



**Stellungnahme
der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI)
zum Entwurf eines Beitrags zum Haushaltsbegleitgesetz 2011 – Wohn-
geldrecht, Wohngeldverordnung, Wohnungsbindungsgesetz vom
30.06.2010**

07.07.2010

Geschäftsführender Verband:
Immobilienverband Deutschland
IVD Bundesverband der Immobili-
enberater, Makler, Verwalter
und Sachverständigen
Littenstraße 10
10179 Berlin

Telefon: 0 30 / 27 57 26 - 0
Telefax: 0 30 / 27 57 26 - 49
E-Mail: info@ivd.net
Internet: www.ivd.net

Ansprechpartner:
Jens-Ulrich Kießling
www.bsi-web.de

Europa-Büro der BSI
47-51, rue du Luxembourg
1050 Bruxelles, BELGIEN

Die Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) vertritt als Zusammenschluss der wichtigsten Interessenverbände aus der Wohnungs- und Immobilienbranche bundesweit und auf europäischer Ebene gemeinsame Positionen gegenüber Politik und Öffentlichkeit. Ziel ist es, die herausragende volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilie in Deutschland im Bewusstsein von Politik und Öffentlichkeit zu verankern sowie die politischen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen der deutschen Immobilienwirtschaft zu verbessern. Der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft gehören derzeit an:

Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW):

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. gehören derzeit über 1.600 Mitglieder und verbundene Unternehmen an. Die Mitgliedsunternehmen verwalten einen Wohnungsbestand von rund 3,1 Millionen Wohnungen, in denen 7,2 Millionen Menschen leben. Dies entspricht einem Anteil von rund 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in Deutschland. Zudem werden Gewerberäume von insgesamt 37,8 Millionen Quadratmetern Nutzfläche verwaltet. Damit arbeiten mehr als 1 Millionen Beschäftigte in den Büros, Einkaufszentren und Hotels der BFW-Mitgliedsunternehmen.

BFW Bundesverband
Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

Immobilienverband
Deutschland IVD
Bundesverband der Immobili-
enberater, Makler, Verwalter
und Sachverständigen

**GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehm-
en:**

Der GdW repräsentiert bundesweit rund 3.000 Wohnungsunternehmen mit 6,2 Millionen bewirtschafteten Wohnungen, in denen rund 13 Millionen Menschen leben. Dies entspricht einem Anteil von ca. 30 % des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in Deutschland.

Bundesfachverband
Wohnungs- und
Immobilienverwalter (BFW)

Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter (DDIV)

Verband deutscher
Pfandbriefbanken (vdp)

**Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienbera-
ter, Makler, Verwalter und Sachverständigen:**

Der IVD ist 2004 als Zusammenschluss aus dem Ring Deutscher Makler (RDM) und dem Verband Deutscher Makler (VDM) entstanden. Er repräsentiert rd. 6.000 Mitgliedsunternehmen aus dem Bereich der Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Finanzdienstleister, Bewertungs-Sachverständige, Bauträger und weiteren Immobilienberater.

VGf
Verband Geschlossene Fonds

Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter (BFW):

Dem BFW gehören derzeit rund 400 Unternehmen an. Die Mitgliedsunternehmen verwalten ca. 550.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Gesamtvermögen von rechnerisch etwa 45 Mrd. Euro."

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV):

Der DDIV ist mit derzeit über 1.400 Mitgliedsunternehmen die größte berufsständige Organisation für hauptberuflich tätige Immobilienverwalter in Deutschland. Die Unternehmen sind in 10 Landesverbänden organisiert und verwalten einen Bestand von ca. 1,7 Millionen Wohnungen mit 84 Millionen Quadratmetern an bewirtschafteter Wohn- und Nutzfläche.

Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp):

Der vdp ist einer der Spitzenverbände der deutschen Kreditwirtschaft. Mit einem Marktanteil von über 60 % in der gewerblichen und 28 % in der Wohnimmobilien-Finanzierung sind die derzeit 36 im vdp zusammengeschlossenen Institute führend in der Immobilienfinanzierung in Deutschland

Verband Geschlossene Fonds (VGF):

Der VGF repräsentiert die Branche der geschlossenen Fonds, die ein jährliches Investitionsvolumen von rd. 23,1 Mrd. Euro kumuliert. Die 50 Mitglieder repräsentieren ein Marktvolumen von annähernd 11,6 Mrd. Euro. Damit vertritt der VGF mehr als 3/4 des Marktes der Anbieter geschlossener Fonds.

BFW Bundesverband
Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

Immobilienverband
Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilien-
berater, Makler, Verwalter
und Sachverständigen

Bundesfachverband
Wohnungs- und
Immobilienverwalter (BFW)

Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter (DDIV)

Verband deutscher
Pfandbriefbanken (vdp)

VGF
Verband Geschlossene Fonds

1

Grundsätzliche Anmerkungen

Die BSI bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum Entwurf eines Beitrags zum Haushaltsbegleitgesetz 2011 – Wohngeldrecht, Wohngeldverordnung, Wohnungsbindungsgesetz vom 30.06.2010.

Sowohl die Streichung der Heizkostenkomponente als auch die Kürzung des Wohngeldanspruches werden von der BSI abgelehnt und in ihrer haushaltskonsolidierenden Wirkung in Frage gestellt.

Das Wohngeld soll angemessenes und familiengerechtes Wohnen für einkommensschwache Haushalte wirtschaftlich sichern. So steht es in § 1 des Wohngeldgesetzes. Es ist daher zwingend erforderlich, das Wohngeld von Zeit zu Zeit an die Wohnkostensituation und Einkommensentwicklung anzupassen. Die zum 01.01.2009 erfolgte Anhebung des Wohngeldes hatte dem Rechnung getragen und erstmals auch die Belastung der Bürger mit den ständig steigenden Heizkosten in Form einer Heizkostenkomponente berücksichtigt. Angesichts der im Jahr 2008 im Vergleich zum Vorjahr besonders stark gestiegenen Heizkosten erhielten die Wohngeldempfänger zusätzlich einen nach Haushaltsgröße gestaffelten einmaligen pauschalen Heizkostenzuschuss.

Seite 3 von 6

Nunmehr sollen die Errungenschaften dieser Wohngeldreform nach 1 ½ Jahren wieder beseitigt werden. Das Wohngeld wird wie eine im Grunde überflüssige "Subvention" behandelt, die beliebig gekürzt werden kann, um Einsparvorgaben für den Bundeshaushalt zu erfüllen. Die finanziellen Lasten werden dabei zu einem großen Teil auf die Kommunen übertragen, denn diese sind letztendlich verpflichtet, angemessenes Wohnen für einkommensschwache Haushalte zu sichern. Die Sicherstellung angemessenen Wohnens ist aber eine Gesamtaufgabe aller staatlichen Ebenen, die gemeinsam getragen werden muss. Der Bund darf sich aus seiner sozialen Verantwortung nicht zurückziehen.

Die beabsichtigte Streichung der Heizkostenkomponente und die Kürzung des Wohngeldanspruches führen zudem zu einer weiteren Verunsicherung der Wohnungswirtschaft und zu einer Behinderung bei der Erfüllung ihrer sozialen Aufgaben.

Angemessene Wohnverhältnisse werden durch auf längere Zeit angelegte Dauer-schuldverhältnisse (Baudarlehen, Mietverträge) gesichert. Staatliche Transferleistungen führen in der Regel nicht dazu, dass sich die Leistungsempfänger zusätzlichen oder besseren Wohnraum leisten können, sondern sichern lediglich den Fortbestand bestehender angemessener Lebensverhältnisse in Krisenzeiten. Leistungskürzungen oder wie im Vergleich der Novelle 2009 zum vorliegenden Entwurf sogar festzustellende Pendelbewegungen greifen unmittelbar in diesen Fortbestand durch die Gefährdung der Leistungsfähigkeit ein. Die Haushaltskonsolidierung durch Leistungskürzung trägt damit immer die Gefahr der Konsolidierung zu Lasten der Vertragspartner der Leistungsempfänger in sich.

Dabei kann die BSI bisher nicht einmal erkennen, dass die Kürzung des Wohngeldanspruches zur Haushaltskonsolidierung beitragen würde.

Das BMVBS hat in der Studie „Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte“ festgestellt:

„Im Gegensatz zu den KdU deckt das Wohngeld die Wohnkosten nur teilweise ab. Dabei ist der Anteil des Wohngeldes an den Wohnkosten in der Regel deutlich geringer als der entsprechende Anteil der KdU bei den „Aufstockern“. In der Praxis führte die gesetzliche Neustrukturierung der Mindestsicherung im Jahr 2005 dazu, dass die Anzahl der Wohngeldbezieher rückläufig war, während im Gegenzug für immer mehr Haushalte ein Aufstockungsanspruch im Rahmen der Mindestsicherung entstand. Mit der Wohngeldreform 2009 wurde das Wohngeld deutlich verbessert und dadurch der Abstand im Leistungsniveau zu den KdU verringert.

BFW Bundesverband
Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

Immobilienverband
Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilien-
berater, Makler, Verwalter
und Sachverständigen

Bundesfachverband
Wohnungs- und
Immobilienverwalter (BFW)

Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter (DDIV)

Verband deutscher
Pfandbriefbanken (vdp)

VGf
Verband Geschlossene Fonds

Seite 4 von 6

Dies soll zusammen mit der Verbesserung des Kinderzuschlages dazu beitragen, einen Teil der Haushalte mit niedrigem Erwerbseinkommen – insbesondere Erwerbstätige mit Kindern – aus der Mindestsicherung herauszuführen.“

Die Rückführung auf das Niveau vor 2009 durch den Entwurf des Haushaltsbegleitgesetzes bedeutet somit, dass insbesondere Erwerbstätige mit Kindern wieder der Mindestsicherung zugeführt werden.

Die Wohngeldkürzung trifft damit eine Zielgruppe, deren Unterstützung im besonderen Fokus stehen sollte und führt überdies lediglich zu einer Verschiebung der Belastung von Haushaltstiteln statt zu einer Haushaltskonsolidierung.

Die BSI betont ausdrücklich, dass die Möglichkeit der Erfüllung der sozialen Aufgaben der Wohnungswirtschaft entscheidend von der Verlässlichkeit der Rahmenbedingungen geprägt wird und sowohl die Streichung der Heizkostenkomponente als auch die Kürzung des Wohngeldes diese Verlässlichkeit in Frage stellen.

Wir äußern uns im Folgenden zu der im Gesetzentwurf vorgeschlagenen Streichung der Heizkostenkomponente und zur Kürzung des Wohngeldanspruchs, aber nicht zu den weiteren Inhalten des Gesetzentwurfs.

2 Zu einzelnen Fragen des Gesetzentwurfs

2.1 Streichung der Heizkostenkomponente (§ 11 Abs. 1 und 3, § 12 Überschrift und Abs. 6 sowie § 27 WoGG)

Vollkommen unverständlich ist die vollständige Streichung der Heizkostenkomponente vor dem Hintergrund der bekannten Energiepreisschwankungen und Ressourcenknappheit. Die Berücksichtigung der Heizkosten bei der Berechnung des Wohngeldes durch Pauschalbeträge gestaffelt nach der Personenzahl erfolgte aufgrund der seit 2001 um fast 50 % gestiegenen Energiekosten und war ein wesentliches Element der mit Wirkung zum 01.01.2009 vorgenommenen Struktur- und Leistungsverbesserungen des Wohngelds. Die Streichung dieser Heizkostenkomponente wird damit begründet, dass die Energiepreise seit 2008 wieder um 14 % gesunken seien. Bei dieser verkürzten Darstellung wird verkannt, dass ein Sinken der Energiekosten lediglich im Vergleich zu dem spekulativ überhöhten Preisniveau von 2007/2008 zu verzeichnen ist. Tatsache ist, dass die Preise für Gas, Öl und andere Haushaltsenergie seit 2000 um rd. 80 % gestiegen sind. Von 2008 auf 2009 gab es einen vorübergehenden Abbau des spekulativ überhöhten

BFW Bundesverband
Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

Immobilienverband
Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilien-
berater, Makler, Verwalter
und Sachverständigen

Bundesfachverband
Wohnungs- und
Immobilienverwalter (BFW)

Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter (DDIV)

Verband deutscher
Pfandbriefbanken (vdp)

VGf
Verband Geschlossene Fonds

Preisniveaus. Tatsächlich sind die Gesamtkosten für Haushaltsenergie seit Dezember 2009 bereits wieder um 3,2 % angewachsen. Insbesondere ist der Preis für Heizöl drastisch gestiegen.

Die Energiekosten befinden sich also nach wie vor auf einem Niveau, das ausschlaggebend für die 2009 eingeführte, gesondert zu berücksichtigende Heizkostenkomponente gewesen ist. Im Übrigen wurde aufgrund der besonders stark gestiegenen Energiekosten in 2008 sogar eine Einmalzahlung für Wohngeldempfänger beschlossen, zusätzlich zu der eigentlichen Wohngeldreform 2009. So haben alle Haushalte, die in der Zeit von Oktober 2008 bis März 2009 mindestens für einen Monat Wohngeld bewilligt bekamen, eine nach Haushaltsgröße gestaffelte Einmalzahlung zwischen 100 und 180 EUR erhalten.

Mit der Einführung der Heizkostenkomponente wurde die Struktur des Wohngeldes geändert, weil die Heizkosten als wesentlicher Bestandteil der zu zahlenden Miete nicht länger unberücksichtigt bleiben sollten. Rund 15 % der gesamten Mietbelastung entfallen heute – wie auch schon im Jahr 2009 – auf die Heiz- und Warmwasserkosten. Die Heizkostenpauschale sollte die – vor allem aufgrund hoher Energiekosten – enorm gestiegene Wohnkostenbelastung für einkommensschwache Haushalte, darunter viele Rentnerhaushalte, abfedern. Damit wurde gleichzeitig zumindest ansatzweise eine Gerechtigkeitslücke gegenüber den Beziehern von ALG-II geschlossen, die alle Unterhaltskosten einschließlich der Heizkosten erstattet bekommen, sofern diese angemessen sind.

BFW Bundesverband
Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

Immobilienverband
Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilien-
berater, Makler, Verwalter
und Sachverständigen

Bundesfachverband
Wohnungs- und
Immobilienverwalter (BFW)

Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter (DDIV)

Verband deutscher
Pfandbriefbanken (vdp)

VGf
Verband Geschlossene Fonds

2.2

Weitere Kürzung des Wohngeldanspruches (§ 12 Abs. 1 sowie § 19 Abs. 1 und 3 WoGG nebst Anlagen 1 und 2)

Zusätzlich zur Streichung der Heizkostenkomponente soll die Wohngeldleistung linear gekürzt werden durch Änderung der Höchstbeträge in § 12 Abs. 1 WoGG sowie des Faktors 1,08 in der Wohngeldformel des § 19 Abs. 1 WoGG. Dies führt dazu, dass sich der Wohngeldanspruch im Einzelfall verringert bzw. ganz entfällt. Auch wird durch die Leistungskürzungen beim Wohngeld der Kinderzuschlag, der gemeinsam mit dem Wohngeld bezogen wird, in vielen Fällen wegfallen.

Durch diese Maßnahmen wird das Wohngeld seine Funktion zur wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens für einkommensschwache Haushalte nicht mehr erfüllen können. Mit der letzten Wohngeldnovelle 2009, die erst anderthalb Jahre zurückliegt, wurde die acht Jahre lang nicht erfolgte und überfällige Anpassung des Wohngeldes an die gestiegene Wohnkostenbelastung und die Einkommensentwicklung aufgeholt. Dass dringender



Reformbedarf beim Wohngeld vorlag, hat auch der seinerzeit aktuell vorliegende Wohngeld- und Mietenbericht 2006 der Bundesregierung aufgezeigt.

Die jetzt beabsichtigte Kürzung der Wohngeldleistungen würde nicht nur die seinerzeit vorgenommene Anpassung an die Mieten- und Einkommensentwicklung wieder rückgängig machen, sondern auch eine erforderliche Anpassung an die aktuelle Entwicklung völlig negieren. Denn eigentlich hätten die seit Anfang 2009 bundesweit gestiegenen Kosten für das Wohnen, insbesondere die warmen Betriebskosten, sowie die Einkommensentwicklung unter Berücksichtigung einer weiteren Expansion des Niedriglohnssektors, der Zahlung von Kurzarbeitergeld sowie zu erwartender steigender Arbeitslosenzahlen infolge der Krise berücksichtigt werden und zu einer Aufstockung des Wohngeldes führen müssen.

BFW Bundesverband
Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

Immobilienverband
Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilien-
berater, Makler, Verwalter
und Sachverständigen

Bundesfachverband
Wohnungs- und
Immobilienverwalter (BFW)

Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter (DDIV)

Verband deutscher
Pfandbriefbanken (vdp)

VGf
Verband Geschlossene Fonds