

## **Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes (DMB) zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Stärkung des Wohngeldes (WoGStärkG)**

Berlin, den 07.02.2019

### **I. Grundsätzliche Anmerkungen**

Unter „A. Problem und Ziel“ des Referentenentwurfs wird zu Recht festgestellt: „Das Leistungsniveau und die Reichweite des Wohngeldes reichen angesichts der aktuellen Entwicklung auf vielen Wohnungsmärkten nicht mehr aus, um die wohnungspolitischen und sozialen Zielstellungen des Wohngeldes zu erreichen.“

Die Gründe hierfür werden an gleicher Stelle richtig beschrieben und analysiert:

Aufgrund steigender Wohnkosten und Verbraucherpreise nimmt die Leistungsfähigkeit des Wohngeldes mit der Zeit ab. Zusätzlich führen Einkommensanstiege zu einer Reduktion oder dem Verlust des Wohngeldanspruchs. Das hat zur Folge, dass die Zahl der Wohngeldempfängerhaushalte und damit die Reichweite des Wohngeldes sinken.

Angesichts dieser Ausgangssituation begrüßt der Deutsche Mieterbund die geplante Reform des Wohngeldes ausdrücklich. Die vorgesehenen Verbesserungen und Leistungserhöhungen zum 1. Januar 2020 sind vier Jahre nach der letzten Wohngelderhöhung überfällig.

Klarzustellen ist aber, dass mit dem vorliegenden Referentenentwurf keine Stärkung des Wohngeldes verbunden ist. Vielmehr wird allenfalls angestrebt, die Entlastungswirkung des Wohngeldes - Stand 2016 - wiederherzustellen und die oben beschriebene systembedingte Negativentwicklung seit der letzten Wohngeldreform aufzufangen.

Aber auch, ob dieser Ansatz mit den vorliegenden Referentenentwurf erreicht wird, kann bezweifelt werden. Laut Referentenentwurf werden von der Wohngeldreform 660.000 Haushalte profitieren. Bei der letzten Wohngelderhöhung, die zum 1. Januar 2016 in Kraft getreten ist, war von 866.000 Haushalten die Rede. Nach der jetzt geplanten Wohngeldreform stehen im Jahr 2020 für das Wohngeld 1,185 Milliarden Euro zur Verfügung. Das ist deutlich weniger als die für das Jahr 2016 damals angesetzten Wohngeldausgaben in Höhe von 1,43 Milliarden Euro.

Für die Jahre 2020 und 2021 werden die Ausgaben - so die Prognosen im Referentenentwurf - weiter sinken, auf 1,175 bzw. 1,095 Milliarden Euro. Die Zahl der Wohngeldempfängerhaushalte geht dann auf 600.000 zurück.

Das bedeutet, systembedingt wird das Leistungsniveau und damit die Entlastungsfunktion des Wohngeldes für einkommensschwache Haushalte in den Jahren nach 2020 wieder sinken, trotz aller Voraussicht nach steigender Kosten, höherer Mieten und Heizkosten.

## **II. Regelmäßige Anpassung des Wohngeldes**

Positiv ist, dass das Wohngeld jetzt nach vier Jahren angepasst wird. Das ist keine Selbstverständlichkeit. In der Vergangenheit wurde das Wohngeld erst nach sieben bzw. acht oder elf Jahren erhöht.

Positiv ist auch, dass Paragraf 39 künftig nicht nur die regelmäßige Überprüfung des Anpassungsbedarfs des Wohngeldes festschreibt, sondern auch, dass das Wohngeld bei Bedarf zeitnah anzupassen ist.

Aber: Das Wohngeld kann seine Aufgabe, ein angemessenes und familiengerechtes Wohnen sicherzustellen, nur dann erfüllen, wenn die Rahmenbedingungen für die Berechnung des Wohngeldes regelmäßig den veränderten Verhältnissen angepasst werden. Das derzeitige Prinzip der Wohngeldberechnung führt dazu, dass die Zahl der wohngeldberechtigten Haushalte nach einer Wohngeldreform von Jahr zu Jahr wieder zurückgeht, dass die Wohngeldansprüche der Berechtigten trotz steigender Mieten und Heizkosten sinken (siehe oben). Während nominale Einkommensverbesserungen unmittelbar und sofort Einfluss auf die Höhe des Wohngeldes haben, werden steigende Preise und höhere Mietbelastungen nicht oder nur unzureichend berücksichtigt. Folge

ist, dass trotz gleich hoher Wohnkostenbelastung Mieter wegen einer Brutto-Einkommenssteigerung weniger oder gar kein Wohngeld mehr erhalten. Fallen die nominalen Einkommensverbesserungen mit Mieterhöhungen zusammen und führen diese dazu, dass die Miethöchstbeträge überschritten werden, tritt dieser Effekt trotz steigender Wohnkostenbelastung ein.

Um diese Folgen zu verhindern, müssen die Wohngeldleistungen regelmäßig angepasst, am besten indexiert werden. In Betracht kommt eine Anbindung an den Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes bzw. den Mietenindex oder einen entsprechenden Energiepreisindex.

Für Wohngeldempfängerhaushalte sind verlässliche Rahmenbedingungen und gesetzliche Bestimmungen erforderlich, die eine automatische Wohngelderhöhung, zum Beispiel alle zwei Jahre, sicherstellen. Die Regelung auch des geänderten Paragraphen 39 des Wohngeldgesetzes schafft diese Rechtssicherheit nicht.

### **III. Heizkosten berücksichtigen**

Für die Berechnung des Wohngeldes bleibt weiterhin die Kaltmiete ohne Berücksichtigung der tatsächlichen Heizkosten ausschlaggebend. Die mit der Wohngeldreform 2009 erstmals eingeführte Heizkostenkomponente wurde 2011 mit der Begründung „gesunkene Heizkosten“ wieder gestrichen.

Auch in dem jetzt vorliegenden Referentenentwurf wird davon ausgegangen, dass die Heizkosten laut Verbraucherindex des Statistischen Bundesamtes seit 2015 nicht gestiegen sind. Tatsächlich sind nach diesem Verbraucherindex die Kosten für flüssige Brennstoffe zwischen 2015 und November 2018 um rund 40 Prozent gestiegen.

Aus Sicht des Deutschen Mieterbundes müssen die Wohnkosten insgesamt Grundlage für die Wohngeldberechnung sein. Die Heizkosten müssen bei der Festlegung der Höchstbeträge entsprechend berücksichtigt werden, zum Beispiel über eine neue Heizkostenkomponente in einer Größenordnung von 1 Euro pro Quadratmeter, ggf. differenziert nach Energieträgern.

Hiervon würden insbesondere auch Wohngeldempfängerhaushalte profitieren, die in einfachen und preiswerten Wohnungen leben, aufgrund des energetischen Zustandes des Hauses aber überdurchschnittlich hohe Heizkosten zahlen.

Auch die ungelöste Problematik, dass Mieter in teuren, energetisch sanierten Wohnungen mit niedrigeren Heizkosten leben, würde sich relativieren und könnte in diesem System berücksichtigt werden.

#### **IV. Klimawohngeld einführen**

Seit Jahren wird ein zusätzliches Klimawohngeld bzw. eine Klimakomponente beim Wohngeld diskutiert und gefordert. Der Referentenentwurf sieht auch bei der jetzigen Reform eine Klimakomponente nicht vor. Die Begründung, es sei bisher - also nach mehreren Jahren - kein praktikables und treffsicheres Verfahren für den Nachweis der Energiestandards gefunden worden, ist alles anders als überzeugend.

Wenn bei den Wohnkosten, das heißt den zu berücksichtigenden Mieten und Miethöchstbeträgen anhand von jetzt sieben Mietenstufen, pauschaliert wird, muss auch bei einer Klimakomponente ein pauschaliertes Verfahren möglich sein.

#### **V. Mietenstufen**

Die Anhebung der Miethöchstbeträge zwischen 8,2 und 10,2 Prozent in den Mietenstufen I bis VI begrüßt der Deutsche Mieterbund. Das gilt auch für die Neueinführung einer Mietenstufe VII für Gemeinden mit einem besonders hohen Mietpreisniveau.

Auch wenn die neue Mietenstufe VII zunächst weit überwiegend nur in Bayern zur Anwendung kommt, ist die weitere Differenzierung der Mietenstufen sachgerecht.

Problematisch ist aber, dass mit dem Referentenentwurf mehr als 150 Städte und Kreise in eine niedrigere Mietenstufe eingruppiert werden. Insbesondere wenn die tatsächlich gezahlte Miete die über die Mietenstufen festgelegten Höchstbeträge überschreitet, werden betroffene Mieter von der Wohngeldreform nicht profitieren können, unter Umständen sinkt ihr Wohngeldanspruch sogar.

Im Zweifel sind die Mieten und die Wohnkostenbelastung in den heruntergestuften Gemeinden tatsächlich gar nicht zurückgegangen. Die Zurückstufung ergibt sich aus der Berechnung des Mietenniveaus in Paragraph 12 des Wohngeldgesetzes. Danach ist das Mietenniveau die durchschnittliche prozentuale Abweichung der

Quadratmetermieten von Wohnraum in Gemeinden vom Durchschnitt der Quadratmetermieten des Wohnraums im Bundesgebiet.

Problematisch ist auch, dass gemäß Paragraf 12 des Wohngeldgesetzes für die Festlegung der Miethöchstbeträge auf die Mieten bzw. das Mietenniveau der Wohngeldbezieher selbst abgestellt wird. Zweifelhaft erscheint schon, ob hier angesichts der absoluten Zahl der Empfängerhaushalte von einer ausreichenden Datengrundlage gesprochen werden kann. Durch die Beschränkung auf Mieten der Wohngeldempfänger selbst können die Mietenstufen die Mietpreisentwicklung vor Ort auch nur eingeschränkt wiedergeben. Die tatsächlich vor Ort zu zahlenden Vergleichsmieten weichen so immer stärker von den beim Wohngeld zu berücksichtigenden Mieten ab.

Paragraf 12 sollte dahingehend korrigiert werden, dass sich die Zugehörigkeit einer Gemeinde zu einer Mietenstufe nach dem durchschnittlichen Mietenniveau am Wohnort, also letztlich nach der ortsüblichen Vergleichsmiete, richtet.



Ulrich Ropertz  
Geschäftsführer