



Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.

# Wohnungspolitische Antworten auf die dramatischen Energiekostensteigerungen notwendig

Existenziell belastete Mieter:innen und Vermieter:innen gezielt unterstützen!

Endfassung vom 05.09.2022

## Wohnungspolitische Folgen der Energiekostensteigerungen

Der Ukraine-Krieg und zuletzt komplett ausbleibende russische Gaslieferungen lassen die bereits seit letztem Jahr spürbar erhöhten Energiekosten nochmals deutlich steigen, vor allem beim Erdgas. Die bereits beschlossenen und geplanten Maßnahmen zur Gewährleistung der Versorgungssicherheit sowie zur finanziellen Stabilisierung der Versorgungswirtschaft sind notwendig. Sie führen zusammen mit den marktbedingten Preiserhöhungen jedoch zu erheblichen finanziellen Belastungen bei einkommensschwächeren Endverbraucher:innen – Selbstnutzenden und Mieter:innen – sowie mittelbar bei manchen Vermietenden, die sich in einer Sandwichposition zwischen Endverbraucher:innen und Energieversorgern befinden.

Mietende und Vermietende setzen alles daran, im Rahmen des gesetzlich Möglichen und technisch Sinnvollen z.B. über energiesparendes Verhalten, wie Temperaturabsenkungen, Heizungsoptimierung oder den Austausch sehr alter Heizungen, sowohl die Versorgungssicherheit zu unterstützen als auch die finanziellen Belastungen zu lindern. Dennoch wird dies nicht ausreichen, um die Energiepreisanstiege zu kompensieren. Einkommensschwächere Haushalte können dadurch in existenzielle Notlagen geraten. Vor allem kleinere, sozial orientierte Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sowie private Kleinvermieter:innen können ohne Überbrückungsmöglichkeiten durch die Kreditinstitute in eine Liquiditätsfalle geraten, wenn sie stark erhöhte Vorauszahlungen an die

Energieversorger leisten müssen, die sie erst später von ihren Mieter:innen im Zuge der jährlichen Nebenkostenabrechnung zurückerstattet bekommen. Bei zahlungsunfähigen Mietenden drohen sie gar auf den Kosten sitzen zu bleiben. Laut einer Umfrage melden bereits 38 Prozent der im GdW organisierten Wohnungsunternehmen Liquiditätsengpässe, bei 22 Prozent sei dies existenzbedrohend. Auch wenn nach derzeitiger Rechtslage eine Anpassung der Vorauszahlungspauschalen nur unmittelbar nach der Abrechnung möglich ist, ist es wichtig und zu begrüßen, wenn Vermietende mit ihren Mieter:innen aufgrund der Sondersituation die Vorauszahlungen auf freiwilliger Basis unterjährig erhöhen, damit die Liquiditätsproblematik auf Vermieter:innenseite entschärft wird und Mietende sich darauf einstellen können und nicht später mit hohen Nachzahlungen konfrontiert sind.

Es muss darum gehen, nun gemeinsam und solidarisch durch diese schwierige Zeit zu kommen und soziale, wirtschaftliche und auch politische Folgeschäden zu vermeiden. Die bereits erfolgten und weiter geplanten Unterstützungen der Haushalte durch Einmalzahlungen oder steuerlichen Entlastungen zeigen in die richtige Richtung, reichen aber nicht aus, sind teilweise zu wenig zielgenau und sollten um folgende Maßnahmen ergänzt werden, mit denen den Liquiditätsproblemen von einkommensschwächeren Selbstnutzenden und Mieter:innen sowie von weniger leistungs- und liquiditätsstarken Vermieter:innen begegnet wird.

## 1) Liquiditätsproblem der Mieter:innen durch umfassende Reform des Wohngeldes lösen

Die mit dem dritten Entlastungspaket der Bundesregierung angekündigte Reform des Wohngeldes weist in die richtige Richtung und wird ausdrücklich begrüßt. Um die besonders betroffenen, existenziell gefährdeten Einkommensgruppen zu entlasten, sollte das Wohngeld zur Kompensation der stark steigenden Energiekosten um einen dauerhaften, ausreichend hohen Heizkostenzuschuss ergänzt sowie das Wohngeld wie geplant auf weitere Einkommensgruppen ausgeweitet werden. Über den im Wohngeld beinhalteten Lastenzuschuss werden damit auch die einkommensschwächeren selbstnutzenden Eigentümer:innen erfasst. Dies beinhaltet:

- Die geplante Wohngeldreform sollte einen dauerhaften Heizkostenzuschuss beinhalten. Damit sollte der für 2022 beschlossene einmalige Heizkostenzuschuss wie geplant zügig in die Systematik des Wohngeldes überführt werden und in Abhängigkeit der Höhe der Energiekosten gestaltet werden. Denn die Preisanstiege sind kein kurzzeitiges Phänomen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sie für die Mietende über die Nebenkostenabrechnungen ggf. zeitlich verzögert wirken.
- Zügige Umsetzung der geplanten Ausweitung der Anspruchsberechtigten durch eine

angemessene Erhöhung der Einkommenschwellen vor allem in den teuren Wohnungsmarktregionen, da auch Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen durch die hohen Mieten und Heizkosten in existenzielle Schwierigkeiten geraten können. Dies wird an der derzeitigen Schwelle von 2.500 Euro Bruttohaushaltseinkommen für eine vierköpfige Familie in den teuersten Städten der Mietstufe 6 mehr als offensichtlich.

- Zügige Einführung der geplanten Klimakomponente bei den zulässigen Miethöhen: damit wären auch höhere Mieten zulässig bzw. anrechenbar, sofern die Gebäude besonders energieeffizient sind und damit einen niedrigen Energieverbrauch und geringere Heizkosten haben. Dies hätte einen dreifachen Effekt: auch einkommensschwächere Mieter:innen könnten sich energiesparenderes Wohnen leisten und die derzeitigen hohen Energiepreise wären weniger schmerzhaft. Vermietende hätten noch mehr Anreize ihre Wohnungen energetisch zu ertüchtigen. Der Staat müsste weniger Heizkostenzuschuss bezahlen.

Angesichts der berechtigten und akuten Sorgen der Menschen braucht es auch hier sehr schnell eine pragmatische Umsetzung durch die zuständigen Verwaltungen. Außerdem sollte das Wohngeld weit stärker „popularisiert“ werden, damit es noch mehr Anspruchsberechtigte in dieser schwierigen Situation erhalten. Die Prüfung der Anspruchsberechtigten sollte

schnell, unbürokratisch und unabhängig von der Prüfabwicklung beim Wohngeld erfolgen und die Auszahlung spätestens bis 01.01.2023.

## **2) Hilfen für Vermietende mit gravierenden Liquiditätsproblemen**

Um Vermietende mit schwerwiegenden Liquiditätsengpässen zu schützen, die nicht durch Kredite von Banken zu überbrücken sind, werden Liquiditätshilfen benötigt. Die Liquiditätsbindung in Folge der stark erhöhten Vorauszahlungen, die erst später durch die Mietenden im Zuge der Nebenkostenabrechnung beglichen werden, schränkt nicht nur weitere Investitionsmöglichkeiten erheblich ein, sondern bringt zahlreiche Vermieter:innen in finanzielle Schieflagen bis hin zur Zahlungsunfähigkeit, auch gegenüber den Energieversorgern. Dies wirkt sich auch problematisch auf Finanzierungen durch Banken aus, verteuert Kredite und kann bei einer Insolvenzwellen den Finanzierungssektor insgesamt in Mitleidenschaft ziehen.

Besonders problematisch wird die Situation für kleinere und sozial orientierte Wohnungsunternehmen und -genossenschaften mit geringer Liquidität und Eigenkapitalausstattung mit einem typischerweise einkommenschwächeren Mieter:innenklientel und weniger Liquiditätsreserven sowie bei privaten Vermieter:innen ohne ausreichend private Liquiditätsreserven, sofern diese keine Möglichkeit haben, die Liquiditätsengpässe über Kredite zu überbrücken.

Zur Entschärfung könnte der schnelle und unbürokratische Aufbau eines Liquiditätssicherungsfonds beitragen, aus dem Vermietende, die keine Überbrückungskredite durch Banken erhalten, zweckgebundene Darlehen oder Bürgschaften zur Überbrückung der Liquiditätsengpässe beanspruchen können, bis die Vorleistungen durch die jährlichen Nebenkostenabrechnung durch die Mieter:innen gedeckt werden. Da einzelne Mieter:innen ihre erhöhten Nebenkostenabrechnungen voraussichtlich nicht (voll) bedienen können, sollte für diese kumulierten, nachweislichen Zahlungsausfälle auf Seiten des Vermietenden eine Tilgungsfreiheit ermöglicht werden.