

GdW Stellungnahme

**zum Entwurf eines Gesetzes
zur Reform des Wohngeldrechts
und zur Änderung des Wohnraum-
förderungsgesetzes (WoGRefG)**

Januar 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
Internet: <http://www.gdw.de>

**Stellungnahme zur Reform des Wohngeldrechts und zur
Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (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.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen begrüßt es ausdrücklich, dass nunmehr eine Anpassung des Wohngelds vorgenommen wird. Vor dem Hintergrund gestiegener Mieten in Ballungsgebieten und einem insgesamt zu verzeichnendem starken Anstieg der Heizkosten ist eine Anpassung des seit fünf Jahren unveränderten Wohngelds dringend geboten.

Unsere Stellungnahme beschränkt sich auf grundsätzliche Erwägungen, die für die Wohnungswirtschaft von Relevanz sind. Diese betreffen die Berücksichtigung gestiegener Heizkosten durch Neufestsetzung der Tabellenwerte und die beabsichtigte Evaluation des Gesetzes. Schließlich wird auf die Einteilung der jeweiligen Städte in die Mietenstufen eingegangen.

Weitere Ausführungen bleiben der mündlichen Erörterung vorbehalten.

2 Im Einzelnen:

1. 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 % gestiegen. Die Nettokaltmiete stieg im selben Zeitraum aber nur um rund 17 %. Gerade also weil etwa die Heizkosten einen immer stärkeren Anteil an der insgesamt zu zahlenden Miete haben, 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 wird ein Großteil der Steigerung der warmen Nebenkosten abgedeckt.

Eine Abdeckung der gestiegenen Bruttowarmmiete in den entsprechenden Tabellenwerten bedeutet auf der einen Seite eine Vereinfachung der Berechnung für die Verwaltung. Schließlich dürfte es im Grundsatz unerheblich sein, ob die Leistungserbringung nun durch eine gesonderte Heizkostenpauschale nach früherem System oder – wie nunmehr vorgesehen – durch Einpreisung in den Tabellenwerten erfolgt. Insgesamt ist also die Berücksichtigung der gestiegenen Bruttowarmmiete zu begrüßen.

Allerdings berücksichtigt die Pauschalierung der Heizkosten in den einzelnen Tabellenwerten nicht die unterschiedlichen Kosten in den Regionen (Stichwort: Fernwärme) bzw. unterschiedliche Beheizungsformen. Dies kann zu Ungerechtigkeiten führen. Spätestens mit Evaluierung sollte diese sicher schwierige Problematik angegangen werden.

Angeregt wird weiter eine stärkere Differenzierung der betroffenen Personengruppen. Dies betrifft insbesondere das Thema "Altersarmut". Gerade für diese Gruppen muss das Wohngeld auskömmlich sein, um eine Verdrängung aus dem gewohnten Umfeld zu vermeiden.

2. Evaluation

Gemäß § 39 WoGG-E soll das Wohngeld regelmäßig an die Entwicklung der Einkommen und Wohnkosten angepasst werden. Vorgesehen ist, dass die Bundesregierung künftig im Rahmen des Wohngeld- und Mietenberichts über einen möglichen Anpassungsbedarf berichtet. Vorgesehen ist ein Überprüfungszeitraum von vier Jahren.

Grundsätzlich ist es zu begrüßen, dass nunmehr ein fester Termin für eine Überprüfung und ggf. Erhöhung des Wohngelds festgesetzt wird.

Gleichwohl wird angeregt, das Wohngeld zu dynamisieren. So ist bei der Mindestsicherung eine jährliche Anpassung an die Preis- und Lohnentwicklung gesetzlich vorgeschrieben. Auf diese Weise soll der Realwert der Leistung erhalten werden. Die Dynamisierung der Mindestsicherungsleistungen ohne gleichzeitige Wohngeldanpassung führt – dies geht auch aus den Zahlen des Gesetzentwurfs hervor – zu einem schleichenden Wechsel von Wohngeldbeziehern in die Mindestsicherung. Dies führt nicht nur zu einer zusätzlichen Belastung der Kommunen, sondern zu einer Gefährdung der gesetzlichen Intention.

So soll das Wohngeld einen Beitrag zur tatsächlichen Wohnkostenbelastung leisten. Diese Intention wird aber nur dann gewährleistet sein können, wenn eine entsprechende Dynamisierung erfolgt. Schließlich ist insofern eine unterschiedliche Behandlung zwischen Mindestsicherung, bei der eine Dynamisierung erfolgt, und Wohngeld nicht ersichtlich.

Bleibt es aber bei der Evaluierung, so sollte diese nach zwei Jahren erfolgen.

3. Mietenstufung

Problematisch erscheint die Eingruppierung einzelner Städte in die entsprechenden Mietenstufen. Dies gilt insbesondere für Berlin. Anders als München oder Hamburg, die in die Mietstufe VI eingruppiert worden sind, gilt für Berlin die Mietstufe IV. Aus der aktuellen Diskussion über die Mietpreisbremse gilt aber gerade Berlin als angespannter Wohnungsmarkt. Hier wird angeregt, dass die Gebiete, die im Hinblick auf die sogenannte "Mietpreisbremse" als angespannt eingestuft worden sind, grundsätzlich in die Stufe VI aufgenommen werden.

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
Internet: <http://www.gdw.de>