21. Wahlperiode

Deutscher Bundestag
Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen

Ausschussdrucksache 21(24)169-B

Datum: 26.10.2026

Stellungnahme des SV Dr. Kai H. Warnecke (Haus & Grund Deutschland)
zur Anhörung am 4. November 2026
zum Thema „Wohngeld-Reform“

Dem Ausschuss ist das vorliegende Dokument in nicht barrierefreier Form zugeleitet worden.

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Stellungnahme
zum Entwurf eines Gesetzes zur Vereinfachung und Fortentwicklung des Wohngeldgesetzes

Berlin, Oktober 2026

Haus & Grund Deutschland, Anton-Wilhelm-Amo-Str. 33, 10117 Berlin
info@hausundgrund.de, www.hausundgrund.de
Telefon: 030 20216-0

Zusammenfassung

Haus & Grund Deutschland bekennt sich zum Wohngeld als zentralem Instrument zur sozialen Abfederung von Wohnkosten. Gerade unter den Bedingungen knapper öffentlicher Haushalte sollte die Förderung zielgerichtet bei Haushalten mit Unterstützungsbedarf ansetzen.

Der Gesetzentwurf enthält sinnvolle Ansätze zur Verwaltungsvereinfachung, schwächt mit der Aussetzung der Fortschreibung, der Halbierung der Heizkostenkomponente und der Anpassung der Wohngeldformel jedoch zugleich das Leistungsniveau. Haus & Grund Deutschland hält dies wohnungspolitisch für den falschen Ansatz. Haushaltskonsolidierung ist notwendig, sollte aber nicht vorrangig zulasten der bedürftigkeitsabhängigen Subjektförderung erfolgen.

Aus Sicht von Haus & Grund Deutschland sind insbesondere vier Punkte entscheidend:

- **Subjektförderung vorrangig einsetzen.** Unterstützung soll unmittelbar an der wirtschaftlichen Situation des Haushalts ansetzen. Auch die Objektförderung ist auf Zielgenauigkeit, Wirtschaftlichkeit und Verteilungswirkungen zu überprüfen und in Konsolidierungsentscheidungen einzubeziehen.
- **Abweichungen von der erwarteten Reichweite erklären.** Vor den vorgesehenen Leistungskürzungen sollte die Bundesregierung nachvollziehbar darlegen, weshalb die Wohngeld-Plus-Reform bislang weniger Haushalte erreicht als ursprünglich erwartet und welche Bedeutung dabei die Nichtinanspruchnahme bestehender Ansprüche hat.
- **Sozial- und Mietpolitik konsistent gestalten.** Die Bundesregierung muss erklären, warum sie die bedürftigkeitsabhängige Wohnkostenunterstützung reduziert, wenn soziale Wohnkostenbelastungen zugleich als Begründung für allgemeine mietrechtliche Eingriffe dienen.
- **Eigentümer berücksichtigen und Verfahren vereinfachen.** Die Auswirkungen auf Mietzuschuss- und Lastenzuschusshaushalte sind getrennt darzustellen. Verständliche Anforderungen und einfache Verfahren sollen den Zugang für Berechtigte erleichtern.

Wohngeld ersetzt keine ausreichende Wohnungsversorgung. Ergänzend sind wirtschaftlich tragfähige Bedingungen für Neubau und Bestandserhaltung erforderlich. Für den sozialen Ausgleich bei den Wohnkosten bleibt eine zielgerichtete Unterstützung der Haushalte jedoch das vorzugswürdige Instrument.

I. Grundsätzliche Einordnung

Das Wohngeld dient der wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens. Als Mietzuschuss unterstützt es Mieter, als Lastenzuschuss selbstnutzende Eigentümer. Seine Höhe richtet sich insbesondere nach der Haushaltsgröße, dem Gesamteinkommen und der berücksichtigungsfähigen Miete oder Belastung.

Haus & Grund Deutschland erkennt an, dass angesichts der Haushaltslage Einsparungen unumgänglich sind. Auch wohnungspolitische Ausgaben müssen auf ihre Notwendigkeit und Wirksamkeit überprüft werden. Die Frage, wie viel der Staat ausgeben kann, ist jedoch von der Frage zu unterscheiden, welches Förderinstrument er vorrangig einsetzen sollte. Auch unter Konsolidierungsdruck bleibt die Subjektförderung aus Sicht von Haus & Grund Deutschland der Objektförderung vorzuziehen.

Die ökonomische Begründung liegt darin, Unterstützung unmittelbar an der wirtschaftlichen Situation des Haushalts auszurichten und dessen individuelle Bedürfnisse und Wahlentscheidungen zu berücksichtigen. Beim Wohngeld besteht ein Anspruch nach einheitlichen gesetzlichen Kriterien. Die Unterstützung hängt nicht zusätzlich davon ab, ob ein Haushalt Zugang zu einer geförderten Wohnung erhält. Objektförderung bindet den individuellen Fördervorteil dagegen an einen begrenzt verfügbaren Wohnungsbestand. Dadurch entsteht ein Insider-Outsider-Problem. Zwei Haushalte mit vergleichbarem Unterstützungsbedarf könnten unterschiedlich begünstigt werden, wenn nur einer eine geförderte Wohnung erhält. Subjektförderung vermeidet diese zusätzliche Zugangsschranke.

Zudem unterscheiden sich Haushalte hinsichtlich ihrer Arbeitswege, familiären Bindungen und Wohnbedürfnisse. Wohngeld unterstützt ihre Wohnungswahl innerhalb des verfügbaren Angebots und kann den Verbleib im vertrauten Umfeld erleichtern. Eine starke räumliche Konzentration geförderter Wohnungen birgt dagegen das Risiko, einkommensschwache Haushalte in einzelnen Quartieren zu bündeln und soziale Segregation zu verfestigen. Subjektförderung setzt keinen Aufenthalt in bestimmten Beständen voraus. Sie bietet deshalb grundsätzlich bessere Voraussetzungen für eine Unterstützung innerhalb gemischter Nachbarschaften.

Ein belastbarer empirischer Befund spricht gegen die Annahme, höhere Wohnkostenzuschüsse würden zwangsläufig durch entsprechende Mietsteigerungen aufgezehrt. Eerola und Mitautoren zeigen anhand einer finnischen Reform, dass eine deutliche Erhöhung der Wohnbeihilfe für kleinere Wohnungen nahezu keine entsprechenden Mietsteigerungen gegenüber größeren Wohnungen auslöste. Die zusätzliche Unterstützung kam weitgehend den geförderten Haushalten zugute. Subjektförderung kann die Wohnkostenbelastung der Berechtigten somit wirksam senken, ohne durch entsprechende Mietsteigerungen aufgezehrt zu werden.

Das Wohngeld hat darüber hinaus eine eigenständige Funktion im Verhältnis von Sozial- und Mietrecht. Es berücksichtigt Einkommen, Haushaltsgröße und Wohnkosten und setzt damit unmittelbar am Unterstützungsbedarf an. Mietrechtliche Preisbegrenzungen differenzieren dagegen grundsätzlich nicht danach, ob ein Haushalt sozial unterstützungsbedürftig ist. Aus Sicht von Haus & Grund Deutschland sollten soziale Härten bei den Wohnkosten vorrangig durch eine zielgerichtete Unterstützung der betroffenen Haushalte aufgefangen werden. Der Gesetzentwurf ist deshalb auch Anlass, das Verhältnis zwischen staatlicher Wohnkostenunterstützung und allgemeinen Eingriffen in die Mietpreisbildung zu überprüfen.

II. Reichweite und Evaluation

Die Wohngeld-Plus-Reform hat den Empfängerkreis erheblich erweitert und das durchschnittliche Leistungsniveau angehoben. Nach Auswertungen des BBSR stieg die Zahl der Wohngeldhaushalte von rund

652.000 Ende 2022 auf rund 1,17 Millionen Ende 2023. Ende 2025 bezogen nach Destatis sogar rund 1,3 Millionen Haushalte Wohngeld.

Damit bleibt die tatsächliche Reichweite unter den ursprünglich erwarteten rund zwei Millionen Haushalten. Diese Differenz muss erklärt werden. Sie ist jedoch kein unmittelbarer Nachweis dafür, dass eine entsprechend große Zahl Berechtigter keinen Antrag stellt. Prognoseabweichungen, veränderte wirtschaftliche Bedingungen und die Nichtinanspruchnahme bestehender Ansprüche sind auseinanderzuhalten.

Der gleiche gesetzliche Zugang ist ein wesentlicher Vorteil der Subjektförderung. Dieser Vorteil muss sich auch praktisch bewähren. Anspruchsberechtigte müssen ihre Unterstützung kennen und mit vertretbarem Aufwand beantragen können.

Die Evaluation sollte insbesondere klären, welche Haushalte trotz bestehender Ansprüche nicht erreicht werden und welche Zugangshürden bestehen. Die Notwendigkeit der Haushaltskonsolidierung ersetzt nicht die sachliche Begründung der konkreten Einsparentscheidung. Bevor das Leistungsniveau erneut abgesenkt wird, sollte die Bundesregierung deshalb nachvollziehbar erklären, warum die erwartete Reichweite der Wohngeld-Plus-Reform bislang nicht erreicht wurde und welche Schlussfolgerungen sie daraus für die vorgesehenen Kürzungen zieht.

III. Zu den zentralen Regelungen im Einzelnen

1. Geplante Leistungskürzungen

Die einmalige Aussetzung der Fortschreibung, die Halbierung der dauerhaften Heizkostenkomponente und die Anpassung der Wohngeldformel senken das Leistungsniveau gegenüber dem ohne Gesetzesänderung geltenden Recht. Die Maßnahmen betreffen grundsätzlich Mietzuschuss und Lastenzuschuss.

Haus & Grund Deutschland erkennt an, dass Einsparungen im Bundeshaushalt unumgänglich sind. Daraus folgt jedoch keine Zustimmung zu jeder einzelnen Kürzungsentscheidung. Wenn soziale Belastungen durch steigende Wohnkosten als Begründung für weitere mietrechtliche Eingriffe herangezogen werden, muss die Bundesregierung erklären, warum sie gleichzeitig die bedürftigkeitsabhängige Wohnkostenunterstützung reduziert. Andernfalls entsteht ein wohnungspolitischer Zielkonflikt. Die gezielte sozialpolitische Maßnahme wird zurückgenommen, während soziale Ausgleichsziele zunehmend über allgemeine Eingriffe in private Mietverhältnisse verfolgt werden. Haushaltskonsolidierung und die Wahl der wohnungspolitischen Instrumente müssen deshalb zusammenhängend begründet werden.

Haus & Grund Deutschland fordert daher:

Mit den vorgesehenen Kürzungen beim Wohngeld wird an der falschen Stelle gespart: Sie schwächen gerade das Instrument, das Haushalte nach ihrem individuellen Unterstützungsbedarf entlastet. Der Vorrang der Subjektförderung muss sich auch in den Konsolidierungsentscheidungen widerspiegeln. Die Objektförderung ist auf Zielgenauigkeit, Wirtschaftlichkeit und Verteilungswirkungen zu überprüfen und in Konsolidierungsentscheidungen einzubeziehen. Die Folgen der drei Leistungseingriffe sind in ihrer Gesamtheit zu betrachten. Die einmalige Aussetzung der Fortschreibung sollte keine dauerhafte Abkehr von der regelgebundenen Anpassung begründen.

2. Wechsel in andere Sozialleistungen

Nach den Berechnungen der Bundesregierung führen die Leistungsabsenkungen dazu, dass ein Teil der Haushalte seine Hilfebedürftigkeit nicht mehr durch Wohngeld überwinden kann. Für 2029 werden Wechsel

von 68.000 Haushalten in das SGB II und zusätzliche Ansprüche von 75.000 Haushalten im SGB XII erwartet. Die Bundesregierung berücksichtigt die damit verbundenen Mehrausgaben in ihrer Haushaltsrechnung. Auch nach deren Einbeziehung erwartet sie gesamtstaatliche Einsparungen.

Die Reform ist daher keine bloße Kostenverlagerung. Dennoch bleibt relevant, welche Folgen die Leistungswechsel für Haushalte und Verwaltung haben. Neue Antragsverfahren und andere Leistungsvoraussetzungen können zusätzlichen Aufwand verursachen. Für Mieter, selbstnutzende Eigentümer und private Vermieter ist wesentlich, dass die Unterstützung bei den Wohnkosten verlässlich funktioniert.

Haus & Grund Deutschland fordert daher:

Die Konsolidierungswirkung ist gesamtstaatlich zu beurteilen. Bei Leistungswechseln sollten vermeidbare Unterbrechungen der Unterstützung und doppelte Nachweisanforderungen verhindert werden.

3. Lastenzuschuss

Der Lastenzuschuss für anspruchsberechtigte selbstnutzende Eigentümer bleibt Bestandteil des Wohngeldsystems. Die vorgesehenen Leistungsabsenkungen betreffen daher nicht nur Mieter, sondern auch selbstnutzende Eigentümer.

Wohngeld darf nicht allein als Mieterleistung verstanden werden. Wohneigentum schließt einen sozialen Unterstützungsbedarf nicht aus. Auch selbstnutzende Eigentümer können bei geringem laufendem Einkommen durch Finanzierung, Bewirtschaftung und Energiekosten erheblich belastet sein. Der Lastenzuschuss trägt diesem Umstand Rechnung. Ende 2025 unterstützte er rund 92.000 Eigentümerhaushalte. Die Auswirkungen der vorgesehenen Leistungskürzungen sollten daher ausdrücklich auch aus ihrer Perspektive betrachtet werden.

Haus & Grund Deutschland fordert daher:

Der Lastenzuschuss muss als gleichberechtigter Bestandteil des Wohngeldsystems erhalten und bei der Weiterentwicklung des Wohngeldes angemessen berücksichtigt werden. Die Auswirkungen der vorgesehenen Leistungskürzungen sollten für Mietzuschuss- und Lastenzuschusshaushalte getrennt ausgewiesen werden. Informationen und Antragsangebote müssen den Lastenzuschuss ebenso sichtbar behandeln wie den Mietzuschuss.

4. Verwaltungsvereinfachung

Der Gesetzentwurf sieht verschiedene Maßnahmen zur Vereinfachung des Wohngeldvollzugs vor. Dazu gehören Pauschalierungen, vereinfachte Einkommensnachweise und elektronische Bescheide. Bei antragstellenden Haushalten mit Vermietungseinkünften soll zudem die nachträgliche Vorlage der betreffenden Einkommensteuerbescheide durch eine Auflage verlangt werden können.

Haus & Grund Deutschland begrüßt das Ziel, die Verwaltungsverfahren zu vereinfachen und die Bearbeitung von Wohngeldanträgen zu beschleunigen. Ein gesetzlicher Anspruch kann seine Wirkung nur entfalten, wenn Berechtigte ihn mit vertretbarem Aufwand geltend machen können. Verständliche Anforderungen, einfache Nachweise und digitale Verfahren können dazu beitragen, Zugangshürden abzubauen und die Wohngeldstellen zu entlasten.

Verwaltungsvereinfachungen sind jedoch von materiellen Leistungseinschränkungen zu unterscheiden. Insbesondere Pauschalierungen dürfen nicht dazu führen, dass die tatsächliche Leistungsfähigkeit einzelner Haushalte unzureichend berücksichtigt wird. Auch nachträgliche Nachweispflichten müssen für Antragsteller verständlich und handhabbar bleiben.

Haus & Grund Deutschland fordert daher:

Die vorgesehenen Verwaltungsvereinfachungen sollten konsequent auf eine schnellere und einfachere Antragstellung ausgerichtet werden. Nachweis- und Vorlagepflichten sind auf das erforderliche Maß zu begrenzen und für Antragsteller transparent auszugestalten. Vereinfachungen des Verfahrens dürfen nicht zu sachlich nicht gerechtfertigten Einschränkungen materieller Ansprüche führen.

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist der Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Der Verband hat 957.000 Mitglieder. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 21 Landesverbände und 840 Ortsvereine. 2024 wurde Haus & Grund für sein Engagement im Zusammenhang mit dem Heizungsgesetz (Gebäudeenergiegesetz) von der DGVM zum „Verband des Jahres" ernannt.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 79,4 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- Sie bieten 63,5 Prozent aller Mietwohnungen an.
- Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.