

Berlin, den 26.09.2022

**Stellungnahme zum Referentenentwurf zur Erhöhung des
Wohngeldes (Wohngeld-Plus-Gesetz) und zur Änderung des
Heizkostenzuschussgesetzes**

I. Einleitung

Der Deutsche Mieterbund (DMB) hält eine umfassende Reform des Wohngeldes für dringend erforderlich, da die systemischen Probleme des Wohngeldes trotz zahlreicher Anpassungen in den letzten Jahren weiter fortbestehen. Die Berechnung des Wohngeldes muss an den **realen Kosten der Betroffenen** ausgerichtet werden. Dazu gehört, dass die Grundlage für die Berechnung der Mieten die ortsübliche Vergleichsmiete wird, nicht die durchschnittliche Miete aller Wohngeldempfängerinnen und -empfänger vor Ort. Die vollständigen Energie- und Heizkosten müssen bei der Festlegung der zu berücksichtigenden Miete bzw. der Höchstbeträge angerechnet werden, damit anstatt wie bisher nur die Kaltmiete¹ zukünftig die **Bruttowarmmiete** und damit die **gesamten Wohnkosten** berücksichtigt werden. Zudem muss sichergestellt werden, dass die betroffenen Mieter und Mieterinnen mit besonders hohen Nachzahlungen vom Wohngeldsystem auch erfasst werden. Daher muss der Empfängerkreis deutlich ausgeweitet werden, da es momentan nur etwa **640.000 Mieterhaushalte** gibt, die mit Wohngeld unterstützt werden, angesichts von **mindestens 4,1 Millionen** Haushalten, die allein in den großen Städten bei ihren Wohnkosten überlastet sind. Hinzu kommen die Haushalte, die ihre hohe Nebenkostennachzahlung entweder gar nicht oder nur noch sehr schwierig stemmen können, unabhängig vom Einkommen. Der Reformbedarf dieser 1,4 Mrd. teuren Subjektförderung ist überfällig.

Der vorliegende Referentenentwurf des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen adressiert diese Defizite teilweise und beinhaltet **erhebliche Verbesserungen** für Wohngeldempfänger. Das Wohngeld soll sich laut Referentenentwurf im Durchschnitt mehr als **verdoppeln**, und zwar von rund 180 Euro auf rund **370 Euro** pro Monat. Die Einführung einer **dauerhaften Heizkostenkomponente** führt zu einem höheren Wohngeld von 1,20 Euro je Quadratmeter Richtfläche, wodurch zukünftig die Heizkosten bei der Wohngeldberechnung sachgerecht berücksichtigt werden. Die Einführung einer **Klimakomponente** erfolgt über einen Zuschlag auf die Miethöchstbeträge, so dass sich eine Anhebung des Mietniveaus - also die in der Wohngeldberechnung zu berücksichtigende Miete - um 40 ct/qm erhöht. Der **Heizkostenzuschuss** in Höhe von 415 Euro (1-P-HH) bzw. 540 Euro (2-P-HH) wird ebenfalls als sachgerecht bewertet, da dieser automatisch alle Wohngeldempfänger trifft, die in der Zeit vom 1. September 2022 bis zum 31. Dezember 2022 Wohngeld bezogen haben. Unklar ist allerdings, wann der Zuschuss ausgezahlt werden soll.

¹ Neben der verzerrten Berechnung der Realmietten der Wohngeldempfänger durch die sogenannten Mietstufen werden die Heiz- und Stromkosten nur pauschal und nicht nach Energieträger oder Energieeffizienzklasse des Gebäudes berücksichtigt.

Mit den geplanten Maßnahmen werden die Empfängerinnen und Empfänger von Wohngeld **sachgerecht von ihren energiebedingten Mehrkosten** entlastet. Ob die Ausweitung der Wohngeldhaushalte auf 2 Mio. und die angemessene Bearbeitung der Anträge ab dem 1.1.2023 so umsetzbar sind, bleibt allerdings trotz der Regelungen zu einem beschleunigten Bezug zu bezweifeln. Zudem leiden nicht nur die anvisierten 2 Mio. Haushalte unter hohen Wohnkosten, sondern rund die Hälfte aller Mieterinnen und Mieter in angespannten städtischen Wohnungsmärkten. Wohngeld kann daher keine mietrechtlichen und wohnungspolitischen Maßnahmen ersetzen.

Der Deutsche Mieterbund fordert im Rahmen der Wohngeldreform:

- ❖ die Ausweitung des Empfängerkreises auf alle von ihren Wohnkosten überlasteten Haushalte,
- ❖ die Berücksichtigung der Bruttowarmkosten durch dynamische Heizkosten- und Stromkostenkomponenten bei der Wohngeldberechnung,
- ❖ vereinfachtes Auszahlungsverfahren zur schnellen und effektiven Umsetzung der Reform,
- ❖ Entbürokratisierung der Wohngeldbeantragung,
- ❖ dauerhafter Heizkostenzuschuss für alle einkommensschwachen Haushalte.

II. Ausweitung des Empfängerkreises auf alle von ihren Wohnkosten überlasteten Haushalte – mind. 4,1 Mio. Haushalte unterstützen

Die Mietbelastung in deutschen Städten ist zu hoch – fast die Hälfte² aller Mieterinnen und Mieter zahlte bereits vor der Corona-Krise mehr als 30 Prozent ihres Haushaltseinkommen für ihre Warmmiete und ist damit finanziell überlastet. Das entspricht mehr **als 4,1 Millionen Haushalten**, in denen rund **6,5 Millionen Menschen** leben. Dagegen erhielten Ende 2020 nur rund **640.000 Haushalte** durchschnittlich **177 Euro Wohngeld im Monat**³. Der Anfang des Jahres beschlossene einmalige Heizkostenzuschuss soll laut Regierungsangaben rund 700.000 wohngeldbeziehende Haushalte erreichen und mit einmalig 270 Euro bis 350 Euro entlasten.

² 49,2 Prozent der rund 8,4 Millionen Mieterhaushalte, die in Deutschlands Städten mit mind. 100.000 Einwohnern wohnen, müssen mehr als 30 Prozent ihres Nettoeinkommens für ihre Bruttowarmmiete ausgeben.

³ Statistisches Bundesamt Pressemitteilung Nr. 517 vom 12. November 2021, [Link](#).

Die Mietbelastungsquote steigt mit sinkendem Einkommen, rund 25,9 Prozent der Haushalte in den 77 deutschen Großstädten zahlen mehr als 40 Prozent ihres Einkommens für die Warmmiete. Fast 12 Prozent aller Mieterinnen und Mieter müssen sogar über 50 Prozent ihres Einkommens für die Wohnkosten entrichten⁴. Dabei sind eventuelle Sozialtransfers und Wohngeld schon berücksichtigt, die Ausgaben für die steigenden Strom- und CO₂-Preise dagegen nicht. Zudem sind bei diesen Zahlen weder die Energiepreissteigerungen der letzten Monate noch die hohe Inflation erfasst, so dass davon ausgegangen werden muss, dass die **Wohnkostenbelastung weiter zugenommen** hat. Das zeigt, dass weder die Anzahl der Wohngeldhaushalte noch die Höhe des Wohngeldes ausreichend sind, um den von Wohnkosten überlasteten Haushalten wirklich zu helfen.

Das **Wohngeld als Rechtsanspruch für Mieter und Mieterinnen** muss die realen Verhältnisse der Betroffenen widerspiegeln und damit die **individuelle Wohnkostenbelastung**. Die Mietstufen 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 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. Zudem waren die Einkommensgrenzen bisher zu niedrig, um den Kreis der Empfänger bedarfsgerecht auszuweiten. Ob durch die **angepassten Parameter der Wohngeldformel** nach Anlage 2 und 3 des Referentenentwurfs tatsächlich 2 Mio. Haushalte in die Wohngeldberechtigung fallen, kann aufgrund der fehlenden Transparenz im Entwurf nicht nachvollzogen werden⁵. Allerdings ist auffällig, dass vor allem die Parameter für das **monatliche Gesamteinkommen** nach oben verändert wurden, während die Werte für die zu berücksichtigende monatliche Miete oder Belastung im Vergleich zum Status quo unverändert geblieben sind bzw. nur über die neue Heizkosten- und Klimakomponente nach der Berechnung berücksichtigt werden. Gerade vor dem Hintergrund hoher Mieten und fehlender Wohnungen in den Ballungszentren, leiden auch viele Haushalte mit „höherem“ Einkommen unter einer großen Wohnkostenbelastung. Eine deutliche Erhöhung dieser Grenzen ist daher sachgerecht. Allerdings wird damit auch weiterhin die **individuelle Wohnkostenbelastung nur bedingt** abgebildet. Dies zeigt sich vor allem an der

⁴ Hans-Böckler-Stiftung: Neue Studie mit Daten für alle 77 Großstädte, [Link](#).

⁵ „Eine ergänzende Anpassung der Wohngeldformel wird auch an den Einkommensrändern des Wohngeldes zusätzlichen Haushalten Anspruch auf Wohngeld geben und damit eine Absenkung der durchschnittlichen Wohnkostenbelastung auf rund 40 Prozent gewährleisten.“, Referentenentwurf zur Erhöhung des Wohngeldes (Wohngeld-Plus-Gesetz), S. 60.

Tatsache, dass die Zuteilung der Kommunen in die jeweiligen Mietstufen überwiegend unverändert geblieben ist. Der DMB hält dies nicht für sachgerecht, insbesondere vor dem Hintergrund, dass im Durchschnitt 2021 die **Angebotsmieten im Bestand** um **3,7 Prozent** gegenüber dem Vorjahr auf eine Kaltmiete von 8,46 Euro/m²/Monat **gestiegen** sind⁶. Dabei war der Anstieg in Mittel- und Kleinstädten sogar noch größer als in den Metropolen. Warum laut Referentenentwurf sogar **187 Gemeinden in den Mietstufen herabgestuft** werden sollen, ist unverständlich. Der DMB geht nicht davon aus, dass die Mieten in diesen Gemeinden wesentlich zurückgegangen sind.

III. Berücksichtigung der Bruttowarmkosten durch dynamische Heizkosten- und Stromkostenkomponenten bei der Wohngeldberechnung

Der DMB begrüßt die Einführung einer **dauerhaften Heizkostenkomponente** ausdrücklich. Neben der als sachgerecht bewerteten Höhe von 2 Euro je Quadratmeter Richtfläche⁷, wird auch begrüßt, dass die Komponente keiner Begrenzung durch die Höchstbeträge nach § 12 Absatz 1 WoGG unterliegt. Der durchschnittliche Gaspreis für Haushalte in Mehrfamilienhäusern ist zum September 2022 im Vergleich zum Vorjahr **um 133 %** angestiegen, von 6,35 Cent/kWh auf durchschnittlich 14,77 Cent/kWh⁸. Das bedeutet, dass die Heizkosten der Mieterinnen und Mieter sich **bei gleichem Verbrauch** beim Energieträger Gas im Mehrfamilienhaus mehr als **verdoppeln** werden. Und zwar von rund 70 Euro im Monat auf 164 Euro bzw. von **844 Euro im Jahr auf 1.964 Euro** bei einem Verbrauch von rund 13.300 kWh/Jahr. Pauschal kann daher die Annahme des Ministeriums nachvollzogen werden, wonach die Komponente die zu erwartenden Mehrkosten im Energiebereich im Vergleich zu 2020 abdeckt. Denn in Summe macht die Komponente bis zu 96 Euro pro Monat für einen 1-Personen-Haushalt aus. Aus Sicht des DMB wäre die Komponente allerdings treffsicherer, wenn diese nach Energieträger gestaffelt und dynamisch gestaltet wäre. Auch bleiben **Stromkosten** weiter unberücksichtigt.

IV. Entbürokratisierung der Wohngeldbeantragung und vereinfachtes Auszahlungsverfahren zur schellen und effektiven Umsetzung der Reform

Die Beantragung von Wohngeld muss dringend entbürokratisiert und deutlich erleichtert bzw. beschleunigt werden. Die durchschnittlichen Bearbeitungszeiten der Wohngeldämter variieren im

⁶ Vgl. [ZIA Gutachten](#) 2022,

⁷ „Der Zuschlag auf die zu berücksichtigende Miete oder Belastung beträgt 2,00 Euro je Quadratmeter Richtfläche pro Monat, um Wohngeldhaushalte pauschal bei den Heizkosten zu unterstützen. Im Durchschnitt aller Wohngeldhaushalte führt dieser Zuschlag zu einem höheren Wohngeld von 1,20 Euro je Quadratmeter Richtfläche.“ S. 60, Referentenentwurf.

⁸ Vgl. BDEW: Gaspreisanalyse, September 2022, [Link](#).

Moment zwischen 12 Monaten in München und 5 bis 6 Monaten in Berlin oder Hamburg. Für einen einzelnen Wohngeldantrag sind **bis zu 250 Angaben** zu tätigen, die unzähligen einzureichenden Nachweise kommen erschwerend hinzu. Für viele potentiell Antragsberechtigte wirkt das abschreckend. Aktuell beziehen rund 700.000 Haushalte Wohngeldzuschüsse. Der Kreis der BezieherInnen könnte jedoch rund zweimal so groß sein, da viele Haushalte ihr Anspruchsrecht nicht wahrnehmen. Diese Defizite versucht der vorliegende Referentenentwurf mit beschleunigten Auszahlungen, verlängerten Bewilligungszeiträumen und vereinfachten Einkommensanrechnungen entgegenzuwirken. Diese sicherlich begrüßenswerten Maßnahmen werden überlasteten Wohngeldämtern allerdings kaum helfen, wenn diese ab Anfang des Jahres mit einer **Verdreifachung** der zu bearbeitenden **Anträge** rechnen müssen. Hier besteht, gerade vor dem Hintergrund der Energiepreiskrise, weiterer Reformbedarf.

V. Einführung einer Klimakomponente für Empfänger von Wohngeld im Rahmen energetischer Sanierungen

Seit Jahren wird ein zusätzliches Klimawohngeld bzw. eine Klimakomponente beim Wohngeld diskutiert und ist im aktuellen Koalitionsvertrag auch enthalten. Diese Komponente wird in Form eines Zuschlags auf die Miethöchstbeträge in der Reform berücksichtigt⁹. Da es sich um eine pauschale Anhebung des Mietniveaus - also die in der Wohngeldberechnung zu berücksichtigende Miete – handelt, wäre auch hier eine treffsichere Variante sachgerechter gewesen. Der DMB hätte eine konkret an der Modernisierungumlage ausgerichtete Komponente zur Abbildung der individuellen Wohnkostenbelastung befürwortet.

VI. Dauerhafter Heizkostenzuschuss für alle einkommensschwachen Haushalte

Mieterinnen und Mieter, die die hohen Energiekosten nicht mehr aus eigener Kraft zahlen können, brauchen zumindest für die Dauer der Energiekrise staatliche Unterstützung in Form von **dauerhaften Heizkostenzuschüssen**. Denn im untersten Einkommensdezil bezieht nur gut die Hälfte der Haushalte Sozialtransfers. Die monatlichen Zuschüsse sollen flächendeckend sowie steuerfrei insbesondere für einkommensschwache Haushalte ausgezahlt werden und gerade auch Rentnerinnen und Rentner sowie Studierende und Auszubildende einschließen.

⁹ „Der Zuschlag auf die Miethöchstbeträge ergibt sich durch Multiplikation der strukturellen Anhebung des Mietniveaus um 40 ct/qm und Monat mit den Richtwohnflächen des Wohngeldes.“ S. 61 Ref.-Entwurf.