



# Die Wohnungswirtschaft Deutschland

## GdW Stellungnahme

zum Entwurf eines Gesetzes zur Reform des  
Wohngeldrechts und zur Änderung des  
Wohnraumförderungsgesetzes (WoGRefG)

Juni 2015

Herausgeber:  
GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.  
Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-0  
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: [mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>

**Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Reform des  
Wohngeldrechts und zur Änderung des Wohnraumförderungs-  
gesetzes (WoGRefG)**

## **1 Einleitung**

Der vorgelegte Entwurf zur Reform des Wohngeldrechts und zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes dient der Umsetzung des Koalitionsvertrages. Nach diesem Vertrag sollen Leistungshöhe und Miethöchstbeträge an die Bestandsmieten- und Einkommensentwicklung angepasst werden.

Nachdem die letzte Anpassung mit der Wohngeldreform 2009 erfolgte, begrüßt der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen ausdrücklich, dass mit dem Gesetzentwurf der Bundesregierung nunmehr eine Anpassung des Wohngelds vorgenommen werden soll und sich dabei die Tabellenwerte für das Wohngeld um durchschnittlich rund 39 Prozent erhöhen sollen.

Vor dem Hintergrund regionaler Wohnungsmarktengpässe und dem Umstand, dass gerade die Heizkosten in den letzten Jahren weitaus stärker angestiegen sind als die Bruttokaltmieten – die Preise für Strom, Gas und andere Brennstoffe liegen etwa 17 Prozent über dem Niveau vor der Reform 2009 –, muss im Interesse einkommensschwächerer Haushalte diese Anpassung möglichst schnell erfolgen.

Erinnert wird daran, dass auf dem Wohnungsbautag 2014 in Berlin Frau Ministerin Dr. Barbara Hendricks eine Wohngelderhöhung noch zum 1. Juli 2015 angekündigt hat. Tritt das Gesetz zum 1. Januar 2016 in Kraft, werden seit der letzten Wohngeldreform zum 1. Januar 2009 genau 7 Jahre vergangen sein.

Eine möglichst schnelle Anpassung der Tabellenwerte muss auch vor dem Hintergrund erfolgen, dass – hierauf weist die Begründung des Gesetzentwurfs hin – mit Verabschiedung auch wieder mehr Haushalte (324.000) neu oder wieder einen Anspruch auf Wohngeld erhalten.

Es ist zu begrüßen, dass neben der Anhebung der Tabellenwerte der Entwurf eine Verminderung des Verwaltungsaufwands bei der Gewährung von Wohngeld, eine bessere Verständlichkeit der Normen und eine vereinfachte Berechnung der Höhe des Wohngeldes angestrebt wird.

Unverständlich ist jedoch, dass der Entwurf der Bundesregierung anders als noch der Entwurf des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit nicht mehr vorsieht, das Wohngeld alle vier Jahre zu überprüfen und ggf. neu festzusetzen. Dies konterkariert die Empfehlungen der Teilnehmer im Rahmen der Verbändeanhörung vom 28. Januar 2015 zum Referentenentwurf des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Stand: 18.12.2015). Neben der Wohnungswirtschaft hat u. a. auch der Deutsche Städtetag eine Dynamisierung des Wohngelds gefordert. Trotz der gebotenen schnellen Verabschiedung des Gesetzentwurfs im Deutschen Bundestag ist im Interesse der Wohngeldempfänger die Dynamisierung des Wohngelds dringend geboten und in das Gesetz aufzunehmen.

## **2** **Im Einzelnen**

### **2.1** **Evaluation**

Der Entwurf des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit sah in § 39 WoGG-E noch vor, das Wohngeld alle vier Jahre zu überprüfen und gegebenenfalls neu festzusetzen.

Zur Begründung hieß es dort (Stand 18.12.2014, S. 88):

*"Um seine Leistungsfähigkeit als sozialpolitisches Instrument der Wohnungspolitik zu erhalten, muss das Wohngeld regelmäßig an die Entwicklung der Einkommen und der Wohnkosten angepasst werden."*

Ausweislich des nunmehrigen Entwurfs der Bundesregierung hat das Bundeskabinett die vom zuständigen Fachministerium vorgeschlagene Neufassung des § 39 WoGG nicht aufgegriffen und aus dem Gesetzentwurf gestrichen. Damit bliebe es bei der derzeitigen Fassung in § 39 WoGG, wonach die Bundesregierung dem Deutschen Bundestag alle vier Jahre bis zum 30. Juni über die Durchführung dieses Gesetzes und über die Entwicklung der Mieten für Wohnraum zu berichten hat.

Die Streichung bzw. Nichtaufnahme einer rechtsverbindlichen und gesetzlich vorgesehenen Anpassung des Wohngelds ist nicht nachvollziehbar.

Das Wohngeld hat die Funktion als vorrangige Leistung zur wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens. Diese Funktion entfällt, wenn zwar die Kosten der Unterkunft nach SGB II an die jährliche Preis- und Lohnentwicklung angepasst werden, nicht aber das Wohngeld.

Diese Divergenz führt dazu, dass die Zahl der Wohngeldempfänger zurückgeht.

Dieser Rückgang geht auch aus der Begründung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung hervor (Seite 81). Dort wird festgestellt, dass die Zahl der Wohngeldempfänger von Ende 2009 – 2012 von einer Millionen Haushalte auf 780.000 zurückgegangen ist. Weiter wird auf die Mikrosimulationsrechnung des IW Köln verwiesen, wonach die Zahl der Wohngeldhaushalte bis Ende 2015 erneut auf 617.000 zurückgehen wird.

Natürlich ist dieser Rückgang auch damit zu erklären, dass Haushalte erfreulicherweise auch objektiv nicht mehr hilfebedürftig sind. Dieser Rückgang ist aber auch damit zu erklären, dass aufgrund der fehlenden Anpassung immer mehr Haushalte Leistungen nach SGB II beziehen. So stellt der Deutsche Städtetag, dessen Mitglieder die Leistungen nach SGB II finanzieren, in seinem Positionspapier "Bekämpfung von Wohnraummangel und steigende Mieten in den Städten" (Stand: März 2014) ausführlich dar, dass durch die

fehlende Anpassung des Wohngelds an die Miet- und Einkommensentwicklung die Leistungen nach dem SGB II vielfach oberhalb der Höchstehinkommensgrenzen für den Wohngeldbezug liegen, so dass zunehmend aufstockende Leistungen nach dem SGB II in Anspruch genommen werden. Dargestellt wird für das Jahr 2012, dass die Zahl der Wohngeldempfänger im Vergleich zum Vorjahr um 13 Prozent zurückgegangen ist, die Zahl der Bedarfsgemeinschaften, die über anrechenbares Einkommen verfügen und ausschließlich Leistungen für Unterkunft und Heizung beziehen, jedoch anstieg.

Der Deutsche Städtetag verweist hier auf eine schleichende Kostenverschiebung vom Bund-Länder finanzierten Wohngeld hin zu den überwiegend kommunal finanzierten Unterkunftsleistungen.

Bestätigt wird diese Befürchtung durch den Gesetzentwurf selber. Ausgegangen wird nicht nur von einer Verringerung der Wohngeldausgaben von insgesamt 6 Prozent pro Jahr, sondern auch von 86.000 Haushalten, die mit der Reform von der Grundsicherung nach SGB II in das Wohngeld wechseln. Ohne eine dynamische Anpassung des Wohngelds wird sich dieser Effekt wieder umkehren.

Schließlich werden durch die fehlende Anpassung des Wohngelds an die aktuelle Miet- und Einkommensentwicklung diejenigen benachteiligt, die nicht dauerhaft, sondern befristet beschäftigt sind und an der "Schnittstelle" zwischen Wohngeld und SGB II über ein schwankendes Einkommen verfügen. Diese Haushalte wechseln zwischen Wohngeld und SGB II Bezug und verursachen ungewollt einen erhöhten Verwaltungsaufwand.

Ziel muss es sein, dass wesentlich mehr Haushalte als bisher dauerhaft aus der Bedürftigkeit nach dem SGB II fallen und so die positiven Effekte des Wohngelds genutzt werden können.

Dies gelingt durch eine Annäherung der Leistungsgrundsätze im Wohngeld und den Unterkunftsleistungen nach SGB II. So muss wie schon bei den Kosten der Unterkunft nach SGB II auch beim Wohngeld eine jährliche Anpassung an die Preis- und Lohnentwicklung gesetzlich vorgeschrieben werden.

### **Der GdW fordert daher,**

dass das Wohngeld auf Basis eines gesetzlich fixierten Index angepasst wird. Wie die Kosten der Unterkunft nach SGB II muss auch das Wohngeld an die jährliche Preis- und Lohnentwicklung angepasst werden.

Allenfalls **hilfsweise** wird gefordert,

dass der Deutsche Bundestag entsprechend der Beschlussfassung des Bundesrats vom 8. Mai 2015 die ursprünglich vom Fachministerium beabsichtigte Änderung des § 39 WoGRefG aufgreift und das Wohngeld regelmäßig überprüft und ggf. neu festsetzt.

Aufgrund des langwierigen Gesetzgebungsverfahrens sollte der Überprüfungszeitraum 2 Jahre betragen.

## 2.2

### **Berücksichtigung der Heizkosten**

Im Jahre 2009 wurde die Heizkostenpauschale gestrichen. Aufgrund der stark angestiegenen Preise für Strom, Gas und andere Brennstoffe hat dies zu einer starken Belastung gerade einkommensschwacher Haushalte geführt. Seit dem Jahr 2000 sind etwa die Preise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie (ohne Strom) um rund 112 Prozent gestiegen.

Die Nettokaltmiete stieg im selben Zeitraum aber nur um rund 17 Prozent. Gerade weil etwa die Heizkosten einen immer stärkeren Anteil an der insgesamt zu zahlenden Miete haben (vgl. Gesetzentwurf Seite 81), war die Streichung der Heizkostenpauschale der falsche Schritt.

Nunmehr wird die Heizkostenpauschale zwar nicht ausdrücklich wieder eingeführt. Gleichwohl sieht der Entwurf eine Berücksichtigung der gestiegenen Bruttowarmmiete bei der Leistungserhöhung durch eine entsprechende Erhöhung der Tabellenwerte des Wohngelds vor. So werden also die Tabellenwerte des Wohngelds an die Entwicklungen der Bruttokaltmiete und der Verbraucherpreise angepasst. Dadurch – so der Entwurf – werde ein Großteil des Anstiegs der Bruttowarmmiete seit der letzten Reform berücksichtigt.

Zunächst berücksichtigt die Pauschalierung der Heizkosten in den einzelnen Tabellenwerten nicht die unterschiedlichen Kosten in den Regionen (Stichwort: Fernwärme) bzw. die unterschiedlichen Beheizungsformen. Dies kann zu Ungerechtigkeiten führen.

Schließlich aber ist nicht erkennbar warum beim Wohngeld die Heizkosten strukturell anders berücksichtigt werden als bei den Kosten der Unterkunft.

Wenn die Kosten für Heizung und Energie weiterhin so steigen wie bisher, werden die nunmehr vorgesehenen Verbesserungen beim Wohngeld schnell aufgebraucht sein. Dies gilt besonders dann, wenn entgegen unserer Empfehlung das Wohngeld nicht dynamisiert oder verbindlich angepasst wird.

Weiter ist allein durch eine gesonderte Berücksichtigung der Heizkosten gewährleistet, dass höhere Heizkosten in energetisch sanierten Beständen ebenso berücksichtigt werden können wie höhere Kaltmieten und geringere Heizkosten bei energetisch sanierten Beständen.

Mit Berücksichtigung der Heizkosten bei der Wohngeldberechnung können also soziale Folgen der Energiewende abgemildert und Verdrängungseffekte besser vermieden werden.

#### **Der GdW fordert,**

die Heizkosten bei der Berechnung des Wohngelds sowie die sonstigen Kosten der Energie gesondert durch eine Heiz- und Energiekostenkomponente zu berücksichtigen und – etwa im Rahmen einer Verordnung – flexibel anzupassen. Mindestens sollten diese Kosten jedoch indexiert werden.

## **2.3 Mietenstufung**

Der Gesetzentwurf hebt die Höchstbeträge für Miete und Belastungen, das heißt die Beträge bis zu denen die Bruttokaltmiete bzw. die Belastung bei Eigentümern bei der Wohngeldberechnung berücksichtigt wird, an. Der GdW begrüßt, dass mit der von Mietstufe I bis zur Mietstufe VI steigenden Erhöhung der Höchstbeträge auf die zunehmende Mietenspreizung in Deutschland reagiert wird. Das in den jeweils höheren Mietenstufen auch eine überproportionale Steigerung vorgenommen wird, entspricht auch nach unserer Ansicht dem derzeitigen Mietniveau in angespannten Wohnungsmärkten.

## **2.4 Anpassung der Freibeträge – § 17 WoGG-E**

Die Anpassung der Freibeträge in § 17 WoGG-E ist zu begrüßen. Besonders betont wird dabei die Anhebung des Freibetrages von bisher 600,00 EUR auf 1.320,00 EUR für Alleinerziehende, welche die Voraussetzung von § 17 Nr. 3 WoGG-E erfüllen. Hierdurch wird die Situation alleinerziehender Mütter und Väter berücksichtigt.

## **2.5 Übergangsregelung – § 42a WoGG-E**

Die in § 42a WoGG getroffene Übergangsregelung wird begrüßt. Sie ermöglicht, dass Wohngeldempfänger die höheren Leistungen des neuen Wohngeldgesetzes ab Inkrafttreten des Gesetzes in Anspruch nehmen können. Die Leistungshöhe wird von Amts wegen ermittelt, so dass kein Antrag zu stellen ist.



GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Str. 57  
14197 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-0  
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles  
BELGIEN  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: [mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>