

Berlin, den 02.08.2024

**Stellungnahme zum Referentenentwurf einer Zweiten Verordnung
zur Fortschreibung des Wohngeldes nach § 43 des
Wohngeldgesetzes**

I. Einleitung

Im Wohngeldgesetz (WoGG) [§ 43 Absatz 1](#) ist eine regelmäßige Fortschreibung im Zwei-Jahres-Rhythmus festgelegt. Damit möchte die Bundesregierung eine Anpassung des Wohngeldes an die Inflation und die Mietpreisentwicklung in Deutschland garantieren. Das monatliche Wohngeld soll laut Referentenentwurf zum 1. Januar 2025 um durchschnittlich 30 Euro oder 15 Prozent erhöht werden. Das Wohngeld wurde letztmalig im Rahmen des Inkrafttretens des Wohngeld-Plus-Gesetzes am 1. Januar 2023 erhöht. Dabei wurde nicht nur das Wohngeld im Durchschnitt von rund 180 Euro auf rund 370 Euro pro Monat mehr als verdoppelt, sondern es sollte auch der Kreis der Empfängerhaushalte von rund 650.000 auf fast 2 Mio. ausgeweitet werden. Laut Referentenentwurf würde ohne die Dynamisierung die Zahl der Wohngeldhaushalte in 2025 auf rund 1,6 Mio. sinken, mit Dynamisierung wird die Zahl der Empfängerhaushalte auf rund 1,9 Mio. im Jahr 2025 geschätzt.

Der **Deutsche Mieterbund** (DMB) begrüßt grundsätzlich die Fortschreibung und Erhöhung des Wohngeldes um **30 Euro**. Aufgrund der Systematik des Wohngeldes erreichen die notwendigen Anpassungen an die Preis- und Mietentwicklung die Empfängerhaushalte aber erst 2025 und damit mit starker Verzögerung. Zudem leiden nicht nur die anvisierten 2 Mio. Haushalte unter hohen Wohnkosten, sondern in Deutschland ist jeder dritte Mieterhaushalt und damit über **7 Mio. Haushalte** durch seine Wohnkosten überlastet. Davon geben 3,1 Mio. Haushalte für ihre Kaltmiete inklusive Heizkosten sogar mehr als 40 Prozent ihres Einkommens aus¹. Wohngeld kann daher keine mietrechtlichen und wohnungspolitischen Maßnahmen ersetzen. Die Ausgaben von Bund und Ländern für das Wohngeld steigen allein im Zuge der Reformen seit 2023 **von 1,8 Mrd. Euro in 2022 auf 4,7 Mrd. in 2025**. Eine vom DMB in Auftrag gegebene Studie² zeigt, dass die Zuschüsse für das Wohnen (Subjektförderung) **sechsmal höher** sind als die Förderung von Sozialwohnungen (Objektförderung). So fließen mehr als 20 Mrd. Euro in die Kosten der Unterkunft und das Wohngeld, während die Ausgaben für den sozialen Wohnungsbau bei 3,15 Mrd. Euro liegen – ein **massives Missverhältnis**. Auch wenn die Bundesregierung die Mittel für die soziale Wohnraumförderung jetzt sukzessive aufstocken will, bleibt dieses Missverhältnis in den nächsten Jahren erhalten. Die Wohnungsfrage kann und darf aber nicht alleine über Zuschüsse beantwortet werden, sondern ist substanziell zu lösen. Hierzu zählen insbesondere **Maßnahmen zum Schutz vor Mietkostenüberlastungen und zum Bau sowie dem Erhalt von sozialem und bezahlbarem Wohnraum**.

¹Öko-Institut (2023): Wohn- und Energiekostenbelastung von Mietenden. Studie für den Deutschen Mieterbund, [Link](#).

² Pestel-Institut: Bauen und Wohnen 2024 in Deutschland, 2024, [Link](#).

II. Bewertung des Referentenentwurfs

Anpassung an die Preisentwicklung

Im Wohngeldgesetz § 43 ist die Fortschreibung des Wohngeldes geregelt. Für die Parameter zur Bestimmung des allgemeinen Preisanstiegs wird der Verbraucherpreisindex (VPI) des Statistischen Bundesamtes herangezogen. Die Höchstbeträge für Miete und Belastung sowie die Höhe des Wohngeldes wurden zuletzt zum 1. Januar 2023 durch das Wohngeld-Plus-Gesetz vom 5. Dezember 2022 neu ermittelt und festgesetzt. Eine Anpassung der Parameter der Wohngeldformel wird demnach alle zwei Jahre vorgenommen. Gemäß § 43 Absatz 3 WoGG ist auch der Zeitraum für die Berechnung der Fortschreibung geregelt. So werden die „Jahresdurchschnittswerte der Indizes des zweiten Jahres vor Inkrafttreten der Fortschreibung des Wohngeldes (demnach 2023) gegenüber den jeweiligen Jahresdurchschnittswerten des vierten Jahres vor Inkrafttreten der Fortschreibung (demnach 2021)“ herangezogen. Für das entsprechende Bezugsjahr 2025 wird daher der Jahresdurchschnittswert des Verbraucherpreisindex von 2023 mit dem Wert von 2021 verglichen und in der Berechnung der Wohngeldformel für 2025 berücksichtigt. Aufgrund dieser Methodik erreichen die Anpassungen an die reale Preisentwicklung die Empfängerhaushalte zeitlich stark verzögert. Die Dynamisierung zum jetzigen Zeitpunkt – und damit anderthalb Jahre vor Inkrafttreten – erfolgen auch auf Druck der Bundesländer, welche über den [Bundesrat](#) die Fortschreibung eingefordert haben und Vorlaufzeit für ihre Haushaltsplanungen brauchen.

Im Referentenentwurf wird erläutert, dass den Parametern der Wohngeldformel zur **Abbildung der allgemeinen Preisentwicklung** ein Zuwachs von 13,19 Prozent zu Grunde gelegt wird. Dies ergebe der Vergleich der [Jahresdurchschnitte](#) 2023 und 2021. Der DMB bewertet dies als sachgerecht.

Anpassung an die Mietentwicklung

Laut Gesetz werden die Höchstbeträge für „Miete und Belastung auf Grund der Entwicklung der bundesweiten Bruttokaltmieten, gemessen durch den Teilindex für Nettokaltmiete und Wohnungsnebenkosten des Verbraucherpreisindex für Deutschland des Statistischen Bundesamtes“ berechnet. Demnach ist der Index im Vergleich des Jahresdurchschnittes 2023 und 2021 um 4,0434 Prozent gestiegen. Die Höchstbeträge für Miete und Belastung im Wohngeld sollen daher zum 1. Januar 2025 um 4,0434 Prozent erhöht werden. Der DMB hält die **Berechnung der Miete und Belastung** im Wohngeld für **grundsätzlich reformdürftig** und bewertet die Anpassungen als ungenau. Das Wohngeld als Rechtsanspruch für Mieter und Mieterinnen muss die realen Verhältnisse der Betroffenen widerspiegeln und damit die individuelle Wohnkostenbelastung. Die Mietenstufen der Wohngeldtabelle bilden die

tatsächlich zu zahlenden Mieten nicht realistisch ab, da zum einen die Antragsteller nur pauschale Höchstbeträge für ihre entsprechende Mietbelastung angeben können. Zum anderen wird als Berechnungsgrundlage der Mietstufen nur das Mietniveau der Wohngeldempfänger herangezogen, welches die tatsächliche Mietpreisentwicklung vor Ort nur eingeschränkt wiedergibt. Dadurch kann die individuelle Wohnkostenbelastung auch in den jeweiligen Mietstufen stark variieren. Eine Koppelung an die ortsübliche Vergleichsmiete, welche regelmäßig angepasst wird, wäre hier wesentlich sachgerechter.

Die Entwicklungen der Mietpreise, insbesondere der Neu- und Wiedervermietungsmieten, hat spätestens seit Anfang 2023 mit **zweistelligen Steigerungsraten** eine **unkontrollierte Dynamik** angenommen. Der Gesetzgeber ist dringend zum Handeln aufgefordert, denn die Entwicklung der Angebotsmieten – in kreisfreien Großstädten über 500.000 Einwohner stiegen sie um **12 Prozent auf 13,70 Euro je Quadratmeter nettokalt**³ – beeinflusst direkt die Erstellung der Mietspiegel, die für Städte ab 50.000 Einwohnern verpflichtend erstellt werden müssen. Viele dieser Städte haben sich bereits für qualifizierte Mietspiegel entschieden, diese müssen im **Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung** angepasst und nach **vier Jahren neu erstellt** werden. Folglich spüren Mieterinnen und Mieter die flächendeckend steigenden Angebotsmieten nicht erst in ein paar Jahren, sondern innerhalb der nächsten zwei Jahre. Exemplarisch dafür steht der **Münchner Mietspiegel**, der im März 2023 Mietsteigerungen von im **Schnitt 21 Prozent** im Vergleich zum vorherigen von 2021 aufweist. Dies ist nur ein **Vorgeschmack darauf**, vor welchen Herausforderungen der Mietmarkt flächendeckend in den nächsten Jahren steht. Denn in den Betrachtungszeitraum für **die ortsübliche Vergleichsmiete** und damit auch für die Mietspiegel fließen die Mieten der **letzten sechs Jahre** ein. Und zwar die Mieten, die in den **letzten sechs Jahren neu vereinbart** oder geändert respektive **erhöht** wurden. Zu den Neuvertragsmieten zählen auch befristete Mietverhältnisse und neu abgeschlossene Staffel- oder Indexmietverträge. Zu den geänderten Bestandsmieten zählen auch Mietverhältnisse, bei denen sich die Miete innerhalb der Sechsjahresfrist aufgrund einer Staffel- oder Indexmietvereinbarung geändert hat⁴. Bezahlbare Mieten, z.B. aus dem geförderten sozialen Wohnungsbau, dürfen dagegen nicht in der Berechnung berücksichtigt werden.

Sukzessive werden in deutschen Städten in den nächsten Jahren die Mietspiegel an die skizzierten Marktentwicklungen angepasst und die enormen Steigerungsraten zunehmend berücksichtigt. Vor dem Hintergrund der aktuellen Wohnungs-, Mieten- und Baukrise lässt sich leider auch keine Trendänderung prognostizieren, im Gegenteil, nahezu alle Experten gehen von **weiter steigenden Mietpreisen** aus. Das bedeutet auch, dass sich perspektivisch die

³ Vgl. BMWSB: Faktenblätter zum deutschen Wohnungsmarkt 2023, [Link](#).

⁴ BBSR, [Link](#)

Ausgaben für das Wohngeld weiter erhöhen. Die Bundesländer, die an den Kosten zur Hälfte beteiligt sind, weisen bereits [jetzt](#) auf kaum zu verkraftende haushalterische Belastungen hin und fordern den Bund auf, in den nächsten Jahren die gesamten Ausgaben für das Wohngeld zu übernehmen⁵. Vor dem Hintergrund, dass sich die Ausgaben von Bund und Ländern für das Wohngeld seit 2020 mehr als **verdreifacht** haben (Abd. 1) und mit **4,7 Mrd. in 2025 verfünffachen werden**, eine fiskalische Herausforderung.

Abbildung 1: Ausgaben des deutschen Staates für Wohngeld bis 2023⁶



Eine vom DMB gemeinsam mit anderen Verbänden in Auftrag gegebene Studie⁷ zeigt, dass die Zuschüsse für das Wohnen (Subjektförderung) **sechsmal höher** sind als die Förderung von Sozialwohnungen (Objektförderung). So fließen mehr als 20 Mrd. Euro in die Kosten der Unterkunft und das Wohngeld, während die Ausgaben für den sozialen Wohnungsbau bei 3,15 Mrd. Euro liegen – ein massives Missverhältnis. Die Wohnungsfrage kann und darf aber nicht alleine über Zuschüsse angegangen werden, sondern ist substantiell zu lösen. Denn der Bestand an Sozialwohnungen ist seit Jahren dramatisch rückläufig und hat sich seit 2007 von

⁵ „Der Bundesrat fordert daher, dass der Bund schrittweise mit der alle zwei Jahre im Wohngeldgesetz vorgesehenen Fortschreibung des Wohngeldes einen höheren Anteil am Wohngeld übernimmt. Das Wohngeldgesetz wird bereits heute von den Ländern in Bundesauftragsverwaltung ausgeführt. Der Bund kann daher ohne Änderung der Zuständigkeiten einen höheren Anteil am Wohngeld übernehmen. Die vollständige Übernahme der Kosten des Wohngelds durch den Bund wäre systemkonform und ist in einem Zeitraum von zehn Jahren anzustreben“.

⁶ Die Statistik zeigt die Ausgaben des deutschen Staates für Wohngeld in den Jahren von 1991 bis 2023. Im Jahr 2023 lagen die Wohngeldleistungen des deutschen Staates nach vorläufigen Angaben bei rund 3,83 Milliarden Euro. Im Jahr 2005 erfolgte eine Reform der sozialen Sicherungssysteme, weshalb die Wohngeldausgaben deutlich sanken. Wohngeld ist laut Quelle ein von Bund und Ländern je zur Hälfte getragener Zuschuss zu den Wohnkosten. Dieser wird – gemäß den Vorschriften des Wohngeldgesetzes – einkommensschwächeren Haushalten gewährt, damit diese die Wohnkosten für angemessenen und familiengerechten Wohnraum tragen können. [Link](#), 2024.

⁷ Pestel-Institut: Bauen und Wohnen 2024 in Deutschland, 2024, [Link](#).

2 Mio. auf 1,07 Mio. Sozialwohnungen halbiert. Ursache dafür ist, dass jedes Jahr zigtausende Wohnungen aus der Sozialbindung herausfallen – laut neuesten Zahlen des IW Köln rund 40.000 Wohnungen pro Jahr bis 2035⁸. Der Neubau von zuletzt 23.000 Sozialwohnungen im Jahr reicht bei Weitem nicht aus, um den Rückgang zu stoppen. So sind 520.000 neue Mietpreisbindungen bis 2035 nötig, nur um den aktuellen und viel zu geringen Bestand von 1,1 Mio. Sozialwohnungen konstant zu halten. Das entspricht einer Verdopplung der aktuellen Fertigstellungen.

Höhe des Wohngeldes

Der DMB begrüßt grundsätzlich die Fortschreibung und Erhöhung des Wohngeldes um 30 Euro bzw. 15 Prozent. Durch die zeitlich verzögerten Anpassungen bezieht sich die Erhöhung des Wohngeldes auf den Stand vor der letzten Reform von 2023, denn im Rahmen der letzten Reform wurde das Wohngeld von 180 Euro auf 370 Euro pro Monat mehr als verdoppelt. Eine Erhöhung um 15 Prozent unter Annahme des aktuellen mtl. Wohngeldbetrages müsste dieser Logik entsprechend bei 55 Euro liegen. Ob mit einer Erhöhung von nur 30 Euro das Ziel der Reform erreicht werden kann, „dass das nach Wohnkosten verbleibende verfügbare Einkommen der Wohngeldhaushalte dieselbe reale Kaufkraft besitzt wie zum Zeitpunkt der Wohngeld-Plus-Reform zum 1. Januar 2023“, kann aufgrund fehlender Daten nicht beurteilt werden. Wie bereits ausgeführt, kann die individuelle Wohnkostenbelastung der Empfängerhaushalte aufgrund der systemischen Schwächen des Wohngeldes deutlich über den zumutbaren Richtwerten liegen.

Der Deutsche Mieterbund fordert:

- die Ausrichtung des **Wohngeldes** an den realen Kosten der Betroffenen. Die realen Mieten und Energiekosten (Strom- und Heizkosten) müssen bei der Festlegung der berücksichtigenden Miete angerechnet werden, zum Beispiel über eine **dynamische Energiekostenkomponente, die auch die Stromkosten beinhaltet**, differenziert nach Energieträgern.
- das **Ungleichgewicht zwischen Objekt- und Subjektförderung** zu verkleinern und die Ausgaben von Bund und Ländern für den sozialen Wohnungsbau und den Bau von bezahlbaren Mietwohnungen deutlich zu erhöhen.
- Mieterinnen und Mieter durch die **Umsetzung der vereinbarten mietrechtlichen Vorhaben aus dem Koalitionsvertrag** besser vor hohen Wohnkostenbelastungen zu schützen.

⁸ Vgl. IW-Kurzbericht 87/2023: [Link](#).