

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

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06842

Bekanntgabe in der Sitzung des Sozialausschusses vom 13.10.2016

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Aktualisierung der Mietobergrenzen

Wie bereits im Rahmen der Aktualisierung der Mietobergrenzen im Jahr 2014 ausführlich dargestellt wurde, 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 bisher unveränderten Vorgaben des Bundessozialgerichts die Datenerhebungen für einen qualifizierten Mietspiegel und deren spezifische Auswertung für die Bedarfe für Unterkunft im SGB II und SGB XII.

Für die Jahre, in denen keine Datenabfrage für die Aktualisierung des Mietspiegels erfolgt, ist für die Mietobergrenzen eine „Hochrechnung“ vorgesehen. Diese wird durch Herrn Professor Dr. Kauermann, der auch mit dem Mietspiegel für München befasst ist, erstellt.

Für das Jahr 2015 ergab die Berechnung, in die der aktuelle Verbraucherpreisindex und die beobachtete Mietpreisdynamik einfließen, dass keine Anpassung der Mietobergrenzen erforderlich ist.

Im Rahmen der Erhebungen für den Mietspiegel für München 2017 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 01.10.2014 geändert wurden, aktualisiert werden müssen. Die Anpassung erfolgte zum 01.10.2016.

Bis zum 30.09.2016 galten folgende Mietobergrenzen:

Personen	Wohnungsgröße in m ²	Mietobergrenze – Bruttokaltmiete (Grundmiete zzgl. kalte Nebenkosten)
1	bis 50	610,00 Euro
2	bis 65	732,00 Euro
3	bis 75	849,00 Euro
4	bis 90	1.050,00 Euro
5	bis 105	1.277,00 Euro
6	bis 120	1.524,00 Euro

Seit 01.10.2016 gelten folgende Mietobergrenzen:

Personen	Wohnungsgröße in m ²	Mietobergrenze - Bruttokaltmiete	Differenz
1	bis 50	642,00 Euro	+ 32,00 Euro
2	bis 65	732,00 Euro	0 Euro
3	bis 75	850,00 Euro	+ 1,00 Euro
4	bis 90	1.067,00 Euro	+ 17,00 Euro
5	bis 105	1.277,00 Euro	0 Euro
6	bis 120	1.527,00 Euro	+ 3,00 Euro

Die Mietobergrenzen für 2- und 5-Personen-Haushalte bleiben unverändert. Es haben sich keine höheren Werte ergeben.

Verteilung der Wohnungen unterhalb der Mietobergrenze

Im Rahmen der aktuellen Erhebungen für den Mietspiegel wurde auch 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 und 2015 zeigte sich, 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 Ramersdorf - Perlach mehr günstige Wohnungen gibt als in Allach - Untermenzing.

Weitere Schritte

Neben der Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben und der höchstrichterlichen Rechtsprechung hat das Sozialreferat noch weitere Schritte unternommen, um die Situation der Leistungsberechtigten gerade auch in Bezug auf die Bedarfe für die

Unterkunft zu erleichtern und Wohnungslosigkeit zu vermeiden.

Wir haben uns - leider bisher erfolglos - mit einem Schreiben an das Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS) gewandt, um im Rahmen der Änderungen des SGB XII zum 01.01.2016 und des SGB II zum 01.08.2016 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. Das derzeit unumgängliche und aufwändige Mietabsenkungsverfahren könnte so vermieden werden. Es ist trotz aller Bemühungen nicht immer möglich, in München innerhalb der Halbjahresfrist eine Wohnung mit angemessener Miete auf dem freien Wohnungsmarkt zu finden. Das vorgeschriebene Verwaltungsverfahren ist deshalb weder zielführend noch entspricht es unserem Rechtsempfinden. Trotz der Absage des BMAS werden wir unser Anliegen zu gegebener Zeit wieder aufnehmen.

Aktuell arbeitet eine Vertreterin des Sozialreferats München in der Steuerungsgruppe eines Forschungsvorhabens des Instituts Wohnen und Umwelt GmbH mit, das vom Bundesministerium für Arbeit und Soziales in Auftrag gegeben wurde. Mit diesem Forschungsauftrag sollen die „empirischen Grundlagen für ein Konzept einer methodisch überzeugenden und rechtssicheren Umsetzung der verfassungsrechtlichen Anforderungen an die existenzsichernde Bedarfsdeckung der Kosten der Unterkunft“ geschaffen werden.

Daneben werden vom Amt für Soziale Sicherung und vom 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 oder eine Behinderung oder Pflegebedürftigkeit mit Pflege durch in der Nähe wohnende Angehörige. Bei Familien mit Kindern ist bis zu deren Wechsel in eine weiterführende Schule die besondere Einbindung in das soziale Umfeld zu berücksichtigen. Es soll vermieden werden, dass ein Kind die Grundschule wegen eines Umzugs wechseln muss. Ist keiner dieser Gründe gegeben, wird ergänzend geprüft, ob aufgrund der Größe und Beschaffenheit der Wohnung eine Untermietung möglich ist.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Utz, 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

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

III. Abdruck von I. mit II.

über D-II-V/SP

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-MI/IK**

An das Sozialreferat, S-III-SW

An das Sozialreferat, S-III-W

An die Frauengleichstellungsstelle

An den Behindertenbeauftragten

An den Behindertenbeirat

z.K.

Am

I.A.

