

BFW STELLUNGNAHME

zum

**Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Wohngeldrechts
und zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes
(WoGRefG) vom 18.12.2014**

22. Januar 2015

Der BFW bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Wohngeldrechts und zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WoGRefG).

Nach der gesetzlichen Intention soll das Wohngeld an die Bestandsmieten- und Einkommensentwicklung angepasst werden; ein Ziel, das der BFW ausdrücklich unterstützt. Denn nur so können Niedrigeinkommensbezieher oberhalb der Grundsicherung bei den Wohnkosten schnell, wirkungsvoll und zielgenau entlastet werden. Dieser Zielsetzung dient insbesondere auch die Wiedereinführung der Heizkostenkomponente. Hierdurch gibt das Wohngeld mehr als bisher die reale Wohnkostenbelastung wieder.

Es ist damit zu rechnen, dass sich die Wohnungsmärkte erst mittelfristig wieder entspannen werden. Dies erfordert eine stärkere Neubautätigkeit, unter anderem auch im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung der Länder. Baumaßnahmen brauchen aber eine gewisse Zeit, bis sie Wirkung entfalten. Mit dem Wohngeld kann einkommensschwachen Haushalten direkt und schnell geholfen werden, ohne dass die gesetzlichen Angemessenheitsgrenzen überschritten werden.

Unter dieser Prämisse ist die gesetzlich vorgesehene Erhöhung des Leistungsniveaus des Wohngeldes grundsätzlich positiv zu bewerten. Dies gilt insbesondere auch für die Einbeziehung der Heizkosten in die Festlegung der Höhe des Wohngeldes.

Hierzu im Einzelnen:

1) Trotz gestiegener Wohnkosten ist die Zahl der Wohngeldempfeängerhaushalte von Ende 2009 bis Ende 2012 von einer Million Haushalte auf 780 000 Haushalte zurückgegangen. Laut Mikrosimulationsrechnungen des IW Köln wird die Zahl der Wohngeldhaushalte bis Ende 2015 auf 617 000 Haushalte zurückgehen. Ohne Leistungserhöhung würde sich dieser Rückgang in den nächsten Jahren weiter fortsetzen. Damit würde die Wohnkostenbelastung vieler Niedrigeinkommensbezieherinnen und -bezieher weiter steigen. Zudem wäre eine zunehmende Zahl von Haushalten mit eigenem (Erwerbs-)Einkommen gezwungen, nur wegen der Wohnkosten Leistungen der Grundsicherung in Anspruch zu nehmen.

Haushalte, die ihren Lebensunterhalt mit eigenem Einkommen (insbesondere Erwerbseinkommen und Renten) decken können und nur eine Unterstützung bei den Wohnkosten brauchen, können nun wieder durch das der Grundsicherung vorgelagerte und vorrangige Leistungssystem Wohngeld (gegebenenfalls in Kombination mit dem Kinderzuschlag) unterstützt werden. Mit der Leistungserhöhung wird das Wohngeld wieder dieser Rolle als vorrangige Sozialleistung gerecht.

2) In diesem Zusammenhang ist es positiv zu bewerten, dass die bruttowarmen Wohnkosten bei der Leistungserhöhung berücksichtigt werden; denn die Heizkosten sind ein elementarer Bestandteil der Wohnkosten. Sie sind zudem in den letzten Jahren weitaus stärker angestiegen als die Bruttokaltmieten und machen einen steigenden Anteil an den gesamten Wohnkosten („zweite Miete“) aus.

3) Daneben sollten jedoch noch weitere Aspekte in die gesetzliche Festlegung der Leistungshöhe einbezogen werden:

a) Der demographische Wandel erfordert es, das Vermieter in die Immobilienbestände investieren, ohne Gefahr zu laufen, dass einkommensschwache Mieter durch eine Mieterhö-

hung die Angemessenheitsgrenzen für den Wohngeldanspruch überschreiten. Dies ist bei der Bemessung der gesetzlichen Anspruchshöhe für Wohngeld zu berücksichtigen. Denn nur so werden die gesamtgesellschaftlich relevanten Investitionen auch gesamtgesellschaftlich wirksam. Andernfalls führt dies zur Ausgrenzung breiter Bevölkerungsschichten in Bezug auf altersgerecht sanierten Wohnraum.

b) Warmmietenneutralität ist kein Maßstab für die ordnungsrechtlichen Anforderungen bei energetischen Sanierungen oder dem Wohnungsneubau. Vielmehr nimmt gerade das Ordnungsrecht Amortisationszeiten für energetische Maßnahme von bis zu 18 Jahren und mehr hin. Wenn aber schon den Eigentümern, aber auch den Mietern, bei ihren Wohnkosten vom Staat eine solche Last auferlegt wird, kann der Staat da, wo er selbst Wohnkosten übernehmen oder bei ihrer Bewältigung unterstützen muss, keinen anderen Maßstab anlegen.

Vor diesem Hintergrund muss selbst bei der Einführung einer Heizkostenkomponente zusätzlich ein Wohngeldaufschlag in Höhe der eingesparten Energiekosten möglich sein, so dass bei einer Warmmietenbetrachtung zumindest der zweifache Energieeinsparungskostenwert als Mieterhöhungsbetrag zur Verfügung steht. Andernfalls führt dies zur Ausgrenzung der betroffenen Bevölkerungsgruppen in Bezug auf energetisch sanierten Wohnraum.

4) Die Neueinführung einer gesetzlichen Anpassungsklausel gemäß § 39 WoGG-E ist grundsätzlich positiv zu bewerten. Denn um seine Effizienz und Zielsicherheit zu behalten, ist es sachlich gerechtfertigt, das Wohngeld in regelmäßigen Abständen zu überprüfen und an die Entwicklung der Einkommen und Wohnkosten anzupassen.

Der vierjährige Überprüfungsturnus ist jedoch nicht ausreichend. Denn es ist nachgewiesen, dass sich die Entlastungswirkung des Wohngeldes seit der WoGG-Reform 2009 durch die Einkommens- und Wohnkostenentwicklung Jahr für Jahr deutlich verringert hat. Hierdurch fallen jedes Jahr immer mehr Haushalte aus dem Wohngeldbezug heraus oder/und sind auf Leistungen der Grundsicherung angewiesen.

Das heißt, obwohl also Mieter objektiv betrachtet eigentlich anspruchsberechtigt wären, entfällt der Leistungsanspruch, weil das Gesetz die Obergrenzen für angemessenen Wohnraum nicht aktuell nachjustiert.

Es ist daher gesetzessystematisch gerechtfertigt und sozial geboten, die gesetzliche Anpassungsklausel im Kontext des Sozialrechts und insbesondere im Kontext der Leistungen im Rahmen der sozialen Grundsicherung zu bewerten, in der bereits jetzt eine jährliche Anpassung an die geänderten Verhältnisse vorgesehen ist.

Es wird somit vorgeschlagen, in der Anpassungsklausel gem. § 39 WoGG eine jährliche Überprüfungs- und Anpassungspflicht gesetzlich zu normieren.

BFW Spitzenverband der Immobilienwirtschaft

Der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen ist *der* Spitzenverband der unternehmerischen Immobilien- und Wohnungswirtschaft und vertritt deren Interessen gegenüber Politik, Verwaltung und Wirtschaft. Die derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen verwalten einen Wohnungsbestand von rund 3,1 Millionen Wohnungen, in denen annähernd 7,2 Millionen Menschen leben. Das entspricht einem Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in Deutschland. Zudem verwalten sie Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche. Mehr als eine Million Beschäftigte arbeiten in den Büros, Einkaufszentren, Hotels, Gastronomiebetrieben und Logistik-Flächen der BFW-Mitgliedsunternehmen.

Im Jahr 2011 repräsentierten die Mitgliedsunternehmen ein Investitionsvolumen im Wohnungsbau einschließlich der Grundstücksinvestitionen und Maßnahmen im Bestand von ca. 12 Milliarden Euro. Insgesamt erstellten BFW-Mitgliedsunternehmen 2011 etwa 25.000 Wohneinheiten. Hier reicht das Investitionsspektrum von Mehrfamilienhäusern über Reihenhäuser bis hin zu freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern.

BGB-Vorstand

Andreas Ibel – Präsident
Dr. Christian Kube – Vizepräsident
Frank Vierkötter – Vizepräsident
Dirk Lindner – Schatzmeister

Bundesgeschäftsführer

RA Christian Bruch

Ansprechpartner

RA Franco Höfling, Justiziar/Referent Recht und Energie

BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.
Kurfürstendamm 57, 10707 Berlin
Telefon: +49 (0)30 32781-0 / Telefax: +49 (0)30 32781-299

Brüsseler Büro des BFW
47 – 51, rue du Luxembourg, 1050 Bruxelles, BELGIEN
Telefon: +32 2 5501618 / Telefax: +32 2 5035607
E-Mail: office@bfw-bund.de / Internet: www.bfw-bund.de