeitpunkt der Fälligkeit, sondern auch, ob die Kosten der Unterkunft im zugrunde liegenden Abrechnungszeitraum bereits unangemessen waren und abgesenkt wurden. Daraus folgt, dass bei gleichem Fälligkeitszeitpunkt vergleichbare Fallkonstellationen unterschiedlich zu beurteilen sein können, je nachdem, ob im jeweiligen Abrechnungszeitraum bereits eine Absenkung auf die angemessenen Kosten erfolgt war oder nicht.

Zur Verwaltungsvereinfachung und aus Transparenzgründen wurden einmalige Kosten bisher immer übernommen. Hieran soll nicht länger festgehalten werden.

Einige Beispiele sollen die Abgrenzung verdeutlichen:

- Nicht betroffener Fall: Die Kosten der Unterkunft sind angemessenen und liegen 100,00 € unter dem entsprechenden Wert des schlüssigen Konzeptes. Der Kunde reicht im Juni 2026 die Nebenkostenabrechnung des Vermieters in Höhe von 500,00 € ein. Eine Übernahme ist

möglich, da die Miete, auch nach Umlage der einmaligen Kosten, immer noch angemessen ist.

- betroffener Fall: Die Kosten der Unterkunft sind angemessen und liegen 5,00 € unter dem entsprechenden Wert des schlüssigen Konzeptes. Der Kunde reicht im Juni 2026 die Nebenkostenabrechnung des Vermieters in Höhe von 500,00 € ein. Die Kosten können einmalig übernommen werden, es muss aber ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden, da die Miete, nach Umlage der einmaligen Kosten, nicht mehr angemessen ist.
- betroffener Fall: Die Kosten der Unterkunft sind nicht angemessen. Das Kostensenkungsverfahren ist abgeschlossen und es werden nur noch die angemessenen Kosten der Unterkunft übernommen. Der Kunde reicht im März 2027 die Müllgebührenabrechnung der AVL in Höhe von 250,00 € ein. Eine Übernahme ist nicht möglich, da es sich bei den Müllgebühren um kalte Betriebskosten handelt, und die laufende Miete schon nicht angemessen ist.

III. Aussagen zu Mehrkosten

Bei der Berechnung der Mehrkosten ist die Verwaltung davon ausgegangen, dass circa 7,7 % der Leistungsberechtigten im SGB II einen nicht angemessenen Mietzins im Sinne des schlüssigen Konzeptes entrichten. Diesen Wert hat die Verwaltung über Stichproben errechnet. Die Gesamtausgaben auf den maßgeblichen Haushaltsstellen (ohne Abzug der Bundesbeteiligung) beliefen sich im Jahr 2025 auf 75.116.496 €. Unter Berücksichtigung einer Kostensteigerung in Höhe von 8,5 % ergeben sich hier geschätzte Mehrkosten (ohne Abzug der Bundesbeteiligung) in Höhe von 491.637 €. Nach Abzug der Bundesbeteiligung 2026 in Höhe von aktuell 72,5 % verbleiben geschätzte kommunale Aufwendungen in Höhe von 135.200 €.

Die Höhe der Bundesbeteiligung unterliegt der Revision. Unklar ist, wie sich die Bundesbeteiligung in den nächsten Jahren entwickeln wird. Eine Reduzierung der Bundesbeteiligung führt automatisch zu kommunalen Mehrausgaben.

B. Weiteres Vorgehen

I. Grundsätze der Umsetzung

Die Verwaltung schlägt vor, die Aktualisierung des schlüssigen Konzeptes wie folgt umzusetzen:

- Für die Bewertung der angemessenen Kosten der Unterkunft gelten ab 01.05.2026 die aktualisierten Werte.
- Die aktualisierten Werte gelten nicht für Zeiträume vor dem 01.05.2026.
- Ist bereits eine Absenkung auf die bis zum 30.04.2026 geltenden Angemessenheitswerte erfolgt, werden die Kosten der Unterkunft bei der nächsten Bearbeitung im Vorgang (zum Beispiel Weiterbewilligungsantrag) rückwirkend ab 01.05.2026 an die neuen Werte angepasst.
- Laufende Kostensenkungsverfahren werden überprüft. Sollten die neuen Werte angemessen sein, wird das Kostensenkungsverfahren beendet. Sollten die Werte weiterhin unangemessen sein, wird das Verfahren mit den ab 01.05.2026 gültigen Werten weiter betrieben.

Die Beispiele in der Anlage 2 stellen die konkrete Umsetzung der Aktualisierung dar. Die Anlage ist Bestandteil der Vorlage.

II. Auswirkungen der geplanten Neuregelungen in § 22 SGB II ab dem 01.07.2026

Die Bundesregierung hat mit dem Dreizehnten Gesetz zur Änderung des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und anderer Gesetze (13. SGB II-Änderungsgesetz) Änderungen bei den Regelungen zu den Kosten der Unterkunft beschlossen. Der Bundesrat hat dem Gesetz am 27.03.2026 zugestimmt. Die Änderungen treten zum 01.07.2026 in Kraft.

Nach § 22 Abs. 1 Satz 6 SGB II in der Fassung des 13. SGB II-Änderungsgesetzes werden Aufwendungen für die Unterkunft nicht als Bedarf anerkannt, soweit sie mehr als eineinhalbmal so hoch sind wie die abstrakt als angemessen geltenden Aufwendungen. Im Zusammenhang mit dem schlüssigen Konzept sind diese Änderungen von besonderer Bedeutung, da die Angemessenheitsgrenzen künftig auch für die Begrenzung sehr hoher Unterkunftskosten maßgeblich sind.

Die Verwaltung wird die Auswirkungen der gesetzlichen Neuregelungen prüfen und bei Bedarf Anpassungsvorschläge erarbeiten.