

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

**Mietobergrenzen an die Wirklichkeit anpassen!**

Antrag Nr. 08-14 / A 05074 von DIE LINKE  
vom 05.02.2014

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00024**

2 Anlagen

**Beschluss des Sozialausschusses vom 17.07.2014 (SB)**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

Zu den Leistungen zum Lebensunterhalt nach dem SGB II (Grundsicherung für Arbeitsuchende - „Hartz IV“) und SGB XII (Hilfe zum Lebensunterhalt und Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) zählen auch die Kosten für die Unterkunft. Nach § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII sind die Aufwendungen für die Unterkunft in tatsächlicher Höhe zu erbringen. Wenn sie allerdings den „angemessenen Umfang“ übersteigen, sind sie nach einem Zeitraum von in der Regel längstens sechs Monaten abzusenken.

Die sachgerechte Bestimmung der Angemessenheit durch den zuständigen Leistungsträger muss in schlüssiger Form die Lage auf dem örtlichen Wohnungsmarkt ebenso berücksichtigen wie die Größe der betroffenen Bedarfsgemeinschaft, den Standard und die Größe der Wohnung. Einen zuverlässigen Aufschluss über die aktuelle Situation auf dem örtlichen Wohnungsmarkt gibt auch nach Ansicht des Bundessozialgerichts regelmäßig ein qualifizierter Mietspiegel.

Die jüngere Rechtsprechung des Bundessozialgerichts, nach der bei der Festlegung der Angemessenheitsgrenze (= Mietobergrenzen) nicht mehr auf die Nettokaltmiete (nur Grundmiete) abgestellt werden darf, sondern die Bruttokaltmiete (Grundmiete zzgl. kalte Nebenkosten wie Kosten für Hausmeister Tätigkeit und Müllabfuhr) zugrunde gelegt werden muss, wurde neben einer Steigerung der Mietkosten zum Anlass genommen, die Mietobergrenzen neu festzulegen.

Bis zum 28.02.2014 galten folgende Mietobergrenzen:

Personen	Wohnungsgröße	Mietobergrenze – <b>Nettokaltmiete</b>
	bis m <sup>2</sup>	
1	50	449,21 €
2	65	562,59 €
3	75	667,04 €
4	90	789,35 €
5	105	882,09 €
6	120	990,85 €
7	135	1.044,00 €
8	150	1.163,08 €
9	160	1.326,06 €

Seit 01.03.2024 gelten folgende Mietobergrenzen:

Personen	Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	Mietobergrenze - <b>Bruttokaltmiete</b>
1	bis 50	590,00 €
2	bis 65	724,00 €
3	bis 75	849,00 €
4	bis 90	972,00 €
5	bis 105	1.277,00 €
6	bis 120	1.349,00 €

Über die Angemessenheit einer Miete einer Wohnung für mehr als sechs Personen wird im jeweiligen Einzelfall entschieden. Der Anteil der größeren Wohnungen in der Erhebung war so gering, dass keine plausiblen und statistisch validen Rückschlüsse auf Wohnungen in München gezogen werden konnten.

An dieser Stelle wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Werte in beiden Tabellen wegen der unterschiedlichen Grundlagen (**Nettokaltmiete** und **Bruttokaltmiete**) nicht verglichen und deshalb auch keine Prozentwerte über die Anhebung angegeben werden können. Das Bundessozialgericht sieht ausdrücklich eine Aufschlüsselung nach Grundmiete und kalten Nebenkosten nicht vor, sondern hat vielmehr die Festlegung der Mietobergrenze für die Nettokaltmiete und die Übernahme der tatsächlichen Kosten für die kalten Nebenkosten ausdrücklich beanstandet.

Die Kosten für die Heizung und die Warmwasserversorgung werden derzeit nicht in die Mietobergrenzen einbezogen. Sie werden zunächst in der tatsächlichen Höhe übernommen und ihre Angemessenheit unter Berücksichtigung der Personen im Haushalt und der Heizungsart geprüft. Die als angemessen festgelegten Beträge entsprechen jeweils den höchsten Werten, die von den Energieversorgungsunternehmen bzw. im Heizspiegel veröffentlicht wurden.

Die für die neuen Mietobergrenzen errechneten Werte beruhen auf den Daten, die im Rahmen des Mietspiegels für München 2013 erhoben wurden. Die Auswertungen wurden dabei vom Team des Lehrstuhls für Statistik der Ludwig-Maximilians-Universität München vorgenommen, das auch mit der Erstellung des Mietspiegels für München befasst war.

### **Was bedeuten die neuen Mietobergrenzen?**

An dem bisherigen Verfahren ändert die Festlegung neuer Mietobergrenzen nichts. Leistungsberechtigte können eine neue Wohnung nur anmieten, wenn die Bruttokaltmiete höchstens den Betrag der einschlägigen Mietobergrenze erreicht. Liegt die Bruttokaltmiete über der Mietobergrenze wird der Anmietung der Wohnung vom Sozialbürgerhaus bzw. vom Jobcenter nicht zugestimmt. Wird die Wohnung trotz fehlender Zustimmung angemietet, können wie bisher weder Kosten für die Kautions noch sonstige im Rahmen eines Umzugs entstehende Aufwendungen wie Umzugskosten (Mietauto, Umzugsfirma) oder eine Doppelmiete übernommen werden. Die Miete für die neue Wohnung wird nur bis zur angemessenen Höhe (= Mietobergrenze) bei der Leistungsberechnung berücksichtigt.

Personen, die eine Wohnung mit nicht angemessener Bruttokaltmiete bereits bewohnen, müssen nach der derzeitigen Rechtslage grundsätzlich aufgefordert werden, sich innerhalb eines Zeitraums von i.d.R. sechs Monaten eine Wohnung mit angemessener Miete zu suchen. Dies gilt nicht, wenn besondere Gründe vorliegen, die einen Umzug unzumutbar machen. Als solche gelten z.B. eine lange Wohndauer in der zu teuren Wohnung, ein hohes Alter, eine schwere akute Erkrankung oder erhebliche Mobilitätseinschränkungen, insbesondere, wenn bereits spezielle Einbauten in der Wohnung durchgeführt wurden. Bei Vorliegen dieser Gründe können die Betroffenen die Mietobergrenze in einem gewissen Rahmen überschreiten.

Wenn keiner der oben genannten Gründe vorliegt und auch keine andere Problematik gegen einen Umzug spricht, kann ein Umzug noch durch andere Maßnahmen wie die Aufnahme einer Untermieterin bzw. eines Untermieters vermieden werden. Es liegt bei der Mieterin und beim Mieter einer zu teuren Wohnung, wie sie/er die Kosten für die Wohnung senkt.

Unabhängig von den oben genannten Fällen, in denen auf die Aufforderung zu einem Umzug verzichtet wird, hält das Sozialreferat die Sechs-Monats-Frist für zu knapp bemessen. Es ist in Kommunen mit hohem Wohnungsleerstand wohl ohne größere Anstrengungen möglich, innerhalb dieses Zeitraums eine Wohnung mit einer angemessenen Miete zu finden, aber in Städten mit einem angespannten Wohnungsmarkt wie München – aber auch wie Hamburg oder Frankfurt – ist es i.d.R. mit einem sehr großen zeitlichen Aufwand verbunden. Das Sozialreferat hält deshalb für die SGB XII-Leistungsträger – die als kommunale Träger auch für die Steuerung der Bedarfe für die Unterkunft im Leistungsbereich des SGB II zuständig sind – einen größeren Spielraum im Umgang mit der Problematik der Absenkung der Mieten für unangemessen teuren Wohnraum für dringend notwendig. Aus diesem Grund hat sich das Sozialreferat mit dem in der Anlage 1 beigefügten Schreiben an das Bundesministerium für Arbeit und Soziales gewandt und eine Änderung der gesetzlichen Vorgaben angeregt.

In diesem Zusammenhang wird auch auf den als Anlage 2 beigefügten Antrag von DIE LINKE vom 05.02.2014 verwiesen.

### **Anhörung des Bezirksausschusses**

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

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, der Verwaltungsbeirätin/dem Verwaltungsbeirat des Amtes für Soziale Sicherung, der Stadtkämmerei, der Frauengleichstellungsstelle, dem Behindertenbeauftragten, dem Behindertenbeirat und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Vom Vortrag der Referentin – Schilderung der Gründe für eine Neufestsetzung der Mietobergrenzen, Darstellung der alten und neuen Mietobergrenzen, Darstellung des Verfahrens bis zur Absenkung einer unangemessen teuren Miete, Bitte an das Bundesministerium für Arbeit und Soziales um Streichung des Sechs-Monats-Zeitraumes – wird Kenntnis genommen.
2. Der Antrag Nr. 08-14 / A 05074 von DIE LINKE vom 05.02.2014 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**III. Beschluss**

nach Antrag.

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 Sozialreferat, S-III-L**  
**An den Behindertenbeauftragten**  
**An den Behindertenbeirat**  
z.K.

Am

I.A.