

STELLUNGNAHME

Stand: 02.11.2022

Regierungsentwurf eines Gesetzes zur Erhöhung des
Wohngeldes (Wohngeld-Plus-Gesetz)

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Inhaltsverzeichnis

A. Zusammenfassung und Empfehlung.....	3
B. Anmerkungen zum Regierungsentwurf Wohngeld-Plus-Gesetz	4
I. Im Einzelnen	4
1. Heizkostenkomponente zielgenau ausgestalten	4
2. Mietstufen fortlaufend anpassen	4
3. Informationskampagne starten.....	5
4. Pauschale Klimakomponenten erhöhen.....	5
5. Wohngeldstellen besser personell ausstatten und Prozesse digitalisieren	5

A. Zusammenfassung und Empfehlung

Mit dem dritten Entlastungspaket der Bundesregierung wurde am 3. September 2022 die Wohngeldreform 2023 vereinbart. Mit dem Regierungsentwurf für das sogenannte Wohngeld-Plus-Gesetz soll die Erhöhung des Wohngeldes umgesetzt und gleichzeitig der Empfängerkreis ausgeweitet werden. Der ZIA begrüßt die Erhöhung der Subjektförderung grundsätzlich und auch die Erweiterung des Empfängerkreises auf nunmehr rund 2 Millionen Haushalte. Die vom ZIA lang geforderte Aufnahme einer Klimakomponente in das Wohngeld kann ein wichtiger Baustein für einen sozialverträglichen Klimaschutz im Gebäudesektor sein.

Aus Sicht des ZIA ist es darüber hinausgehend erforderlich, bei der Gestaltung des Gesetzes nicht nur die dynamischen Rahmenbedingungen (Inflation oder die Energiepreisentwicklung) mitzudenken, sondern auch die Digitalisierung der Wohngeldstellen und die Zielgenauigkeit der Wohngeldreform anzugehen. In den vergangenen Monaten wurden personelle und finanzielle Engpässe bei den Wohngeldstellen deutlich, so dass mit der Wohngeldreform die staatlichen Transferzahlungssysteme zukunftsfest aufzubauen sind. Als ZIA sehen wir hier eine große Chance, die nicht vertan werden sollte.

Aus Sicht der Praktiker aus der Wohnungswirtschaft möchten wir folgende Empfehlungen abgeben:

- Um die **Heizkostenkomponente** zielgenau auszugestalten, muss diese zweckgebunden für Ausgaben für Heizung und Warmwasser eingesetzt werden.
- Die **Anpassung der Mietstufen** sollte kein einmaliger Prozess sein, sondern einer stetigen Evaluierung und Angleichung unterliegen. So kann sichergestellt werden, dass bei starken Mietpreisveränderungen der Wohngeldanspruch bestehen bleibt oder ausgeweitet werden kann. Wir regen an, als Indikator hierfür den Anteil der Mietbelastung von 40 % am durchschnittlichen Haushaltseinkommen zu nutzen.
- Damit das Wohngeld das Empfängerpotenzial von 2 Millionen Haushalten erreicht, muss eine **intensive Informationskampagne** die Wohngeldreform begleiten, die wir als Immobilienwirtschaft gern unterstützen wollen. Wir sehen ein Grundproblem darin, dass viele nicht wissen, dass ihnen Wohngeld zusteht.
- Aus unserer Sicht setzt die **Pauschale von 0,30 Euro/m²** als Zuschuss für die CO₂-Kosten nicht an der richtigen Stelle an. Wir schlagen vor, diesen Zuschuss der Klimakomponente hinzuzurechnen, damit mehr Investitionen in die energetische Ertüchtigung der Gebäude möglich sind, ohne die Mietenden übermäßig zu belasten.
- Wir regen an, die Wohngeldstellen zur Umsetzung des Gesetzes nicht nur personell aufzustocken, sondern auch die **Digitalisierung der Wohngeldstellen** konsequent auf allen Prozessebenen anzugehen.
- Um die Zielgenauigkeit der Maßnahmen weiter im Blick zu haben, schlagen wir vor, das neue Wohngeld zunächst für drei bis fünf Jahre zu befristen. Die aktuellen Berechnungen beruhen auf Krisenzeiten, die in „normalen“ Zeiten zu einem anderen Ergebnis führen können.

B. Anmerkungen zum Regierungsentwurf Wohngeld-Plus-Gesetz

I. Im Einzelnen

1. Heizkostenkomponente zielgenau ausgestalten

Die Experten in der Gaskommission gehen davon aus, dass die Gaspreisbremse bis zum Jahr 2024 aufrechterhalten werden soll. Sie setzen also voraus, dass die Energiekrise noch längere Zeit die Höhe der warmen Betriebskosten beeinflussen wird. Damit Mietende oder Vermietende nicht in eine finanzielle Bedrängnis geraten, muss die Heizkostenkomponente im Wohngeld zielgerichtet für die Ausgaben für Heizung und Warmwasser eingesetzt werden.

Petition:

- In § 12 des Regierungsentwurfes mit Stand 27. September 2022 sollte die Zweckbindung der dauerhaften Heizkostenkomponenten für Ausgaben für Heizung- und Warmwasser geregelt werden.

2. Mietstufen fortlaufend anpassen

Zur Erreichung der Klimaziele im vermietenden Wohnungsbestand sind erhebliche Investitionen erforderlich. Schätzungsweise über 20 Mrd. Euro müssen jährlich zusätzlich aufgewendet werden, um allein die Klimaziele im Gebäudesektor bis 2030 zu erreichen¹. Diese Mehrkosten müssen gesamtgesellschaftlich getragen werden und das wird in den nächsten Jahren zu höheren Mieten führen. Um die Wohngeldreform zukunftsweisend aufzustellen, müssen daher die Mietstufen stetig evaluiert und gegebenenfalls an die jeweiligen Mietpreise vor Ort angepasst werden. So kann zusätzlich sichergestellt werden, dass bei starken Mietpreisveränderungen der Wohngeldanspruch bestehen bleibt oder ausgeweitet werden kann, wenn die Fortschreibung des Wohngeldes allein nicht ausreicht.

Petition:

- In das Gesetz sollte eine Regelung aufgenommen werden, nach der eine Evaluation der Mietstufen in den einzelnen Kommunen erfolgen muss. Diese Evaluation sollte mit der Erstellung der jeweiligen Mietspiegel im Rhythmus von drei Jahren erfolgen. In diesem Zusammenhang sollte auch die Bedürftigkeit der Empfangenden überprüft werden.

¹Quelle BDI Klimapfade 2.0

3. Informationskampagne starten

Die Ausweitung des Empfängerkreises ist ein notwendiger und richtiger Schritt. Jedoch erscheint dies nur dann sinnvoll, wenn die Unterstützung auch dort ankommt, wo sie notwendig ist. Daher sollte die Wohngeldreform intensiv mit einer Informationskampagne begleitet werden. Hierfür regen wir an, Informationsmaterial für die Vermietenden von Wohnungen bereitzustellen.

Petition:

- Die zuständigen Stellen sollten sich über eine gemeinsame Informationskampagne verständigen, die in der Breite die potenziellen Empfängerinnen und Empfänger erreichen kann.

4. Pauschale Klimakomponenten erhöhen

Mit der Einführung der Klimakomponente im Wohngeld kann die Mehrbelastungen der Mietenden aufgrund von energetischen Maßnahmen im Gebäudesektor zielführend abgedeckt werden. Allerdings ist die Pauschale von 0,40 Euro/m² nicht ausreichend, um die erwarteten Belastungen durch breit angelegte Sanierungsmaßnahmen aufzufangen. Daher schlagen wir vor, den Zuschuss von 0,30 Euro/m² für die Entlastung bei der CO₂-Bepreisung der Klimakomponenten hinzuzurechnen. Das bedeutet, dass die Klimakomponente dann eine Höhe von 0,70 Euro/m² hätte und der Zuschuss für die CO₂-Bepreisung entfällt. Mit einem doppelten positiven Effekt: Die Mietenden erhalten einen höheren monetären Anreiz, Energie einzusparen, um ihre CO₂-Kosten zu reduzieren. Die Vermietenden können energetische Sanierungen in der Breite und Tiefe sozialverträglich refinanzieren, weil die Belastung der Mietenden mit der erhöhten Pauschale in der Klimakomponente verringert wird.

Petition:

- Die Streichung des Zuschusses zur Entlastung bei der CO₂-Bepreisung und die Hinzurechnung zur Klimakomponente hat eine größere Lenkungswirkung für die Erreichung der Klimaziele im Gebäudesektor.

5. Wohngeldstellen besser personell ausstatten und Prozesse digitalisieren

Wir befürchten, dass die Ausweitung und die Umstellung des Wohngeldes viele Wohngeldstellen stark belasten, wenn nicht gar überfordern wird. Dieses Szenario ist bereits jetzt absehbar. Mit einer begleitenden Digitalisierung der Antragstellung, des Bewilligungsprozesses und der Auszahlung kann dies abgedeckt werden.

Petition:

- Neben der personellen Aufstockung der Wohngeldstellen muss dringend ein Digitalisierungsprozess eingeleitet werden, der die Bearbeitung erleichtert und effektiver macht.

Ansprechpartner

Tine Fuchs

Abteilungsleiterin Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen

Tel.: +49 (0)30 2021 / 585 25

Mobil: +49 (0)170 / 85 33 699

E-Mail: tine.fuchs@zia-deutschland.de

Lars Grothe

Referent Wohn- und Mietenpolitik

Tel.: +49 (0)30 / 20 21 585 - 22

Mobil: + 49 (0)151 / 50 24 83 00

E-Mail: lars.grothe@zia-deutschland.de

MEHR ZUM THEMA

WOHNEN



Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 30 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Hauptstadtbüro

Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Telefon: +49 30 | 20 21 585 – 0

E-Mail: info@zia-deutschland.de

Website: <https://zia-deutschland.de>

Europabüro

3 rue du Luxembourg
B-1000 Brüssel

+32 | 2 550 16 14

Lobbyregister: [R002399](https://www.lobbyregister.de/lobbysuche/lobbysuche.php?lobbysuche=ZIA)

EU-Transparenzregisternummer: [34880145791-74](https://ec.europa.eu/transparency/regexpd/index.cfm?do=groupDetail.groupDetail&id=34880145791-74)

 **ZIA**
Die Immobilienwirtschaft