

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

I. Einleitende Anmerkungen

Die in den letzten Jahren stark gestiegenen Mieten und die Höhe der Energiekosten haben die Wohnkostenbelastung vieler Mieterhaushalte auf ein Rekordniveau angehoben. Angesichts der vielerorts angespannten Wohnungsmärkte ist nicht damit zu rechnen, dass sich diese Entwicklung in den nächsten Jahren zugunsten der Mieter bessern wird. Eher ist in bestimmten Regionen weiter von einer beschleunigten Steigerung der Neu- und Wiedervermietungsrenten auszugehen. Der Deutsche Mieterbund begrüßt deshalb, dass die Bundesregierung nunmehr den Referentenentwurf für eine Reform des Wohngeldrechtes vorgelegt hat und sich die Tabellenwerte für das Wohngeld um durchschnittlich rund 39 Prozent erhöhen sollen.

Dabei müssen wir jedoch feststellen, dass das neue Wohngeldrecht nunmehr erst zum 01.01.2016 in Kraft treten soll, mehr als 2 Jahre nach dem Erhöhungsversprechen der Bundesregierung in ihrem Koalitionsvertrag. Auf dem Wohnungsbautag 2014 in Berlin hatte Frau Ministerin Dr. Barbara Hendricks eine Wohngelderhöhung noch zum 01.07.2015 angekündigt. Zum nunmehr ins Auge gefassten Termin 01.01.2016 werden seit der letzten Wohngeldreform zum 01.01.2009 genau 7 Jahre vergangen sein. Dies muss bei dem finanziellen Anpassungsvolumen berücksichtigt werden.

Insgesamt befürwortet der Deutsche Mieterbund den vorgelegten Entwurf als einen Schritt in die richtige Richtung. Das schließt auch den erkennbaren Ansatz mit ein, den Verwaltungsaufwand bei der Gewährung von Wohngeld zu vermindern, eine bessere Verständlichkeit der Normen zu erreichen und eine damit einhergehende vereinfachte Berechnung der Höhe des Wohngeldes anzustreben. Zu einzelnen Punkten sehen wir jedoch noch Verbesserungsbedarf:

Energiekostenkomponente

Mit der Wohngeldreform zum 01.01.2009 wurde eine sogenannte Heizkostenkomponente beim Wohngeld eingeführt. Die gesondert gezahlten Beträge für die Heizkosten als Teil des Wohngeldes sind zum 01.01.2011 gestrichen worden, mit der Begründung, dass die Heizkosten gesunken seien. Diese Begründung war bereits zum damaligen Zeitpunkt fraglich. Aus heutiger Sicht lässt sie sich nicht mehr aufrechterhalten. Dies erkennt auch der Referentenentwurf an. Dort (Seite 34) wird ausgeführt, dass die Heizkosten in den letzten Jahren weitaus stärker gestiegen sind als die Bruttokaltmieten. Belegt wird das (Seite 35) dadurch, dass sich ein Anstieg der Kaltmieten von 9 Prozent und der Heizkosten von 26 Prozent seit der letzten Wohngeldreform von 2009 ergibt.

Der Referentenentwurf will in den Tabellenwerten zu den Wohngeldbeträgen berücksichtigen, dass die Heizkosten einen immer größeren Teil der Wohnkosten ausmachen. Deshalb sei ein Großteil der Steigerungen bei den warmen Betriebskosten hierdurch abgedeckt. Der Deutsche Mieterbund spricht sich jedoch dafür aus, die Berücksichtigung der Heizkosten strukturell anders zu handhaben. Der Zuschlag für die Heizkosten soll, wie bis zum 01.01.2011 gesetzlich vorgesehen, gesondert ausgewiesen werden. Darüber hinaus fordert der Deutsche Mieterbund, dass die ebenfalls sehr stark angestiegenen Stromkosten beim Wohngeld separat berücksichtigt werden. Die „warmen“ Betriebskosten für Heizung und Warmwasser sowie die Stromkosten sind in einer Energiekostenkomponente beim Wohngeld gesondert anzusetzen. Wegen der im Schnitt zu prognostizierenden Steigerung der Heizkosten und Energiekosten von jährlich 8 % ist abzusehen, dass die positive Wirkung des Wohngeldes zum Zeitpunkt des Inkrafttretens nach nur wenigen Jahren verbraucht sein wird. Wohngeldanpassungen mit Leistungsverbesserungen für die Wohngeldbezieher gab es alle 7 - 8 Jahre (2001, 2009, 2016), so dass es erforderlich ist, die Heiz- und Energiekostenkomponente im Rahmen einer Verordnung bei Bedarf flexibel anpassen zu können. Alternativ kann auch an eine Indexierung gedacht werden (siehe unten III.). Deshalb müssen die Höchstbeträge insoweit ergänzt werden. Als angemessen sehen wir (Stand Oktober 2012) in Übereinstimmung mit dem Paritätischen Gesamtverband folgende Beträge an: Ein-Personen-Haushalt: 87,00 Euro, Zwei-Personen-Haushalt: 123,00 Euro, Drei-Personen-Haushalt: 154,00 Euro etc.

II. Indexierung

Das Wohngeld kann seine Aufgabe, ein angemessenes und familiengerechtes Wohnen wirtschaftlich sicherzustellen, nur dann erfüllen, wenn die Rahmenbedingungen für die Berechnung des Wohngeldes regelmäßig den geänderten Verhältnissen angepasst werden. Wie der einleitende Satz zum Referentenentwurf zeigt, erkennt auch die Bundesregierung an, dass das Wohngeld laufend der Entwicklung des Einkommens und der Wohnkosten angepasst werden muss, um seine Leistungsfähigkeit zu erhalten. Insofern ist die Regelung in § 39 des Entwurfes sachgerecht, wonach die Aktualität der Höchstbeträge für Miete und Belastung, die Aktualität der Mietenstufen und die Höhe des Wohngeldes alle vier Jahre zu überprüfen sind. Der Deutsche Mieterbund hält allerdings den dafür vorgesehenen Zeitraum für zu lang bzw. es fehlen verbindliche Vorgaben, wie und in welchem Zeitraum die Konsequenzen aus dieser Überprüfung zu ziehen sind. In der Praxis ist auch nicht gewährleistet, dass alle vier Jahre tatsächlich eine Anpassung vorgenommen wird. Die Erfahrungen aus der Vergangenheit belegen, dass die Zeiträume doppelt so lang sind.

Die Statistiken machen klar, dass in jedem Jahr ein nicht unbeträchtlicher Teil der Mieter aus dem Kreis der Antragsberechtigten ausscheidet. Mit der Einführung einer Wohngeldreform steigt die Zahl der Wohngeldempfänger stark an und reduziert sich mit jedem Jahr. Das zeigt eine Betrachtung der Zeiträume von 2005 bis 2008 und von 2009 bis zur nächsten nunmehr anstehenden Wohngeldreform. Von diesen Zusammenhängen geht auch der Referentenentwurf aus, wie die Tabelle auf Seite 3 zeigt. Für das Jahr 2016 werden Haushaltsbelastungen für den Bund und die Länder von 608 Millionen Euro einkalkuliert. Für die nachfolgenden Jahre werden jeweils abnehmende Beträge angesetzt. Für 2017 sind nur noch 563 Millionen Euro, für 2018 nur noch 487 Millionen Euro und für 2019 lediglich noch 442 Millionen Euro kalkuliert worden.

Um zu vermeiden, dass jährlich ein nicht unbeträchtlicher Teil der Mieter aus dem Kreis der Zuschussempfänger herausfällt, fordert der Deutsche Mieterbund eine Indexierung der angesetzten Höchstbeträge für Miete und Belastung. Die Indexierung kann anhand von Verbraucherpreisindizes vorgenommen werden. Für den Fall der Einführung einer Heizkosten- und Energiekostenkomponente könnten spezielle Energiepreisindizes verwendet werden. Nach dem Ablauf von 2 - 4 Jahren kann dann überprüft werden, ob die angesetzten Indexwerte den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen. Auf diese Weise ließe sich vermeiden, dass aufgrund der Änderung der tatsächlichen Verhältnisse, etwa wegen Preisanstiegen, bis zur nächsten anstehenden Wohngeldreform immer mehr Mietern die

Wohngeldberechtigung entzogen wird. Zu berücksichtigen ist nämlich auch, dass trotz steigender Bruttoeinkommen wegen der sog. „kalten Progression“ die Realeinkommen fallen und die Wohngeldbezieher aber wegen der Brutto-Einkommenssteigerung trotz gleichhoher Miete weniger oder gar kein Wohngeld erhalten,. Fallen die rein nominalen Einkommensverbesserungen mit Mieterhöhungen zusammen und führen diese dazu, dass die Miethöchstbeträge überschritten werden, tritt dieser Effekt sogar trotz steigender Wohnkostenbelastung ein. Das zeigt, dass das bisherige starre Prinzip der Wohngeldberechnung höchst ungerecht ist.

III. 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 die Einteilung jedoch für verbesserungswürdig. Für die Festlegung der Mietenstufen werden die Landkreise und Gemeinden ab 10.000 Einwohner gesondert berücksichtigt. Nach unseren Erfahrungen gibt es jedoch in einigen Landkreisen kleinere Kommunen, in denen die Mieten deutlich höher liegen als in dem übrigen Landkreis. Das sind vor allem Gemeinden, die durch einen verstärkten Tourismus geprägt sind, etwa Orte an der Ost- oder Nordsee, Wintersportorte oder andere Orte mit starkem touristischen Einschlag. In diesen Gemeinden greift die Entlastung durch das Wohngeld nicht in dem dafür erforderlichen Ausmaß. Der Deutsche Mieterbund fordert deshalb, die Zuordnung zu den Mietenstufen stärker ausdifferenzieren, 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 Abs. 2 WoGG-E für die Festlegung der Miethöchstbeträge auf die Mieten bzw. das Mietenniveau der Wohngeldbezieher selbst abgestellt wird und nicht auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Hierdurch können die Mietenstufen nur eingeschränkt die Mietpreisentwicklung vor Ort wiedergeben. Es besteht die Gefahr, dass die tatsächlich zu zahlende Vergleichsmiete immer stärker von den beim Wohngeld berücksichtigten Mieten entfernen. § 12 Abs. 2 WoGG-E sollte dahingehend

korrigiert werden, dass sich die Zugehörigkeit einer Gemeinde zu einer Mietenstufe nach dem durchschnittlichen Mietenniveau vor Ort richtet (Vergleichsmiete).

IV. Informationen an potentielle Wohngeldempfänger

Erfahrungsgemäß nimmt ein nicht unbeträchtlicher Teil der Anspruchsberechtigten die Leistungen nach dem Wohngeldgesetz nicht in Anspruch. Das beruht zum größten Teil auf Unwissenheit darüber, dass ein solcher Anspruch besteht. Hinderlich ist aber auch der mit einem Antrag verbundene bürokratische Aufwand, insbesondere wenn nur relativ geringe staatliche Leistungen zu erwarten sind.

Der Deutsche Mieterbund und die ihm angeschlossenen Mietervereine werden ihren Beitrag dazu leisten, einkommensschwachen Haushalten zu ihrem Recht zu verhelfen, über Wohngeldansprüche informieren und gegebenenfalls bei der Antragstellung behilflich sein. Darüber hinaus fordern wir jedoch auch die Bundesregierung auf, durch gezielte Informationen, auch über die Medien, Aufklärungsarbeit zu leisten und psychologische Hemmnisse für eine Antragsstellung abzubauen.

V. Zu den einzelnen Vorschriften

Wir befürworten die zahlreichen Vereinfachungen, soweit sie darauf abzielen, den bürokratischen Aufwand zu verringern und die Bearbeitung von Wohngeldanträgen zu vereinfachen. Das dient nicht nur der finanziellen Einsparung und der Reduzierung des Arbeitsaufwandes aufseiten der Kommunen, sondern teilweise auch den Antragsberechtigten.

Im Idealfall werden die betroffenen Mieter in die Lage versetzt zu überschlagen, ob sie anspruchsberechtigt sind und gegebenenfalls zu berechnen, wie hoch das Wohngeld gegebenenfalls sein wird. Dies sollte zumindest mit sachverständiger Hilfe, etwa durch den Mieterverein, möglich sein. Es findet jedoch nicht unser Einverständnis, wenn Vereinfachungen und Streichungen von Regelungen dazu führen, dass bestimmten Gruppen von Wohngeldempfängern weniger Leistungen zukommen.

Zu Nummer 10 - § 16 Abs. 2 WoGG–E

Das derzeit geltende Wohngeldgesetz sieht bei der Bestimmung des wohngeldrechtlichen Einkommens einen pauschalen Abzugsbetrag in Höhe von 6 Prozent vor, wenn der Wohngeldempfänger keine Steuern entrichtet und auch keine Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Kranken- und Rentenversicherung leistet. Die Streichung dieses Abzugsbetrages erscheint sachlich gerechtfertigt. Dennoch findet sie nicht das Einverständnis des Deutschen Mieterbundes. Sie bedeutet, dass besonders bedürftige Mieter, nämlich solche ohne sozialversicherungspflichtiges Einkommen, letztlich weniger Leistung beziehen. Dazu gehören Studierende, Arbeitslose, Hausfrauen und -männer etc. Insofern stellt es für diese betroffenen Mieterhaushalte keinen Ausgleich dar, wenn die Tabellenwerte des Wohngeldes um 6 Prozent erhöht werden. Wir sprechen uns deshalb dafür aus, den Abzug von 6 Prozent beizubehalten.

Zu Nr. 11 - § 17 WoGG–E

Der Deutsche Mieterbund begrüßt die Anpassung der Freibeträge. Erfreulich ist insbesondere die starke Anhebung des Freibetrages von bisher 600,00 Euro auf 1.320,00 Euro für Alleinerziehende, welche die Voraussetzung von § 17 Nr. 3 WoGG–E erfüllen. Damit wird der besonderen Situation alleinerziehender Elternteile Rechnung getragen.

Zu Nr. 26 - § 39 WoGG–E

Um das Wohngeld den preislichen Entwicklungen anzupassen, soll die Bundesregierung im Rahmen des Wohngeld- und Mietenberichts über den Anpassungsbedarf berichten. Den hierfür veranschlagten Zeitraum von vier Jahren hält der Deutsche Mieterbund für zu lang. Wie oben ausgeführt, sprechen wir uns für eine Indexierung aus. Soweit diese nicht umgesetzt wird, sollte der Zeitraum für den Wohngeld- und Mietenbericht auf zwei Jahre herabgesetzt werden. Damit wird gewährleistet, dass nicht jedes Jahr einem nicht unbeträchtlichen Anteil der Wohngeldempfänger durch die preislichen Entwicklungen die Anspruchsberechtigung entzogen wird. Auf Seite 62 des Referentenentwurfes ist ausgeführt, dass nach Simulationsrechnungen des IW Köln die sog. Überschreiterquote seit der letzten Wohngeldreform bis Ende 2015 auf etwa 50 Prozent ansteigen wird. Das ist nicht akzeptabel. Aufgrund dessen muss eine Anpassung des Wohngeldes in kürzeren Abständen vorgenommen werden.

Zu Nr. 27 - § 42a WoGG-E

Diese Übergangsregelung stellt sicher, dass Wohngeldempfänger die höheren Leistungen des neuen Wohngeldgesetzes ab Inkrafttreten des Gesetzes in Anspruch nehmen können, ohne hierzu einen Antrag stellen zu müssen. Der Deutsche Mieterbund begrüßt ausdrücklich diese Regelung, die sicherstellt, dass Mieterhaushalte, die bereits Wohngeld empfangen, dann die höheren Leistungen zeitnah erhalten.

.....

Berlin, den 28.01.2015/Wa