ZIA
DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

# STELLUNGNAHME

zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Vereinfachung und Fortentwicklung des Wohngeldgesetzes

**ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.**

# Inhaltsverzeichnis

**A. Zusammenfassung ..... 3**

**B. Im Einzelnen ..... 4**

I. Grundsätzliches ..... 4

II. Aussetzung der Dynamisierung: sozialpolitisch nicht haltbar ..... 4

III. Halbierung der Heizkostenkomponente: klimapolitisch kontraproduktiv ..... 5

IV. Pauschale Kürzungen und Formelanpassungen: regressive Wirkung ..... 5

V. Kommunale Belastungen und Kostenverlagerung im föderalen System ..... 6

VI. Wohnungslosigkeit: vorbeugende Wirkung des Wohngeldes ..... 6

VII. Mietenstufen: Nachvollziehbarkeit erforderlich ..... 6

VIII. Verwaltungsvereinfachung: ausdrücklich unterstützt ..... 7

**C. Fazit ..... 7**

# A. Zusammenfassung

Der ZIA bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme. Die eingeräumte Frist von lediglich zwei Tagen für ein Regelwerk von knapp 100 Seiten ist jedoch unzureichend, um den Entwurf hinreichend zu prüfen. Der ZIA behält sich deshalb vor im weiteren parlamentarischen Verfahren vertiefend Stellung zu nehmen.

Der vorliegende Entwurf reiht sich zudem in eine besorgniserregende Tendenz ein, wirtschaftliches Risiko zunehmend auf Vermieter zu verlagern. Der parallele Eingriff in die Indexmiete sowie die geplante Ausweitung der Schonfristregelung verstärken diese Schieflage (Miete-2-Paket). Das Wohngeld ist kein nachrangiges Transferinstrument, sondern ein aktiv wirkendes Schutzinstrument, das einkommensschwachen Haushalten den Verbleib in stabilen Wohnverhältnissen sichert und damit indirekt die Ertragssicherheit der Vermieter schützt. Der Entwurf verknüpft sachlich nachvollziehbare Verfahrensvereinfachungen mit strukturellen Leistungskürzungen, die genau diese Schutzwirkung aushöhlen. Der ZIA spricht sich für eine grundlegende Überarbeitung des Entwurfs unter Berücksichtigung folgender Punkte aus.

- Die vorsorgende Schutzfunktion des Wohngeldes ist gesetzlich zu verankern. Vereinfachungsmaßnahmen und Leistungskürzungen sind inhaltlich strikt voneinander zu trennen.
- Die jährliche Wohngeldanpassung ist dauerhaft gesetzlich zu verankern und an einem transparenten Index auszurichten. Die Aussetzung zum 1. Januar 2027 ist abzulehnen.
- Die Heizkostenkomponente ist vollständig zu erhalten. Es ist ein Konzept zu entwickeln, das zwischen energetisch sanierten und nicht sanierten Gebäuden differenziert.
- Pauschale Kürzungen sind durch differenzierte, zielgerichtete Maßnahmen zu ersetzen. Sozialpolitische Verantwortung darf nicht ohne Ausgleichsinstrument auf private Vermieter abgewälzt werden.
- Die Gesetzesfolgenabschätzung ist um eine vollständige gesamtstaatliche Betrachtung zu ergänzen, einschließlich einer differenzierten Analyse der Auswirkungen auf kommunale Haushalte.
- Das Wohngeld ist als zentrales vorsorgendes Instrument zur Verhinderung von Wohnungslosigkeit ausdrücklich zu stärken. Die vorgesehenen Kürzungen sind im Lichte des politischen Ziels, Wohnungslosigkeit bis 2030 zu überwinden, zu überprüfen.
- Jede Veränderung der Mietenstufen, insbesondere Herabstufungen, ist anhand nachvollziehbarer regionaler Mietendaten transparent darzulegen. Fiskalisch motivierte Herabstufungen ohne empirische Grundlage sind abzulehnen.
- Verwaltungsvereinfachungen sind konsequent umzusetzen. Die Weiterentwicklung digitaler Antragswege und der Abbau unverhältnismäßiger Nachweispflichten sind voranzutreiben.

# B. Im Einzelnen

## I. Grundsätzliches

Das Wohngeld nimmt im System der sozialen Sicherung eine eigenständige und unverzichtbare Stellung ein. Es ist kein nachrangiges Transferinstrument, sondern ein aktiv wirkendes Schutzinstrument, das einkommensschwachen Haushalten den Verbleib in stabilen Wohnverhältnissen sichert und damit den Übergang in die Grundsicherungssysteme verhindert.

Der Anstieg auf rund 1,2 Millionen Wohngeldhaushalte im Jahr 2023 nach der Wohngeld-Plus-Reform belegt, dass das System auf veränderte Marktbedingungen reagiert und seine Schutzfunktion wahrnimmt. Der vorliegende Entwurf verknüpft sachlich nachvollziehbare Verfahrensvereinfachungen mit strukturellen Leistungskürzungen, die genau diese Schutzwirkung aushöhlen.

**Petitum:** Die vorsorgende Schutzfunktion des Wohngeldes ist gesetzlich zu verankern. Vereinfachungsmaßnahmen und Leistungskürzungen sind inhaltlich strikt voneinander zu trennen.

## II. Aussetzung der Dynamisierung: sozialpolitisch nicht haltbar

Die vorgesehene Unterbrechung der jährlichen Anpassung des Wohngeldes untergräbt die Grundlogik des Systems. Die regelmäßige Fortschreibung stellt sicher, dass Wohngeldleistungen nicht schleichend an Kaufkraft verlieren und ihre reale Entlastungswirkung behalten. Ohne eine solche Anpassung würden Haushalte trotz unverändert hoher tatsächlicher Belastung aus dem Leistungsbezug herausfallen.

Die Aussetzung ist im Gesetzentwurf durch einen neuen Absatz 11 in § 43 geregelt, der ausdrücklich vorsieht, dass die turnusmäßige Fortschreibung zum 1. Januar 2027 einmalig entfällt. Prognosen bestätigen, dass die Zahl der Wohngeldhaushalte ohne eine solche Fortschreibung erheblich sinken würde, während sie bei Beibehaltung der Anpassungsmechanismen stabil bliebe.

Den im Entwurf prognostizierten Minderausgaben stehen Mehrausgaben im SGB II sowie im SGB XII gegenüber, die insbesondere die kommunalen Haushalte belasten. Von echten Haushaltseinsparungen kann damit keine Rede sein.

**Petitum:** Die jährliche Wohngeldanpassung ist dauerhaft gesetzlich zu verankern und an einem transparenten Index auszurichten. Die Aussetzung zum 1. Januar 2027 ist abzulehnen.

## III. Halbierung der Heizkostenkomponente: klimapolitisch kontraproduktiv

Die geplante Kürzung der Heizkostenkomponente auf die Hälfte ist aus Sicht des ZIA weder sozialpolitisch noch klimapolitisch zu rechtfertigen. Die Komponente wurde eingeführt, um einkommensschwache Haushalte vor den finanziellen Folgen steigender Energiekosten und der klimapolitischen Transformation zu schützen.

Der Entwurf sieht konkret vor, dass die dauerhafte Heizkostenkomponente für einen Einpersonenhaushalt von bisher 96 EUR auf 48 EUR monatlich halbiert wird. Deutschland verfolgt ambitionierte Ziele im Gebäudesektor, die mit erheblichen Investitionen in energetische Sanierung und mit steigenden $CO_2$-Preisen verbunden sind. Eine Halbierung der Heizkostenkomponente in diesem Kontext sendet ein kontraproduktives Signal: Klimabedingte Mehrbelastungen werden nicht mehr sozial abgepuffert, gefährdete Haushalte werden überproportional getroffen, und die gesellschaftliche Akzeptanz für Klimaschutzmaßnahmen wird geschwächt.

Ergänzend weist der ZIA darauf hin, dass der bestehende Heizkostenzuschlag nicht zwischen energetisch sanierten und unsanierten Gebäuden unterscheidet und damit keine Anreize zur Energieeinsparung setzt. Hier besteht Reformbedarf, der in die Gegenrichtung einer pauschalen Kürzung weist.

**Petitum:** Die Heizkostenkomponente ist vollständig zu erhalten. Ein Konzept ist zu entwickeln, das zwischen energetisch sanierten und nicht sanierten Gebäuden differenziert.

## IV. Pauschale Kürzungen und Formelanpassungen: regressive Wirkung

Pauschal wirkende Einschnitte in Sozialleistungen treffen einkommensschwache Bevölkerungsgruppen strukturell härter als besser gestellte. Sie sind damit ihrem Wesen nach regressiv und untergraben die soziale Treffsicherheit des Wohngeldes.

Die geplante Anhebung des Formelparameters C um rund 58 % für alle Haushaltsgrößen würde insbesondere jene Haushalte aus dem Leistungsbezug herausdrängen, die erst durch die Reform von 2023 einen Wohngeldanspruch erhalten haben und deren durchschnittliche Wohnkostenbelastung bei etwa 40 % liegt.

Die Folgen für die Immobilienwirtschaft sind unmittelbar spürbar: steigende Mietbelastungsquoten, wachsende Zahlungsrückstände und zunehmende Mietschuldenrisiken auf Vermieterseite, ohne dass der Staat ein entsprechendes Ausgleichsinstrumentarium bereitstellt. Ein funktionsfähiges Wohngeldsystem ist für die gesamte Immobilienwirtschaft von unmittelbarem Interesse: Es stabilisiert Mietverhältnisse, sichert Zahlungsströme und verringert kostspielige Ausfälle.

**Petitum:** Pauschale Kürzungen sind durch differenzierte, zielgerichtete Maßnahmen zu ersetzen. Sozialpolitische Verantwortung darf nicht ohne Ausgleichsinstrument auf private Vermieter abgewälzt werden.

## V. Kommunale Belastungen und Kostenverlagerung im föderalen System

Die im Entwurf ausgewiesenen Einsparpotenziale halten einer gesamtstaatlichen Betrachtung nicht stand. Haushalte, die infolge der Kürzungen aus dem Wohngeldbezug herausfallen, werden in die Grundsicherungssysteme übergehen. Dies erzeugt keine echten Einsparungen, sondern verlagert finanzielle Lasten innerhalb des föderalen Systems, insbesondere zulasten der Kommunen, die für Unterkunftskosten und Notunterbringung aufkommen müssen.

Hinzu kommt ein erheblicher Zuwachs an Verwaltungsaufwand, dessen Kosten ebenfalls vorrangig von den Kommunen zu tragen sind. In einer Phase, in der kommunale Haushalte ohnehin unter erheblichem Druck stehen, ist Planungssicherheit unabdingbar.

**Petitum:** Die Gesetzesfolgenabschätzung ist um eine vollständige gesamtstaatliche Betrachtung zu ergänzen, einschließlich einer differenzierten Analyse der Auswirkungen auf kommunale Haushalte.

## VI. Wohnungslosigkeit: vorbeugende Wirkung des Wohngeldes

Das Wohngeld leistet einen wesentlichen Beitrag zur Verhinderung von Wohnungslosigkeit. Indem es die Zahlungsfähigkeit gefährdeter Haushalte stützt, verhindert es Mietrückstände und damit den Verlust von Wohnraum. Die im Entwurf vorgesehenen Leistungskürzungen laufen diesem vorbeugenden Anspruch direkt zuwider: Sie erhöhen das Risiko von Wohnungsverlusten, belasten vulnerable Haushalte und stehen dem politischen Ziel entgegen, Wohnungslosigkeit bis 2030 zu überwinden.

**Petitum:** Das Wohngeld ist als zentrales vorsorgendes Instrument zur Verhinderung von Wohnungslosigkeit ausdrücklich zu stärken. Die vorgesehenen Kürzungen sind im Lichte des politischen Ziels, Wohnungslosigkeit bis 2030 zu überwinden, zu überprüfen und abzulehnen.

## VII. Mietenstufen: Nachvollziehbarkeit erforderlich

Der Entwurf sieht eine Aktualisierung der Mietenstufen auf Basis der Mietendaten zu den Stichtagen 31. Dezember 2023 und 31. Dezember 2024 vor. Der ZIA nimmt zur Kenntnis, dass eine Aktualisierung der Datenbasis grundsätzlich sachgerecht ist. Gleichwohl fällt auf, dass Herabstufungen in der Entwurfsbegründung nicht hinreichend begründet werden. Soweit Herabstufungen fiskalisch motiviert erscheinen, ohne durch die tatsächliche regionale Mietenentwicklung gedeckt zu sein, stellt dies eine verdeckte Leistungskürzung dar.

**Petitum:** Jede Veränderung der Mietenstufen, insbesondere Herabstufungen, ist anhand nachvollziehbarer regionaler Mietendaten transparent darzulegen. Fiskalisch motivierte Herabstufungen ohne empirische Grundlage sind abzulehnen.

### VIII. Verwaltungsvereinfachung: ausdrücklich unterstützt

Der ZIA begrüßt die im Entwurf vorgesehenen Maßnahmen zur Verfahrensvereinfachung und Entbürokratisierung ausdrücklich. Die Komplexität des Wohngeldverfahrens stellt für viele Antragsberechtigte eine erhebliche Zugangshürde dar; Vereinfachungen kommen sowohl den Betroffenen als auch den zuständigen Behörden zugute.

Dies gilt insbesondere für die Vereinfachung der Bearbeitung von Wechselmodellfällen bei getrenntlebenden Eltern, die verschlankte Todesfallvergünstigung, den Verzicht auf Erstattungsansprüche gegenüber anderen Leistungsträgern sowie die Möglichkeit der elektronischen Bescheidbekanntgabe.

**Petitum:** Verwaltungsvereinfachungen sind konsequent umzusetzen. Die Weiterentwicklung digitaler Antragswege und der Abbau unverhältnismäßiger Nachweispflichten sind voranzutreiben.

## C. Fazit

Der Referentenentwurf verbindet sachlich begründete Vereinfachungsmaßnahmen mit strukturellen Eingriffen, die die Leistungs- und Schutzfähigkeit des Wohngeldsystems grundlegend beeinträchtigen. Die kalkulierten Einspareffekte sind gesamtstaatlich nicht belastbar, da sie finanzielle Lasten lediglich in andere Systeme und auf andere öffentliche Träger verlagern. Einkommensschwache Haushalte und kommunale Haushalte wären gleichermaßen nachteilig betroffen.

Dieser Entwurf ist zudem nicht losgelöst vom breiteren gesetzgeberischen Umfeld zu betrachten. Eine Politik, die gleichzeitig die Einnahmemöglichkeiten der Vermieter durch Mietpreisregulierung beschränkt, das Wohngeldsystem durch Leistungskürzungen schwächt und die Rechtsposition der Vermieter durch Ausweitung der Schonfristregelung unterminiert, schafft ein Umfeld, das Investitionen in Neubau und energetische Modernisierung strukturell gefährdet und letztlich weder sozialen noch volkswirtschaftlichen Zielen dient. Der ZIA fordert den Gesetzgeber nachdrücklich auf, eine tragfähige Balance zwischen Mieterschutz, sozialer Sicherung und den Investitionsanreizen zu wahren.

# Ansprechpartner

**Aygül Özkan.**
Hauptgeschäftsführerin des ZIA
Tel: +49 30 2021 585 - 62
Fax: +49 30 2021 585 - 29
E-Mail: Ayguel.Oezkan@zia-deutschland.de

[redacted]
Mobil: +49 175 / 217 00 33
E-Mail: [redacted]@zia-deutschland.de

[redacted]
Mobil: +49 171 / 533 21 29
E-Mail: [redacted]@zia-deutschland.de

**MEHR ZUM THEMA**

**WOHNEN**

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 34 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene mit Präsenz in Brüssel und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsidentin des Verbandes ist Iris Schöberl.

**ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.**

**Hauptstadtbüro**
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Telefon: +49 30 | 20 21 585 – 0

E-Mail: info@zia-deutschland.de
Website: https://zia-deutschland.de

**Europabüro**
3 rue du Luxembourg
B-1000 Brüssel

+32 | 2 550 16 14

Lobbyregister: R002399
EU-Transparenzregisternummer: 34880145791-74