



# STELLUNGNAHME

Berlin, September 2019

## Stellungnahme zur öffentlichen Anhörung „Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung des Wohngeldes (Wohngeldstärkungsgesetz – WoGStärkG)“

im Ausschuss für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen des Deutschen Bundestags am 25. September 2019

### A. Einleitung

Haus & Grund Deutschland begrüßt die Reform des Wohngeldes durch den vorgelegten Entwurf des Wohngeldstärkungsgesetzes der Bundesregierung. Das Wohngeld als staatlicher Miet- oder Lastenzuschuss für Mieter bzw. selbstnutzende Eigentümer hilft, die Wohnkostenbelastung der Haushalte auf ein durchschnittliches Maß zu senken. Durch die Reform soll das Wohngeld an die jeweiligen allgemeinen und individuellen Lebensbedingungen angepasst und zielgenau einkommensschwache Haushalte deutschlandweit unterstützt werden. Damit setzt die Bundesregierung ein wichtiges Ziel des Koalitionsvertrags um.

Im Gegensatz zu den ideologisch motivierten Manipulationen im Mietspiegel und der Aufkündigung eines fairen Interessenausgleichs zwischen Mietern und Vermietern durch die aktuellen Änderungen im Mietrecht ist das Wohngeld eine treffsichere Maßnahme, um bezahlbares Wohnen für einkommensschwache Haushalte sicherzustellen. Die wirksamste Maßnahme für bezahlbares Wohnen bleibt, die besten Bedingungen für den Mietwohnungsbau in Deutschland zu schaffen. Denn entgegen der Begründung des Gesetzentwurfs sind nicht die hohen Mieten die Ursache für die Probleme, ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu finden. Vielmehr ist ein zu geringes Wohnungsangebot ursächlich für die Wohnungsknappheit und die aus ihr resultierenden Mietpreise.

Durch die Reform soll das Wohngeld insgesamt erhöht, die Mietenstufen neu festgelegt und ergänzt sowie die Höchstbeträge für Miete und Belastung regional gestaffelt angehoben werden. Damit wird der Entwicklung begegnet, dass die Mieten in angespannten Wohnungsmärkten stark steigen und zuletzt eine zunehmende Mietenspreizung in den Regionen zu beobachten war.

Die Einführung einer regelmäßigen Dynamisierung des Wohngeldes im Abstand von zwei Jahren trägt dazu bei, dass das Leistungsniveau erhalten bleibt und steigende Wohnkosten nicht zum Anspruchsverlust oder Systemwechsel führen. Hierdurch wird eine besonders hervorzuhebende Verbesserung des Wohngeldes erreicht und eine zentrale Schwäche des bisherigen Wohngeldsystems ausgebessert. Dennoch muss das Wohngeld noch weiter gestärkt werden. Eine jährliche Dynamisierung der Parameter zur Berechnung des Wohngeldes würde die realen Verhältnisse besser widerspiegeln. Hinzu kommt, dass das Wohngeld gegenüber der Grundsicherung eher schwach genutzt ist und ein Nischendasein führt. Es hat den Anschein, dass vielen potenziell Berechtigten diese wichtige soziale Unterstützung nicht bekannt ist.

## **B. Wohngeldanpassung**

Die im Entwurf aufgeführten Leistungsverbesserungen können die wohnungs- und sozialpolitischen Zielsetzungen des Wohngeldes weitestgehend wiederherstellen. Die Wohngeldanpassung geschieht durch den Gesetzentwurf in vier wesentlichen Teilschritten:

- Ausweitung der Wohngeldleistungen durch eine Überarbeitung der Wohngeldformel
- Anhebung der regional gestaffelten Miethöchstbeträge
- Einführung einer weiteren Mietenstufe
- neue Festlegung der Mietenstufen

Haus & Grund Deutschland begrüßt, dass damit die Höchstbeträge bzw. die Belastungen bei selbstnutzenden Eigentümern bei der Wohngeldberechnung angehoben werden und damit regional differenziert auf die Entwicklung der Mieten und Verbraucherpreise reagiert wird.

Für die Berechnung des Wohngeldes sind die Mietstufen elementar, da sie sich am lokalen Mietenniveau der Städte und Gemeinden orientieren, bei denen die Kosten für Wohnraum erheblich voneinander abweichen können. Die Bestimmung der Mietstufen auf Basis der Statistik der Wohngeldanträge gibt das lokale Mietpreisgefüge aber nur ungenügend wieder. Haus & Grund fordert eine Bestimmung der Mietstufen anhand der ortsüblichen Vergleichsmiete einer Stadt oder Gemeinde.

Haus & Grund Deutschland begrüßt die automatische Anpassung alter, aber noch gültiger Wohngeldbescheide nach Inkrafttreten der Wohngeldreform, sodass auch Wohngeldempfänger mit alten Bescheiden ohne Mehraufwand von den Neuregelungen profitieren können.

## **C. Dynamisierung des Wohngeldes**

In jedem Jahr mit unverändertem Wohngeld wächst die Wohnkostenbelastung und die Reichweite des Wohngeldes sinkt. Eine Analyse des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung zur Entwicklung der Empfängerzahlen nach der Wohngeldreform 2009 zeigt deutlich, dass das Wohngeld rasch wieder an Reichweite verliert und die Empfängerzahlen sinken – bis zur nächsten Wohngeldreform. Vor allem ältere Menschen und Familien mit Kindern als Wohngeldempfänger müssen so alljährlich auf die politische Bereitschaft für eine zeitnahe Anpassung hoffen, anstatt mit einer regelmäßigen Anpassung planen zu können.

Der Drehtüreffekt, also der regelmäßige Wechsel zwischen Anspruch auf Wohngeld und der Grundsicherung, belastet die betroffenen privaten Haushalte und die Verwaltung. Er stellt ein großes Problem der deutschen Sozialpolitik dar. Durch die jährliche Anhebung der Regelsätze wechseln in jedem Jahr Haushalte in die Grundsicherung und werden dann erst wieder durch eine Reform zurückgeholt. Der gleiche Effekt ergibt sich durch steigende Preise und Einkommen. Deswegen ist eine regelmäßige und automatische Anpassung des Wohngeldes notwendig. Die zurückliegenden Wohngeldreformen kamen in unregelmäßigen und zu langen Zeitabständen (zuletzt 1990, 2001, 2009 und 2016).

Haus & Grund Deutschland begrüßt, dass der Gesetzentwurf die Forderung umsetzt, dass Wohngeld zu dynamisieren und die Parameter der Wohngeldformel regelmäßig anzupassen. Wie auch die Kosten der Unterkunft nach SGB II sollte auch das Wohngeld an die jährliche Preis- und Lohnentwicklung angepasst und nicht – wie bislang vorgesehen – alle zwei Jahre angepasst werden.

## **D. Klimakomponente im Wohngeld**

Dass der Gesetzentwurf keinen gesonderten erhöhten Höchstbetrag für Wohnungen mit einem bestimmten Energiestandard (der sogenannten Klimakomponente) vorsieht, da noch kein praktikables und treffsicheres Verfahren für den Nachweis des Energiestandards gefunden wurde, ist bedauerlich. Die Klimakomponente sollte Haushalte mit niedrigem Einkommen und Wohngeldanspruch unterstützen, eine Wohnung mit höherem Energieeffizienzstandard anzumieten bzw. nach einer energetischen Modernisierung und anschließender Erhöhung der Nettokaltmiete darin wohnen zu bleiben.

Ein Nachweisverfahren darf jedoch nicht zur bürokratischen Last weder für (selbstnutzende) Eigentümer und Vermieter noch für die Verwaltung werden. Eine besondere Problematik besteht beispielsweise darin, dass Haushalte im Niedrigeinkommensbereich, die im selbstgenutzten Wohneigentum leben und einen Lastenzuschuss erhalten, unter Umständen keinen Nachweis über die energetische Beschaffenheit ihres Gebäudes vorliegen haben.

Haus & Grund Deutschland plädiert dafür, die Anstrengungen, eine wirksame und praktikable Klimakomponente im Wohngeld zu etablieren, zu verstärken. Zur Erreichung der Klimaschutzziele werden auch in Zukunft massiv Investitionen in Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudebestand getätigt werden müssen. Diese Maßnahmen werden sich zwangsläufig auf die Kosten des Wohnens auswirken. Die Ausgestaltung des Wohngeldes sollte mit dieser Entwicklung Schritt halten.

## **Fazit**

Das Wohngeld ist ein wichtiger Bestandteil im Gesamtsystem der wohnungspolitischen Instrumente. Es leistet einen zentralen Beitrag für bezahlbares Wohnen in Deutschland. Die angesichts der Wohnungsmarktsituation dringend gebotene Reform ist ein wichtiger Schritt, um das Leistungsniveau zu stärken und die Reichweite des Wohngeldes dauerhaft zu erhöhen.

Das Wohngeld ist eine Alternative zur bisherigen Wohnungspolitik der Bundesregierung. Entgegen den bisher im Fokus stehenden Änderungen im Mietrecht, die das Potenzial haben, dem Mietwohnungsmarkt in Deutschland zum Nachteil von Mietern und Vermietern einen ernsthaften Schaden zuzufügen, ist das Wohngeld eine sozial- und marktgerechte Option. Wohngeld ist eine sofort wirkende Nothilfe, wenn sich Haushalte keine angemessene Wohnung auf dem freien Wohnungsmarkt leisten können. Es gibt den benötigten Handlungsspielraum, um den eigentlich benötigten Wohnungsbau ankurbeln zu können.

Das Wohngeld wird von den Berechtigten noch viel zu wenig genutzt. Ziel muss es sein, alle Haushalte mit Wohngeld zu unterstützen, die über ein Einkommen verfügen, das lediglich den Grundsicherungsbedarf ohne Wohnkosten abdeckt. Wohngeld muss das Hauptinstrument der Wohnungspolitik sein, um die Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit angemessenem Wohnraum zu sichern – mindestens so lange, wie die Bundesregierung braucht, um die politischen Impulse für den Bau der angekündigten 1,5 Millionen Wohnungen zu setzen.

## Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist mit rund 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Die Haus & Grund-Mitglieder bieten über 10 Millionen Mietern ein Zuhause. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und 867 Vereine.

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 80,6 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- ▶ Sie bieten 66 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.