



2022/37 Wirtschaft

<https://jungle.world/artikel/2022/37/fuer-mieter-nichts-neues>

Vom dritten »Entlastungspaket« profitiert vor allem die Wohnungswirtschaft

Für Mieter nichts Neues

Von **Philipp Möller**

Das dritte sogenannte Entlastungspaket der Bundesregierung ist ein Geldsegen für die Wohnungswirtschaft. Mietern hilft es nur wenig.

Die derzeitigen Preissteigerungen treffen Privathaushalte außer beim Einkauf von Lebensmitteln und Benzin vor allem bei der sogenannten Haushaltsenergie. Dazu zählen die Heiz- und Stromkosten, die zusammen mit der Kaltmiete und den Betriebskosten zu den Wohnkosten gehören. Laut Statistischem Bundesamt lagen die Preise für Haushaltsenergie im Juli 2022 um 42,9 Prozent höher als im Vorjahresjahresmonat. Der Preis für Heizöl stieg um satte 102,6 Prozent, beim Erdgas waren es 75,1 Prozent. Strom verteuerte sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 18,1 Prozent.

Weil die Löhne nicht im selben Maß steigen wie die Preise, führen die Verteuerungen zu einem Verlust an Kaufkraft und treiben Haushalte mit geringen Einkommen in die (Energie-)Armut. Mittlerweile hat die Bundesregierung drei sogenannte Entlastungspakete beschlossen, um einen Teil des Kaufkraftverlusts zu kompensieren und unter Kostendruck geratene Unternehmen zu stützen. Das Anfang September vorgestellte dritte Paket enthält dabei auch eine Reihe von Maßnahmen, die speziell Mieterinnen und Mietern zugutekommen sollen.

Man kann die Wohngeldreform als einen Sieg der Immobilienlobby und der FDP in ihrem Kampf gegen gesetzliche Preisregulierungen durch sogenannte Heizkosten- und Mietendeckel verstehen.

Etwa die Hälfte der Bevölkerung in Deutschland lebt zur Miete. Mieter werden aufgrund ihrer im Durchschnitt niedrigeren Einkommen stärker von den Preissteigerungen belastet als Hausbesitzer, die zudem nur die reinen Wohnkosten zu tragen haben. Zu den auf Mieter zugeschnittenen Maßnahmen zählen die Reform des Wohngelds und die Auszahlung eines zweiten Heizkostenzuschusses. Nachdem Wohngeldbeziehern im Juni bereits einmalig 270 Euro ausgezahlt wurden, beläuft sich der Zuschuss für die Heizperiode von September 2022 bis Dezember 2022 nun auf einmalig 415 Euro für einen Einpersonenhaushalt und 540 Euro für zwei Personen sowie 100 Euro für jedes weitere

Haushaltsmitglied.

Mit der Reform des Wohngelds zum 1. Januar 2023 wird auch eine dauerhafte Heizkostenpauschale eingeführt, die einen Teil der Preissteigerungen für Energie ausgleichen sollen. Die Zahl der Wohngeldempfänger ist seit der letzten Reform im Jahr 2020 deutlich gestiegen. Ende 2020 bezogen noch rund 618 200 Haushalte Wohngeld. Anfang 2022 bezifferte die Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) die Zahl bereits auf etwa 710 000. Ab 2023 soll die Wohngeldberechtigung so ausgeweitet werden, dass schätzungsweise zwei Millionen Haushalte Anspruch darauf bekämen. Davon werden neben Menschen mit geringen Einkommen wohl vor allem Rentner profitieren. Sie machen laut der Antwort auf eine Anfrage der Fraktion der Linkspartei im Bundestag knapp die Hälfte der Wohngeldbeziehenden aus.

Die Wohngeldreform als Teil des dritten Entlastungspakets wurde von den Regierungsfractionen wie der Opposition sowie von Mieter- und Vermieterverbänden begrüßt. »Hier wird gezielt jenen geholfen, die sonst in den kommenden Monaten noch größere Probleme hätten, ihre Heizkosten zu zahlen«, sagte Kai Warnecke vom Eigentümerverband Haus und Grund. Lukas Siebenkotten, der Präsident des Deutschen Mieterbunds, lobte die Wohngeldreform ebenfalls. Er fügte allerdings hinzu: »Eines darf man aber nicht vergessen: Mehr als ein Drittel der einkommensschwachen Mieterhaushalte zahlt bereits jetzt mehr als 40 Prozent seines Einkommens für das Wohnen. Von der für 2023 geplanten Reform des Wohngeldes werden also auch weiterhin viel zu wenige Menschen profitieren.« Siebenkotten hatte in einem Interview mit dem Tagesspiegel Mitte August gefordert, den Berechtigtenkreis auf Haushalte mit einem Bruttoeinkommen bis zu 5 000 Euro auszuweiten. In Berlin liegt die Einkommensgrenze bislang bei 1 600 Euro brutto für einen Einpersonenhaushalt.

Die Wohngeldreform war bereits im Koalitionsvertrag der Regierungsparteien vereinbart worden. Im allgemeinen Jubel über sie geht jedoch vollkommen unter, dass es sich dabei um eine staatliche Subventionierung der hohen Miet- und Energiekosten handelt, für die die Wohnungswirtschaft seit Jahren Lobbyarbeit betreibt. Insofern kann man die Wohngeldreform als einen Sieg der Immobilienlobby und der FDP in ihrem Kampf gegen gesetzliche Preisregulierungen durch sogenannte Heizkosten- und Mietendeckel verstehen.

Statt die Mieterschaft insgesamt zu entlasten, folgt das Wohngeld neoliberalen Prinzipien, denen zufolge lediglich die Schwächsten in der Gesellschaft öffentliche Unterstützung erhalten sollten. Das langwierige Antragsprozedere dürfte indes die reale Entlastungswirkung der Wohngeldreform hemmen. So lag die durchschnittliche Bearbeitungszeit für einen Wohngeldantrag in Berlin zuletzt bei zehn Wochen. Im Entlastungspaket heißt es zum Antragsprozedere lediglich, dass »alle Möglichkeiten der Beschleunigung von Durchführungswegen bei der Antragstellung ausgeschöpft werden sollen«; konkreter wird der Gesetzestext nicht.

Viele offene Fragen bestehen bezüglich der Übernahme der Wohnkosten bei Beziehern von Hartz IV oder anderen Formen der Grundsicherung. So soll künftig bei der Erhöhung des Hartz-IV-Regelsatzes »bereits die zu erwartende regelbedarfsrelevante Inflation im

Jahr der Anpassung« einbezogen werden, um die Inflation »künftig besser und schneller« zu berücksichtigen. Wie die Übernahme der Miet- und Heizkosten im Rahmen der »Kosten der Unterkunft« künftig geregelt wird, ist hingegen vollkommen unklar.

Dabei steht viel auf dem Spiel. Mit Beginn der Covid-19-Pandemie hatte die Bundesregierung eine entscheidende Änderung bei der Übernahme der Kosten der Unterkunft vorgenommen. Für die ersten drei Jahre des Leistungsbezugs werden seither die vollen Wohnkosten übernommen, die bisherige Prüfung der »Angemessenheit« entfällt. Das stellte eine spürbare Entlastung für Transferleistungsbeziehende dar. Zuvor mussten sie Wohnkosten, die über den Angemessenheitsgrenzen lagen, aus dem Regelsatz bezahlen. Die Corona-Regelung läuft jedoch zum 31. Dezember 2023 aus und ihre Übernahme im sogenannten Bürgergeld, das Hartz IV ablösen soll, ist unsicher.

Für den Regelsatz, aus dem auch Stromzahlungen beglichen werden müssen, ist ab dem 1. Januar 2023 eine Erhöhung von 449 Euro auf 500 Euro geplant. Das wird jedoch beim derzeitigen Tempo der Preissteigerungen die weitere Verarmung der Leistungsempfänger nicht aufhalten können, zumal im laufenden Jahr gar keine Erhöhung vorgesehen ist. Bislang sind im Regelsatz für Einpersonenhaushalte monatlich lediglich 36,42 Euro für Stromkosten vorgesehen.

Nicht berücksichtigt werden im dritten Entlastungspaket Mieter oberhalb der Einkommensgrenzen von Hartz IV und Wohngeld. Auch ist keine weitere Begrenzung der Mietsteigerungen geplant. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts gab bereits vor der derzeitigen Preissteigerungswelle das Fünftel der Mieterhaushalte mit den geringsten Einkommen im Durchschnitt 42,6 Prozent des Einkommens für ihre Wohnkosten aus. Weitere Kostensteigerungen, wie etwa die Gasumlage, können sie schlicht nicht auffangen.

Um einer Kündigung der Wohnung oder Strom- und Gassperren zu entgehen, haben ärmere Haushalte in der Vergangenheit ihre Ausgaben in anderen Bereichen eingeschränkt. Das dürfte aufgrund der erheblichen Verteuerung in vielen Lebensbereiche nunmehr kaum möglich sein, zumal große Wohnungskonzerne wie Vonovia und LEG angekündigt haben, auch die Kaltmieten weiter anzuheben. Dennoch erwägt die Bundesregierung nicht einmal kurzfristige Maßnahmen wie ein Kündigungsmoratorium noch ein Aussetzen von Gas- und Stromsperren, wie sie noch zu Beginn der Coronapandemie beschlossen wurden. In Kombination mit Hilfen aus einem Härtefallfonds für überlastete Mieter könnten Kündigungs- und Sperrmoratorien verhindern, dass nicht mehr zahlungsfähige Haushalte bald massenweise auf der Straße, im Kalten oder Dunkeln sitzen, selbst wenn die Gas- und Mietpreise nicht zügig gedeckelt werden.

Der von vielen Haushalten drohende Zahlungsausfall könnte indes auch zu einem Problem für die Wohnungsunternehmen werden, da sie für Gaseinkäufe in der Regel in Vorleistung gehen. Bereits jetzt belasten die hohen Gaspreise kleinere sowie »sozial orientierte« Vermieter, wie kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften. Laut einer Umfrage des Vermietersverbands GdW können 38 Prozent der Wohnungsunternehmen die Gaspreissteigerungen nicht aus eigenen Mitteln bewältigen. Das bewegte den GdW-Präsidenten Axel Gedaschko, der preisrechtliche Eingriffe bei den Kaltmieten stets ablehnte, dazu, einen »intelligenten Gaspreisdeckel« zu fordern. Für die

Wohnungswirtschaft zeigte sich die Bundesregierung gewohnt großzügig und gewährt Vermietern im dritten Entlastungspaket umfangreiche Liquiditätshilfen durch die staatliche Förderbank KfW, die für kommunale als auch privaten Wohnungsunternehmen Programme mit Förderkrediten und Bürgschaften zur Liquiditätssicherung bereitstellt.