Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen

Stellungnahme

zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Vereinfachung und Fortentwicklung des Wohngeldgesetzes

26.Juni 2026

Präambel

Der BFW bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Vereinfachung und Fortentwicklung des Wohngeldgesetzes.

Angesichts der außerordentlich kurzen Frist zur Abgabe der Stellungnahme beschränkt sich die nachfolgende Bewertung auf die aus Sicht der mittelständischen Immobilienwirtschaft zentralen Regelungsinhalte und deren absehbare Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt, die Mieterhaushalte sowie die gesamtstaatliche Kostenstruktur.

Zusammenfassend ist vorab festzustellen, dass der Referentenentwurf in seiner derzeitigen Ausgestaltung die zentralen Funktionen des Wohngeldes schwächt. Der BFW spricht sich daher nachdrücklich für eine Überarbeitung des Entwurfs aus, die die Leistungsfähigkeit des Wohngeldsystems sichert, seine präventive Wirkung stärkt und gleichzeitig sinnvolle Verwaltungsvereinfachungen umsetzt.

Eckpunkte der Stellungnahme

- **Grundsätzliches**
- **Wohngeld als tragende Säule sozialer Wohnraumversorgung stärken.**
- **Dynamisierung des Wohngeldes dauerhaft beibehalten.**
- **Heizkostenkomponente vollständig erhalten und zielgenau ausrichten.**
- **Pauschale Kürzungen vermeiden.**
- **Kommunale Belastungen vermeiden.**
- **Wohnungslosigkeit wirksam verhindern.**
- **Stabile Mietverhältnisse und Investitionssicherheit gewährleisten.**
- **Verwaltungsvereinfachung konsequent umsetzen.**

Im Einzelnen

Grundsätzliches

Der vorliegende Gesetzentwurf verbindet Maßnahmen zur Verwaltungsvereinfachung mit dem Ziel einer haushaltspolitischen Konsolidierung. Während die Ansätze zur Entbürokratisierung positiv zu bewerten sind, führt die geplante strukturelle Reduzierung zentraler Leistungsbestandteile des Wohngeldes zu einer erheblichen Schwächung seiner Funktionsfähigkeit.

Die vorgesehenen Einsparmaßnahmen sind geeignet, soziale Verwerfungen zu verstärken, Risiken für den Wohnungsmarkt zu erhöhen und die Belastungen innerhalb des föderalen Finanzsystems zu verlagern.

Aus Sicht des BFW ist das Wohngeld kein nachrangiges Transfersystem, sondern ein zentrales präventives Instrument zur Sicherung bezahlbaren Wohnens, zur Stabilisierung von Mietverhältnissen und zur Entlastung nachrangiger Sicherungssysteme. Eine nachhaltige Reform des Wohngeldrechts muss diese Funktionen stärken und darf sie nicht im Zuge kurzfristiger Haushaltskonsolidierung beeinträchtigen.

Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, die Dynamisierung beizubehalten, die Heizkostenkomponente vollständig zu erhalten und die Leistungsfähigkeit des Systems insgesamt zu sichern, während Vereinfachungen und Entlastungen für Verwaltungen und Bürger konsequent umgesetzt werden. Der Entwurf ist dementsprechend grundlegend zu überarbeiten.

Wohngeld als tragende Säule sozialer Wohnraumversorgung stärken.

Das Wohngeld erfüllt eine zentrale präventive Funktion im Gefüge der sozialen Sicherung. Es ermöglicht einkommensschwachen Haushalten, ihren Wohnraum eigenständig zu sichern, und verhindert so den Übergang in die Grundsicherungssysteme. Gleichzeitig stabilisiert es den Wohnungsmarkt und trägt zur Vermeidung sozialer Verwerfungen bei.

Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt, dass der deutliche Anstieg der Wohngeldhaushalte, rund 1,2 Millionen Haushalte im Jahr 2023, Ausdruck steigender Wohn- und Lebenshaltungskosten ist. Das Wohngeld wirkt damit als notwendiger Ausgleich in einem angespannten wirtschaftlichen Umfeld (siehe DESTATIS, Pressemitteilung Nr. 373 vom 30. September 2024).

Vorschlag
Der Gesetzgeber sollte die präventive Funktion des Wohngeldes ausdrücklich in den Mittelpunkt stellen und das System stabilitätsorientiert weiterentwickeln. Der Entwurf bewirkt das Gegenteil und muss daher entsprechend der Zielsetzung grundlegende überarbeitet werden.

Dynamisierung des Wohngeldes dauerhaft beibehalten.

Die vorgesehene Aussetzung der Dynamisierung stellt einen Eingriff in die grundlegende Funktionslogik des Wohngeldes dar. Die Dynamisierung gewährleistet, dass die Leistung mit der allgemeinen Preis- und Mietentwicklung Schritt hält und ihre reale Entlastungswirkung behält.
Ohne diese Anpassung kommt es dazu, dass anspruchsberechtigte Haushalte trotz unveränderter realer Belastung aus dem Leistungsbezug herausfallen. Prognosen zeigen, dass die Zahl der Wohngeldhaushalte ohne Dynamisierung deutlich sinken würde, während sie mit Dynamisierung stabil bleibt. Zudem verhindert die Fortschreibung den Übergang in die Grundsicherungssysteme (siehe BBSR, Fachbeitrag vom 17.11.2025 hier).

Vorschlag
Die Dynamisierung ist beizubehalten und perspektivisch weiterzuentwickeln, etwa durch

häufigere Anpassungszyklen oder eine stärkere Orientierung an aktuellen Preisentwicklungen. Das BMWSB sollte einen entsprechenden Auftrag für eine gutachterliche Vorprüfung vergeben und die Ergebnisse für zielgenaue Vorschläge zur gesetzlichen Regulierung verwerten.

Heizkostenkomponente vollständig erhalten und zielgenau ausrichten.

Die im Entwurf vorgesehene Halbierung der Heizkostenkomponente ist sozialpolitisch nicht vertretbar. Die Komponente dient dazu, gestiegene Energiekosten sowie die Kostenbelastungen infolge der klimapolitischen Transformation abzufedern.

Eine Reduzierung würde die betroffenen Haushalte unmittelbar belasten und die soziale Flankierung der Energiewende schwächen. Vor dem Hintergrund steigender Energiepreise bleibt die Heizkostenkomponente ein wesentliches Instrument zur Sicherung der finanziellen Tragfähigkeit des Wohnens.

Vorschlag
Die Heizkostenkomponente ist in vollem Umfang beizubehalten. Ergänzend sollte geprüft werden, ob besonders belastete Haushalte gezielt stärker unterstützt werden können.

Pauschale Kürzungen vermeiden.

Die Annahme (Seite 2), dass gleichmäßige Kürzungen zu einer gerechten, weil gleichmäßigen Belastung führen, ist irreführend.

Eine Kürzung von Sozialleistungen ist erst einmal per se ungerecht. In der sozialen Realität wirken sich pauschale Einschnitte in dieser zielgenauen sozialen Unterstützung von Bedürftigen im Übrigen regressiv aus und treffen einkommensschwache Haushalte besonders stark.

Die vorgesehenen Maßnahmen gefährden damit die soziale Zielgenauigkeit des Wohngeldes und führen besonders zu einer strukturellen Verschlechterung der Lebenssituation der betroffenen bedürftigen Haushalte.

Vorschlag
Anstelle pauschaler Kürzungen ist eine differenzierte, zielgerichtete Weiterentwicklung des Wohngeldes erforderlich, die besonders vulnerable Haushalte schützt. Die sozialen Folgen der entstehenden sozialen Lücke sind vorab in einer Folgenbetrachtung zu untersuchen. Ebenso vorab zu untersuchen ist die Frage, wie diese Lücke sozialverträglich geschlossen werden kann.

Kommunale Belastungen vermeiden.

Die im Entwurf ausgewiesenen Einsparungen berücksichtigen nicht die gesamtstaatlichen Folgewirkungen. Kürzungen beim Wohngeld führen dazu, dass Haushalte in die Systeme des SGB II und SGB XII wechseln.

Diese Entwicklung verursacht zusätzliche Kosten und führt insbesondere zu einer stärkeren Belastung der Kommunen, die für Unterkunftskosten und Notunterbringung aufkommen müssen. Es handelt sich mithin um eine Verschiebung von Lasten innerhalb des föderalen Systems (siehe auch Mieterbund, Pressemitteilung vom 18.06.2026 hier)

Vorschlag:
Die Gesetzesfolgenabschätzung sollte um eine umfassende gesamtstaatliche Betrachtung ergänzt

werden, einschließlich der Auswirkungen auf kommunale Haushalte per Einzelbetrachtung je Kommune. Die pauschalen Feststellungen im Referentenentwurf auf Seite 3 sind umfassend zu überarbeiten.

Wohnungslosigkeit wirksam verhindern.

Das Wohngeld ist ein zentrales Instrument zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit. Es sichert Mietzahlungen und verhindert dadurch Mietrückstände und Wohnungsverlust.
Kürzungen beim Wohngeld erhöhen das Risiko von Wohnungslosigkeit und stehen im Widerspruch zum politischen Ziel, diese bis zum Jahr 2030 zu überwinden. Fachliche Bewertungen warnen ausdrücklich vor einem Anstieg von Wohnungsverlusten infolge geplanter Einsparungen. Der Referentenentwurf steht damit im Widerspruch zum nationalen Aktionsplan zur Überwindung der Wohnungslosigkeit, hier.

Vorschlag
Das Wohngeld ist als präventives Instrument zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit gezielt zu stärken und nicht zu schwächen. Der Entwurf ist dementsprechend grundlegend zu überarbeiten.

Stabile Mietverhältnisse und Investitionssicherheit gewährleisten.

Ein leistungsfähiges Wohngeldsystem liegt auch im Interesse der mittelständischen Immobilienwirtschaft. Es sorgt für stabile Zahlungsströme, reduziert Forderungsausfälle, stabilisiert Bestände, verringert Fluktuation und trägt zur Vermeidung kostspieliger Rechtsstreitigkeiten bei.

Das heißt, ein angemessenes Wohngeld trägt wesentlich dazu bei, die Zahlungsfähigkeit der Mieterhaushalte zu sichern und damit die Stabilität der Mietverhältnisse zu gewährleisten. Eine

Schwächung des Systems erhöht hingegen die Risiken für Vermieter und destabilisiert den Wohnungsmarkt.

Vorschlag:
Das Wohngeld sollte ausdrücklich als stabilisierendes Element des Wohnungsmarktes anerkannt und entsprechend gestärkt werden. Der Referentenentwurf ist dementsprechend zu überarbeiten.

Verwaltungsvereinfachung konsequent umsetzen.

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Verwaltungsvereinfachung sind ausdrücklich positiv zu bewerten. Sie tragen dazu bei, die Verfahren zu beschleunigen und die Belastung der Behörden zu reduzieren.

Gleichzeitig zeigen praktische Erfahrungen und Studien, dass die Komplexität des Wohngeldverfahrens für Antragstellende eine erhebliche Herausforderung darstellt. Vereinfachungen sind daher sinnvoll und notwendig.

Vorschlag:
Die Entbürokratisierung sollte unabhängig von Leistungskürzungen umgesetzt werden und konsequent auf eine Vereinfachung der Verfahren ausgerichtet sein.

Fazit

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Referentenentwurf in seiner derzeitigen Ausgestaltung die zentralen Funktionen des Wohngeldes schwächt. Der BFW spricht sich daher nachdrücklich für eine Überarbeitung des Entwurfs aus, die die Leistungsfähigkeit des Wohngeldsystems sichert, seine präventive Wirkung stärkt und gleichzeitig sinnvolle Verwaltungsvereinfachungen umsetzt.

BFW- Ansprechpartner
Andreas Beulich, Bundesgeschäftsführer
Franco Höfling, Justiziar/Leiter Recht

Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen

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
Charlottenstraße 62
10117 Berlin
Tel.: 030 32781-0
Fax: 030 32781-299
office@bfw-bund.de
www.bfw-bund.de

Transparenzregister-Nr. 003742

GESCHÄFTSSTELLE BRÜSSEL
c/o Build Europe
Avenue des Arts 20
1000 Brüssel
Belgien

andreas.beulich@bfw-bund.de

VORSTAND
Dirk Salewski, Präsident
Andreas Ibel
Frank Vierkötter
Ulrike Wessel
Christian Bretthauer

BUNDESGESCHÄFTSFÜHRER
Andreas Beulich