



Moratorium zur Aussetzung der Kostensenkungsverfahren

Die Initiative für eine soziale Wohnungspolitik fordert im Interesse der Bezieher von Sozialleistungen (Grundsicherung für Arbeitssuchende, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und Sozialgeld) die sofortige Aussetzung der Aufforderung durch die zuständigen Stellen, die Kosten der Unterkunft zu senken.

Sozialleistungsbezieher/innen sollen nicht mehr aufgefordert werden, die Kosten der Unterkunft (KdU) zu senken, wenn nach Mieterhöhungsverlangen des Vermieters die „Richtwerte“ der Sozialbehörde überschritten und wenn keine angemessene Wohnungen in dem bisherigen Wohnumfeld verfügbar sind. Die Sozialbehörden zwingen arme Haushalte dazu, als Nachfrager um preiswerten Wohnraum aufzutreten, wohl wissend, 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.

Die verfehlte Wohnungspolitik der vergangenen Jahre darf nicht auf den Rücken von Leistungsbeziehern und Geringverdienern ausgetragen werden. Ständig steigende Mieten tragen zur Verarmung breiter Bevölkerungsschichten bei. Die 11% Modernisierungsumlage (§ 559 BGB) belastet beispielsweise nicht nur einzelne Haushalte, sondern auch die Kassen der öffentlichen Hand. Allein 2016 wurden z.B. in Hamburg 1.126 Haushalte aufgrund von Überschreitungen der „Richtwerte“ zur Senkung der Unterkunftskosten 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. In Berlin und anderen Ballungsgebieten ist die Situation zum Teil noch dramatischer. In eher ländlichen Gebieten ist der Wohnungsmarkt nicht unbedingt wesentlich entspannter.

Durch Kostensenkungsaufforderungen wird absurderweise selbst die Zahl der unversorgten Wohnungsnotfälle vergrößert. Die bisherigen Bemühungen der Kommunen haben kaum zu einer spürbaren Entspannung am Wohnungsmarkt geführt. Gerade für vordringlich Wohnungssuchende ist die Versorgungslücke unverändert eklatant. Eine Aussetzung der Kostensenkungsverfahren ist ein Gebot der Vernunft und längst überfällig.

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, die sich nach dem vom BSG erlassenen schlüssigen Konzept richten müssen. Die Richtwerte, Obergrenzen oder Angemessenheit dürfen im Regelfall nicht überschritten werden, anderenfalls werden sogenannte Kostensenkungsaufforderungen zugestellt – Aufforderungen, die eigene Miete durch Umzug oder andere Maßnahmen zu senken. Kostensenkung durch Umzug ist jedoch für Betroffene auf überhitzten Wohnungsmärkten wie in Berlin, Hamburg und anderswo ein fast unmögliches Unterfangen.

Die Richtwerte zur Beurteilung der Kosten der Unterkunft, die die Verwaltungsvorschriften der Kommunen vorsehen, sind nach Einschätzung der Initiative für eine vernünftige soziale Wohnungspolitik zu gering angesetzt.

Werden Haushalte, die wegen Alters, Arbeitslosigkeit oder Niedriglohn auf Sozialleistungen angewiesen sind, aufgefordert, die Kosten der Unterkunft zu senken und gelingt es nicht, etwa durch Untervermietung oder Anmietung einer preisgünstigeren Wohnung, sind diese Haushalte gezwungen, dauerhaft ihre meist aussichtslose Suche fortzusetzen und diese Suche zu dokumentieren. Eine Unterstützung durch die Behörden mittels pflichtgemäßer Beratung findet so gut wie überhaupt nicht statt. Es drohen Kürzungen, ein nicht unerheblicher Teil der Leistungsbezieher zahlt einen Teil der Miete aus den Regelleistungen. **Letztlich wird durch behördliches Handeln nicht selten Wohnungslosigkeit erst verursacht, was dann wiederum zu höheren Belastungen der Kommunalen Haushalte führt.**

Auch die **aktuelle Anpassung der Angemessenheitswerte** ändert dies nur graduell und temporär, wenn Mieterhöhungen z.B. nach energetischen Sanierungen etwa doppelt bis dreifach höher sind als die Anpassungsbeträge. Da diese Anpassung außerdem den Mietpreisspielraum für Vermieter erhöht, trägt sie ebenso zur Mietpreisspirale gerade für kostengünstige Wohnungen bei.

Solange der Wohnungsmangel für Geringverdiener so groß ist, sollen daher diese Aufforderungen für mindestens 5 Jahre 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 durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommens) geben im Durchschnitt 45% ihres verfügbaren Einkommens für die Miete aus; Wohlhabende (200% des durchschnittlichen Einkommens) geben dagegen nur 17% ihres verfügbaren Einkommens aus.

Folgen: Verdrängung aus städtischen Quartieren, Förderung der Gentrifizierung und sozialer Spaltung

Durch Kostensenkungsaufforderungen der Jobcenter (Sozialbehörde) erfolgte Umzüge 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 aufgrund ihrer wirtschaftlichen Lage mehr als andere darauf angewiesen. Neue Wohnungen werden, wenn überhaupt, oft nur in weniger attraktiven Lagen, in Kleinstwohnungen oder im teilweise menschenunwürdigen Substandard gefunden, Segregationsprozesse werden angeheizt. Diese durch Kostensenkungsaufforderungen verursachten Prozesse stehen in krassem Widerspruch zu den wohnungspolitischen Zielen, Mietpreisexplosion zu begrenzen und Segregation einzudämmen.

Für die Leistungsbezieher entstehen wiederum möglicherweise erhöhte Kosten, wenn nach Umzug die Fahrkosten zu einer gegebenenfalls vorhandenen Arbeitsstelle steigen, was dann ebenfalls zur Kostenübernahme durch die Behörden führen kann.

Folgen: Mietpreissprünge durch erzwungene Umzüge

Für Eigentümer dieser Wohnungen sind behördliche Umzugsaufforderungen ein Glücksfall: Jeder Auszug (von Leistungsbezieher) führt in der Regel zu erheblichen Mietpreissteigerungen

(Ausnahme: Sozialwohnungen). Gleichzeitig wird damit der Bestand an preisgünstigen, einfacher ausgestatteten Wohnungen durch Wohnungswechsel drastisch reduziert.

Eine Anhebung der Regelsätze für Angemessenheit wird ebenso die Mietpreisentwicklung gerade im Niedrigmietensektor kurz- wie langfristig zu noch höheren Belastungen führen.

Schlussfolgerungen

Initiativen für eine soziale Wohnungspolitik wollen diesen Teufelskreis stoppen und fordern ein Aussetzen aller Umzugsaufrorderungen, bis in den jeweiligen Kommunen ausreichend Wohnungen im Rahmen der Angemessenheit nicht nur zur Verfügung stehen, sondern auch tatsächlich an Leistungsbezieher vermietet werden. Dies erfordert langdauernde Prozesse einer Umstrukturierung des sozialen Wohnungsmarktes, daher muss die Moratoriumsdauer dem angepasst sein.

Die Initiative „Mieterprotest Kosmosviertel“ fordert das mindestens 5-jährige Moratorium der Kostensenkungsverfahren mit Verlängerungsoption nach dem Vorbild des Hamburger Bündnisses für eine neue soziale Wohnungspolitik.

Die Initiative Mieterprotest Kosmosviertel hat sich gegründet, nachdem umfangreiche energetische Sanierungen in dem Wohngebiet am südöstlichem Stadtrand von Berlin zu nicht verkraftbaren Mietsteigerungen geführt haben und noch führen werden.

Auskünfte bei Nachfragen und Presseanfragen:

**Mieterprotest Kosmosviertel
c/o Robert Trettin
Uranusstraße 11a
12524 Berlin**

**anfrage@mieterprotest-kosmosviertel.de
www.mieterprotest-kosmosviertel.de**

Telefon: 030 67801778

Sprecher: Robert Trettin und Dr. Peter Schmidt