

**Aktualisierung der Mietobergrenzen für  
Leistungsberechtigte des SGB II und SGB XII**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01381**

1 Anlage

**Bekanntgabe in der Sitzung des Sozialausschusses vom 06.11.2014**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**  
**Aktualisierung der Mietobergrenzen**

Wie bereits in der Sitzung des Sozialausschusses vom 17.07.2014 ausführlich dargestellt wurde (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00024), können die Kosten für die Unterkunft im Rahmen der Leistungen zum Lebensunterhalt nach dem SGB II (Grundsicherung für Arbeitsuchende) und SGB XII (Hilfe zum Lebensunterhalt und Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) nur im „angemessenen Umfang“ übernommen werden. Aufschluss darüber, ob die Angemessenheitsgrenze angepasst werden muss, geben nach den Vorgaben des Bundessozialgerichts regelmäßig die Datenerhebungen für einen qualifizierten Mietspiegel und deren spezifische Auswertung für die Bedarfe für die Unterkunft im SGB II und SGB XII.

Im Rahmen der Erhebungen für den Mietspiegel für München 2015 wurden erneut die konkreten Daten erfasst, die für eine Überprüfung und ggf. Anpassung der Mietobergrenzen notwendig sind. Die Auswertung ergab, dass die Mietobergrenzen, die zuletzt zum 01.03.2014 geändert wurden, erneut aktualisiert werden müssen. Die Anpassung erfolgte zum 01.10.2014.

Bis zum 30.09.2014 galten folgende Mietobergrenzen:

Personen	Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	Mietobergrenze – Bruttokaltmiete (Grundmiete zzgl. kalte Nebenkosten)
1	bis 50	590,00 Euro
2	bis 65	724,00 Euro
3	bis 75	849,00 Euro
4	bis 90	972,00 Euro
5	bis 105	1.277,00 Euro
6	bis 120	1.349,00 Euro

Seit 01.10.2014 gelten folgende Mietobergrenzen:

Personen	Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	Mietobergrenze - Bruttokaltmiete	Differenz
1	bis 50	610,00 Euro	+ 20,00 Euro
2	bis 65	732,00 Euro	+ 8,00 Euro
3	bis 75	849,00 Euro	0 Euro
4	bis 90	1.050,00 Euro	+ 78,00 Euro
5	bis 105	1.277,00 Euro	0 Euro
6	bis 120	1.524,00 Euro	+ 175,00 Euro

Die Mietobergrenzen für 3- und 5-Personen-Haushalte bleiben unverändert, es haben sich keine höheren Werte ergeben.

#### **Verteilung der Wohnungen unterhalb der Mietobergrenze**

Auch im Rahmen der aktuellen Erhebungen für den Mietspiegel wurde untersucht, wie sich die Wohnungen auf die einzelnen Bezirke und die Wohnlagen in München aufteilen. Wie schon bei der Auswertung der Daten für den Mietspiegel für München 2013 zeigte sich erneut, dass generell keine Ballung von Wohnungen bis zu den Mietobergrenzen in bestimmten Bezirken vorhanden ist. Die Wohnungen verteilen sich vielmehr über das ganze Stadtgebiet, auch wenn gilt, dass es z.B. in Milbertshofen – Am Hart mehr günstige Wohnungen gibt als in Bogenhausen.

Die Untersuchungsergebnisse werden auch vom IAB-Kurzbericht 12/2014 des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung bestätigt, der sich in einer räumlichen Analyse für Deutschland damit befasst, wie sich Menschen mit niedrigen Löhnen in Großstädten verteilen. Der auch im Internet ([www.iab.de](http://www.iab.de)) veröffentlichte Bericht vergleicht anhand der Großstädte Berlin, Hamburg und München, wo die Niedriglohnbeschäftigten wohnen. Während Berlin bei der Verteilung der Niedriglohnbezieherinnen und -bezieher große Gebiete aufweist, in denen vorrangig dieser Personenkreis lebt (Neukölln, Marzahn) und es auch in Hamburg Stadtbezirke gibt, in denen viele Bezieherinnen und Bezieher von niedrigen Löhnen wohnen (Harburg, Wilhelmsburg), ist in München keine größere Konzentration feststellbar. Von einem höheren Anteil von Niedriglohnbeschäftigten sind nicht ganze Stadtbezirke betroffen, sondern stets nur einzelne Straßenzüge.

Dies ist das Ergebnis des Modells „Münchner Mischung“, das die Entstehung von Quartieren mit einem Übergewicht von bestimmten Gruppen verhindert und auf gleiche Anteile von Eigentumswohnungen, frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen setzt. Gleichzeitig wird bewiesen, dass die Münchner Festlegung der Mietobergrenzen die gleichmäßige Verteilung der Wohnungen bis zu den Mietobergrenzen auf das ganze Stadtgebiet unterstützt und Zentralisierungstendenzen entgegen wirkt.

### **Weitere Schritte**

Neben der Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben und der höchstrichterlichen Rechtsprechung unternimmt das Sozialreferat noch weitere Schritte, um die Situation der Leistungsberechtigten gerade auch in Bezug auf die Bedarfe für die Unterkunft zu erleichtern und Wohnungslosigkeit zu vermeiden.

Das Sozialreferat hat sich mit einem Schreiben an das Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS) gewandt, um im Rahmen der für das kommende Jahr geplanten Änderungen des SGB II (und in Zusammenhang damit auch für das SGB XII) zu erreichen, dass die für die Übernahme von unangemessen hohen Mieten vorgesehene (und im Bundessozialhilfegesetz - BSHG - noch nicht vorhandene) zeitliche Einschränkung von sechs Monaten aufgehoben wird und so das derzeit unumgängliche und aufwändige Mietabsenkungsverfahren vermieden werden kann. Es ist trotz aller Bemühungen nicht immer möglich, in München innerhalb der Halbjahresfrist eine Wohnung mit angemessener Miete auf dem freien Wohnungsmarkt zu finden, so dass das vorgeschriebene Verwaltungsverfahren weder zielführend ist noch dem Rechtsempfinden entspricht. Das BMAS hält es jedoch aus seiner Sicht nicht für „weiterführend, würde der Bundesgesetzgeber als Reaktion auf die Situation einiger regionaler Wohnungsmärkte zum Wortlaut des ehemaligen BSHG zurückkehren und dass man so „generell auf eine zeitliche Begrenzung der Übernahme einer unangemessen hohen Miete verzichtet, ohne dass hierfür bundesweit eine Notwendigkeit besteht“ (siehe Anlage). Trotz dieser Absage wird das Sozialreferat sein Anliegen zu gegebener Zeit wieder aufnehmen.

Neben den geplanten Änderungen zur Vereinfachung des Leistungsrechts im SGB II sieht die Bund-Länder-Arbeitsgruppe auch die Durchführung eines Forschungsvorhabens zur Frage der Angemessenheit von Leistungen für die Unterkunft vor. Das Sozialreferat hat den Deutschen Städtetag gebeten, eine Vertreterin bzw. einen Vertreter des Sozialreferats München in die Steuerungsgruppe mit einzubeziehen.

Daneben wird vom Sozialreferat/Amt für Soziale Sicherung und Jobcenter wie bisher in jedem Fall, in dem die angemessene Miete grundsätzlich überschritten wird, detailliert geprüft, ob Gründe vorliegen, die im individuellen Einzelfall zur Angemessenheit der Kosten für die Unterkunft und zum Verzicht auf eine Mietabsenkung führen. Solche Gründe sind z.B. eine Überschreitung der angemessenen Kosten um weniger als 10 % (der Umzug wäre unwirtschaftlich), eine langjährige Wohndauer in der unangemessen teuren Wohnung, eine schwere Krankheit, eine Behinderung oder Pflegebedürftigkeit mit Pflege durch in der Nähe wohnende Angehörige. Ist keiner dieser Gründe gegeben, wird ergänzend geprüft, ob aufgrund der Größe und Beschaffenheit der Wohnung eine Untermietung möglich ist.

Kommt auch eine Untervermietung nicht in Frage, sind das Amt für Soziale Sicherung bzw. das Jobcenter gezwungen, das Mietsenkungsverfahren einzuleiten und nach Ablauf von sechs Monaten die Kosten für die Unterkunft auf den angemessenen Umfang abzusenken. Dies führt – sofern der Differenzbetrag nicht zu Lasten anderer wichtiger Bedarfe aus dem Regelsatz bestritten werden kann – zu Mietschulden und damit zu unmittelbar drohender Wohnungslosigkeit.

### **Controlling der Bedarfe für die Unterkunft im Rahmen des SGB II**

Das IT-System A2LL sah neben einer Aufschlüsselung der Bedarfe für die Unterkunft in Grundmiete, Heiz- und Nebenkosten auch die Position „Sonstige Kosten“ vor, die genutzt wurde, um Kosten für eine Garage, für eine Modernisierung oder für Kaltwasser gesondert auszuweisen. Somit konnte eine klare Aufgliederung der einzelnen Kosten erfolgen. Es war deshalb bisher auch möglich, zu prüfen, in wie vielen Fällen die einschlägige Mietobergrenze überschritten wird (Grundmiete zzgl. Nebenkosten). Die detaillierte Angabe von weiteren Positionen wie den Kosten für Kaltwasser oder eine durchgeführte Modernisierung ist wegen besonderer Abrechnungsmodalitäten einiger Vermieterinnen und Vermieter bzw. einer späteren Gegenüberstellung von Modernisierungskosten und eingesparten Heizkosten erforderlich. Die Kosten für eine Garage werden gesondert berücksichtigt, da eine Untervermietung stets Vorrang hat und die entsprechenden Bemühungen nachgehalten werden müssen.

Die neue Software des Jobcenters für die Berechnung des Arbeitslosengeldes II sieht zumindest bis auf Weiteres eine Position für sonstige Kosten nicht vor, so dass die bisher dort angesetzten Kosten den Positionen Heizkosten bzw. Nebenkosten zugeschlagen werden müssen. Dies bedeutet sowohl Nachteile beim Controlling (z.B. Modernisierungskosten) als auch erhebliche Verzögerungen bei der Bearbeitung der Heizkostenabrechnungen, da die Position „Heizkosten“ zunächst nach den tatsächlich dort verbuchten Kosten aufgeschlüsselt werden muss.

Die Mängel der neuen Software sind sehr ärgerlich, insbesondere da auch eine Mitarbeiterin des Sozialreferats als Vertreterin der Kommunen mit hohem Zeitaufwand bei der Erstellung des Pflichtenheftes für Allegro beteiligt war. Keine der Anforderungen bezüglich der Bedarfe für die Unterkunft wurde bei der derzeitigen Programmversion berücksichtigt, eine Änderung der Software wurde erst für Ende 2015 avisiert. Die Berechnungssoftware LÄMMkom des Amtes für Soziale Sicherung, das auch zahlreiche Optionskommunen für den SGB II-Leistungsbereich verwenden, bietet umfassende Aufschlüsselungsmöglichkeiten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Demirel, der Stadtkämmerei, der Frauengleichstellungsstelle, dem Behindertenbeauftragten, dem Behindertenbeirat und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Bekannt gegeben**

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Christine Strobl  
Bürgermeisterin

Brigitte Meier  
Berufsm. Stadträtin

## **III. Abdruck von I. mit II.**

über den Stenographischen Sitzungsdienst  
**an das Direktorium – Dokumentationsstelle**  
**an die Stadtkämmerei**  
**an das Revisionsamt**  
z.K.

## **IV. Wv. Sozialreferat**

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. **An das Sozialreferat, S-III-M**  
**An das Sozialreferat, S-III-SW**  
**An das Sozialreferat, S-III-W**  
**An die Frauengleichstellungsstelle**  
z.K.

Am

I.A.