

## Pressemitteilung

### **„Bündnis für eine neue soziale Wohnungspolitik“ fordert Moratorium:**

### **Aufforderungen an Sozialleistungsbezieher, ihre „Kosten für Unterkunft“ zu senken, aussetzen**

Sozialleistungsbezieher/innen sollen in den nächsten fünf Jahren nicht mehr aufgefordert werden, die Kosten der Unterkunft (KdU) zu senken, wenn ihre Miete die „Richtwerte“ der Sozialbehörde überschreiten. Das fordert das Bündnis für eine neue soziale Wohnungspolitik. Dazu Mieter helfen Mietern-Rechtsanwalt Marc Meyer: „Die Sozialbehörde zwingt arme Haushalte dazu, als Nachfrager um preiswerten Wohnraum aufzutreten, wohlwissend, dass für diese Haushalte eine Suche nach noch billigerem Wohnraum in aller Regel erfolglos sein wird. Im Endeffekt passiert nur eines: Der Nachfragedruck führt zu Mietpreissteigerungen gerade bei den dringend benötigten preisgünstigen Wohnungen. Angesichts der nach wie vor unbefriedigenden Versorgungslage für vordringlich Wohnungssuchende ist das ein geradezu kontraproduktiver Effekt. Wir brauchen gerade bei preiswertem Wohnraum eine Entspannung bei Nachfrage und Mieten und kein Anheizen.“

Allein 2016 wurden 1.126 Haushalte aufgrund von Überschreitungen der „Richtwerte“ zur Senkung der Unterkunfts-kosten aufgefordert. In den letzten drei Jahren betraf dies insgesamt 4.282 Haushalte. In der Regel wurden diese Haushalte damit auf eine ebenso nervenaufreibende wie erfolglose Suche nach einer neuen Wohnung geschickt.

Die Bemühungen der Stadt, die Versorgung anerkannt vordringlich Wohnungssuchender (WA-Fälle) zu verbessern, kommen kaum voran. Durch Kostensenkungsaufforderungen vergrößert die Stadt absurderweise selbst die Zahl der unversorgten Wohnungsnotfälle. Denn wer von der Behörde eine Kostensenkungsaufforderungen erhält, kann eine Anerkennung als vordringlich Wohnungssuchender erhalten.

„Die bisherigen Bemühungen der Stadt haben zu keiner spürbaren Entspannung am Hamburger Wohnungsmarkt geführt. Gerade für vordringlich Wohnungssuchende ist die Versorgungslücke unverändert eklatant. Ein fünfjähriges Moratorium ist ein Gebot der Vernunft und längst überfällig. Das Moratorium sollte ggf. verlängert werden, bis sich die Situation auf dem preisgünstigen Segment des Hamburger Wohnungsmarkts deutlich entspannt hat,“ meint Gabi Brasch, Vorstand im Diakonischen Werk Hamburg.

### **Auskünfte bei Nachfragen**

Syndikusrechtsanwalt Marc Meyer (Mieter helfen Mietern) 0151 11065062

Stephan Nagel (Diakonisches Werk Hamburg) 040 30620-221

## Hintergrund:

### Kosten der Unterkunft

Das SGB II und das SGB XII sehen für Leistungsberechtigte neben der Regelleistung für den allgemeinen Lebensunterhalt insbesondere Leistungen für Unterkunft und Heizung vor. Die Voraussetzungen und der Umfang werden durch die §§ 22 SGB II sowie 35 SGB XII geregelt. Danach erbringt der kommunale Träger die tatsächlichen Kosten für Unterkunft und Heizung, soweit sie angemessen sind. Zur Beurteilung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft werden Verwaltungsvorschriften erlassen. In Hamburg betragen diese für einen Ein-Personenhaushalt 463,50 Euro Bruttokaltmiete (= inkl. kalte Betriebskosten) oder 556,20 Euro für einen Zwei-Personenhaushalt<sup>1</sup>.

Die Richtwerte, oder „Obergrenzen“ wie es in Hamburg fälschlich heißt, dürfen im Regelfall nicht überschritten werden, anderenfalls werden sogenannte Kostensenkungsaufforderungen zugestellt – Aufforderungen die eigene Miete durch Umzug oder Untervermietung zu senken. Kostensenkung durch Umzug ist für Betroffene auf überhitzten Wohnungsmärkten wie in Hamburg ein fast unmögliches Unterfangen.

Die Richtwerte zur Beurteilung der Kosten der Unterkunft, die die Hamburgischen Verwaltungsvorschriften vorsehen, sind nach Einschätzung des „Bündnis für eine neue soziale Wohnungspolitik“ zu gering angesetzt.

Im Jahr 2016 wurden in Hamburg 1.126 Haushalte, die wegen Alters, Arbeitslosigkeit oder Niedriglohn auf Sozialleistungen angewiesen sind, aufgefordert, die Kosten der Unterkunft zu senken. In den vergangenen drei Jahren zusammengenommen (2014-2016) sind insgesamt 4.282 Haushalte aufgefordert worden, ihre Unterkunfts-kosten zu senken<sup>2</sup>. Wenn es nicht gelingt, die Kosten der Unterkunft durch Untervermietung oder Anmietung einer preisgünstigeren Wohnung zu senken, sind diese Haushalte gezwungen, dauerhaft ihre meist aussichtslose Suche fortzusetzen und diese Suche zu dokumentieren. Sonst drohen Kürzungen auf die angemessene Miete und damit letztlich der Verlust der Wohnung.

Wer von der Behörde die entsprechende Aufforderung erhält, kann grundsätzlich eine Anerkennung als vordringlich Wohnungssuchender erhalten (Fallgruppe 3.9.<sup>3</sup>).

Während die Zahl der unversorgten anerkannt vordringlich Wohnungssuchenden (WA-Fälle<sup>4</sup>) zunimmt (die Zahl der am Jahresende unversorgten Haushalte stieg zwischen 2015 und 2016

---

<sup>1</sup> Siehe <http://www.hamburg.de/basfi/fa-sgbii-kap03-22/4269084/fa-sgbii-22-kdu/> und <http://www.hamburg.de/basfi/ah-sgbii-kap03-22/8006916/ah-sgbii-22-sgbxii-35/>

<sup>2</sup> Drs. 21/9072: S. 3 (in den Rechtskreisen SGB II und XII)

<sup>3</sup> „Leistungsberechtigte nach SGB II oder SGB XII mit Verpflichtung zum Wohnungswechsel“, „Anerkannt werden können Leistungsberechtigte nach SGB II oder SGB XII, die eine leistungsrechtlich unangemessene Unterkunft (Wohnungsgröße und/oder Höchstwerte Bruttokaltmiete) bewohnen und von der zuständigen Stelle schriftlich aufgefordert worden sind, die Aufwendungen durch einen Wohnungswechsel auf das leistungsrechtlich anzuerkennende Maß zu senken.“ S. 13 der Fachanweisung gemäß § 45 Abs. 2, 3 Bezirksverwaltungsgesetz der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt über die Versorgung von vordringlich Wohnungssuchenden mit Wohnraum. <http://www.hamburg.de/contentblob/2781754/b5c652135f732754e86625e857b5275f/data/versorgung-von-vordringlich-wohnungssuchenden.pdf> Im Jahr 2016 konnten aus dieser Fallgruppe 3.9. jedoch nur 90 Haushalte mit einer Wohnung versorgt werden (Drs. 21/9012:S. 7).

<sup>4</sup> Es handelt sich dabei um v. a.

- Personen, die eine barrierefreie Wohnung benötigen,
- Haushalte in sehr beengten Wohnverhältnissen (insbesondere mit Kindern),
- von Gewalt betroffene Personen,

um 1.502 Haushalte<sup>5</sup>), vergrößert die Stadt durch diese KdU-Senkungsaufforderungen selbst die Zahl der unversorgten Wohnungsnotfälle. Angesichts des Mangels an preisgünstigen Wohnungen haben diese Haushalte kaum eine Chance, sich auf dem Markt zu den vorgegebenen Richtwerten zu versorgen. Solange der Wohnungsmangel für Geringverdiener so groß ist, sollten daher diese Aufforderungen ausgesetzt bzw. nur in extremen Einzelfällen angewandt werden (Moratorium).

### **Belastung armer Haushalte durch die Wohnkosten**

Haushalte mit geringen Einkommen leiden besonders unter den preistreibenden Entwicklungen am Wohnungsmarkt in vielen Städten und nachgefragten Regionen. In bestehenden Mietverhältnissen verschlingen die Wohnkosten (bruttokalt) bei Geringverdienern schon knapp die Hälfte des zur Verfügung stehenden Einkommens. Armutsgefährdete Haushalte (60% des bedarfsgewichteten Haushaltsnettoeinkommens) geben in Hamburg im Durchschnitt 45% ihres verfügbaren Einkommens für die Miete aus; Wohlhabende (200% des durchschnittlichen Einkommens) geben dagegen nur 17% ihres verfügbaren Einkommens aus<sup>6</sup>.

### **Mangel preisgünstiger Wohnungen in Hamburg**

Der Anteil von preiswerten Wohnungen mit Nettokaltmieten unter 6 Euro/qm ist von 2011 bis 2015 von 32,7% auf 16,4% gesunken. Der Anteil der Wohnungen zwischen 6 Euro/qm und 7 Euro/qm ist im selben Zeitraum von 52,2% auf 34,9% gesunken<sup>7</sup>.

Diese niedrigen Bestandsmieten sind vornehmlich bei Genossenschaften und SAGA GWG zu finden. Fast ausschließlich diese Wohnungen liegen noch innerhalb der Mietobergrenzen der Sozialbehörde.

Auf dem sonstigen freien Wohnungsmarkt wird zu diesen Preisen kaum noch eine Wohnung angeboten. Die Schüler des Gymnasiums Ohmoor haben in ihrer diesjährigen Untersuchung eine durchschnittliche Neuvertragsmiete für eine Wohnung in Hamburg in Höhe von 12,68 Euro/qm ermittelt. Im Zeitraum von 2006 bis 2017 ermittelten die Schüler eine Steigerung der Neuvermietungsmieten von 8,61 Euro auf 12,68 Euro, also um rund 50%. Die Mieten sind somit drei Mal so schnell gestiegen wie die allgemeinen Lebenshaltungskosten (17%)<sup>8</sup>.

Die Angebotsmieten auf dem Wohnungsmarkt in Hamburg liegen zumeist deutlich über den Mietenspiegelwerten und sind somit für Leistungsempfänger nicht erschwinglich.

- 
- Personen, die aus sozialen und / oder therapeutischen Einrichtungen der Eingliederungs-, Behinderten- oder Jugendhilfe entlassen werden sollen, oder
  - von Wohnungslosigkeit bedrohte oder von Wohnungslosigkeit betroffene Personen.

<sup>5</sup> Drs 21/9012. S. 8

<sup>6</sup> FHH Hamburg 2014: Sozialbericht der Freien und Hansestadt Hamburg, Hamburg, Teil ISG S. 38 / im pdf S. 70 <http://www.hamburg.de/contentblob/4255594/ad660035c39abf73e932740dbe0780b2/data/sozialbericht-hamburg.pdf>

<sup>7</sup> Hamburger Mietenspiegelbericht 2015 (Grundlagendaten). Hart sind die aktuellen Daten. Da die Tabellenstrukturen verändert wurden, ist der Vergleich zwischen den Jahren nur begrenzt valide.

<sup>8</sup> <https://gymnasium-ohmoor.de/wohnungsmarktuntersuchung-im-hamburger-abendblatt/>  
<http://www.bautschweb.de/mieten/EurQm2017.gif>

### **Folgen: Verdrängung aus städtischen Quartieren**

Durch Kostensenkungsaufforderungen verursachte Wohnungswechsel führen zu einer Verdrängung von Leistungsbeziehern aus städtischen Quartieren mit steigenden Mieten. Viele Menschen verlieren dabei ihr soziales und nachbarschaftliches Umfeld, auf das sie aufgrund ihrer wirtschaftlichen Lage oft mehr als andere angewiesen sind. Neue Wohnungen werden, wenn überhaupt, oft nur in weniger attraktiven Lagen, in Kleinstwohnungen oder im teilweise menschenunwürdigen Substandard gefunden, Segregationsprozesse werden angeheizt.

### **Folgen: Mietpreissprünge durch erzwungene Umzüge**

Für Eigentümer dieser Wohnungen sind behördliche Umzugsaufforderungen ein Glücksfall: Jeder Auszug (von Leistungsbeziehern) führt in der Regel zu erheblichen Mietpreissteigerungen (Ausnahme: Sozialwohnungen). Gleichzeitig wird der Bestand an preisgünstigen, einfacher ausgestatteten Wohnungen durch Wohnungswechsel drastisch reduziert.

### **Folgen: Förderung der Gentrifizierung und sozialer Spaltung**

Durch Kostensenkungsaufforderungen der Jobcenter erfolgte Umzüge (Sozialbehörde) werden so zu Katalysatoren für Mietsteigerungen und Segregationsprozesse. Leistungsbezieher werden aus nachgefragten städtischen Quartieren verdrängt. Dadurch wird die soziale Spaltung der Städte verstärkt und Gentrifizierungsprozesse unterstützt. Viele Menschen verlieren durch einen Umzug ihr soziales Umfeld und eine gewachsene Nachbarschaft. Dabei sind gerade sie darauf mehr als andere angewiesen. Diese durch Kostensenkungsaufforderungen verursachten Prozesse stehen in krassem Widerspruch zu den wohnungspolitischen Zielen, Mietpreisexplosion zu begrenzen und Segregation einzudämmen.

Das Bündnis für eine soziale Wohnungspolitik will diesen Teufelskreis stoppen und fordert ein Aussetzen aller Umzugsaufforderungen für mindestens fünf Jahre mit Verlängerungsoption.