

Wichtige Neuregelungen bei den Kosten für die Unterkunft in SGB II und SGB XII

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 00319

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 20.05.2026

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Mit dem Gesetz zur Umgestaltung der Grundsicherung für Arbeitsuchende (Dreizehntes Gesetz zur Änderung des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und anderer Gesetze) werden die Regelungen zur Angemessenheit der Kosten für die Unterkunft für den SGB II- und SGB XII-Leistungsbereich erheblich geändert.
Inhalt	Die gesetzlichen Regelungen sehen vor, dass die angemessene Miete künftig auf das 1,5-Fache der festgelegten Mietobergrenze begrenzt wird.
Gesamtkosten / Gesamterlöse	-/-
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein
Entscheidungsvorschlag	Der Oberbürgermeister wendet sich mit einem Schreiben an das Bundesministerium für Arbeit und Soziales, um eine Übergangsregelung für Mieter*innen und Änderungen bezüglich der Unterkunftskosten für Wohnungslose anzuregen.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Grundsicherung für Arbeitsuchende Kosten für die Unterkunft Mietobergrenzen
Ortsangabe	-/-

Wichtige Neuregelungen bei den Kosten für die Unterkunft in SGB II und SGB XII

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 00319

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 20.05.2026
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	2
1. Ausgangslage	2
2. Verfassungsrechtliche Bedenken	2
3. Folgen der Neuregelung für Mieter*innen	3
3.1 Folgen der Neuregelung für Mieter*innen im SGB XII	3
3.2 Folgen der Neuregelung für Mieter*innen im SGB II	3
4. Aktuelle Herausforderung bei der Unterbringung wohnungsloser Personen im SGB II	3
4.1 Akute Wohnungslosigkeit	3
4.2 Prävention	5
5. Klimaprüfung	5
II. Antrag der Referentin	6
III. Beschluss	6

I. Vortrag der Referentin

1. Ausgangslage

Mit dem Gesetz zur Umgestaltung der Grundsicherung für Arbeitsuchende (Dreizehntes Gesetz zur Änderung des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und anderer Gesetze) werden neben den Sanktionsvorschriften beim Grundsicherungsgeld auch die Regelungen zur Angemessenheit der Kosten für die Unterkunft für den SGB II- und SGB XII-Leistungsbereich mit erheblichen Folgen für die Hilfeberechtigten geändert.

Nach der bisherigen Rechtslage werden während der einjährigen Karenzzeit die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft übernommen. Nach Ablauf der Karenzzeit wird geprüft, ob ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten ist, das in der Regel einen Zeitraum von sechs Monaten umfasst. Auch während dieses Zeitraums werden die tatsächlichen Unterkunfts-kosten weiterhin berücksichtigt. Erst danach werden im Regelfall nur noch die angemessenen Kosten der Unterkunft (= Mietobergrenze) berücksichtigt. In begründeten Einzelfällen, insbesondere bei Vorliegen besonderer Härten, konnten tatsächliche Aufwendungen auch darüber hinaus weiterhin in voller Höhe anerkannt werden.

In der ab 01.07.2026 geltenden Fassung sehen § 22 Sozialgesetzbuch Zweites Buch – Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II) und § 35 SGB XII – Sozialhilfe vor, dass tatsächliche Aufwendungen für die Unterkunft **nicht** mehr als Bedarf anerkannt werden können, soweit sie mehr als eineinhalbmal so hoch sind wie die festgelegten Mietobergrenzen. Lediglich in der Karenzzeit, d. h. im ersten Jahr des Hilfebezugs, können im Einzelfall im Rahmen einer Härtefallregelung unabweisbar höhere Aufwendungen für die Unterkunft anerkannt werden.

2. Verfassungsrechtliche Bedenken

Die Regelung gilt bereits ab dem ersten Tag des Leistungsbezugs nach SGB II oder SGB XII. Wie auch der Bundesrat in seiner Empfehlung für die Bundesratssitzung am 30.01.2026 ausgeführt hat, führt dies dazu, dass die Leistungen in den betroffenen Fallkonstellationen vom ersten Tag des Leistungsbezugs an nicht bedarfsdeckend sind, da die tatsächlichen Unterkunfts-kosten nicht in voller Höhe übernommen werden können. Gegen diese Vorgabe bestehen verfassungsrechtliche Bedenken, weil das Existenzminimum nicht gedeckt wird, ohne dass den Betroffenen Gelegenheit gegeben wurde, die Unterkunfts-kosten auf die übernahmefähige Höhe zu senken. In diesen Fällen besteht ein erhebliches Risiko, dass ab dem ersten Tag des Leistungsbezugs Mietschulden entstehen, die nach kurzer Zeit zur Kündigung des Mietverhältnisses und damit zur Obdachlosigkeit der Betroffenen führen.

Auch der Bundesrat hält dies in der Empfehlung noch für eine unverhältnismäßige Belastung von Personen, die erstmals hilfebedürftig werden, und schlägt vor, die seit langem bewährte Regelung beizubehalten, nach der die Leistungsberechtigten zunächst auf die nicht angemessenen und zu hohen Kosten für die Unterkunft hingewiesen und aufgefordert werden, die Kosten zu senken. Parallel werden die Kosten für die Unterkunft noch in voller Höhe übernommen – in aller Regel für sechs Monate.

Leider ist der Bundesrat letztendlich von seiner Empfehlung abgewichen und hat dem Gesetz in der von der Bundesregierung geplanten Fassung zugestimmt. Das Gesetz sieht keine Übergangsregelung vor.

Neben einer solchen Regelung hält das Sozialreferat für den SGB XII-Leistungsbereich auch eine Härtefallregelung für Senior*innen für dringend notwendig. Betagten Menschen, die meist seit Jahrzehnten in ihrer Wohnung leben, kann man einen Umzug nicht zumuten.

3. Folgen der Neuregelung für Mieter*innen

3.1 Folgen der Neuregelung für Mieter*innen im SGB XII

Auch für einen Teil der Personen, die bereits Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung erhalten, hat die Gesetzesänderung schwerwiegende Konsequenzen. Nach den gesetzlichen Neuregelungen sind Mieterinnen und Mieter von Wohnungen, deren Miete das 1,5-Fache der geltenden Mietobergrenzen übersteigt, grundsätzlich gezwungen, ihre Kosten für die Unterkunft sofort zu senken.

Betroffen wären hier ca. 100 SGB XII-Leistungsberechtigte, die entweder die für sie geltende Altersgrenze überschritten haben oder die dauerhaft erwerbsgemindert sind. In diesen Fällen überstieg die Miete auch bisher schon die Mietobergrenze, allerdings wurde die überhöhte Miete aus unterschiedlichen Gründen als angemessen anerkannt bzw. liegt der Bewilligungszeitraum noch innerhalb der zwölfmonatigen Karenzregelung.

Gründe, die eine abweichende Kostenhöhe in aller Regel rechtfertigen, sind zum Beispiel:

- eine lange Wohndauer (ab 20 Jahren in derselben Wohnung bzw. demselben Stadtviertel), vor allem im Hinblick auf die Einbindung in das soziale Umfeld, und keine Möglichkeit einer Untervermietung (etwa wegen des Zuschnitts der Wohnung)
- schwere chronische Erkrankungen – durch ein Kostensenkungsverfahren soll die Lebenssituation nicht zusätzlich erschwert werden.
- Erkrankungen, die die Mobilität dauerhaft erheblich beeinträchtigen, vor allem, wenn die aktuelle Wohnung auf diese Einschränkungen hin bereits entsprechend hergerichtet wurde (z. B. besondere Einbauten im Bad oder in der Küche, Vorhandensein eines Aufzugs).

Das Sozialreferat geht gerade bei Hochbetagten davon aus, dass der Verbleib in der häufig seit Jahrzehnten bewohnten Wohnung zur Sicherung des menschenwürdigen Existenzminimums gehört und hält deshalb in solchen Fällen eine Härtefallregelung, die eine Übernahme der tatsächlichen Mieten auch über das 1,5-Fache der Mietobergrenze hinaus ermöglicht, für unumgänglich.

3.2 Folgen der Neuregelung für Mieter*innen im SGB II

Für diesen Personenkreis gelten die Ausführungen unter Ziffer 3.1. Als Gründe für eine abweichende Kostenhöhe sind hier insbesondere bei Familien mit minderjährigen Kindern die besondere Einbindung in das soziale Umfeld bzw. die Infrastruktur wie Kindergärten, ärztliche Versorgung, Schulen zu berücksichtigen – es soll vermieden werden, dass z. B. Kinder die Grundschule wegen eines Umzugs wechseln müssen.

4. Aktuelle Herausforderung bei der Unterbringung wohnungsloser Personen im SGB II

4.1 Akute Wohnungslosigkeit

Während im SGB XII-Leistungsbereich für Personen in sonstigen Unterkünften andere Mietobergrenzen gelten, sind die absehbaren Folgen im Bereich der Unterbringung wohnungsloser Personen im SGB II-Leistungsbereich besonders gravierend. In diesem Segment liegen die tatsächlich anfallenden Unterbringungskosten vielfach oberhalb des 1,5-Fachen der Mietobergrenze. Ungeachtet dessen besteht für die Kommune die rechtliche Verpflichtung, eine Unterbringung sicherzustellen. Soweit die übersteigenden Kosten künftig nicht mehr als Bedarf anerkannt werden, ist davon auszugehen, dass der kommunale Träger die Differenz in nicht unerheblichem Umfang aus eigenen Mitteln zu tragen hätte.

Der sicherheitsrechtliche Auftrag an die Kommune, für wohnungslose Personen eine Unterbringung sicherzustellen, dient dazu Gefahren für Leib und Leben von diesen abzuwenden. Daraus lässt sich jedoch kein Leistungsrecht gegenüber der Kommune ableiten. Von den aktuell 4.977 Personen, die durch Maßnahmen der Landeshauptstadt München im Rahmen der Soforthilfe untergebracht sind, beziehen ca. 90 % Leistungen nach SGB II. Die Übrigen sind Empfänger*innen von Leistungen nach SGB XII und zu einem sehr geringen Anteil Selbstzahler*innen.

Der umkämpfte Immobilienmarkt in München bringt eine hohe Zahl an Wohnungslosen mit sich, bei gleichzeitiger Knappheit an geeigneten Grundstücken bzw. Objekten für die Unterbringung im Stadtgebiet. Die Landeshauptstadt München kann daher den Bedarf an Bettplätzen zur Unterbringung nur zu ca. 20 % durch satzungsgebundene städtische Notquartiere decken, im Übrigen ist sie dazu auf die Kooperation mit gewerblichen Beherbergungsbetrieben und freien Trägern der Wohlfahrtspflege angewiesen. Bei den beiden Letzteren (insgesamt ca. 3.940 Bettplätze in 30 Unterkünften) müssen die Bettplatzentgelte die gesamten Kosten der jeweiligen Unterkunft decken. Dies sind nicht nur Kosten des Grundstücks und Bauunterhalts, sondern auch des Erhalts der Ausstattung (z. B. Kücheneinrichtung und Mobiliar) und der Dienstleistungen (z. B. Aufnahme, Bettwäscheausgabe, Reinigung, Beschwerde- und Konfliktmanagement, Sicherheit, Betriebskosten, Energie). Insbesondere im Bereich der Familien übersteigt daher das monatliche Entgelt für die meisten Bettplätze das pro Kopf heruntergebrochene 1,5-fache der Mietobergrenze. Bei keiner der seit dem Jahr 2020 durchgeführten Ausschreibungen konnte die Landeshauptstadt München für diesen Bereich Bettplätze zu einem niedrigeren Entgelt akquirieren.

Die Finanzierungslücke, die sich für die Landeshauptstadt München bei ihrer Unterbringung von Wohnungslosen ergeben würde, wenn das Jobcenter die Bettplatzentgelte nach Maßgabe der ab 01.07.2026 geltenden Fassung von § 22 SGB II nur noch teilweise anerkennen würde, ist aktuell nur überschlägig zu berechnen. Von besonderer Bedeutung sind dabei die Haushaltsgrößen der untergebrachten Familien, die im Voraus nur schwer einzuschätzen sind. Wenn man die Karenzzeit insofern einbezieht, dass ca. ein Drittel der untergebrachten Familien innerhalb eines Jahres eine Wohnung finden, ergibt sich immer noch eine Spanne von vier bis sechs Millionen Euro ausgehend von der aktuellen Zahl der Untergebrachten im Soforthilfesystem. Unter Berücksichtigung von wohnungslosen Familien, deren Karenzzeit bereits während eines inzwischen beendeten Mietverhältnisses (teilweise) abgelaufen ist, dürfte der Fehlbetrag weiter ansteigen.

Das Defizit würde sich für die Landeshauptstadt München in erster Linie beim sog. KDU-Topf, der für die Auszahlung der Bettplatzentgelte innerhalb des Vorauszahlungssystems eingerichtet wurde (Sitzungsvorlage 20 – 26 / V 01702) auswirken. Bisher wurde hier angestrebt, dass die Kosten (Auszahlungen an die Unterkünfte) in gleicher Höhe liegen wie die Erlöse (vor allem Zahlungen der Kosten der Unterkunft der leistungsberechtigten Untergebrachten durch das Jobcenter an die Landeshauptstadt München). Bei Berechnung der Leistungsansprüche durch das Jobcenter nach Maßgabe von § 22 SGB II in der Fassung, die ab 01.07.2026 in Kraft tritt, ist damit zu rechnen, dass künftig die Erlöse beim KDU-Topf um ca. 20 bis 30 % geringer sind als die Kosten.

Derzeit belegt die Landeshauptstadt München ca. 1.200 Bettplätze im Rahmen der Soforthilfe Wohnungslosigkeit in den durch gemeinnützige Träger geführten Flexi-Heimen, bei denen die Aufnahme in das Vorauszahlungssystem für das 1. Quartal 2027 geplant ist. Damit diese Unterkünfte das vereinbarte Bettplatzentgelt in voller Höhe zur Bestreitung ihrer Kosten bekommen, müsste die Landeshauptstadt München für die Zeitspanne bis zur Rückkehr in das Vorauszahlungssystem an sie direkt ca. zwei Millionen Euro auszahlen. Ob bereits bereitgestellte Haushaltsmittel dafür verwendet werden können, wäre dabei noch zu prüfen.

Die Refinanzierung der von der Landeshauptstadt München im Rahmen des Vorauszahlungssystems ausgezahlten Bettplatzentgelte wird künftig mit einer viel größeren Differenzierung bei den einzelnen Fällen verbunden sein. Das Controlling der Erstattungen der Sozialleistungsträger wird erheblich erschwert. Hinzu kommen die wahrscheinlich nötigen zusätzlichen Zahlungen an die Flexi-Heime für die Übergangszeit.

Sollte die Initiative des Sozialreferates keinen Erfolg haben und das Gesetz tatsächlich so umgesetzt werden, wird das Sozialreferat den Stadtrat zeitnah mit einer Beschlussvorlage über die entsprechenden Auswirkungen für die Landeshauptstadt München befassen.

4.2 Prävention

Die künftigen Regelungen des SGB II bergen das Risiko, dass sie zu einer Steigerung der Anzahl der von der Landeshauptstadt München unterzubringenden Haushalte führen. Hierbei gilt dies im Besonderen:

- Wie unter Abschnitt 2 ausgeführt, besteht das Risiko, dass ein nicht bedarfsdeckender Leistungsbezug vom ersten Tag an zu Mietschulden, Kündigung des Mietverhältnisses und letztlich zu Wohnungslosigkeit führt.
- Die neuen Regelungen bei der Angemessenheitsprüfung werden auch die Möglichkeiten der Prävention von Wohnungslosigkeit bei der Übernahme von Mietschulden zur Rettung der Mietverträge einschränken. Kündigung und Räumung werden-zumindest für einen Teil der betroffenen Haushalte zu Wohnungslosigkeit führen.
- Die künftig vorgegebene Prüfung der Einhaltung der Mietpreisbremse ist nicht nur für die Sozialleistungsträger, sondern auch für künftige Mieter*innen durch die Vielzahl von Angaben, die dabei zu machen sind, mit einem erheblichen Aufwand verbunden. Insbesondere für Haushalte, die aus der Wohnungslosigkeit bzw. Unterbringung kommen, wird es dadurch noch schwieriger auf dem Mietmarkt für Vermieter*innen bei der Nachfrage nach Wohnungen attraktiv zu sein. Die Verweildauer in der Unterbringung wird sich dadurch verlängern.

Bei der unter diesen Bedingungen erwartbaren Zunahme der Anzahl der Haushalte in der Unterbringung kann die Finanzierungslücke für die Landeshauptstadt München den Betrag von sechs Millionen sogar noch übersteigen

5. Klimaprüfung

Laut „Leitfaden Vorauswahl Klimaschutzrelevanz“ ist das Thema des Vorhabens nicht klimaschutzrelevant. Eine Einbindung des Referats für Klima- und Umweltschutz ist nicht erforderlich.

Anhörung des Bezirksausschusses

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

Eine rechtzeitige Zuleitung der Vorlage an die Gremiumsmitglieder nach Nr. 5.6.2 Abs. 1 AGAM war aufgrund der erst kurzfristig bekannt gewordenen konkreteren Ausgestaltung der geplanten gesetzlichen Regelungen und Vollzugshinweisen des Ministeriums nicht möglich.

Die Behandlung in der VV am 20.05.2026 ist erforderlich, da zeitnah auf die sich aus den vorgesehenen Regelungen ergebenden Problemlagen hingewiesen werden soll.

Der Korreferentin/ dem Korreferent des Sozialreferates , der Stadtkämmerei, der Gleichstellungsstelle für Frauen, dem Migrationsbeirat, dem Seniorenbeirat, dem Behindertenbeirat und dem Sozialreferat/Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Der Oberbürgermeister wird gebeten, sich an das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend zu wenden und sich dafür einzusetzen, dass
 - für Mieterinnen und Mieter eine Übergangszeit für die Absenkung der Kosten der Unterkunft eingeführt wird
 - für den SGB XII-Leistungsbereich eine Härtefallregelung den Verbleib auch in einer Wohnung ermöglicht, die über dem 1,5-Fachen der Mietobergrenze liegt
 - und dass Bettplatzentgelte im Rahmen der Unterbringung nach dem Ordnungsrecht von den Neuregelungen ausgenommen werden.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in
ea. Stadtrat/ ea. Stadträtin

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

**an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt**

z. K.

V. Wv. Sozialreferat

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An die Gleichstellungsstelle für Frauen
An den Seniorenbeirat
An den Behindertenbeirat
An das Sozialreferat, Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität
z. K.

Am