

**Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes (DMB) zum
Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Wohngeldrechts und zur Änderung des
Wohnraumförderungsgesetzes (WoGRefG)**

BT-Drucksache 18/4897 (neu)

1. Grundsätzliche Anmerkungen

Der Deutsche Mieterbund begrüßt die geplante Reform des Wohngeldrechts, das heißt die spürbare Erhöhung des Wohngeldes zum 1. Januar 2016, ausdrücklich. Das gilt sowohl hinsichtlich der Erhöhung der Tabellenwerte als auch im Hinblick auf die differenzierte Neufestlegung der Mietstufen.

Diese Wohngelderhöhung ist allerdings auch längst überfällig. Tritt sie am 1. Januar 2016 in Kraft, werden seit der letzten Wohngelderhöhung zum 1. Januar 2009 genau sieben Jahre vergangen sein, mussten Mieterinnen und Mieter eine faktische Kürzung des Wohngeldes im Jahr 2009 hinnehmen, sind in den letzten Jahren mehrere hunderttausend Mieterhaushalte, das heißt etwa 40 Prozent, aus dem Kreis der Wohngeldberechtigten ausgeschieden, obwohl ihre Wohnkosten gestiegen sind.

Nach der jetzt in Rede stehenden Wohngelderhöhung werden rund 866.000 Haushalte von der Reform profitieren und erstmals bzw. ein höheres Wohngeld erhalten. Zum Vergleich, 2009 waren es mehr als 1 Million Haushalte, die Wohngeld erhielten. Die Wohngeldausgaben von Bund und Ländern werden 2016 insgesamt 1,43 Milliarden Euro betragen, 2009 waren es 1,55 Milliarden Euro, 2010 sogar 1,78 Milliarden Euro. Trotz einer deutlichen Erhöhung des Wohngeldes bleibt es noch hinter dem Leistungsniveau des Jahres 2009 zurück. Systembedingt wird das Leistungsniveau und damit die Entlastungsfunktion des Wohngeldes für einkommensschwache Haushalte in den nächsten Jahren wieder sinken, trotz steigender Kosten, höherer Mieten und Heizkosten.

Bei den nachfolgend aufgeführten Punkten sehen wir Verbesserungsbedarf:

2. Heizkosten- bzw. Energiekostenkomponente

Mit der Wohngeldreform 2009 wurde erstmals eine so genannte Heizkostenkomponente beim Wohngeld eingeführt. Gesondert ausgewiesene Beträge für Heizkosten ließen die

Höchstbeträge, d.h. die bei der Wohngeldberechnung zu berücksichtigende Miete, anwachsen. Diese Heizkostenkomponente wurde 2011 wieder gestrichen, mit der fragwürdigen Begründung, die Heizkosten seien gesunken.

Auch wenn der vorliegende Gesetzesentwurf bei der Anhebung der Tabellenwerte den Anstieg der Warmmieten, also auch der Heizkosten, berücksichtigt, bleibt es dabei, dass die Grundlage für die Berechnung des Wohngeldes ausschließlich die Kaltmieten ohne Heizkosten sind. Gerade bei einkommensschwächeren Haushalten, wie Wohngeldbeziehern, macht der Anteil der Heizkosten an den Gesamtwohnkosten einen relativ höheren Anteil aus und muss aus unserer Sicht auch wieder gesondert berücksichtigt werden.

Insoweit sind die im Gesetzesentwurf genannten Höchstbeträge um eine Heizkosten- bzw. Energiekostenkomponente (soweit auch Strom berücksichtigt wird) zu ergänzen. Bei durchschnittlichen Heizkosten zwischen 1,08 und 1,30 Euro pro Quadratmeter und Monat im Jahr 2013 bzw. erwarteten Heizkosten von rund 1 Euro im Jahr 2014 könnte die Heizkostenkomponente wie folgt aussehen:

1 Haushaltsmitglied, 48 qm:	48 Euro
2 Haushaltsmitglieder, 62 qm:	62 Euro
3 Haushaltsmitglieder, 74 qm:	74 Euro
4 Haushaltsmitglieder, 86 qm:	86 Euro

Sinnvoll ist es darüber hinaus aus Sicht des Deutschen Mieterbundes, dass die stark angestiegenen Stromkosten beim Wohngeld separat berücksichtigt werden. Die Betriebskosten für Heizung, Warmwasser und Strom könnten mit einer Energiekostenkomponente beim Wohngeld angesetzt werden. Die Höchstbeträge wären dann wie folgt zu ergänzen:

1 Haushaltsmitglied, 48 qm:	91 Euro
2 Haushaltsmitglieder, 62 qm:	129 Euro
3 Haushaltsmitglieder, 74 qm:	162 Euro
4 Haushaltsmitglieder, 86 qm:	191 Euro

3. Regelmäßige Anpassung des Wohngeldes / Indexierung

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.

Insoweit führt das derzeitige Prinzip der Wohngeldberechnung aber 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. 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 sogar trotz steigender Wohnkostenbelastung ein.

Um diese Folgen zu verhindern, müssen die Wohngeldleistungen regelmäßig angepasst, aus Sicht des Deutschen Mieterbundes indexiert werden. In Betracht kommt eine Anbindung an den Verbraucherpreisindex, den Mietenindex, und bei Einführung der o.g. Heizkosten- und Energiekostenkomponente ein spezieller Energiepreisindex.

Alternativ bzw. ergänzend sind die Höchstbeträge für Miete und Belastung, die Mietenstufen und die Höhe des Wohngeldes zu überprüfen, so wie es der Referentenentwurf zu diesem Gesetz in § 39 ursprünglich vorsah, und dann auch anzupassen, also neu festzusetzen, so wie es auch der Bundesrat in seiner Stellungnahme vom 8. Mai 2015 gefordert hat. Eine Überprüfung und die notwendige Anpassung sollten dabei alle zwei Jahre vorgenommen werden. Die bloße Berichterstattung über die Durchführung des Wohngeldgesetzes und der Mietpreisentwicklung alle vier Jahre im Wohngeld- und Mietenbericht genügt bei Weitem nicht.

4. Mietenstufen ausdifferenzieren und an Vergleichsmiete orientieren

Wir befürworten die Neufestlegung der Mietenstufen. Dabei ist besonders hervorzuheben, dass in den höheren Mietenstufen auch eine überproportionale Steigerung vorgenommen wurde, entsprechend dem starken Anstieg der Mieten in den betroffenen Städten mit hohem Mietenniveau.

In einem Punkt halten wir diese Einteilung jedoch für verbesserungswürdig. Für die Festlegung der Mietenstufen werden die Landkreise und Gemeinden ab 10.000 Einwohner gesondert berücksichtigt. Nach unseren Erfahrungen bzw. den Informationen der örtlichen Mietervereine gibt es jedoch in einigen Landkreisen kleinere Kommunen, in denen die Mieten deutlich höher liegen als im übrigen Landkreis. Das sind beispielsweise Gemeinde,

die durch einen verstärkten Tourismus geprägt sind, etwa Orte an der Ost- und Nordsee bzw. Wintersportorte. Das gilt aber auch für Gemeinden in Kreisen mit Mietenstufe I, zum Beispiel in Sachsen. Hier greift die Entlastung durch das Wohngeld nicht im dafür erforderlichen Ausmaß. Der Deutsche Mieterbund fordert deshalb, die Zuordnung zu den Mietenstufen stärker auszudifferenzieren, um einkommensschwachen Haushalten in den betroffenen Gemeinden ein angemessenes Wohnen zu ermöglichen. Eine solche Ausdifferenzierung sehen wir als erforderlich an, wenn das Mietenniveau einer Gemeinde mehr als 10 Prozent höher liegt als im übrigen Landkreis.

Problematisch ist, dass gemäß § 12 des Wohngeldgesetzes für die Festlegung der Miethöchstbeträge auf die Mieten bzw. das Mietenniveau der Wohngeldbezieher selbst abgestellt wird. Zweifelhaft erscheint schon, ob angesichts der stark rückläufigen Zahl der Empfängerhaushalte hier von einer ausreichenden Datengrundlage gesprochen werden kann. Durch die Beschränkung auf Mieten der Wohngeldempfänger selbst können die Mietenstufen die Mietpreisentwicklung vor Ort aber auch nur eingeschränkt wiedergeben. Es besteht die Gefahr, dass die tatsächlich zu zahlende Vergleichsmieten immer stärker von dem beim Wohngeld berücksichtigten Mieten abweichen. § 12 Wohngeldgesetz sollte dahingehend korrigiert werden, dass sich die Zugehörigkeit einer Gemeinde zu einer Mietenstufe nach dem durchschnittlichen Mietenniveau vor Ort richtet (Vergleichsmiete).

Berlin, 9. Juni 2015

Ulrich Ropertz