



Vorlagennummer: 0486/2026
Vorlageart: Berichtsvorlage
Status: öffentlich

Fortschreibung des schlüssigen Konzeptes (grundsicherungsrelevanter Mietspiegel)

Datum: 09.06.2026
Freigabe durch:
Federführung: FB55 - Jugend und Soziales
Beteiligt: FB20 - Finanzen und Controlling

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Soziales, Integration und Demographie (Kenntnisnahme)	30.06.2026	Ö

Sachverhalt

Im Rahmen der Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) und dem Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch (SGB XII) werden Kosten der Unterkunft (KdU) als Bedarf anerkannt, soweit diese angemessen sind. Die Angemessenheit ist nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) z.B. über ein sog. schlüssiges Konzept zu ermitteln.

Das schlüssige Konzept dient der Festlegung regional angemessener Kosten der Unterkunft. Um den Anforderungen an das schlüssige Konzept gerecht zu werden, sind bestimmte Kriterien zu erfüllen.

Zu beachten ist u.a., dass das Konzept alle zwei Jahre an die Preisentwicklung anzupassen ist. Mindestens alle vier Jahre ist eine Neuerhebung der Daten des Wohnungsmarktes erforderlich.

Die Erfahrung zeigt, dass sich der Wohnungsmarkt im relevanten Segment an den Vorgaben orientiert und das schlüssige Konzept damit eine Lenkungsfunktion hat.

Die Stadt Hagen verfügt seit 2019 über ein entsprechendes Konzept, welches bisher durch einen externen Anbieter auf Basis von Angebotsmieten auf dem Wohnungsmarkt erstellt wurde.

Die letzte Aktualisierung in dieser Form erfolgte zum 01.06.2024, so dass eine Fortschreibung zum 01.06.2026 erforderlich ist.

Die Fortschreibung unterliegt der Methodenfreiheit und -vielfalt des Grundsicherungsträgers. Für die diesjährige Fortschreibung hat die Verwaltung die Methode einer Indexfortschreibung angewendet.

Für die Indexfortschreibung wurden die Werte der NRW-Verbraucherpreisindizes für Nettokaltmiete und Wohnungsnebenkosten herangezogen. Diese sind gegenüber den Verbraucherpreisindizes des Bundes spezifischer. Gleichzeitig fallen diese für den Betrachtungszeitraum geringer aus.

Fortgeschrieben wurde ab dem Zeitpunkt der Inkraftsetzung des Konzeptes. Ab diesem wurden die Preisentwicklungen im Zweijahreszeitraum ab Inkraftsetzung berücksichtigt. Zum Zeitpunkt der Erstellung lag der Verbraucherpreisindex März 2026 vor, so dass sich die Kostenentwicklung auf den Zeitraum 01.06.2024 bis 31.03.2026 bezieht.

Die angemessene Nettokaltmiete und die angemessenen (mittleren) kalten Betriebs-/Nebenkosten bilden eine Produktmiete.

Die Verbraucherpreisindizes für Nettokaltmiete und Wohnungsnebenkosten wurden zunächst einzeln auf die Parameter angewendet und im Anschluss zur Produktmiete aufsummiert.

Durchschnittlich erhöht sich die Bruttokaltmiete pro Quadratmeter in den fünf verschiedenen Wohngrößengruppen für eine alleinstehende Person bis hin zu einem 5-Personen-Haushalt um 0,25 €, was einer durchschnittlichen Steigerung von 3 % entspricht.

Für größere Haushalte wird weiterhin die Wohngeldtabelle zzgl. 10 % herangezogen, so dass sich keine Erhöhungen ergeben.

Die 0,25 €/qm-Erhöhung basieren auf der Differenz zwischen den fortgeschriebenen Werten des grundsicherungsrelevanten Mietspiegels und dem bisherigen Mietpreis (siehe Anlage).

Der mit Fortschreibung des schlüssigen Konzeptes 2022 eingeführte Klimabonus bleibt unverändert fortbestehen.

Die tatsächlichen finanziellen Auswirkungen können nicht valide prognostiziert werden, da die Kosten der Unterkunft sich erst nach und nach an die höheren Angemessenheitsgrenzen anpassen werden. Zur Orientierung wurde nachfolgend das maximal mögliche Erhöhungspotenzial für die Jahre 2026 und 2027 ermittelt.

Der überwiegende Effekt ist im Haushalt des Jobcenters zu verzeichnen, wobei die Kosten der Unterkunft für Leistungen nach dem SGB II zu 62,8 % durch den Bund refinanziert werden.

Im Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch (SGB XII) teilen sich die Mehrkosten der Kosten der Unterkunft zwischen dem 3. Kapitel (12 %) und 4. Kapitel (88 %) auf. Für Leistungen nach dem Kapitel 4 SGB XII besteht eine 100%ige Bundesbeteiligung. Leistungen nach dem Kapitel 3 SGB XII sind zu 100% durch die Kommune zu tragen.

Aus Gründen der Praktikabilität wird empfohlen, die ermittelten Beträge auf 0,50 € Beträge aufzurunden. Eine kaufmännische Rundung ist nicht möglich, da andernfalls in Einzelfällen eine sog. rechnerische „Bedarfsunterdeckung“ argumentiert werden könnte.

Durch die Erhöhung der Angemessenheitsgrenzen kann sich bei Betrachtung der möglichen Maximalerhöhung insgesamt für beide Haushaltsjahre in Summe eine Erhöhung i.H.v. ca. 4.596.000 € ergeben, von welcher ein Eigenanteil i.H.v. ca. 1.396.000€ durch die Stadt Hagen zu tragen ist.

Die Zusammensetzung der Beträge ist in den nachfolgenden Tabellen für die Haushaltsjahre 2026 und 2027 aufgeschlüsselt.

KdU 2026 (anteilig)	Erhöhung um	Bundesbeteiligung	Eigenanteil
SGB II	1.234.200 €	-775.000 €	459.100 €
SGB XII	458.900 €	-403.900 €	55.000 €
gesamt	1.693.100 €	-1.178.900 €	514.200 €

Für das Haushaltsjahr 2026 wurden die aktualisierten Angemessenheitsgrenzen anteilig für sieben Monate berücksichtigt.



KdU 2027	Erhöhung um	Bundesbeteiligung	Eigenanteil
SGB II	2.115.700 €	-1.328.700 €	787.000 €
SGB XII	786.700 €	-692.300 €	94.400 €
gesamt	2.902.500 €	-2.021.000 €	881.500 €

Eine Steigerung der Ansätze wurde für Leistungen nach dem 3. und 4. Kapitel SGB XII im Teilplan 0511 und für die Leistungen nach dem SGB II im Teilplan **0512** bereits in die Ansatzmeldungen im Rahmen der Haushaltsplanung 2026/2027 eingepreist. Die für die Haushaltsjahre 2026 und 2027 gemeldeten Ansätze decken die Erhöhung der Angemessenheitsgrenzen in Gänze ab. Es verbleiben darüber hinaus Spielräume für weitere Erhöhungen durch Fallzahlensteigerungen.

Die Anpassung der Mietobergrenzen ist laufendes Geschäft der Verwaltung, das dem SID per Vorlage zur Kenntnis gegeben wird.

Die Fortschreibung wurde vom Verwaltungsvorstand am 19.05.2026 beschlossen und ist zum 01.06.2026 in Kraft getreten.

**HAGEN**Stadt der FernUniversität
Der Oberbürgermeister**Auswirkungen
Inklusion von Menschen mit Behinderung**

Belange von Menschen mit Behinderung

☒ sind betroffen**Kurzerläuterung:**

Das schlüssige Konzept (grundsicherungsrelevanter Mietspiegel) legt die Mietobergrenzen für Leistungsbeziehende nach dem Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) sowie dem 3. und 4. Kapitel Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch (SGB XII) fest. Insbesondere im Leistungsbezug nach dem 4. Kapitel SGB XII stehen Menschen, die aufgrund gesundheitlicher Leiden (teilweise) auf Zeit oder auf Dauer erwerbsgemindert oder erwerbsunfähig sind. Unter den Leistungsbeziehenden befinden sich demnach vermehrt auch Menschen mit Behinderung.

Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung☒ keine Auswirkungen**Finanzielle Auswirkungen**☒ Es entstehen folgende Auswirkungen:**1. Auswirkungen auf den Haushalt****Kurzbeschreibung:**

Nachfolgend sind die potenziellen Maximalerhöhungen aufgeführt.

1.1 Konsumtive Maßnahme in Euro

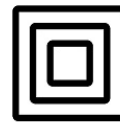
Teilplan:	0511	Bezeichnung:	Soziale Leistungen nach dem SGB XII
Auftrag:	1051102	Bezeichnung:	Soziale Leistungen SGB XII a.v.E.
Kostenart:	533100	Bezeichnung:	HZL außerh. v. Einr.
	533015	Bezeichnung:	HZL außerh. Einr. ABLV

	Kostenart	2024	2025	2026	2027	2028
Ertrag (-)						
Aufwand (+)	533100 533105			55.000 €	94.400 €	
Eigenanteil				55.000 €	94.400 €	

1.2 Konsumtive Maßnahme in Euro

Teilplan:	0511	Bezeichnung:	Soziale Leistungen nach dem SGB XII
Auftrag:	1051103	Bezeichnung:	Grundsicherung SGB XII, Kap. IV i. u. a.
Kostenart:	449600	Bezeichnung:	LBet. Grusi SGB XII
	533120 533123 533125	Bezeichnung:	Grusi außerh. v. Einr. (im Alter) GSiG ü18 Erwm. a.E. (Erwerbsminderung) GSiG ü18 Erwm. bes. Wf. (bes. Wohnform)

	Kostenart	2024	2025	2026	2027	2028
Ertrag (-)	449600			-403.900 €	-692.300 €	
Aufwand (+)	533120 533123 533125			403.900 €	692.300 €	
Eigenanteil				0,00 €	0,00 €	

**1.3 Konsumtive Maßnahme in Euro**

Teilplan:	0512	Bezeichnung:	Soziale Leistungen nach dem SGB II
Auftrag:	1051201	Bezeichnung:	Unterkunft, Heizung, Mietkaution
Kostenart:	449100	Bezeichnung:	LBet.UK/Heiz.ArbSuch
	546100	Bezeichnung:	LBet.UK/Heiz.ArbSuch

	Kostenart	2024	2025	2026	2027	2028
Ertrag (-)	449100			-775.000€	-1.328.700€	
Aufwand (+)	546100			1.234.200€	2.115.700€	
Eigenanteil				459.100 €	787.000 €	

☒ Die Finanzierung ist im laufenden Haushalt bereits eingeplant.

2. Steuerliche Auswirkungen

☒ Es entstehen keine steuerlichen Auswirkungen.

3. Rechtscharakter

☒ Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung

Anlage/n

1 - Fortschreibung der Angemessenheitsgrenzen zum 01.06.2026 (öffentlich)

Fortschreibung des schlüssigen Konzepts zum 01.06.2026 - Gegenüberstellung der bisherigen und der ab dem 01.06.2026 geltenden Mietobergrenzen

	Wohnungsgröße(qm)	Nettomiete			mittlere (kalte) Betriebskosten			angemessene KdU			Durchschnittspreis pro qm		
		Konzept 2024	Fortschreibung 2026	Differenz	Konzept 2024	Fortschreibung 2026	Differenz	Konzept 2024	Fortschreibung 2026	Differenz	Konzept 2024	Fortschreibung 2026	Differenz
Alleinstehende	50	310,00 €	319,50 €	9,50 €	100,00 €	104,00 €	4,00 €	410,00 €	423,50 €	13,50 €	8,20 €	8,47 €	0,27 €
2-Personen-Haushalt	65	380,00 €	391,50 €	11,50 €	110,00 €	114,50 €	4,50 €	490,00 €	506,00 €	16,00 €	7,54 €	7,78 €	0,25 €
3-Personen-Haushalt	80	470,00 €	484,50 €	14,50 €	130,00 €	135,00 €	5,00 €	600,00 €	619,50 €	19,50 €	7,50 €	7,74 €	0,24 €
4-Personen-Haushalt	95	570,00 €	587,50 €	17,50 €	150,00 €	156,00 €	6,00 €	720,00 €	743,50 €	23,50 €	7,58 €	7,83 €	0,25 €
5-Personen-Haushalt	110	700,00 €	721,50 €	21,50 €	170,00 €	176,50 €	6,50 €	870,00 €	898,00 €	28,00 €	7,91 €	8,16 €	0,25 €
		durchschnittliche Erhöhung		14,90 €	durchschnittliche Erhöhung		5,20 €	durchschnittliche Erhöhung		20,10 €	durchschnittliche Erhöhung		0,25 €