



Nicht nachsenden! Bei Umzug mit neuer Anschrift zurück.  
Landkreis Mansfeld-Südharz | Postfach 10 11 35 | 06511 Sangerhausen

Fraktion  
Die Linke/ Bündnis 90/ Die Grünen

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
	29.07.2025	CB	25.08.2025

### Kosten der Unterkunft und schlüssiges Konzept

Sehr geehrte Damen und Herren,

entsprechend des Kommunalverfassungsgesetzes beantworte ich Ihre Anfrage wie folgt:

#### Bereich: Rechtsauffassung Angemessenheit

a) Das Bundessozialgericht hat mit seinem Urteil (B 4 AS 18/09 R) bereits im Jahr 2009 gefordert, dass für die Festlegung von angemessenen Unterkunftskosten ein „schlüssiges Konzept“ vorliegen muss.

Bundesweit und so auch in Sachsen-Anhalt folgten über viele Jahre höchstrichterlich Rechtsprechungen. Insbesondere mit den Kommunen in Sachsen-Anhalt bestand enger Austausch zur Entwicklung der Rechtslage.

Die fehlende Rechtssicherheit führte im Landkreis zur Entscheidung kein Gutachten erstellen zu lassen, da dies mit Kosten verbunden ist.

Mit einem Grundsatzurteil hat das Bundessozialgericht eine Klarstellung offener Rechtsfragen vorgenommen. Dadurch konnte ohne Rechtsrisiko die Entscheidung für ein „schlüssiges Konzept“ im Landkreis Mansfeld-Südharz erfolgen.

b) Die Haushaltsansätze und Ausgaben gestalteten sie wie folgt:

	Haushaltsansatz	tatsächlich angeordnet	
2020	28.700.000,00 €	27.440.429,48 €	
2021	30.000.000,00 €	26.695.192,55 €	
2022	29.610.000,00 €	27.544.862,97 €	
2023	29.610.000,00 €	29.568.530,41 €	
2024	31.500.000,00 €	30.385.761,72 €	
2025	32.500.000,00 €	19.680.395,66 €	bis Juli 2025



Die Erhöhung des Haushaltsansatzes für das Jahr 2025 erfolgte anhand der tatsächlichen Aufwendungen, welche zum Planungszeitraum vorlagen.

Bedeutet, die bis zum Zeitpunkt (Anfang Juni) der Haushaltsplanung aufgewendeten Mittel für die Monate Januar bis Mai 2024 werden auf 12 Monate hochgerechnet. Etwaige Anpassungen, wie z. B. Preissteigerungen, Anpassungen des Regelsatzes und Fallentwicklungen fließen ebenfalls noch mit in die Planungsansätze ein.

#### **Bereich: Vergleichsräume**

In seinem Urteil vom 13.07.2022 (L 4 AS 291/18) führt das Landessozialgericht Sachsen-Anhalt zur Bildung von Vergleichsräumen aus.

Die von Ihnen beschriebene Vergleichbarkeit kann sich natürlich nur auf die gebildeten zwei Vergleichsräume beziehen und nicht einzelne Gemeinden herausnehmen. Kriterien für eine kleinteiligere Vergleichsraumbildung lagen im Landkreis nicht vor, damit sind die Anforderungen an das schlüssige Konzept gegeben. Nur dies ist im Hinblick auf die Einführung des schlüssigen Konzeptes zu beurteilen, um Beanstandungen durch ein Gericht zu vermeiden.

#### **Bereich: Erhebung Bestandsmieten:**

a) Beispiele sind etwa eine Miete von 22,- € für 55 m<sup>2</sup> oder von 69,71 € für 48 m<sup>2</sup>. Im Wesentlichen handelt es sich um extrem niedrige Mieten.

b) Bei einem Mietspiegel ist so etwas möglich, bei einem schlüssigen Konzept gibt es keine entsprechenden gesetzlichen Regeln, die dies ermöglichen (Datenschutz!). Eine Adressspeicherung, die mit einer ausdrücklichen Zustimmung des Betroffenen möglich wäre, würde die Rücklaufquote deutlich senken. Die Erhebung für ein schlüssiges Konzept passiert auf einer freiwilligen Teilnahme.

c) Es ist nicht klar, warum Sie davon ausgehen, dass Daten aus „besseren“ Gegenden nicht berücksichtigt wurden. Tatsächlich wurden keine Daten aus „solchen“ Gegenden außen vorgelassen. Die Verwendung von SGB II- und SGB XII-Daten ist insgesamt unproblematisch, weil ja nicht die vom Landkreis übernommene Miete ausgewertet wurde, sondern die tatsächliche. Zusätzlich wurden aufgrund von Sonderregelung während der Corona-Zeit und der Umstellung auf das Bürgergeld keine Mietsenkungen durch die Leistungsträger vorgenommen.

d) Da bereits beim Bezug der einzelnen Wohnung der entsprechende Standard überprüft wurde, kann davon ausgegangen werden, dass bei der Erhebung kein anderer Zustand existiert. Zusätzlich wurden zudem nur Mieten berücksichtigt, bei den die Bedarfsgemeinschaften in einer Wohnung wohnen, deren Wohnfläche der Wohnfläche entspricht, wie sie den Förderbedingungen im sozialen Wohnungsbau entspricht.

#### **Bereich: Erhebung Angebotsmieten**

a) und b) Bei den Angeboten seitens großer Vermieter wird davon ausgegangen, dass eine Angabe von z. B. zwei angebotenen Wohnungen an einer Adresse auch tatsächlich zwei Wohnungen entspricht. Dies ist bei Anzeigen in verschiedenen Quellen nicht eindeutig zu entscheiden; daher wurden Angebote in demselben Ort, die über identische Wohnungsgrößen und Miethöhen verfügen, als Mehrfachinserate angesehen und bereinigt. Sollte eine Wohnung in verschiedenen Quellen mit unterschiedlichen Größen und Miethöhen angeboten werden, kann das nicht bereinigt werden, da in der Regel keine Adressangaben gemacht werden.

Die obige Fragestellung ist tatsächlich ein Erhebungsproblem, wenn sich hinter einer Anzeige vollkommen identische Wohnungen verbergen sollten und deren Merkmale dann auch noch





vollkommen identisch sind. Dieses Problem bezieht sich in der Regel nur auf Plattenbaubestände, die dann auch noch im größeren Umfang leer stehen müssen. In der Regel vermarkten Wohnungsanbieter Wohnungsbestände nicht zu vollkommen einheitlichen Mietkosten, sind doch die Wohnungen oftmals nicht vergleichbar. Diese Problematik geht jedoch nicht zulasten der Bedarfsgemeinschaften, würde sich das Angebot an leerstehenden Wohnungen, dadurch vergrößern.

Als Angebotsmieten werden Mieten von Wohnungen bezeichnet, die tatsächlich angeboten werden (Inserate, Aushänge, Webseiten der großen Unternehmen usw.). Eine Begehung und Kontrolle der Bewohnbarkeit durch die Gutachter finden nicht statt. Substandardwohnungen werden durch eine obligatorische Extremwertbereinigung nicht berücksichtigt.

### **Bereich: Belastete Wohnungen**

a) und b) Das Merkmal Wohnlage ist aktuell noch nicht durch das Bundessozialgericht spezifiziert worden. Üblicherweise wird dieses in schlüssigen Konzepten nicht berücksichtigt. Die Unterscheidungen aus Mietspiegeln für Wohnlagen kann nicht einfach auf ein schlüssiges Konzept übertragen werden.

Koopmann Analytics hat dieses Merkmal eingeführt, um Wohnungsbestände nicht berücksichtigen zu müssen, die aufgrund negativer Merkmale aus der Umgebung üblicherweise nur mit Mietabschlägen vermietet werden können. Die Frage nach der Wohnlage sollte den Vermietern in erster Linie die Möglichkeit geben, unattraktive Wohnungsbestände auszuschließen.

Nach Information von Koopmann Analytics erhielten die Vermieter zu diesem Punkt (wie allen anderen) auf Nachfrage genauere Erläuterungen. Bei Nachfragen wurde die Wohnlage als eine Wohnlage beschrieben, in welche der Frager nicht hinziehen wollen würde. Die Wohnlage spielt bei der Erhebung mengenmäßig auch keine Rolle.

### **Bereich: kalte Betriebskosten**

Die Berechnung der kalten Betriebskosten für den gesamten Landkreis ist gerichtlich nicht strittig; aber auch wenn dem nicht so wäre, hätte das keine Bedeutung, da (vgl. Bericht Tab. 12) nicht die auf dem Wohnungsmarkt erhobenen Betriebskosten für die Berechnung der Angemessenheitsgrenzen verwendet wurden, sondern die deutlich höheren Werte aus den Datensätzen der SGB II- und SGB XII-Bedarfsgemeinschaften.

### **Bereich: Betroffene Personen**

a), b) und c) Diese Fragen können nicht beantwortet werden. Es ist nicht bekannt, woraus sich die von Ihnen benannten Zahlen Ihrer Fragestellungen ergeben. Die Zahlen stammen nicht aus dem Antwortschreiben vom 20.02.2025.

### **Bereich: 50 €-Grenze**

a), b) und c) Mit Ihrer ersten Anfrage wollten Sie unter anderem wissen, wie viele Bedarfsgemeinschaften von den geänderten Angemessenheitsobergrenzen tatsächlich betroffen sind und umziehen müssen.

Zum Zeitpunkt Ihrer Anfrage war die Beantwortung dieser Frage noch nicht konkret möglich, weil die Angemessenheit und Wirtschaftlichkeit des Einzelfalls immer von den individuellen Lebensumständen der Leistungsberechtigten abhängig sind und diese Entscheidung erst im Nachgang zum Kostensenkungsverfahren getroffen werden kann.



Zur Beantwortung Ihrer Frage ist der Landkreis davon ausgegangen, dass in den Leistungsfällen in denen die Kosten die Angemessenheitsobergrenzen nicht mehr als 50 € überschreiten, ein Umzug wahrscheinlich nicht notwendig ist. In der individuellen Leistungsentscheidung spielen jedoch Alter, Mietdauer und weitere persönliche Fakten eine Rolle.

Der Betrag in Höhe von 50 € diene also nur der Abschätzung möglicher Auswirkungen.

#### **Bereich: Verfahren und Einzelfallprüfung**

a und b) Entscheidungen im SGB II und SGB XII sind grundsätzlich Einzelfallentscheidungen. Jede Entscheidung über Leistungen muss individuell auf Grundlage der spezifischen Umstände des jeweiligen Antragstellers getroffen werden. Es gibt keine allgemeingültigen Entscheidungen, die für alle gelten, sondern die Leistungen werden immer auf Basis der persönlichen Situation, des Bedarfs und der Mitwirkungspflichten des Antragstellers bemessen.

Hierbei müssen die rechtlichen Vorgaben eingehalten werden. Die Teilrichtlinien dienen hierbei zur übersichtlichen Klar- und Darstellung einer komplexen Rechtsmaterie.

c) Eine Regelung hierzu ist in der Teilrichtlinie III unter II getroffen.

d) Im Rahmen des Kostensenkungsverfahrens wird der Leistungsberechtigte dahingehend beraten, welche Möglichkeiten es gibt Kosten zu senken. Die Verpflichtung ein Untermietverhältnis einzugehen, kann und darf durch die Leistungsbehörden nicht gefordert werden. Der Hinweis auf ein solches ist jedoch möglich. In welcher Form der Leistungsbezieher seine Kosten senkt obliegt dem Leistungsberechtigten. Mögliche Konsequenzen, wie steuerrechtliche und vertragliche Pflichten, hat der Leistungsberechtigte selbst zu klären.

e) Mit der Teilrichtlinie I hat der Landkreis als Weisungsgeber unter Punkt 4.1 die Bestandsschutzregelungen zum Inkrafttreten des schlüssigen Konzeptes geregelt. Diese Teilrichtlinie ist durch die Leistungsbehörden des SGB II und SGB XII umzusetzen.

f) Die Entscheidungen der Leistungsbehörden sind schon immer Einzelfallentscheidungen, dass heißt bereits vor der Einführung des schlüssigen Konzeptes haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die individuellen persönlichen Verhältnisse der Antragsteller geprüft. Natürlich geht mit der Einführung des schlüssigen Konzeptes ein einmaliger Mehraufwand einher. Dieser führt aber nicht zu mehr Personalbedarf.

g) Über die Haushaltsjahre 2022 bis 2024 hat die Erstellung des schlüssigen Konzeptes 19.200 € gekostet. Um größtmögliche rechtliche Sicherheit vor Gericht zu haben, benötigt es eine anerkannte analytische Methodik, welche empirische Kompetenzen im Bereich Regionalanalyse und Regionalstatistik voraussetzt, um die Datenerhebung und Datenauswertung fachgerecht zu bewerten. Die Erstellung ist eben mehr als nur die Bildung eines Durchschnittswertes.

Mit der Beantwortung Ihrer beider Anfragen habe ich ausführlich und vollumfänglich zur Thematik des schlüssigen Konzeptes informiert. Ich möchte Sie daher bitten, von weiteren Fragen abzusehen.

Mit freundlichen Grüßen



André Schröder