

Stellungnahme

**zum Entwurf eines Gesetzes zur
Stärkung des Wohngeldes
(WoGStärkG) vom 21.01.2019**

Präambel

Der BFW bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung des Wohngeldes (WoGStärkG).

Mit dem Gesetz zur Stärkung des Wohngeldes werden Haushalte mit niedrigem Einkommen stärker als bisher entlastet. Dies ist positiv, weil das Leistungsniveau seit der letzten gesetzlichen Anpassung und die Reichweite des Wohngeldes nicht mehr ausreicht, um die wohnungspolitischen und sozialen Zielstellungen des Wohngeldes zu erreichen.

Dennoch werden die mit dem Gesetzentwurf avisierten Ziele nur teilweise erreicht, weil die zugrundeliegenden Mietbelastungen gem. § 9 WoGG und Höchstbeträge gem. § 12 WoGG lediglich unvollständig erfasst werden. Die mit den Mietstufen einhergehende Pauschalierung geht zu Lasten der Zielgenauigkeit.

Daneben fehlt die jährliche Dynamisierung des Wohngeldes, obwohl absehbar ist, dass die Wohnkosten und die Verbraucherpreise auch in Zukunft deutlich steigen werden. Hierdurch nimmt die Leistungsfähigkeit des Wohngeldes wie bereits in der Vergangenheit schrittweise bis zur nächsten gesetzlichen Überprüfung und Anpassung weiter ab. Einkommensanstiege, die nur die Verbraucherpreisentwicklung ausgleichen, führen dann weiterhin zu einer Reduktion oder dem Verlust des Wohngeldanspruchs. Dies widerspricht der gesetzlichen Zielsetzung und ist im Ergebnis unsozial, weil für viele Haushalte eine Unterstützung bei den Wohnkosten durch Wohngeld (gegebenenfalls in Kombination mit dem Kinderzuschlag) dann nicht mehr ausreicht, um ihren Lebensunterhalt mit eigenem Einkommen decken zu können. Obwohl sozialpolitisch nicht erwünscht, wechseln dann sehenden Auges wieder Jahr für Jahr Haushalte vom vorrangigen Leistungssystem Wohngeld in nachrangige Systeme der Grundsicherung. Dies darf so nicht bleiben.

Die Reform des WoGG bietet vielmehr die Chance, die Eigenverantwortung der betroffenen Menschen für Lebensführung, Berufstätigkeit und effizienten Wohnkonsum zu erhalten und zu stärken. Der Entwurf muss daher insbesondere in Bezug auf Zielgenauigkeit, Dynamisierung und Klimakomponente nachgebessert werden, damit bezahlbares Wohnen für bedürftige Menschen keine leere sozialpolitische Floskel bleibt. Hierdurch werden Risiken für Mietausfälle und sozial bedingte Mieterfluktuation reduziert und die Stabilität sozial durchmischter Quartiere gestärkt.

Im Einzelnen

Berechnung der Mietbelastung auf der Grundlage der Gesamtmiete gem. § 9 WoGG

Die Heizkosten, die Kosten für die Erwärmung von Wasser und die Kosten für die gewerbliche Wärmelieferung sind ein elementarer Bestandteil der Wohnkosten. Sie sind zudem in den letzten Jahren weitaus stärker angestiegen als die Grundmieten und machen einen steigenden Anteil an den gesamten Wohnkosten („zweite Miete“) aus. Dieses Missverhältnis zwischen Grundmiete und Nebenkosten verschärft sich für bedürftige Mieter, weil sie tendenziell eher in unsanierten, also weniger energieeffizienten Gebäuden mit entsprechend geringeren

Grundmieten wohnen. Es wird daher vorgeschlagen, die Gesamtmiete (Grundmiete zzgl. kalte und warme Nebenkosten) zur Berechnung der relevanten Mietbelastungen heranzuziehen. Der Berechnungsausschluss gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 2 WoGG ist zu streichen. Daneben sollte der Begriff „Umlagen“ in § 9 Abs. 1 WoGG durch den im Mietrecht gebräuchlichen Begriff Betriebs- und Heizkosten ersetzt werden.

Hieraus ergibt sich nachfolgender Formulierungsvorschlag für § 9 WoGG

*(1) Miete ist das vereinbarte Entgelt für die Gebrauchsüberlassung von Wohnraum auf Grund von Mietverträgen oder ähnlichen Nutzungsverhältnissen einschließlich ~~Umlagen~~ **Betriebs- und Heizkosten**, Zuschlägen und Vergütungen.*

(2) Bei der Ermittlung der Miete nach Absatz 1 bleiben folgende Kosten und Vergütungen außer Betracht:

- 1. ~~Heizkosten und Kosten für die Erwärmung von Wasser,~~*
- 2. ~~1. Kosten der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser, soweit sie den in Nummer 1 bezeichneten Kosten entsprechen,~~*
- 3. 1. die Kosten der Haushaltsenergie, soweit sie nicht von den Nummern 1 und 2 erfasst sind,*
- 4. 2. Vergütungen für die Überlassung einer Garage sowie eines Stellplatzes für Kraftfahrzeuge...*

Mietenstufen und Höchstbeträge für Mieten und Belastungen gem. § 12 Abs. 1, Abs. 5 WoGG-E, Anlage-E

1) Erweiterung der Mietenstufen

Sieben statt wie bisher sechs Mietenstufen können wegen der damit einhergehende Zuordnung pauschalierter Höchstbeträge nur sehr bedingt der immer stärkeren Mietenspreizung und der Heterogenität der relevanten Teilmärkte gerecht werden.

7 Mietenstufen sind daher für die Zielgenauigkeit zur Berechnung des Wohngeldes nicht ausreichend. Es sollte daher geprüft werden, ob das Mietenniveau einer jeden Mietenstufe (Spanne von 10 %) zum Beispiel auf 5 % reduziert werden kann. Hieraus ergibt sich dann eine entsprechende Erhöhung der Anzahl relevanter Mietenstufen mit den entsprechenden Höchstbeträgen.

2) Teilmarktbezogene Zuordnung von Mietenstufen

Die Pauschalierung der Höchstbeträge für Gesamtgemeinden führt dazu, dass die relevante Mietbelastung und die Höchstbeträge für potentielle Wohngeldempfänger nicht mehr zielgenau genug bestimmt werden können. Dies gilt insbesondere für Großstädte. Diese weisen innerhalb der Gesamtgemeinde eine Vielzahl unterschiedlicher Teilmärkte mit einer sehr breiten Spanne an durchschnittlichen Mieten aus. Unterscheiden sich daher die Verhältnisse bestimmter Teilmärkte in einer Gemeinde deutlich vom restlichen Gemeindegebiet, ist es daher auch sachgerecht, für diese Teile der Gemeinde auch eine eigene Mietenstufe festzulegen. Sozialrechtliches Ziel muss es sein, dass Teilmärkte, die einen homogenen Lebens- und Wohnbereich abbilden, auch separat erfasst werden. Nur dann bleibt die Zielgenauigkeit der Wohngeldberechnung trotz gesetzlich erforderlicher Vereinfachung erhalten. Besonders deutlich wird es zum Beispiel in einer Großstadt wie Berlin, für die stadtweit für alle Stadtbezirke eine einheitliche Mietenstufe IV ausgewiesen wird. Diese Pauschalierung hat mit einer

sachgerechten Differenzierung unterschiedlicher Lebens- und Wohnbereiche nichts zu tun. Stattdessen ist es sachgerecht, wenigstens nach Stadtbezirken zu differenzieren. Hierdurch wird auch dem Vereinfachungsgrundsatz ausreichend Rechnung getragen. Fehlt diese erforderliche Differenzierung werden die Mietstufen und Höchstbeträge zur reinen Berechnungsgröße ohne sozialrechtlich ausreichende Aussagekraft (siehe auch BSG, 30.01.2019, B 14 AS 41/18 R und weitere).

Die Zuordnung von Mietstufen mit den jeweiligen Höchstbeträgen müssen daher in Bezug auf die ausgewiesenen Gemeinden teilmärktbezogen überarbeitet werden. Hierbei ist die sozialrechtlich notwendige Differenzierung nach relevanten Teilmärkten mit der erforderlichen gesetzlichen Vereinfachung in Einklang zu bringen.

Klimakomponente gem. § 12 Abs. 1 WoGG-E

Die Höchstbeträge gem. § 12 Abs. 1 WoGG sollten um eine pauschalierte Klimakomponente erhöht werden, soweit bestimmte energetische Standards für das betreffende Gebäude erfüllt sind. Teilhabe am gesamtgesellschaftlichen Fortschritt für breite Bevölkerungsgruppen wird hierdurch unterstützt. Maßstab für die jeweilige Pauschale können die energetischen Standards gem. EnEV sowie erfüllte Anforderungen der KfW sein, denen die entsprechenden Pauschalen (Klimakomponenten) zugeordnet werden. Die sachgerechte Bestimmung der Pauschalen für die Berücksichtigung der Klimakomponenten ist vorab gutachterlich zu untersuchen.

Höhe des Wohngeldes gem. § 19 WoGG

Der Transferentzug, also die Kürzung des Wohngeldes, bei einem Einkommenszuwachs ist unverhältnismäßig hoch. Dies kann wiederum den Anreiz zur Steigerung des Arbeitseinkommens senken (siehe auch Gutachten des Wissenschaftlichen Beirats beim BMWi vom 17.07.2018, Seite 12). Um derartige Missverhältnisse zu vermeiden, sollte daher geprüft werden, inwieweit die Formel gem. § 19 Abs. 1 WoGG angepasst werden kann.

Jährliche Anpassung gem. § 39 Abs. 1 WoGG-E

Die gesetzliche Anpassungsklausel gemäß § 39 WoGG-E, in der nunmehr klargestellt wird, dass die im zweijährigen Turnus durchzuführende Überprüfung des Wohngeldes bei Bedarf mit einer zeitnahen Anpassung einhergeht, stellt lediglich noch einmal klar, worin der denklogische Sinn einer Überprüfung des Wohngeldes besteht. Dies allein schafft jedoch noch keinen sozialen Mehrwert. Einher geht diese rein redaktionelle Klarstellung im Übrigen mit neuen klarstellungsbedürftigen Begriffen wie „Bedarf“ und „zeitnahe Anpassung“, weil nicht klar ist, unter welchen Prämissen ein Anpassungsbedarf definiert wird und in welchem Zeitraum es sich um eine zeitnahe Anpassung handelt.

Zielführender ist es vielmehr, den zweijährigen Überprüfungsturnus kritisch zu hinterfragen. Denn es ist nachgewiesen, dass sich die Entlastungswirkung des Wohngeldes seit der letzten WoGG-Reform 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.

Da das Wohngeld nicht wie die Regelbedarfe der Grundsicherungsleistungen jährlich angepasst wird, wechseln Jahr für Jahr Haushalte vom vorrangigen Leistungssystem Wohngeld in nachrangige Systeme der Grundsicherung, mit denen das Existenzminimum gesichert wird.

Das heißt, obwohl also Mieter objektiv betrachtet eigentlich anspruchsberechtigt wären, entfällt der Leistungsanspruch, weil das Gesetz die Obergrenzen in Bezug auf Höchstbeträge für Mieten und Belastungen, Mietenstufen und Einkommen nicht aktuell nachjustiert.

Es ist daher sozial und auch insbesondere gesetzessystematisch 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.

Dementsprechend ist das Wohngeld jährlich zu dynamisieren oder zumindest in der Anpassungsklausel gem. § 39 WoGG eine jährliche Überprüfungs- und Anpassungspflicht gesetzlich zu normieren.

BFW BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört.

Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

GESCHÄFTSSTELLE BERLIN

Französische Straße 55
10117 Berlin
Tel.: 030 32781-0
Fax: 030 32781-299
office@bfw-bund.de
www.bfw-bund.de

GESCHÄFTSSTELLE BRÜSSEL

Rue du Luxembourg 3
1000 Brüssel
Belgien
Tel.: 0032 2 5501618
andreas.beulich@bfw-bund.de

VORSTAND

Andreas Ibel, Präsident
Dr. Christian Kube
Frank Vierkötter
Dirk Salewski

BUNDESGESCHÄFTSFÜHRER

Christian Bruch