

## **Konzept Soziale Mietobergrenzen**

### **Energetische Sanierung sozialverträglich machen!**

Antrag Nr. 08-14 / A 00743 von DIE LINKE  
vom 15.04.2009

### **Mietobergrenzen bei ALG II/Grundsicherung zukunftsfest gestalten!**

Antrag Nr. 08-14 / A 00744 von DIE LINKE  
vom 15.04.2009

### **Wartezeit für Sozialwohnungen für behinderte Menschen in Münchner Heimen**

Auftrag aus der Sitzung des Sozialausschusses vom 09.06.2005

## **Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 08607**

3 Anlagen

### **Beschluss des Sozialausschusses vom 08.03.2012 (VB)**

Öffentliche Sitzung

#### **I. Vortrag der Referentin**

Die Beschlussvorlage befasst sich mit zwei Anträgen, die in engem Zusammenhang mit dem Konzept Soziale Mietobergrenzen (KSM) bzw. den in der Landeshauptstadt München geltenden Mietobergrenzen beim Vollzug des Zweiten und Zwölften Buches Sozialgesetzbuch (SGB II/SGB XII) stehen. Zu berücksichtigen war zudem, dass der Landesgesetzgeber zum 01.05.2010 die für die Registrierung Wohnungssuchender maßgeblichen Einkommensgrenzen erhöht hat, was auch Auswirkungen auf die Belegung der im ersten Förderweg geförderten Wohnungen und auch der (ehemals geförderten) Wohnungen hat, die im Rahmen der Belegungsbindungsverträge vergeben werden und dem KSM-Vollzug unterliegen.

Ergänzend wird noch ein seit längerem offener Auftrag aus der Sitzung des Sozialausschusses vom 09.06.2005 (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 06184) behandelt, der in Zusammenhang mit der in München geltenden Wartezeit für den Erhalt einer geförderten Wohnung steht.

Wir bitten, die lange Bearbeitungsdauer der Beschlussvorlage zu entschuldigen. Der unerwartete Tod unseres Produktverantwortlichen, offene Stellen und völlige Neueinarbeitung in das Thema sind ursächlich für den langen Vorlauf verantwortlich.

## **1. Konzept Soziale Mietobergrenzen**

### **1.1 Allgemeines**

Von der Vollversammlung des Stadtrates wurde das „Konzept Soziale Mietobergrenzen (KSM)“ am 28.01.1998 beschlossen.

Zielsetzung war, erschwingliche, sozialverträgliche Mieten festzulegen, aber auch die Wohnwertorientierung und die Kostendeckung zu beachten. In den Wohnanlagen sollte eine sozial ausgewogene Mieterstruktur bewahrt werden. Das Ganze sollte mit möglichst wenig Verwaltungsaufwand erreicht werden.

Zwischen Vertreterinnen und Vertretern des Sozialreferates, des Kommunalreferates sowie der GEWOFAG und der GWG wurden die derzeit aktuellen Mietobergrenzen für die freifinanzierten (ehemaligen Sozial-) Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften festgelegt (vgl. Bekanntgabe in der Vollversammlung vom 27.11.2002). Demnach werden folgende Mietobergrenzen (Nettokaltmieten) bei Neuvermietungen bzw. Mieterhöhungsspielräume im Bestand zu Grunde gelegt, soweit der Mietspiegel nicht niedrigere Beträge vorgibt:

- Wohnungen mit einer Wohnfläche bis zu 50 m<sup>2</sup>: 6,75 €
- Wohnungen mit einer Wohnfläche über 50 m<sup>2</sup>: 6,25 €

Die Vollversammlung des Stadtrats der Landeshauptstadt München hat sich zuletzt am 20.11.2003 mit dem Thema befasst und in Erweiterung der Mietobergrenzen wurde eine Regelung getroffen, die es der/dem Verfügungsberechtigten bei Vermietungen im Rahmen ihrer/seiner Eigenvergaben ermöglicht, die jeweilige Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu erheben, wenn sie/er der Auffassung ist, dass ihre/seine neue Mietpartei diese nach seinen wirtschaftlichen Verhältnissen in Abweichung von den grundsätzlich im KSM festgelegten (Nettokalt-)Mietobergrenzen tragen kann. Eine Verpflichtung, bei jeder Wohnungsvergabe im Eigen- bzw. Rückgabekontingent die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem Münchner Mietspiegel zu erheben, war mit dieser erweiterten Anwendungsmöglichkeit allerdings nicht verbunden. Diese Vorgehensweise wurde vom Sozialreferat seinerzeit einvernehmlich mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und dem Kommunalreferat festgelegt.

## 1.2 Wohnungsvergabeverfahren und KSM (Belegungsbindungsverträge)

Die bestehenden Belegungsbindungsverträge und die dazu beschlossenen Ergänzungen sehen grundsätzlich folgende Vergabekontingente/-modalitäten vor:

Prozentuale Verteilung der nicht (mehr) der Sozialbindung unterliegenden Wohnungen - Vergabekontingent -	
Eigenvergabe- kontingent 1)	15 %
Städtische Dienstkräfte 2)	60 %
FAST-Direktbe- legung	10 %
3er-Vorschlag	15 %
1): Sog. „Interne Tausche“ werden nicht angerechnet, d.h. die freier- denden Wohnungen stehen dem Amt für Wohnen und Migration nicht zur Verfügung.	
2): Je ein Drittel der Wohnungen, die nicht von den städtischen Dienst- kräften benötigt werden, werden – für Altenpflegekräfte im stationären Bereich vorgesehen, – dem „3er-Vorschlag-Kontingent“ zugeschlagen, – den Vermieterinnen/Vermietern zur Eigenvergabe zurückgege- ben.	
Substandardwohnungen der GWG werden durch die GWG selbst be- legt.	

Mit dem Direktbelegungsrecht für die „FAST“ und mit der Vergabe der Wohnungen über den 3er-Vorschlag werden ausschließlich Haushalte mit Wohnraum versorgt, die die Einkommensgrenze des WoFG<sup>1</sup> (§ 9 Abs. 2 WoFG) einhalten.

Bei der Vermittlung von Wohnungen im Rahmen der städtischen Wohnungsfürsorge an Beschäftigte der Landeshauptstadt München (auch die Pflegekräfte, die über die Sonderregelung nach Beschluss des Sozialausschusses vom 08.02.2001 mit Wohnraum versorgt werden sollen) und bei den Eigenvergaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften können auch Vermietungen an Haushalte erfolgen, die die Einkommensgrenze des WoFG um mehr als 30 % überschreiten.

<sup>1</sup> Wohnraumförderungsgesetz

Wohnungen des Kommunalreferats wurden mit Beschluss des Kommunalausschusses vom 18.04.2002 (Sitzungsvorlage Nr. 96-02 / V 03147) ebenfalls über das Sozialreferat vergeben.

Das Sozialreferat und die städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben zuletzt einvernehmlich die Vergabekontingente variiert und das Direktbelegungskontingent von 10 % auf 20 % bzw. temporär von April 2011 bis Mai 2012 (zu Gunsten der Wohnungslosen und von Wohnungslosigkeit Bedrohten) erhöht. Im Zuge dessen wurde das Kontingent der Wohnungen für städtische Bedienstete von 60 % auf 50 % reduziert.

Die zugeteilten Kontingente, unter Außerachtlassung kleinerer oben erwähnter komplementärer Zusatzvereinbarungen, setzen sich folgendermaßen zusammen:

- 15 % Eigenvergabekontingent der städtischen Wohnungsbaugesellschaften
- 50 % Kontingent für städtische Bedienstete (bis Mai 2012 40%)
- 20 % Direktbelegungen (Zielgruppen siehe oben) (bis Mai 2012 30%)
- 15 % Benennungen von Mieterinnen/Mietern zur Auswahl

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften nutzen i.d.R. ihr 15 %-Kontingent, um interne Umsetzungen und Tausche durchzuführen. Die restlichen Kontingent-Wohnungen kommen per Freimeldungsanzeige zur Vergabe ins Amt für Wohnen und Migration. Dieser Prozess wird von den Gesellschaften in erheblichem Maß aktiv auch dazu genutzt, um Wohnungen in "belasteten Wohnlagen" mit unbelasteten Mieterinnen/Mietern zu belegen. Jedoch gestaltet sich dann oft die Vergabe der „übrig gebliebenen“ Wohnungen im Rahmen der Belegungsbindungsverträge nicht immer ganz einfach, was dazu führt, dass ein Anteil von freigemeldeten Wohnungen nach Ablauf der vertraglich festgelegten 5-Wochen-Vergabe-Frist wieder an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften zur Eigenbelegung zurück fällt.

### **1.3 Einkommensgrenzen beim KSM**

Die dem KSM aktuell zu Grunde liegenden Einkommensgrenzen basieren auf Art. 4 Abs. 1 Satz 2 Bayerisches Wohnungsbindungsgesetz (BayWoBindG) i.d.F. vom 23.07.2007. Diese Einkommensgrenzen hat der Landesgesetzgeber unverändert aus § 9 Abs. 2 des seit 01.01.2002 gültigen (Bundes-)Wohnraumförderungsgesetzes WoFG in das BayWoBindG übernommen.

Zum 01.05.2010 wurde diese Einkommensgrenze (EKG), die auch für die Belegung der den Belegungsbindungsverträgen unterliegenden Wohnungen gilt, wie folgt erhöht bzw. verändert:

	Basis-EKG - Alt ab 01.05.2007	Basis-EKG - Neu ab 01.05.2010
Einpersonenhaushalt	12.000 €/Jahr	14.000 €/Jahr
Zweipersonenhaushalt	18.000 €/Jahr	22.000 €/Jahr
zuzüglich für jede weitere Person	4.100 €/Jahr	4.000 €/Jahr
Auf Grund von Art. 4 Abs. 1 Satz 3 BayWo-BindG erhöht sich diese Einkommensgrenze für jedes zum Haushalt rechnende Kind im Sinn des § 32 Abs. 1 bis 5 EStG (gem. Satz 4 bereits ab Nachweis der Schwangerschaft) um weitere	500 €/Jahr	1.000 €/Jahr

Die in der Tabelle in der Spalte „Basis-EKG-Neu“ aufgeführten Werte werden bei der Belegung der freifinanzierten Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften über die Belegungsbindungsverträge angewendet. Bis zur letzten Änderung des Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes zum 01.05.2010 waren die jeweiligen Einkommensgrenzen im Wesentlichen identisch mit dem Wohnungsbindungs- bzw. Wohnraumförderungsgesetz des Bundes. Erst ab dem 01.05.2010 gelten für Wohnungen des ersten Förderweges bzw. konkludent für die ehemals diesem Förderweg unterliegenden, jetzt ungebundenen Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften bei der Belegung die nun höheren Einkommensgrenzen des Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes.

Dieser Tatsache folgend muss nach Auffassung des Sozialreferats Amt für Wohnen und Migration auch bei Mietpreisgestaltung im Hinblick auf die Regelungen des KSM die jetzt aktuell gültige (höhere) Einkommensgrenze Anwendung finden, zumal es sich auf diesem Sektor um eine längst fällige nominale Erhöhung der festgelegten Werte handelt.

#### 1.4 Mietpreisgestaltung

##### Neuvermietungen

Für Neuvermietungen wurde folgende neue Regelung vereinbart:

- Für Mieterinnen/Mieter, die über das Amt für Wohnen und Migration vermittelt/vorge schlagen werden, sowie für die städtischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gelten die bisherigen KSM-Mietobergrenzen von
  - 6,75 €/m<sup>2</sup> für Wohnungen mit einer Wohnfläche bis zu 50 m<sup>2</sup>:
  - 6,25 €/m<sup>2</sup> für Wohnungen mit einer Wohnfläche über 50 m<sup>2</sup>:

als Einstiegsmietten weiter, soweit das Einkommen der vermittelten Haushalte nicht über der Einkommensgrenze des Art 4 Abs. 1 BayWoBindG a.F. + 30 % (siehe oben Punkt 1.3) liegt. Die Einstiegsmietten kommen allerdings nur für Wohnungen zum Tragen, in denen die Mietspiegelmiete höher liegt.

- Alle Vermietungen, die im Rahmen des Eigenvergabekontingents durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, das Kommunalreferat bzw. an städtische Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter, die über den Einkommensgrenzen liegen, erfolgen, können (müssen aber nicht) generell zu ortsüblicher Vergleichsmiete (Mietspiegelmiete) vermietet werden bzw. zu der aktuell am Markt erzielbaren Miete, wenn diese niedriger ist. Eine Anwendung der oben beschriebenen KSM-Mietobergrenze ist jedoch möglich. Die Anpassungszeiträume gelten nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB).
- Die Familienkomponente findet Anwendung (s.u.).

#### Mieterhöhungen

Mit dem Grundsatzbeschluss zur Einführung des KSM (Beschluss der Vollversammlung vom 28.01.1998) wurden einerseits die entsprechenden Neuvermietungsmiten und andererseits eine sozialverträgliche Vorgehensweise bei Mieterhöhungsverfahren festgelegt.

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 26.07.2006 wurde für Mieterhöhungen folgender Rahmen gesetzt:

- überschreitet das Gesamteinkommen (§§ 20 ff WoFG) der Mieterinnen und Mieter die Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 WoFG nicht oder nicht um mehr als 30 %, gelten die KSM-Mietobergrenzen von 6,25 €/m<sup>2</sup> und Monat bzw. 6,75 €/m<sup>2</sup> und Monat nicht nur als Einstiegs-/Neuvermietungsmiten, sondern auch als Höchstwerte bei Mieterhöhungen, soweit die ortsübliche Vergleichsmiete nicht günstiger ist.
- überschreiten die Einkünfte der Mieterinnen und Mieter die Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 WoFG um mehr als 30 %, werden die Mieterhöhungen (ggf. unter Beachtung der Familienkomponente) bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete vorgenommen.
- die bisherige Beschränkung auf 15 % Mieterhöhung in drei Jahren wird weiterhin praktiziert.

#### Familienkomponente (bei Neuvermietung und Mieterhöhung):

Für Mieterinnen und Mieter städtischer Wohnungsbaugesellschaften und des Kommunalreferates, die gemeinsam mit mindestens einem eigenen Kind ihre Wohnung bewohnen, wird auf Antrag die ortsübliche Vergleichsmiete (Mietspiegelmiete) sowohl bei Neuvermietungen als auch bei Mieterhöhungen nicht voll ausgeschöpft. Für jedes im Haushalt lebende kindergeldberechtigende Kind (bis zu einem Alter von 25 Jahren) wird auf Antrag der

Mieterin/des Mieters die Mietspiegelmiete (ortsübliche Vergleichsmiete) um 0,50 €/m<sup>2</sup> und Monat, als Obergrenze für die Mietpreisgestaltung, herabgesetzt, wobei die Mietwerte nach dem KSM die Untergrenze darstellen.

## **2. Antrag Nr. 08-14 / A 00743 von DIE LINKE**

### **Energetische Sanierung sozialverträglich machen!**

Die im Zusammenhang mit energetischen Sanierungen entstehenden Kosten können nach der derzeitigen Rechtslage des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu einer Mieterhöhung führen, die pro Jahr 11 % der umlagefähigen, für die Wohnung aufgewendeten Sanierungskosten beträgt (§ 559 Abs. 1 BGB); hierbei kommt es stets auf einzelfallspezifische Betrachtung der aufgewendeten Kosten an und insbesondere Instandhaltungskostenanteile dürfen nicht zu einer Mieterhöhung führen.

Im Rahmen des Konzepts Soziale Mietobergrenzen (KSM) hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München die Mieterhöhungsspielräume der städtischen Wohnungsbaugesellschaften schon einige Male maßgeblich beschlossen (siehe unten Stellungnahme der GEWOFAG).

### **Beschlusslage zu „Modernisierungskosten“**

Die Vollversammlung des Stadtrats der Landeshauptstadt München hat am 28.01.1998 unter Punkt 6 im Antrag des Referenten Folgendes beschließen lassen:

„Für Wohnungen, bei denen mit einem Kostenaufwand ab 1.000 DM/qm Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden, die nachhaltig zu einer Gebrauchs- und Wohnwertverbesserung und/oder Energieeinsparung führen, können die Höchstmieten bei der Neuvermietung und Mieterhöhung (Antragsziffer 3 und 4 a)) um 10 % angehoben werden, wenn dies notwendig ist, um eine befriedigende Wirtschaftlichkeit zu erreichen.“

Das Sozialreferat hat sich seinerzeit mit Schreiben vom 04.11.1997 gegen die Einführung einer solchen Erhöhung um 10 % ausgesprochen, weil die Mieten für den in Betracht kommenden Personenkreis bezahlbar bleiben sollen und die Sozialverträglichkeit ein wichtiger Baustein des Sozialen Mietkonzepts – jetzt Konzept Soziale Mietobergrenzen (KSM) - ist.

Grundsätzlich ist dazu aus heutiger Sicht zu bemerken, dass die 1.000 DM/qm umgerechnet genau 511,29 € ergeben würden. Ergänzend dazu ist der Verbraucherpreisindex (VPI) laut statistischem Bundesamt allein seit Januar 2000 bis Januar 2011 um 17,1 Prozentpunkte gestiegen, was rein rechnerisch 1:1 zu einem vergleichenden, fortgeschriebenen Eurobetrag in Höhe von 616,76 € führen würde.

Die mit oben angeführtem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates getroffene Regelung wurde teilweise konkludent von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften übernommen, wenn die Kosten der Modernisierung entsprechend hoch waren.

Das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration hat die städtischen Wohnungsbaugesellschaften bezüglich ihrer Auffassungen und Erwartungen zu Mieterhöhungsspielräumen auf Grund energetischer Sanierungen schriftlich um Stellungnahme gebeten.

#### Stellungnahme der GWG

Die GWG hat dabei in Ihrem Schreiben vom 26.11.2009 die Auffassung vertreten: „Aus vorgenannten, modernisierungsbedingten Gründen sieht die GWG München derzeit keine Veranlassung, die Nettokaltmietenobergrenzen von 6,75 €/qm bzw. 6,25 €/qm zu erhöhen“

Sie geht dabei davon aus, „dass sich die abgerechneten Heizkosten bis zu 30 % reduzieren können. Unter der Annahme, dass dies in etwa 0,30 €/qm monatlich entspricht, könnte die vorgenannte Nettokaltmietenobergrenze um diesen Betrag erhöht werden, so dass dem betroffenen Mieter weder ein finanzieller Nachteil noch Vorteil zugesprochen wird. Diese rein theoretische Annahme trifft aber leider auf die Praxis nicht zu, da das Verhalten von Mietern unverändert bleibt.....“.

#### Stellungnahme der GEWOFAG vom 28.12.2010

Die GEWOFAG steht tendenziell auf dem Standpunkt, dass die Mieterinnen und Mieter bei energetischen Sanierungen über eine Mieterhöhung an den Kosten insoweit zu beteiligen wären, als sich eine unterstellte Energiekosteneinsparung ergäbe. Sie bezieht sich dabei einerseits auf Praxisbeispiele von Großmodernisierungen und den Auswirkungen von Modernisierungen auf die Heizkosten an Hand der Studie von Prof. Hausladen und setzt diese ins Verhältnis zu den bestehenden Mietobergrenzen nach dem KSM. Begründet wird diese Einschätzung damit, "dass ein KSM-berechtigter Mieter in sanierten Wohnanlagen erheblich höheren Wohnkomfort genießt, de facto aber erheblich weniger an Gesamt-Mietbelastung hat als ein Mieter in einem unsanierten Gebäude. Die Differenz kann noch höher ausfallen, da nicht davon auszugehen ist, dass das heutige Kostenniveau für Energie auch mittel- und langfristig beibehalten wird."

Die Mietobergrenze war mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 28.01.1998 auf folgende Werte festgesetzt worden war:

Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> 12,00 DM (6,14 €) pro m<sup>2</sup> u. Monat

Wohnungen über 50m<sup>2</sup> 11,00 DM (5,62 €) pro m<sup>2</sup> u. Monat

Für Substandard-Wohnungen wurde die Unterschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete wie auch der Mietobergrenzen (Kappungsgrenze) nach KSM zugelassen.



In der Sitzung des Sozialausschusses vom 14.11.2002 wurde bekannt gegeben, dass sich GWG, GEWOFAG, Kommunalreferat und Sozialreferat einvernehmlich auf folgende neuen Mietobergrenzen geeinigt haben:

Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> 6,75 € pro m<sup>2</sup> u. Monat

Wohnungen über 50m<sup>2</sup> 6,25 € pro m<sup>2</sup> u. Monat.

Mit Beschluss des Sozialausschusses vom 06.11.2003 wurde einvernehmlich zwischen GWG, GEWOFAG, Kommunalreferat und Sozialreferat festgelegt, dass Wohnungen nach den Bestimmungen des Mietspiegels zur ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet werden, wenn die Vermieterin/der Vermieter der Auffassung ist, dass seine neue Mietpartei diese höhere Miete in Abweichung vom KSM tragen kann (bestätigt durch die Vollversammlung des Stadtrats vom 20.11.2003).

Die GWG hat in ihrer Stellungnahme vom 26.11.2009 keinen akuten Bedarf gesehen, die Obergrenzen nach KSM für die Netto-Kaltmieten von derzeit 6,25 bzw. 6,75 €/m<sup>2</sup> u. Monat zu erhöhen und auch die GEWOFAG hat keinen neuen Ansatz in die Diskussion eingebracht.

Es wird daher vorgeschlagen, das Thema Mietobergrenzen im KSM im ersten Quartal 2013 gemeinsam mit dem damit eng zusammenhängenden Thema der Mietobergrenzen im SGB II und SGB XII (siehe Ziffer 1 des Referentinnenantrages) neu aufzugreifen. Spätestens mit einer dann evtl. vorzunehmenden Neuregelung sollte zugleich erwogen bzw. entschieden werden, die aktuell gültigen Einkommensgrenzen des Art. 4 Abs. 1 Satz 2 des Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes an Stelle von § 9 Abs. 2 WoFG und das weitgehend übereinstimmende Einkommensberechnungsverfahren nach Art 5ff des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes an Stelle von bisher §§ 20ff WoFG für das KSM als maßgeblich festzulegen. Die Einkommensgrenzen des BayWoBindG erweitern den Kreis der nach KSM antragsberechtigten Haushalte geringfügig, so dass auch eventuelle Auswirkungen hieraus auf die Anwendung des KSM und die Einnahmen der Gesellschaften zu prüfen sein werden.

### **3. Antrag Nr. 08-14 / A00744 von DIE LINKE**

#### **Mietobergrenzen bei ALG II/Grundsicherung zukunftsfest gestalten!**

Ziel des Antrags ist, dass die Bezieherinnen/Bezieher von Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII auch nach Mieterhöhungen wegen energetischer Sanierungen in ihrer Wohnung verbleiben können bzw. eine solche auch künftig anmieten können. Eine Verdrängung von Mieterinnen und Mietern mit geringsten Einkünften aus Wohnungen, die nach energetischen Gesichtspunkten mit hohem Kostenaufwand saniert werden, soll verhindert werden.

Um die Zielsetzung des Antrags zu verfolgen, ist es nötig, dass die jeweils gültigen Mietobergrenzen die Anmietbarkeit und Bezahlbarkeit energetisch sanierter Wohnungen auch weiterhin ermöglichen und so insbesondere einen Auszug der Leistungsbezieherinnen und Leistungsbezieher von SGB II oder SGB XII, aber auch anderen Haushalten mit ähnlich geringen Einkünften, verhindern.

Nach § 22 Abs. 1 SGB II und § 29 Abs. 1 SGB XII werden Leistungen für die Kosten der Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen übernommen, soweit diese angemessen sind (Mietobergrenzen). Als unbestimmter Rechtsbegriff unterliegt das Angemessenheitskriterium in vollem Umfang der Überprüfung durch die Sozialgerichte. Die Mietobergrenzen werden als laufendes Geschäft der Verwaltung im Sozialreferat festgelegt. Das Bundessozialgericht hat in seiner Entscheidung vom 08.11.2006 AZ. B 7b AS 18/06 R zur Prüfung der Angemessenheit die Produkttheorie entwickelt. Seitdem sind die Mietobergrenzen der Landeshauptstadt München danach ausgerichtet und werden laufend den ergänzenden und ändernden Entscheidungen der Gerichte angepasst.

Die derzeit geltenden Mietobergrenzen waren bislang nach den Erkenntnissen aus der Rechtsprechung der Sozialgerichte gut ausreichend. Eine Überprüfung vor dem Landessozialgericht ist derzeit anhängig.

Ob und in welchem Umfang eine Berücksichtigung der erhöhten monatlichen Mietkosten wegen energetischer Sanierung nach dem Gesetz und den gerichtlichen Entscheidungen grundsätzlich möglich ist, muss geprüft werden. Derzeit werden in laufenden Fällen die erhöhten Mietkosten, die sich aufgrund einer energetischen Sanierung ergeben, als sonstige Kosten berücksichtigt, die nicht auf die angemessene Miete angerechnet werden.

Da Mieterhöhungen wegen energetischer Sanierung/Modernisierung nicht durch die ortsübliche Vergleichsmiete des Mietspiegels begrenzt werden, ist die Höhe der Mietobergrenzen beim Vollzug des SGB II/XII einerseits marktgerecht, ggf. unter Einbeziehung von reduzierten Nebenkosten auf Grund dieser energetischen Maßnahmen, andererseits gesetzeskonform (unter Einbeziehung der Aspekte aus der Sozialgerichtsrechtsprechung) zu

beobachten, zu evaluieren und zu gestalten. Dies erfordert umfangreiche Recherchearbeiten, Vorermittlungen und Abstimmungsgespräche.

Das Ergebnis der Prüfung wird dem Stadtrat spätestens zusammen mit der Erhöhung der Nettokaltmieten-Obergrenzen im KSM und ggf. der Umstellung auf die Einkommensgrenzen und die Einkommensberechnung (nach BayWoBindG und BayWoFG) im KSM im ersten Quartal 2013 mitgeteilt.

#### **4. Auftrag aus der Sitzung des Sozialausschusses vom 09.06.2005; Wartezeit für Sozialwohnungen für behinderte Menschen in Münchner Heimen**

Mit Ziffer 3 des Referentenantrags im Beschluss des Sozialausschusses vom 09.06.2005 (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 06184) wurde die Frage des Zugangs zu Münchner Sozialwohnungen für Menschen in Heimen aufgeworfen:

"3. Das Sozialreferat klärt die Frage der Anrechnung von Wartezeiten für Sozialwohnungen für behinderte Menschen in Münchner Heimen abschließend und berichtet dem Stadtrat über das Ergebnis." Gemäß Ziffer 6 des Beschlusses vom 09.06.2005 unterliegt diese Ziffer 3 der Beschlussvollzugskontrolle.

Der Beginn einer Zuzugswartezeit knüpft regelmäßig an die Begründung eines Mittelpunktes der Lebensbeziehungen in München an. Als wesentliches Indiz hierfür bezeichnet die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung die Anmeldung mit Hauptwohnsitz.<sup>2</sup> Voraussetzung des Beginns der Wartezeit auch in Münchner Heimen ist also die Auflösung eines zuvor auswärts geführten Mittelpunkts der Lebensbeziehungen/Hauptwohnsitzes<sup>3</sup>. In der Praxis von durchschnittlich mehr als 20 000 Registrierungsanträgen pro Jahr sind Anträge aus Seniorenheimen nicht als problematisch aufgefallen.

Die Wohnsituation in Seniorenheimen ist in aller Regel nicht der Situation in einer der betreuten Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe vergleichbar. Die Aufnahme dieser Gruppe von Anträgen (aus Seniorenwohnheimen und vergleichbaren Einrichtungen) in die Liste wartezeitverkürzender Einrichtungen<sup>4</sup> ist daher auch nicht aus Gleichbehandlungserwägungen geboten.

Wie die auswärtigen Gemeinden für ihre Bürgerinnen und Bürger so hat auch München in erster Linie für seine langjährig in München wohnenden, hier in Not geratenen Bürgerinnen und Bürger zu sorgen. Aus dem Gedanken "Heimatrecht vor Zuzugsrecht" heraus war 1994<sup>5</sup> sogar eine zehnjährige Zuzugswartezeit beschlossen worden, die später durch

2 M 12 K 91.633 vom 14.05.1993 (Urteil)

3 M 12 K 92.1379, Urteil vom 14.12.1993

4 Ausnahmetatbestände der DA Wartezeit vom 01.08.2003, Ziffer 2; Beschluss des Sozialausschusses vom 02.12.2004, S. 3 und Anlage A zu Ziffer 3 des Referentenantrages im Beschluss der Vollversammlung vom 14.12.1994

5 Beschluss der Vollversammlung vom 14.12.1994

Urteil des Verwaltungsgerichts München bestätigt wurde<sup>6</sup>. Hierbei hat das Bayerische Verwaltungsgericht München die Finanzierung der Kosten der Unterkunft nach SGB II oder SGB XII und als letztes Mittel die Vermittlung einer die Wohnungslosigkeit verhindern (Not-)Unterkunft als ausreichenden Ersatz für die Vermittlung einer Wohnung bezeichnet und die Wahl der Mittel der Landeshauptstadt München überlassen ("Es ist jedoch nicht zu beanstanden, wenn die Beklagte aufgrund ihrer Verpflichtung gemäß Art. 15 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. Art. 57 Abs. 1 Gemeindeordnung, die langjährig in ihrem Stadtgebiet lebenden Bürger mit Hauptwohnsitz bevorzugt..." . - Dieser Rechtsgedanke (Dauer der Hauptwohnsitzmeldung) findet sich nach wie vor in § 3 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 2 DVWoR<sup>7</sup>. Auf Grund einer gewissen Entspannung der Wohnungssituation in München konnte die Wartezeit schließlich 1998<sup>8</sup> wieder auf fünf Jahre reduziert werden. Gerade im Hinblick auf die lange Zuzugswartezeit von 10 Jahren wurden die Wartezeitverkürzungstatbestände eingeführt, aber nach Absenkung der Regelwartezeit auf fünf Jahre nicht überprüft oder gar aufgehoben. Mit Bezug auf die Antragsformulierung (oben Absatz 1) ist festzustellen, dass allein das Vorliegen einer Behinderung während der Wartezeit ohne das gleichzeitige Vorliegen einer außerordentlichen Härte auch bei Bewerberinnen und Bewerbern, die in Räume außerhalb von Münchner Seniorenheimen zugezogen sind, keine Wartezeitverkürzung rechtfertigt.

Soweit das Vorliegen einer außerordentlichen Härte nachgewiesen wird, wurde schon bisher und wird auch künftig eine den Besonderheiten des Einzelfalles möglichst entsprechende, verkürzte Wartezeit festgesetzt. Diese Härtefallregelung wurde zuletzt mit Beschluss des Sozialausschusses (SB) vom 02.12.2004 bestätigt (Sitzungsvorlagen Nr. 02-08 / V 05252). Entsprechend der jahrzehntelangen Registrierungspraxis des Amtes für Wohnen und Migration sind evtl. auftretende Sonderfälle so selten und dann noch so unterschiedlich, dass sie ausschließlich nach der Regelung für außerordentliche Härtefälle nach Ziffer 4 der Dienstanweisung Wartezeit vom 01.08.2003 abgearbeitet werden können.

Auch der Beschluss der Vollversammlung vom 28.04.2010 (Sozialausschuss vom 15.04.2010<sup>9</sup>) der Landeshauptstadt München empfiehlt im Sachvortrag (S. 13 Mitte): "Auf manche Eckpunkte, wie den Vorrang der Münchner Bürgerinnen und Bürger gegenüber Auswärtigen oder erst kürzlich Zugezogenen sollte allerdings grundsätzlich nicht verzichtet werden, da die geförderten Wohnungen primär Münchner Bürgerinnen und Bürgern zur Verfügung gestellt werden sollen."

---

6 M26 K96.774 vom 14.04.1997

7 Verordnung zur Durchführung des Wohnraumförderungs- und Wohnungsbindungsrechts (DVWoR) vom 08.05.2007

8 Beschluss der Vollversammlung vom 25.11.1998

9 Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 03083 VB

Aus Sicht des Amtes für Wohnen und Migration besteht keine zwingende Notwendigkeit für die Festsetzung einer formalisierten Wartezeitverkürzung für behinderte Menschen in Münchner Heimen, die auf Grund dann erhöhter Durchlässigkeit auch erhöhte Ausgaben für Sozialleistungen erwarten ließe.

Die Vorlage wurde unter Beteiligung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG, des Referates für Stadtplanung und Bauordnung und des Kommunalreferates erstellt.

### **Anhörung des Bezirksausschusses**

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung der Bezirksausschüsse nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Benker, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Offman, der Stadtkämmerei, der Frauengleichstellungsstelle, dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hauptabteilungen I und III) und dem Kommunalreferat ist je ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Das Sozialreferat wird beauftragt, bis zum 1. Quartal 2013 mit den beteiligten Stellen abzuklären,
  - ob und ggf. in welcher Höhe die Mietobergrenzen nach KSM neu festzusetzen sind,
  - ob und ggf. bis zu welchen Beträgen die Mietobergrenzen für die Kosten der Unterkunft im SGB II und SGB XII angehoben werden sollten, um auch Mieterhöhungen auf Grund gebotener energetischer Sanierung abzufedern,
  - ob die Einkommensgrenzen im KSM auf die Beträge nach Art. 4 Abs. 1 Satz 2 des Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes und die Regeln zur Einkommensberechnung auf die Art. 5 ff des Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes umgestellt werden sollen.

2. Das Sozialreferat berichtet dem Stadtrat spätestens im 1. Quartal 2013 über die mögliche Berücksichtigung der Kosten einer energetischen Sanierung im Rahmen der Mietobergrenzen.  
Die Anträge Nr. 08-14 / A 00743 und Nr. 08-14 / A 00744 von DIE LINKE vom 15.04.2009 sowie der Auftrag aus der Sitzung des Sozialausschusses vom 09.06.2005 sind damit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
3. Von den Ausführungen zu Ziffer 4 "Wartezeit für Sozialwohnungen für behinderte Menschen in Münchner Heimen" wird Kenntnis genommen.
4. Die Nr. 2 dieses Beschlusses unterliegt der Beschlussvollzugskontrolle.

### **III. Beschluss**

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Christine Strobl  
Bürgermeisterin

Brigitte Meier  
Berufsm. Stadträtin

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

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

**V. Wv. Sozialreferat**

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. **An das Sozialreferat, S-III-M**

**An die Frauengleichstellungsstelle**

**An das Kommunalreferat**

**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

**An das Sozialreferat, S-I-WH**

z.K.

Am

I.A.