

Vorlage – zur Beschlussfassung –

Zweites Gesetz zur Änderung des Wohnraumgesetzes Berlin

Der Senat von Berlin
Stadt - IV A 21
Tel.: 030-90139-4765

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r b l a t t

Vorlage - zur Beschlussfassung -

über **Zweites Gesetz zur Änderung des Wohnraumgesetzes Berlin**

A. Problem

Seit der letzten Änderung des Wohnraumgesetzes Berlin - WoG Bln im Jahr 2017 haben sich folgende Änderungsbedarfe ergeben:

a.

Als das Wohnraumgesetz Berlin (WoG Bln) 2011 in Kraft trat, gab es in Berlin keinen geförderten Wohnungsneubau, sodass im Wohnraumgesetz Berlin zum damaligen Zeitpunkt kein Anwendungsbereich festgelegt wurde, da alle betroffenen Wohnungen dem „alten“ sozialen Wohnungsbau / erster Förderweg angehörten. 2016 wurde mit dem Verbot von allgemeinen Freistellungen nach § 30 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) erstmals eine Regelung in das WoG Bln eingefügt, welche nach der gesetzgeberischen Intention auch den Neubau erfassen soll. Es ist daher angebracht gesetzlich klarzustellen, welche Regelungen auch den Neubau betreffen.

b.

Die Investitionsbank Berlin (IBB) ist als Förder- und Mietpreisstelle im sozialen Wohnungsbau in den letzten Jahren vermehrt mit Mietpreisverstößen konfrontiert worden. Nach Einleitung eines entsprechenden Ordnungswidrigkeitenverfahrens durch die IBB ist seitens der Verfügungsberechtigten unter anderem auch argumentiert worden, dass Verstöße gegen die Verpflichtungsmiete in Ermangelung eines Verstoßes gegen die

Kostenmiete nicht mit den Sanktionsinstrumenten der §§ 25 und 26 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) geahndet werden können. Mit der im Zusammenhang mit der Gewährung der Anschlussförderung - insbesondere durch die Verpflichtungserklärung - eingeführten Verpflichtungsmiete hat der Richtliniengeber eine eigenständig neben der gesetzlichen Kostenmiete geltende förderrechtlich zulässige Miete bestimmt, die berechnungsrechtlich an die Elemente der Kostenmiete anknüpft. Vor diesem Hintergrund könnte in einem Verstoß gegen die Verpflichtungsmiete nicht zugleich ein Verstoß gegen die Kostenmiete gesehen werden. Um weitere Rechtsunsicherheit zu vermeiden, ist es daher dringend notwendig, diesbezüglich auch die Verpflichtungsmiete explizit gesetzlich bußgeldbewehrt zu gestalten.

c.

Bei einem größeren Anteil von bisher mietzuschussberechtigten Haushalten, insbesondere Rentnerhaushalten, führte der Einkommenszuwachs 2022 (Rentenerhöhung zum Juli 2022 von 6,12 % im Osten und 5,35 % im Westen des Bundesgebietes) zur Überschreitung der maßgeblichen Einkommensgrenze gemäß § 2 Absatz 1 Satz 1 WoG Bln und somit zum Wegfall des Anspruches auf Mietzuschuss. Diese Tendenz setzt sich auch im Jahr 2023 durch die Rentenerhöhungen (zum 1. Juli 2023 im Osten um 5,86 Prozent und im Westen des Bundesgebietes um 4,39 Prozent) weiter fort. Aufgrund der hohen Inflation seit dem letzten Jahr werden diese nominalen Rentenerhöhungen regelmäßig vollständig aufgezehrt und führen somit nicht zu einem realen Einkommenszuwachs, der einen Wegfall der Mietzuschüsse rechtfertigen würde. Damit steigt für die betroffenen Haushalte durch Wegfall des Mietzuschusses die Mietbelastung erheblich. Die bereits eingetretenen und künftig zu erwartenden steigenden Kosten für Heizung und Warmwasser in Folge der globalen Konflikte führen zu einem weiteren Anstieg der Mietbelastung. Durch das zeitliche Zusammentreffen von Wegfall des Mietzuschusses wegen geringfügiger Überschreitung der maßgeblichen Einkommensgrenze und zugleich steigender Kosten für Heizung und Warmwasser kommt es zu finanziellen Härten. Gerade Rentnerhaushalte erhalten regelmäßig derzeit keine wirksame Entlastung bei den gestiegenen Energiekosten durch das Entlastungspaket des Bundes. Darüber hinaus gibt es auch andere Haushalte mit ebenfalls hoher Mietbelastung auf Grund der gestiegenen Heizungs- und Warmwasserkosten, die die derzeit maßgeblichen Einkommensgrenzen nur geringfügig überschreiten.

d.

Gemäß § 2 Absatz 4 Satz 1 WoG Bln haben Mieterhaushalte in Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln in Form von Aufwendungshilfen gefördert wurden und deren erste Förderphase mit einer Dauer von 15 Jahren nach dem 31. Dezember 2002 endete, hier auch bezeichnet als Sozialwohnungen ohne Anschlussförderung, nur einen Anspruch auf Mietzuschuss, wenn der Mietvertrag vor dem 1. Januar 2016 abgeschlossen wurde.

§ 2 Absatz 4 Satz 1 WoG Bln wurde ursprünglich aufgenommen, um zu verhindern, dass Mietverträge nach Inkrafttreten des Gesetzes mit hohen Mieten abgeschlossen werden, mit dem Ziel, Mietzuschuss zu erhalten. Diese Wohnungen unterliegen allerdings weiterhin der Bindung und können seit Anfang des Jahres 2016 nur mit Wohnberechtigungsschein (WBS) angemietet werden. Die Freistellungen aller Sozialwohnungen ohne Anschlussförderung durch den Senat endete mit Ablauf des Jahres 2015. Das hat zur Folge, dass Mieterhaushalte einen Mietzuschuss erhalten, wenn sie ohne WBS vor dem 1. Januar 2016 eingezogen sind, wohingegen Mieterhaushalte mit WBS keinen Mietzuschuss erhalten, wenn der Mietvertrag später abgeschlossen wurde. Dadurch ist eine ungerechtfertigte Ungleichbehandlung entstanden, die mit der Streichung des Datums des Mietvertragsabschlusses aufgelöst werden soll.

B. Lösung

Das Zweite Gesetz zur Änderung des Wohnraumgesetzes Berlin beseitigt als Änderungsgesetz die erkannten Unzulänglichkeiten:

Artikel 1: Änderung des Wohnraumgesetzes Berlin:

a.

Um gesetzlich klarzustellen, welche Regelungen auch den Neubau betreffen, wird § 1 des WoG Bln neu gefasst. § 1 regelt nun erstmals explizit den Anwendungsbereich des Gesetzes. § 11a Absatz 4 WoG Bln mit dem Ausschluss allgemeiner Freistellungen bleibt durch die Klarstellung in dem neuen § 1 Absatz 2 WoG Bln unverändert, eine inhaltliche Änderung des bisherigen § 11a WoG Bln erfolgt nicht.

b.

Durch die Neufassung von § 1a WoG Bln wird erstmals die Geltung der Verpflichtungsmiete für die Wohnungen des ersten Förderweges durch Rechtsvorschrift gesetzlich festgeschrieben.

c.

Der neue § 1b WoG Bln macht die Verpflichtungsmiete bußgeldbewehrt.

d.

Für die Mietzuschussberechtigung nach § 2 Absatz 1 Satz 1 WoG Bln sollen die Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes künftig um bis zu 55 % überschritten werden dürfen. Damit kann Mieterhaushalten, die aktuell aufgrund von erwartbaren Einkommenszuwächsen aus dem Mietzuschussbezug fallen würden, weiterhin eine angemessene Unterstützung gewährt werden. Zugleich können weitere Haushalte mit einem Einkommen knapp über den derzeit maßgeblichen Einkommensgrenzen künftig vom Mietzuschuss zur Senkung einer hohen Mietbelastung profitieren, um die Folgen der gestiegenen Heizungs- und Warmwasserkosten zu

verkräften. Finanzielle Härten im Einzelfall bis hin zum Verlust der Wohnung können damit abgewendet werden.

e.

Durch die Streichung des Datums des Mietvertragsabschlusses in § 2 Absatz 4 WoG Bln sind sämtliche Mieterhaushalte in Sozialwohnungen ohne Anschlussförderung berechtigt, einen Mietzuschuss gemäß § 2 WoG Bln zu erhalten, insoweit die weiteren Voraussetzungen, insbesondere die Einhaltung der Einkommensgrenzen gemäß § 2 Absatz 1 WoG Bln, erfüllt sind.

C. Alternative / Rechtsfolgenabschätzung

Die Änderungen des Wohnraumgesetzes Berlin in **Artikel 1** sind alternativlos; eine untergesetzliche Normsetzung mit gleicher Wirkung ist jeweils nicht möglich.

Ohne Einführung eines Bußgeldtatbestandes kann ein Verstoß gegen die Verpflichtungsmiete nicht sanktioniert werden.

Zudem droht ohne Änderung des § 2 Absatz 1 WoG Bln für viele Haushalte mit einem Einkommen knapp über der derzeit maßgeblichen Einkommensgrenze der Wohnungsverlust, weil sie finanziell überfordert werden. Ohne Änderung des § 2 Absatz 4 WoG Bln bleibt die genannte ungerechtfertigte Ungleichbehandlung aufgrund des Einzugsdatums bestehen.

D. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter

Die Gesetzeswirkungen treten unabhängig vom Geschlecht der Gesetzesadressatinnen und -adressaten ein. Geschlechterdifferenzierte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

E. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Es entstehen keine Kosten für Privathaushalte oder Wirtschaftsunternehmen.

F. Gesamtkosten

a.

Gesamtkosten zu § 2 Absatz 1 WoG Bln: 583.000 €/p.a.

Kapitel 1295/ Titel 68127: 6.500.000 € 2023

Ist-Kosten 2021: 5.221.026,78 €

Ist-Kosten 2022: 4.574.370,59 €

Im Jahr 2021 waren schätzungsweise 33,4 % der Haushalte in Berlin sozialwohnungsberechtigt (Einhaltung Einkommensgrenze § 9 Absatz 2 WoFG + 40 %). Dieser Anteil der Haushalte hat bisher im sozialen Wohnungsbau (Erster Förderweg) einen Anspruch auf Mietzuschuss, soweit die weiteren Voraussetzungen erfüllt sind. Durch die

Erhöhung der Grenze für die Mietzuschussberechtigten auf 55 % über der Grenze aus § 9 Absatz 2 WoFG erweitert sich das Potential der Mietzuschussberechtigten auf schätzungsweise 36,8 % aller Haushalte. Es wird deshalb mit einem Zuwachs an Mietzuschussbewilligungen von 10,2 % gerechnet ($36,8 \% / 33,4\% \times 100 \% - 100 \%$). Die Mehrkosten durch die Anhebung der für den Mietzuschuss maßgeblichen Einkommensgrenzen belaufen sich bei der Mietzuschussbewilligung auf schätzungsweise rund 430.000 € jährlich ($4,2 \text{ Mio. €} / \text{a} \times 10,2 \%$).

Mehrausgaben Kapitel 1295, Titel 68127 - Zuschüsse zur Begrenzung der Mieten im sozialen Wohnungsbau

	Kasse	VE
2023	215.000 €	215.000 €
2024	430.000 €	215.000 €
2025	430.000 €	215.000 €

Kapitel 1295/ Titel 54010 (Dienstleistungen): 1.920.000 € in 2023

Ist-Kosten 2021: 1.594.187,49 €

Ist-Kosten 2022: 1.484.658,68 €

Für die Bearbeitungsentgelte der IBB entstehen jährlich rund 153.000 € ($1,5 \text{ Mio. €} / \text{a} \times 10,2 \%$) Mehrkosten.

Kasse	
2023	77.000 €
2024	153.000 €
2025	153.000 €

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt im Rahmen der laufenden Haushaltswirtschaft und ist im Entwurf des Doppelhaushaltes 2024 /2025 berücksichtigt.

b.

Gesamtkosten zu § 2 Absatz 4 WoG Bln: 1.070.720 € / p.a.

Kapitel 1295/ Titel 68127: 6.500.000 € 2023

Wohnungen ohne Anschlussförderung	Geschätzte Neuvermietungen seit 01.01.2016 in % (bei Fluktuation pro Jahr von 2 %)	Anzahl Neuvermietungen seit 01.01.2016	Geschätzte Beantragung durch Berechtigte 20 % (gerundet)	Durchschnittlicher Mietzuschuss pro Monat 278 €	Zusätzliche Kosten/Mittel
11.200	12 %	1.344 *	270	3.336 €/Jahr	<u>900.720 €</u>

*davon geschätzt ca. 20 % Anspruchsberechtigte rd. 270 Haushalte

Kapitel 1295/ Titel 54010 (Dienstleistungen): veranschlagt sind 2023 1.920.000 €

Ist-Kosten 2022: 1.484.658,68 € für 2.369 Fälle, daraus folgen Kosten für 270 zusätzliche Fälle von rd. 170.000 €.

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt im Rahmen der laufenden Haushaltswirtschaft und ist im Entwurf des Doppelhaushaltes 2024 /2025 berücksichtigt.

G. Flächenmäßige Auswirkungen *[falls vorhanden]*

H. Auswirkungen auf die Umwelt *[falls vorhanden]*

I. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Das Gesetz hat keine Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg. Es werden keine unmittelbaren Angelegenheiten des Landes Brandenburg berührt.

J. Zuständigkeit

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen.

Der Senat von Berlin
- Stadt IV A 21 -
Tel.: 030-90139-4765

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e
- zur Beschlussfassung -

über Zweites Gesetz zur Änderung des Wohnraumgesetzes Berlin

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

**Zweites Gesetz
zur Änderung des Wohnraumgesetzes Berlin**

Vom

Das Abgeordnetenhaus hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Wohnraumgesetzes Berlin

Das Wohnraumgesetz Berlin vom 1. Juli 2011 (GVBl. S. 319), das zuletzt durch Artikel 44 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:

- a) Die Angabe zum Ersten Abschnitt wird wie folgt gefasst:
„Erster Abschnitt
Anwendungsbereich, Verpflichtungsmiete, Ordnungswidrigkeiten,
Mieterhöhungsverfahren, Kooperationsvertrag“.
- b) Die Angabe zu § 1 wird wie folgt gefasst:
„§ 1 Anwendungsbereich“.
- c) Die Angabe zu § 1a wird wie folgt gefasst:
„§ 1a Verpflichtungsmiete“.
- d) Nach der Angabe zu § 1a werden folgende Angaben eingefügt:
„§ 1b Bußgeldvorschriften
§ 1c Mieterhöhungsverfahren“.

2. § 1 wird wie folgt gefasst:

„§ 1

Anwendungsbereich

(1) Dieses Gesetz gilt für alle im Rahmen des sozialen Mietwohnungsneubaus (erster Förderweg) und der Eigenheimförderung errichteten Wohnungen, die mit öffentlichen

Mitteln gemäß § 6 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2137) erstmals gefördert wurden.

(2) Ausschließlich § 11a Absatz 4 gilt auch für solche Wohnungen, welche auf der Grundlage des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 1 Absatz 15 des Gesetzes vom 16. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2328) geändert worden ist, seit 2014 in Berlin erstmals öffentlich gefördert wurden.“

3. § 1a wird wie folgt gefasst:

„§ 1a
Verpflichtungsmiete

(1) Der Verfügungsberechtigte darf eine Wohnung, für die in den Wohnungsbauprogrammen 1972 bis 1986 eine Anschlussförderung auf der Grundlage der Richtlinien über die Anschlussförderung von Sozialwohnungen der Wohnungsbauprogramme 1972 bis 1976 vom 20. Mai 1988 (ABl. S. 825), der Richtlinien über die Anschlussförderung von Sozialwohnungen der Wohnungsbauprogramme 1977 bis 1981 vom 26. Oktober 1993 (ABl. S. 3922) oder der Richtlinien über die Anschlussförderung von Sozialwohnungen der Wohnungsbauprogramme 1982 bis 1986 vom 3. Dezember 1997 (ABl. 1998 S. 926, 1586) gewährt wurde, bis zum Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ nicht gegen ein höheres Entgelt als die Verpflichtungsmiete zum Gebrauch überlassen.

(2) Die Verpflichtungsmiete ist nach den im Zeitpunkt der Bewilligung der Anschlussförderung für das jeweilige Wohnungsbauprogramm geltenden Richtlinien über die Anschlussförderung von Sozialwohnungen und der dazugehörigen, bei Bewilligung der Anschlussförderung jeweils abgegebenen Verpflichtungserklärung zu ermitteln

1. für die Wohnungsbauprogramme 1972 bis 1976 nach Ziffer 2.5 der entsprechenden, in Absatz 1 genannten Richtlinien,
2. für die Wohnungsbauprogramme 1977 bis 1981 nach Ziffer 3.1 Absatz 4 der entsprechenden, in Absatz 1 genannten Richtlinien und
3. für die Wohnungsbauprogramme 1982 bis 1986 nach Ziffer 3.1 Absatz 4 der entsprechenden, in Absatz 1 genannten Richtlinien.

Eine Erhöhung der Verpflichtungsmiete aufgrund vollständiger oder teilweiser Aufhebung der in der Verpflichtungserklärung festgelegten Ansatzverzichte auf Kapitalkosten für Fremdmittel ist unzulässig. Bei der Ermittlung der Verpflichtungsmiete bleiben vertragliche Vereinbarungen mit dem Fördernehmer oder dessen Rechtsnachfolger und Entscheidungen des Landes Berlin nach dem Zeitpunkt der Bewilligung unberührt. Nach freiwilliger vorzeitiger vollständiger Rückzahlung der öffentlichen Aufwendungsdarlehen sind zusätzliche Ansatzverzichte auf Kapitalkosten für Fremdmittel nicht zu erbringen, soweit erst nach dem Zeitpunkt der Rückzahlung der Aufwendungsdarlehen die vollständige Tilgung der Fremdmittel, die Umfinanzierung oder Umstellung auf das Restkapital oder die Ersetzung der Fremdmittel durch Eigenmittel erfolgt.“

4. Nach § 1a werden die folgenden §§ 1b und 1c eingefügt:

„§ 1b

Bußgeldvorschriften

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Verpflichteter oder dessen Rechtsnachfolger entgegen der von ihm oder in seinem Auftrag ordnungsgemäß aufzustellenden, für die Berechnung der Miete zugrunde zu legenden Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Überlassung einer Wohnung ein höheres Entgelt fordert, sich versprechen lässt oder annimmt, als nach § 1a zulässig ist.

(2) Ordnungswidrig handelt ferner, wer in den Fällen des § 1a seinen Mitwirkungspflichten nach § 2 des Wohnungsbindungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404), das zuletzt durch Artikel 161 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist, in Verbindung mit § 32 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes nicht nachkommt, insbesondere der zuständigen Stelle entsprechende Auskünfte nicht erteilt, keine Einsicht in Unterlagen gewährt oder die Einreichung von Unterlagen verweigert.

(3) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro geahndet werden.

§ 1c

Mieterhöhungsverfahren

(1) Erhöht sich die Miete einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung, abgesehen von Erhöhungen nach den §§ 559 und 560 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, um mindestens 10 Prozent oder innerhalb von vier Jahren um mindestens 15 Prozent, so kann der Mieter bis zum Ablauf des dritten Monats nach dem Monat, in dem die Mieterhöhungserklärung zugegangen ist (Überlegungsfrist), außerordentlich mit Wirkung bis spätestens zum Ablauf des sechsten Monats nach Zugang der Erklärung kündigen. Kündigt der Mieter innerhalb dieser Frist das Mietverhältnis, so tritt die Mieterhöhung nicht ein. Andernfalls tritt die Mieterhöhung nach Ablauf der Überlegungsfrist ein.

(2) Rückwirkende Mieterhöhungen sind für Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden, unwirksam. § 10 Absatz 2 Satz 3 des Wohnungsbindungsgesetzes und § 4 Absatz 8 Satz 2 der Neubaumietenverordnung 1970 in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2203), die zuletzt durch Artikel 4 der

Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) geändert worden ist, finden insoweit keine Anwendung.“

5. § 2 wird wie folgt geändert:

a) In § 2 Absatz 1 wird in Satz 1 die Zahl „40“ durch die Zahl „55“ ersetzt.

b) § 2 Absatz 4 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Mieterhaushalte in Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln in Form von Aufwendungshilfen gefördert wurden und deren erste Förderphase mit einer Dauer von 15 Jahren nach dem 31. Dezember 2002 endete, haben einen Anspruch auf einen Mietzuschuss nach Absatz 1.“

bb) Die folgenden Sätze werden angefügt:

„Der in Satz 2 genannte Betrag erhöht sich am 1. April 2024 auf 16,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich und verändert sich sodann am 1. April eines jeden darauffolgenden Jahres um den Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der Veränderung vorausgehenden Monat Oktober gegenüber dem Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der letzten Veränderung vorausgehenden Monat Oktober erhöht oder verringert hat. Die sich nach dem 1. April 2024 aus Satz 3 ergebenden Beträge sind im Amtsblatt für Berlin bekannt zu machen.“

c) In § 2 Absatz 7 wird in Satz 2 Buchstabe c) die Zahl „40“ durch die Zahl „55“ ersetzt.

Artikel 2

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

A. Begründung

a) Allgemeines

Das Gesetz ist ein Änderungsgesetz mit zwei Artikeln:

- **Artikel 1:** Änderung des Wohnraumgesetzes Berlin
- **Artikel 2:** Inkrafttreten

Die Gesetzesänderungen und die Regelung zum Inkrafttreten sind auf die Regelungsgegenstände

- Wohnungspolitik,
- Recht des Wohnungswesens sowie
- Recht der Wohnraumförderung

bezogen. Sie betreffen dabei Gegenstände, für deren rechtliche Regelung der Landesgesetzgeber unter Beachtung der jeweils einschlägigen Bundes- und EU-rechtlichen Rahmenbedingungen die volle Gesetzgebungskompetenz hat.

b) Einzelbegründung

Zu Artikel 1:

Artikel 1 betrifft Änderungen des Gesetzes über den Sozialen Wohnungsbau in Berlin (Wohnraumgesetz Berlin - WoG Bln).

Zu Nummer 1

Im Wohnraumgesetz Berlin wird die vorangestellte Inhaltsübersicht den materiellen Änderungen entsprechend angepasst.

Zu Nummer 2 - § 1 Anwendungsbereich

Im neuen § 1 wird erstmals der Anwendungsbereich des Gesetzes festgelegt. Als das Wohnraumgesetz Berlin (WoG Bln) 2011 in Kraft trat, gab es in Berlin keinen geförderten Wohnungsneubau, sodass im Wohnraumgesetz Berlin zum damaligen Zeitpunkt kein Anwendungsbereich festgelegt wurde, da alle betroffenen Wohnungen dem „alten“

sozialen Wohnungsbau / erster Förderweg angehört. 2016 wurde mit dem Verbot von allgemeinen Freistellungen nach § 30 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) jedoch erstmals eine Regelung in das WoG Bln eingefügt, welche nach der gesetzgeberischen Intention auch den Neubau erfassen soll. Es ist daher angezeigt, dieses in Absatz 2 gesetzlich lediglich klarzustellen. Der bisherige § 11a Absatz 4 des WoG Bln bleibt daher unverändert.

Zu Nummer 3 - § 1a Verpflichtungsmiete

Bis 2006 war das Recht der Wohnraumförderung Teil der konkurrierenden Gesetzgebung des Bundes nach Art. 74 Nr. 18 GG. Hiervon hatte der Bund mit dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) und insbesondere dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) Gebrauch gemacht. Insofern stellt sich die Frage, ob das Land Berlin verfassungsrechtlich befugt war, neben dem im WoBindG geregelten Kostenmietprinzip die Verpflichtungsmiete einzuführen. Aus den bundesrechtlichen Regelungen ergibt sich, dass der Bund von seiner Gesetzgebungskompetenz nicht abschließend Gebrauch gemacht hat und weitere Regelungen durch die Länder gerade nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden sollten (Art. 72 Absatz 1 GG). Dies ergibt sich auch durch Auslegung der Normen des WoBindG.

Die Regelungen der §§ 8 ff. WoBindG haben keinen abschließenden Charakter. Insbesondere sind weitergehende Verpflichtungen ausdrücklich möglich. Das Prinzip der Kostenmiete ergibt sich aus §§ 8 bis 9 WoBindG i.V.m. der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV). Jedoch bleiben nach § 27 WoBindG weitergehende vertragliche Verpflichtungen wirksam, die im Zusammenhang mit der Gewährung öffentlicher Mittel vertraglich begründet sind oder begründet werden, soweit sie über das Gesetz hinausgehen. Die Bindungen des WoBindG stellen folglich nur „Mindestregelungen“ dar, die weitergehende und andersartige vertragliche Vereinbarungen zwischen Fördernehmer und Bewilligungsstelle unberührt lassen. Diese Offenheit des WoBindG für weitergehende vertragliche Vereinbarungen spiegelt sich auch in den einzelnen Vorschriften zum Kostenmietrecht wider. So kann beispielsweise der Verfügungsberechtigte gemäß § 8a Absatz 1 Satz 2 WoBindG auf die (teilweise) Eigenkapitalverzinsung verzichten, § 8b Absatz 1 WoBindG setzt Ansatzverzichte voraus und auch in den Bestimmungen der II. BV wird deutlich, dass Abweichungen in Gestalt eines Ansatzes niedrigerer Kosten möglich sind. Nach dem Willen des Bundesgesetzgebers war § 27 WoBindG auch dazu bestimmt, strengere vertragliche Begrenzungen der zulässigen Miete zu ermöglichen. Insofern entsprechen die Regelungen aus der landesrechtlichen Anschlussförderung über die Verpflichtungsmiete gerade solchen Bestimmungen, wie sie nach § 27 WoBindG weiterhin zulässig sein sollen. In Bezug auf die Verpflichtungsmiete besteht jedoch die Besonderheit, dass sich die Verpflichtung zur Einhaltung der Verpflichtungsmiete aus der Verpflichtungserklärung des

Fördernehmers, dem Bewilligungsbescheid und den relevanten Anschlussförderungsrichtlinien ergibt.

Speziell wurde mit der Bewilligung von Wohnraumfördermitteln für Mietwohnungen im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau zudem mit Beginn des 16. Förderjahres eine Verpflichtungserklärung durch die Fördernehmer abgegeben. Darin verpflichteten sich die Fördernehmer auf nach der II. BV zulässige Ansätze für laufende Aufwendungen aus der Tilgung von Fremdkapital insoweit zu verzichten, wie aus diesem Freiraum eine Bedienung der als Aufwendungsdarlehen ausgereichten öffentlichen Fördermittel erfolgt. Damit soll neben den Rückflüssen an den Landeshaushalt Mietenstabilität und Wohnkostensicherheit gewährleistet werden.

Erstmals werden somit mit der Schaffung von § 1a die Verpflichtungsmiete und damit auch die seitens der Fördernehmer erklärten Ansatzverzichte auf Kapitalkosten für Fremdmittel gesetzlich verankert.

Zu Nummer 4 - § 1b Ordnungswidrigkeiten

Ein Verstoß gegen die preisrechtlich zulässige Miete im sozialen Wohnungsbau in Berlin, d. h. die sogenannte Verpflichtungsmiete, kann nunmehr seitens der für Mietpreisverstöße zuständigen Investitionsbank Berlin mit einer Geldbuße bis zu 500 000 Euro geahndet werden. Da der Verpflichtungsmiete eine Objektförderung zugrunde liegt, welche mehrere hundert Wohneinheiten umfassen kann, ist der Bußgeldrahmen entsprechend hoch anzusetzen, um den wirtschaftlichen Vorteil, der aus dem Verstoß gezogen wurde, auch in Fällen, in denen ganze Objekte mit zahlreichen Wohnungen betroffen sind, abschöpfen zu können.

Zu Nummer 4 - § 1c Mieterhöhungsverfahren

§ 1c fasst aus Gründen der Systematik die §§ 1 und 1a WoG Bln a.F. in einer neuen Vorschrift zusammen. Absatz 1 bildet den § 1 WoG Bln a.F. und Absatz 2 den § 1a WoG Bln a.F. ab.

Zu Nummer 5 Buchstabe a - § 2 Absatz 1

Bei einem größeren Anteil von bisher mietzuschussberechtigten Haushalten, insbesondere Rentnerhaushalten, führte der Einkommenszuwachs 2022 (Rentenerhöhung zum Juli 2022 von 6,12 % im Osten und 5,35 % im Westen des Bundesgebietes) zur Überschreitung der maßgeblichen Einkommensgrenze gemäß § 2 Absatz 1 Satz 1 WoG Bln und somit zum Wegfall des Anspruches auf Mietzuschuss. Diese Tendenz setzt sich auch im Jahr 2023 durch die Rentenerhöhung 2023 (zum 1. Juli 2023 im Osten um 5,86 Prozent und im Westen des Bundesgebietes um 4,39 Prozent) weiter fort. Aufgrund der hohen Inflation

seit dem letzten Jahr werden diese nominalen Rentenerhöhungen regelmäßig vollständig verzehrt und führen somit nicht zu einem realen Einkommenszuwachs, der einen Wegfall der Mietzuschüsse rechtfertigen würde. Damit steigt für die betroffenen Haushalte die Mietbelastung / Wohnkostenbelastung erheblich. Die bereits eingetretenen und künftig zu erwartenden steigenden Kosten für Heizung und Warmwasser in Folge der globalen Konflikte führen zu einem weiteren Anstieg der Mietbelastung. Durch das zeitliche Zusammentreffen des Wegfalls des Mietzuschusses wegen geringfügiger Überschreitung der maßgeblichen Einkommensgrenze und zugleich stark steigender Kosten für Heizung und Warmwasser kommt es zu finanziellen Härten. Gerade Rentnerhaushalte erhalten regelmäßig derzeit keine wirksame Entlastung bei den gestiegenen Energiekosten durch das Entlastungspaket des Bundes. Darüber hinaus gibt es Haushalte mit ebenfalls hoher Mietbelastung auf Grund der gestiegenen Heizungs- und Warmwasserkosten, die die maßgeblichen Einkommensgrenzen nur geringfügig überschreiten.

Durch die Zulassung der Überschreitung der Einkommensgrenzen in § 9 Absatz 2 WoFG um bis zu 55 % wird der Kreis der Mietzuschussberechtigten erweitert. Damit kann Mieterhaushalten, die aktuell aufgrund von Einkommenszuwachsen aus dem Mietzuschussbezug fallen würden, weiterhin eine angemessene Unterstützung gewährt werden. Zugleich können weitere Haushalte mit einem Einkommen knapp über den maßgeblichen Einkommensgrenzen künftig vom Mietzuschuss zur Senkung einer hohen Mietbelastung profitieren, um die Folgen der gestiegenen Heizungs- und Warmwasserkosten zu verkraften. Finanzielle Härten im Einzelfall bis hin zum Verlust der Wohnung können damit abgewendet werden.

Durch die Änderung wird der Kreis der Anspruchsberechtigten eines Mietzuschusses im sozialen Wohnungsbau (Erster Förderweg) erweitert. Bisher hatten nur Mieterhaushalte mit einem anrechenbaren Einkommen von bis zu 40 % über der Einkommensgrenze nach § 9 Absatz 2 WoFG einen Anspruch auf Mietzuschuss. Aufgrund der gestiegenen Heiz- und Warmwasserkosten in Folge der Entwicklung der Energiepreise wird der Kreis der Mietzuschussberechtigten auf alle Mieterhaushalte mit einem anrechenbaren Einkommen von bis zu 55 % über der Einkommensgrenze nach § 9 Absatz 2 WoFG erweitert. Damit wird für alle Haushalte, die einen erwartbaren Einkommenszuwachs haben, insbesondere auch den Rentnerinnen und Rentnern, weiterhin ein Anspruch auf Mietzuschuss zur Senkung der Mietbelastung auf grundsätzlich 30 % des anrechenbaren Einkommens gesichert. Haushalte mit einem Einkommen knapp über den bisherigen Grenzen profitieren erstmalig von der Mietzuschussgewährung.

Zu Nummer 5 Buchstabe b - § 2 Absatz 4

Durch die Streichung des Datums des Mietvertragsabschlusses in § 2 Absatz 4 WoG Bln haben Mieterhaushalte in Sozialwohnungen, die mit öffentlichen Mitteln in Form von Aufwendungshilfen gefördert wurden und deren erste Förderphase mit einer Dauer von 15 Jahren nach dem 31. Dezember 2002 endete, einen Anspruch auf einen Mietzuschuss

gemäß § 2 WoG Bln, unabhängig davon, ob der Mietvertrag vor oder ab dem 1. Januar 2016 abgeschlossen worden ist.

Durch die Streichung des Nebensatzes „wenn der Mietvertrag vor dem 1. Januar 2016 abgeschlossen worden ist“ wird die ungerechtfertigte Ungleichbehandlung bei der Gewährung von Mietzuschuss zwischen Haushalten, die ohne Wohnberechtigungsschein (WBS) vor dem 1. Januar 2016 in Wohnungen ohne Anschlussförderung eingezogen sind, und solchen Mieterhaushalten, die ab 1. Januar 2016 mit WBS eingezogen sind, aufgelöst. Künftig können alle Mieterhaushalte in Wohnungen ohne Anschlussförderung einen Mietzuschuss erhalten; die Einkommensüberschreitung von 55 % über der Bundeseinkommensgrenze nach § 9 Absatz 2 WoFG gilt im Übrigen auch für diese Mieterhaushalte.

Durch den angefügten Satz 3 wird für diese Wohnungen sichergestellt, dass die höchstens anrechnungsfähige Bruttowarmmiete von 14 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich sich entsprechend der allgemeinen Entwicklung der Verbraucherpreise fortentwickelt. Mit der pauschalen Erhöhung der anrechnungsfähigen Bruttowarmmiete zum 1. April 2024 auf 16,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich wird die aktuelle Verbraucherpreisentwicklung berücksichtigt. Mieterhöhungen im allgemein üblichen Umfang führen damit zukünftig auch zu einem entsprechend höheren Anspruch auf Mietzuschuss. Der neue Satz 4 regelt die Bekanntmachung der Anpassung im Amtsblatt für Berlin.

Zu Nummer 5 Buchstabe c - § 2 Absatz 7

Die Begrenzung in § 2 Absatz 7 Satz 2 Buchstabe c) WoG Bln wird entsprechend der Änderung der Einkommensgrenze in § 2 Absatz 1 WoG Bln auf 55 % über der Einkommensgrenze nach § 9 Absatz 2 WoFG angepasst.

Zu Artikel 2

Artikel 2 regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.

B. Rechtsgrundlage

Artikel 125a des Grundgesetzes

Artikel 59 Absatz 2 der Verfassung von Berlin

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Es entstehen keine Kosten für Privathaushalte oder Wirtschaftsunternehmen.

D. Gesamtkosten

a. Gesamtkosten zu § 2 Absatz 1: 583.000€

Kapitel 1295/ Titel 68127: 6.500.000 € in 2023

Ist-Kosten 2021: 5.221.026,78 €

Ist-Kosten 2022: 4.574.370,59 €

Im Jahr 2021 waren schätzungsweise 33,4 % der Haushalte in Berlin sozialwohnungsberechtigt (Einhaltung Einkommensgrenze § 9 Absatz 2 WoFG + 40 %). Dieser Anteil der Haushalte hat bisher im sozialen Wohnungsbau (Erster Förderweg) einen Anspruch auf Mietzuschuss, soweit die weiteren Voraussetzungen erfüllt sind. Durch die Erhöhung der Grenze für die Mietzuschussberechtigten auf 55 % über der Grenze aus § 9 Absatz 2 WoFG erweitert sich das Potenzial der Mietzuschussberechtigten auf schätzungsweise 36,8 % aller Haushalte. Es wird deshalb mit einem Zuwachs an Mietzuschussbewilligungen von 10,2 % gerechnet ($36,8\% / 33,4\% \times 100\% - 100\%$). Die Mehrkosten durch die Anhebung der für den Mietzuschuss maßgeblichen Einkommensgrenzen belaufen sich bei der Mietzuschussbewilligung auf schätzungsweise rund 430.000 € jährlich ($4,2 \text{ Mio. €} / a \times 10,2\%$).

Mehrausgaben Kapitel 1295, Titel 68127 - Zuschüsse zur Begrenzung der Mieten im sozialen Wohnungsbau

	Kasse	VE
2023	215.000 €	215.000 €
2024	430.000 €	215.000 €
2025	430.000 €	215.000 €

Kapitel 1295/ Titel 54010 (Dienstleistungen): 1.920.000 € in 2023

Ist-Kosten 2021: 1.594.187,49 €

Ist-Kosten 2022: 1.484.658,68 €

Für die Bearbeitungsentgelte der IBB entstehen jährlich rund 153.000 € ($1,5 \text{ Mio. €} / a \times 10,2$) Mehrkosten.

Kasse	
2023	77.000 €
2024	153.000 €
2025	153.000 €

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt im Rahmen der laufenden Haushaltswirtschaft und wird bei der Anmeldung des Doppelhaushaltes 2024/2025 berücksichtigt.

b. Gesamtkosten zu § 2 Absatz 4: 1.070.720 €

Kapitel 1295/ Titel 68127: 6.500.000 €/p.a. (2022/23)

Wohnungen ohne Anschlussförderung	Fluktuation p.a. 2 % (sozialer WB) 2016 bis 2021	Anzahl Neuvermietung seit 01.01.2016	Durchschnittlicher Mietzuschuss p. M. 278,00 €	Zusätzliche Kosten/Mittel
11.200 WE	12 %	1344 WE*	3.336 € p.a.	<u>900.720€</u>

*davon geschätzt ca. 20 % Anspruchsberechtigte rd. 270 Haushalte

Kapitel 1295/ Titel 54010 (Dienstleistungen): veranschlagt sind 2023 1.920.000 €

Ist-Kosten 2022: 1.484.658,68 € für 2369 Fälle, daraus folgen Kosten für ca. 270 zusätzliche Fälle von rd. 170.000 €.

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt im Rahmen der laufenden Haushaltswirtschaft und wird bei der Anmeldung des Doppelhaushaltes 2024 /2025 berücksichtigt.

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Das Gesetz hat keine Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg. Es werden keine Angelegenheiten des Landes Brandenburg berührt.

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Zu § 2 Absatz 1 und zu § 2 Absatz 4 WoG Bln:

Die Titelansätze bleiben unverändert. Innerhalb der Ansätze erhöhen sich die Ausgaben.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 20. Juni 2023

Der Senat von Berlin

Kai W e g n e r

.....

Regierender Bürgermeister

Christian G a e b l e r

.....

Senator für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

I Gegenüberstellung der Gesetzestexte

Wohnraumgesetz Berlin

Alte Fassung	Neue Fassung
<p><u>§ 1 Kündigungs- und Überlegungsfrist bei Mieterhöhungen</u></p> <p>Erhöht sich die Miete einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung, abgesehen von Erhöhungen nach den §§ 559 und 560 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, um mindestens 10 vom Hundert oder innerhalb von vier Jahren um mindestens 15 vom Hundert, so kann der Mieter bis zum Ablauf des dritten Monats nach dem Monat, in dem die Mieterhöhungserklärung zugegangen ist (Überlegungsfrist), außerordentlich mit Wirkung bis spätestens zum Ablauf des sechsten Monats nach Zugang der Erklärung kündigen. Kündigt der Mieter innerhalb dieser Frist das Mietverhältnis, so tritt die Mieterhöhung nicht ein. Andernfalls tritt die Mieterhöhung nach Ablauf der Überlegungsfrist ein.</p>	<p><u>§ 1 Anwendungsbereich</u></p> <p>(1) Dieses Gesetz gilt für alle im Rahmen des sozialen Mietwohnungsneubaus (erster Förderweg) und der Eigenheimförderung errichteten Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gemäß § 6 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2137) erstmals gefördert wurden.</p> <p>(2) Ausschließlich § 11a Absatz 4 gilt auch für solche Wohnungen, welche auf der Grundlage des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 1 Absatz 15 des Gesetzes vom 16. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2328) geändert worden ist, seit 2014 in Berlin erstmals öffentlich gefördert wurden.</p>
<p><u>§ 1a Unwirksamkeit rückwirkender Mieterhöhungen</u></p> <p>Rückwirkende Mieterhöhungen sind für Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden, unwirksam. § 10 Absatz 2 Satz 3 des Wohnungsbindungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404), das zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)</p>	<p><u>§ 1a Verpflichtungsmiete</u></p> <p>(1) Der Verfügungsberechtigte darf eine Wohnung, für die in den Wohnungsbauprogrammen 1972 bis 1986 eine Anschlussförderung auf der Grundlage der Richtlinien über die Anschlussförderung von Sozialwohnungen der Wohnungsbauprogramme 1972 bis 1976 vom 20. Mai 1988 (ABl. S. 825), der</p>

geändert worden ist, und § 4 Absatz 8 Satz 2 der Neubaumietenverordnung 1970 in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2203), die zuletzt durch Artikel 4 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) geändert worden ist, finden insoweit keine Anwendung.

Richtlinien über die Anschlussförderung von Sozialwohnungen der Wohnungsbauprogramme 1977 bis 1981 vom 26. Oktober 1993 (ABl. S. 3922) oder der Richtlinien über die Anschlussförderung von Sozialwohnungen der Wohnungsbauprogramme 1982 bis 1986 vom 3. Dezember 1997 (ABl. 1998 S. 926, 1586) gewährt wurde, bis zum Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ nicht gegen ein höheres Entgelt als die Verpflichtungsmiete zum Gebrauch überlassen.

(2) Die Verpflichtungsmiete ist nach den im Zeitpunkt der Bewilligung der Anschlussförderung für das jeweilige Wohnungsbauprogramm geltenden Richtlinien über die Anschlussförderung von Sozialwohnungen und der dazugehörigen, bei Bewilligung der Anschlussförderung jeweils abgegebenen

Verpflichtungserklärung zu ermitteln

1. für die Wohnungsbauprogramme 1972 bis 1976 nach Ziffer 2.5 der entsprechenden, in Absatz 1 genannten Richtlinien,

2. für die Wohnungsbauprogramme 1977 bis 1981 nach Ziffer 3.1 Absatz 4 der entsprechenden, in Absatz 1 genannten Richtlinien und

3. für die Wohnungsbauprogramme 1982 bis 1986 nach Ziffer 3.1 Absatz 4 der entsprechenden, in Absatz 1 genannten Richtlinien.

Eine Erhöhung der Verpflichtungsmiete aufgrund vollständiger oder teilweiser Aufhebung der in der

Verpflichtungserklärung festgelegten Ansatzverzichte auf Kapitalkosten für Fremdmittel ist unzulässig. Bei der

Ermittlung der Verpflichtungsmiete bleiben

vertragliche Vereinbarungen mit dem Fördernehmer oder dessen Rechtsnachfolger und Entscheidungen des Landes Berlin nach dem Zeitpunkt der Bewilligung unberührt. Nach freiwilliger vorzeitiger vollständiger Rückzahlung der öffentlichen Aufwendungsdarlehen sind zusätzliche Ansatzverzichte auf Kapitalkosten für Fremdmittel nicht zu erbringen, soweit erst nach dem Zeitpunkt der Rückzahlung der Aufwendungsdarlehen die vollständige Tilgung der Fremdmittel, die Umfinanzierung oder Umstellung auf das Restkapital oder die Ersetzung der Fremdmittel durch Eigenmittel erfolgt.

§ 1b Bußgeldvorschriften

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Verpflichteter oder dessen Rechtsnachfolger entgegen der von ihm oder in seinem Auftrag ordnungsgemäß aufzustellenden, für die Berechnung der Miete zugrunde zu legenden Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Überlassung einer Wohnung ein höheres Entgelt fordert, sich versprechen lässt oder annimmt, als nach § 1a zulässig ist.

(2) Ordnungswidrig handelt ferner, wer in den Fällen des § 1a seinen Mitwirkungspflichten nach § 2 des Wohnungsbindungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404), das zuletzt durch Artikel 161 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist, in Verbindung mit § 32 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes nicht nachkommt, insbesondere der zuständigen Stelle entsprechende Auskünfte nicht erteilt,

keine Einsicht in Unterlagen gewährt oder die Einreichung von Unterlagen verweigert.

(3) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro geahndet werden.

§ 1c Mieterhöhungsverfahren

(1) Erhöht sich die Miete einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung, abgesehen von Erhöhungen nach den §§ 559 und 560 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, um mindestens 10 Prozent oder innerhalb von vier Jahren um mindestens 15 Prozent, so kann der Mieter bis zum Ablauf des dritten Monats nach dem Monat, in dem die Mieterhöhungserklärung zugegangen ist (Überlegungsfrist), außerordentlich mit Wirkung bis spätestens zum Ablauf des sechsten Monats nach Zugang der Erklärung kündigen. Kündigt der Mieter innerhalb dieser Frist das Mietverhältnis, so tritt die Mieterhöhung nicht ein. Andernfalls tritt die Mieterhöhung nach Ablauf der Überlegungsfrist ein.

(2) Rückwirkende Mieterhöhungen sind für Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden, unwirksam. § 10 Absatz 2 Satz 3 des Wohnungsbindungsgesetzes und § 4 Absatz 8 Satz 2 der Neubaumietenverordnung 1970 in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2203), die zuletzt durch Artikel 4 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) geändert worden ist, finden insoweit keine Anwendung.

**§ 2 Anspruch auf Mietzuschuss zur
Sicherung tragbarer Mieten
im Bestand öffentlich geförderter
Wohnungen (Erster Förderweg)**

(1) Mieterhaushalte im öffentlich geförderten Wohnungsbau (Erster Förderweg) mit einem Einkommen von bis zu 40 Prozent über den Einkommensgrenzen nach § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 2. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1610) geändert worden ist, haben auf Antrag, soweit die weiteren Voraussetzungen vorliegen, einen Anspruch auf einen Zuschuss zur Miete. Der Anspruch auf einen Mietzuschuss besteht, höchstens unter Zugrundelegung der angemessenen Wohnflächen in Absatz 2 und vorbehaltlich der Regelungen in den Absätzen 4 bis 10, in Höhe des Betrages der Bruttowarmmiete, der 30 Prozent des anrechenbaren Gesamteinkommens übersteigt.

(2) Folgende Wohnflächen sind angemessen:

- a) 50 m² bei einem Einpersonenhaushalt;
- b) 65 m² bei einem Zweipersonenhaushalt;
- c) 80 m² bei einem Dreipersonenhaushalt;
- d) 90 m² bei einem Vierpersonenhaushalt;
- e) zusätzlich 12 m² für jede weitere zum Haushalt gehörende Person.

In Einzelfällen kann die zuständige Stelle eine Überschreitung der angemessenen

**§ 2 Anspruch auf Mietzuschuss zur
Sicherung tragbarer Mieten
im Bestand öffentlich geförderter
Wohnungen (Erster Förderweg)**

(1) Mieterhaushalte im öffentlich geförderten Wohnungsbau (Erster Förderweg) mit einem Einkommen von bis zu 55 Prozent über den Einkommensgrenzen nach § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 2. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1610) geändert worden ist, haben auf Antrag, soweit die weiteren Voraussetzungen vorliegen, einen Anspruch auf einen Zuschuss zur Miete. Der Anspruch auf einen Mietzuschuss besteht, höchstens unter Zugrundelegung der angemessenen Wohnflächen in Absatz 2 und vorbehaltlich der Regelungen in den Absätzen 4 bis 10, in Höhe des Betrages der Bruttowarmmiete, der 30 Prozent des anrechenbaren Gesamteinkommens übersteigt.

(2) Folgende Wohnflächen sind angemessen:

- a) 50 m² bei einem Einpersonenhaushalt;
- b) 65 m² bei einem Zweipersonenhaushalt;
- c) 80 m² bei einem Dreipersonenhaushalt;
- d) 90 m² bei einem Vierpersonenhaushalt;
- e) zusätzlich 12 m² für jede weitere zum Haushalt gehörende Person.

<p>Wohnflächen um bis zu höchstens 20 Prozent zulassen.</p> <p>(3) Die maßgebliche Wohnfläche ergibt sich aus dem Mietvertrag. Das anrechenbare Gesamteinkommen ist nach den §§ 20 bis 24 des Wohnraumförderungsgesetzes zu ermitteln.</p> <p>(4) Mieterhaushalte in Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln in Form von Aufwendungshilfen gefördert wurden und deren erste Förderphase mit einer Dauer von 15 Jahren nach dem 31. Dezember 2002 endete, haben <u>nur dann</u> einen Anspruch auf einen Mietzuschuss nach Absatz 1, <u>wenn der Mietvertrag vor dem 1. Januar 2016 abgeschlossen worden ist</u>. Die anrechnungsfähige Bruttowarmmiete wird bei Wohnungen nach Satz 1 auf höchstens 14 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich begrenzt.</p> <p>(5) Leistungsempfängende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch und dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch erhalten abweichend von Absatz 1, höchstens unter</p>	<p>In Einzelfällen kann die zuständige Stelle eine Überschreitung der angemessenen Wohnflächen um bis zu höchstens 20 Prozent zulassen.</p> <p>(3) Die maßgebliche Wohnfläche ergibt sich aus dem Mietvertrag. Das anrechenbare Gesamteinkommen ist nach den §§ 20 bis 24 des Wohnraumförderungsgesetzes zu ermitteln.</p> <p>(4) Mieterhaushalte in Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln in Form von Aufwendungshilfen gefördert wurden und deren erste Förderphase mit einer Dauer von 15 Jahren nach dem 31. Dezember 2002 endete, haben einen Anspruch auf einen Mietzuschuss nach Absatz 1. Die anrechnungsfähige Bruttowarmmiete wird bei Wohnungen nach Satz 1 auf höchstens 14 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich begrenzt. Der in Satz 2 genannte Betrag erhöht sich am 1. April 2024 auf 16 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich und verändert sich sodann am 1. April eines jeden darauf folgenden Jahres um den Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der Veränderung vorausgehenden Monat Oktober gegenüber dem Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der letzten Veränderung vorausgehenden Monat Oktober erhöht oder verringert hat. Die sich nach dem 1. April 2024 aus Satz 3 ergebenden Beträge sind im Amtsblatt für Berlin bekannt zu machen.</p> <p>(5) Leistungsempfängende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch und dem</p>
---	--

<p>Zugrundelegung der angemessenen Wohnfläche gemäß Absatz 2, einen Mietzuschuss in Höhe des Anteils der Bruttowarmmiete, der nach einem Verfahren zur Kostensenkung nicht mehr vom Leistungsträger übernommen wird.</p> <p>(6) Zweckbestimmte Leistungen Dritter zur Senkung der Mietbelastung, die nicht unter Absatz 5 fallen, sind bei der Berechnung der Mietbelastung gemäß Absatz 1 zu berücksichtigen.</p> <p>(7) Der Mietzuschuss wird für die angemessene Wohnfläche gemäß Absatz 2 gewährt. Der Mietzuschuss beträgt für Mieterhaushalte mit Einkommen gemäß den Einkommensgrenzen nach § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 2. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1610) geändert worden ist, höchstens</p> <p>a) 5 Euro pro Quadratmeter,</p> <p>b) 3,75 Euro pro Quadratmeter bei einer Überschreitung dieser Einkommensgrenzen von bis zu 20 Prozent,</p> <p>c) 2,50 Euro pro Quadratmeter bei einer Überschreitung dieser Einkommensgrenzen von bis zu <u>40</u> Prozent.</p> <p>Zudem darf der Mietzuschuss die Hälfte der Bruttowarmmiete nicht übersteigen. Die in Satz 2 genannten Beträge verändern sich am 1. April 2019 und sodann am 1. April eines jeden darauf folgenden Jahres um den Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der Veränderung vorausgehenden</p>	<p>Zwölften Buch Sozialgesetzbuch erhalten abweichend von Absatz 1, höchstens unter Zugrundelegung der angemessenen Wohnfläche gemäß Absatz 2, einen Mietzuschuss in Höhe des Anteils der Bruttowarmmiete, der nach einem Verfahren zur Kostensenkung nicht mehr vom Leistungsträger übernommen wird.</p> <p>(6) Zweckbestimmte Leistungen Dritter zur Senkung der Mietbelastung, die nicht unter Absatz 5 fallen, sind bei der Berechnung der Mietbelastung gemäß Absatz 1 zu berücksichtigen.</p> <p>(7) Der Mietzuschuss wird für die angemessene Wohnfläche gemäß Absatz 2 gewährt. Der Mietzuschuss beträgt für Mieterhaushalte mit Einkommen gemäß den Einkommensgrenzen nach § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 2. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1610) geändert worden ist, höchstens</p> <p>a) 5 Euro pro Quadratmeter,</p> <p>b) 3,75 Euro pro Quadratmeter bei einer Überschreitung dieser Einkommensgrenzen von bis zu 20 Prozent,</p> <p>c) 2,50 Euro pro Quadratmeter bei einer Überschreitung dieser Einkommensgrenzen von bis zu 55 Prozent.</p> <p>Zudem darf der Mietzuschuss die Hälfte der Bruttowarmmiete nicht übersteigen. Die in Satz 2 genannten Beträge verändern sich am 1. April 2019 und sodann am 1. April eines jeden darauf folgenden Jahres um den Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte</p>
---	--

Monat Oktober gegenüber dem Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der letzten Veränderung vorausgehenden Monat Oktober erhöht oder verringert hat. Die jeweils veränderten Beträge sind jährlich zum 1. Januar im Amtsblatt für Berlin bekannt zu machen.

(8) Wer einen Mietzuschuss beantragt oder erhält, hat

1.

alle Tatsachen anzugeben, die für die Leistung erheblich sind, und auf Verlangen der zuständigen Stelle Auskunft zu erteilen sowie der Erteilung der erforderlichen Auskünfte durch Dritte zuzustimmen,

2.

Änderungen in den Verhältnissen, die für den Mietzuschuss erheblich sind, unverzüglich mitzuteilen,

3.

Beweismittel zu bezeichnen und auf Verlangen des zuständigen Leistungsträgers Beweisurkunden vorzulegen oder ihrer Vorlage zuzustimmen.

Satz 1 gilt entsprechend für diejenigen, die einen geleisteten Mietzuschuss zu erstatten haben. Kommen diejenigen, die einen Mietzuschuss beantragen oder erhalten, ihren Mitwirkungspflichten nach Satz 1 nicht nach und wird hierdurch die Aufklärung des Sachverhalts erheblich erschwert, kann die zuständige Stelle ohne weitere Ermittlungen den Mietzuschuss bis zur Nachholung der Mitwirkung ganz oder teilweise versagen oder entziehen, soweit die Voraussetzungen des Mietzuschusses nicht nachgewiesen sind. Der Bewilligungsbescheid muss einen Hinweis über die Mitwirkungspflichten der Sätze 1 bis 3 enthalten.

Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der Veränderung vorausgehenden Monat Oktober gegenüber dem Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der letzten Veränderung vorausgehenden Monat Oktober erhöht oder verringert hat. Die jeweils veränderten Beträge sind jährlich zum 1. Januar im Amtsblatt für Berlin bekannt zu machen.

(8) Wer einen Mietzuschuss beantragt oder erhält, hat

1.

alle Tatsachen anzugeben, die für die Leistung erheblich sind, und auf Verlangen der zuständigen Stelle Auskunft zu erteilen sowie der Erteilung der erforderlichen Auskünfte durch Dritte zuzustimmen,

2.

Änderungen in den Verhältnissen, die für den Mietzuschuss erheblich sind, unverzüglich mitzuteilen,

3.

Beweismittel zu bezeichnen und auf Verlangen des zuständigen Leistungsträgers Beweisurkunden vorzulegen oder ihrer Vorlage zuzustimmen.

Satz 1 gilt entsprechend für diejenigen, die einen geleisteten Mietzuschuss zu erstatten haben. Kommen diejenigen, die einen Mietzuschuss beantragen oder erhalten, ihren Mitwirkungspflichten nach Satz 1 nicht nach und wird hierdurch die Aufklärung des Sachverhalts erheblich erschwert, kann die zuständige Stelle ohne weitere Ermittlungen den Mietzuschuss bis zur Nachholung der Mitwirkung ganz oder teilweise versagen oder entziehen, soweit die Voraussetzungen des Mietzuschusses nicht nachgewiesen sind. Der Bewilligungsbescheid muss einen Hinweis über die Mitwirkungspflichten der Sätze 1 bis 3 enthalten.

(9) Soweit der Bewilligungsbescheid aufgehoben worden ist, ist ein bereits erbrachter Mietzuschuss zu erstatten. Der zu erstattende Betrag ist durch schriftlichen Verwaltungsakt festzusetzen. Die Festsetzung soll, sofern der Mietzuschuss auf Grund eines Verwaltungsaktes erbracht worden ist, mit der Aufhebung des Verwaltungsaktes verbunden werden.

(10) Näheres zum Verfahren und zur Vermeidung unbilliger Härten im Einzelfall regeln Verwaltungsvorschriften der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung. Diese kann die Verfahren nach den Absätzen 1 bis 9 auf Stellen außerhalb der Berliner Verwaltung (Private) zur Ausführung in den Handlungsformen des öffentlichen Rechts unter ihrer Fachaufsicht übertragen. Der Übertragungsakt ist im Amtsblatt für Berlin zu veröffentlichen. Der Private unterliegt insoweit den für die Berliner Verwaltung geltenden Regelungen, insbesondere dem Berliner Datenschutzgesetz und dem Gesetz über das Verfahren der Berliner Verwaltung. Vorverfahren finden nicht statt.

(9) Soweit der Bewilligungsbescheid aufgehoben worden ist, ist ein bereits erbrachter Mietzuschuss zu erstatten. Der zu erstattende Betrag ist durch schriftlichen Verwaltungsakt festzusetzen. Die Festsetzung soll, sofern der Mietzuschuss auf Grund eines Verwaltungsaktes erbracht worden ist, mit der Aufhebung des Verwaltungsaktes verbunden werden.

(10) Näheres zum Verfahren und zur Vermeidung unbilliger Härten im Einzelfall regeln Verwaltungsvorschriften der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung. Diese kann die Verfahren nach den Absätzen 1 bis 9 auf Stellen außerhalb der Berliner Verwaltung (Private) zur Ausführung in den Handlungsformen des öffentlichen Rechts unter ihrer Fachaufsicht übertragen. Der Übertragungsakt ist im Amtsblatt für Berlin zu veröffentlichen. Der Private unterliegt insoweit den für die Berliner Verwaltung geltenden Regelungen, insbesondere dem Berliner Datenschutzgesetz und dem Gesetz über das Verfahren der Berliner Verwaltung. Vorverfahren finden nicht statt.

II Wortlaut der zitierten Rechtsvorschriften

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. <u>Zweites Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG)</u>	
§ 6.....	33
2. <u>Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)</u>	
§ 2.....	34
§ 8.....	34
§ 8a.....	35
§ 25.....	37
§ 26.....	37
§ 27.....	38
3. <u>Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)</u>	
§ 30	38
§ 32	39

1. Zweites Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG)

§ 6 II. WoBauG - Öffentliche Mittel

(1) Mittel des Bundes, der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände, die von ihnen zur Förderung des Baues von Wohnungen für die breiten Schichten des Volkes bestimmt sind, sowie die nach dem Lastenausgleichsgesetz für die Wohnraumhilfe bestimmten Mittel des Ausgleichsfonds sind öffentliche Mittel im Sinne dieses Gesetzes. Die öffentlichen Mittel sind nur zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues nach den Vorschriften der §§ 25 bis 68 zu verwenden.

(2) Nicht als öffentliche Mittel im Sinne dieses Gesetzes gelten insbesondere

a) die nach dem Lastenausgleichsgesetz als Eingliederungsdarlehen bestimmten Mittel des Ausgleichsfonds oder die mit einer ähnlichen Zweckbestimmung in öffentlichen Haushalten ausgewiesenen Mittel,

b) die als Prämien an Wohnbausparer gewährten Mittel,

- c) die in öffentlichen Haushalten gesondert ausgewiesenen Wohnungsfürsorgemittel für Angehörige des öffentlichen Dienstes,
 - d) die in Haushalten der Gemeinden und Gemeindeverbände ausgewiesenen Mittel zur Unterbringung von solchen Obdachlosen, die aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung von den Gemeinden und Gemeindeverbänden unterzubringen sind,
 - e) die einer Kapitalsammelstelle aus einem öffentlichen Haushalt für Zwecke der Vor- und Zwischenfinanzierung des Wohnungsbaues zur Verfügung gestellten Mittel,
 - f) Mittel, die aus öffentlichen Haushalten zur Modernisierung von bestehendem Wohnraum gewährt werden,
 - g) die Grundsteuervergünstigungen,
 - h) Mittel, die zur Förderung des Erwerbs vorhandener Wohnungen, insbesondere durch kinderreiche Familien und Schwerbehinderte bestimmt sind, um ihnen die Eigenversorgung mit Wohnraum zu erleichtern; das gilt nicht für die Mittel zur Förderung des Erwerbs von Kaufeigenheimen und Kaufeigentumswohnungen vom Bauherrn.
- (3) Soweit in einem öffentlichen Haushalt andere als die in den Absätzen 1 und 2 aufgeführten Mittel für die Förderung des Wohnungsbaues zur Verfügung gestellt werden, sollen sie in der Regel nur für Maßnahmen zu Gunsten des sozialen Wohnungsbaues verwendet werden.

2. Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)

§ 2 Sicherung der Zweckbestimmung

Auf die Erhebung, Verarbeitung und Nutzung von Daten, die Erteilung von Auskünften, die Gewährung von Einsicht in Unterlagen, die Besichtigung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen, die Erteilung von Auskünften durch Finanzbehörden und Arbeitgeber sowie die Mitteilungspflichten und die Einschränkung der Rechte zur Beendigung von Mietverhältnissen bei der Veräußerung und Umwandlung von öffentlich geförderten Wohnungen ist § 32 Abs. 2 bis 4 des Wohnraumförderungsgesetzes entsprechend anzuwenden.

§ 8 Kostenmiete

(1) Der Verfügungsberechtigte darf die Wohnung nicht gegen ein höheres Entgelt zum Gebrauch überlassen, als zur Deckung der laufenden

Aufwendungen erforderlich ist (Kostenmiete). Die Kostenmiete ist nach den §§ 8a und 8b zu ermitteln.

(2) Soweit das vereinbarte Entgelt die Kostenmiete übersteigt, ist die Vereinbarung unwirksam. Soweit die Vereinbarung unwirksam ist, ist die Leistung zurückzuerstatten und vom Empfang an zu verzinsen. Der Anspruch auf Rückerstattung verjährt nach Ablauf von vier Jahren nach der jeweiligen Leistung, jedoch spätestens nach Ablauf eines Jahres von der Beendigung des Mietverhältnisses an.

(3) Sind für eine Wohnung in einem Eigenheim oder einer Kleinsiedlung oder für eine sonstige Wohnung die öffentlichen Mittel ohne Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung oder auf Grund einer vereinfachten Wirtschaftlichkeitsberechnung bewilligt worden, so darf der Verfügungsberechtigte die Wohnung höchstens gegen ein Entgelt bis zur Höhe der Kostenmiete für vergleichbare öffentlich geförderte Wohnungen (Vergleichsmiete) überlassen. Die zuständige Stelle kann genehmigen, dass der Verfügungsberechtigte von der Vergleichsmiete zur Kostenmiete übergeht. Absatz 2 ist entsprechend anzuwenden.

(4) Der Vermieter hat dem Mieter auf Verlangen Auskunft über die Ermittlung und Zusammensetzung der Miete zu geben und, soweit der Miete eine Genehmigung der Bewilligungsstelle zugrunde liegt, die zuletzt erteilte Genehmigung vorzulegen. Wird eine Genehmigung nicht vorgelegt oder ist die Auskunft über die Ermittlung und Zusammensetzung der Miete unzureichend, so hat die zuständige Stelle dem Mieter auf Verlangen die Höhe der nach Absatz 1 oder 3 zulässigen Miete mitzuteilen, soweit diese sich aus ihren Unterlagen ergibt.

(5) Die diesem Gesetz unterliegenden Wohnungen sind preisgebundener Wohnraum.

§ 8a Ermittlung der Kostenmiete und der Vergleichsmiete

(1) Bei der Ermittlung der Kostenmiete ist von dem Mietbetrag auszugehen, der sich für die öffentlich geförderten Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit auf Grund der Wirtschaftlichkeitsberechnung für den Quadratmeter der Wohnfläche durchschnittlich ergibt (Durchschnittsmiete). In der Wirtschaftlichkeitsberechnung darf für den Wert der Eigenleistung, soweit er 15 vom Hundert der Gesamtkosten des Bauvorhabens nicht übersteigt, eine Verzinsung von 4 vom Hundert angesetzt werden; für den darüber hinausgehenden Betrag darf angesetzt werden

a) eine Verzinsung in Höhe des marktüblichen Zinssatzes für erststellige Hypotheken, sofern die öffentlichen Mittel vor dem 1. Januar 1974 bewilligt worden sind,

b) in den übrigen Fällen eine Verzinsung in Höhe von 6,5 vom Hundert.

(2) Bei Wohnungen, die nach den Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gefördert worden sind, ist bei der Ermittlung der Kostenmiete von der Durchschnittsmiete auszugehen, die von der Bewilligungsstelle nach § 72 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes genehmigt worden ist.

(3) Ändern sich nach der erstmaligen Berechnung der Durchschnittsmiete oder nach der Genehmigung der Durchschnittsmiete nach § 72 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes die laufenden Aufwendungen (Kapitalkosten, Bewirtschaftungskosten), so tritt jeweils eine entsprechend geänderte Durchschnittsmiete an die Stelle der bisherigen Durchschnittsmiete. Bei einer Erhöhung der laufenden Aufwendungen gilt Satz 1 nur, soweit sie auf Umständen beruht, die der Vermieter nicht zu vertreten hat; als Erhöhung der Aufwendungen gilt auch eine durch Gesetz oder Rechtsverordnung zugelassene Erhöhung eines Ansatzes in der Wirtschaftlichkeitsberechnung.

(4) Bei einer Erhöhung der laufenden Aufwendungen, die bis zur Anerkennung der Schlussabrechnung, spätestens jedoch bis zu zwei Jahren nach der Bezugsfertigkeit eintritt, bedarf die Erhöhung der Durchschnittsmiete nach Absatz 3 der Genehmigung der Bewilligungsstelle. Die Genehmigung wirkt auf den Zeitpunkt der Erhöhung der laufenden Aufwendungen, längstens jedoch drei Monate vor Stellung eines Antrags mit prüffähigen Unterlagen zurück; der Vermieter kann jedoch eine rückwirkende Mieterhöhung nur verlangen, wenn dies bei der Vereinbarung der Miete vorbehalten worden ist.

(5) Auf der Grundlage der Durchschnittsmiete hat der Vermieter die Miete für die einzelnen Wohnungen unter angemessener Berücksichtigung ihres unterschiedlichen Wohnwertes, insbesondere von Lage, Ausstattung und Zuschnitt zu berechnen (Einzelmiete). Der Durchschnitt der Einzelmieten muss der Durchschnittsmiete entsprechen.

(6) Ändern sich in den Fällen der Vergleichsmiete (§ 8 Abs. 3) nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel die laufenden Aufwendungen, so ändert sich die Vergleichsmiete um den Betrag, der anteilig auf die Wohnung entfällt. Absatz 3 Satz 2 gilt entsprechend.

(7) Die nach den Absätzen 1 bis 6 sich ergebende Einzelmiete oder Vergleichsmiete zuzüglich zulässiger Umlagen, Zuschläge und Vergütungen ist das zulässige Entgelt im Sinne des § 8 Abs. 1 oder 3.

(8) Das Nähere über die Ermittlung des zulässigen Entgelts bestimmt die Rechtsverordnung nach § 28.

§ 25 Maßnahmen bei Gesetzesverstößen

(1) Für die Zeit, während der der Verfügungsberechtigte schuldhaft gegen die Vorschriften der §§ 4, 7 Abs. 3, des § 8 Abs. 1 und 3, des § 8a, 8b, 9 oder des § 21 oder gegen die nach § 5a erlassenen Vorschriften verstößt, kann die zuständige Stelle durch Verwaltungsakt von dem Verfügungsberechtigten Geldleistungen bis zu 5 Euro je Quadratmeter Wohnfläche der Wohnung monatlich, auf die sich der Verstoß bezieht, erheben. Für die Bemessung der Geldleistungen sind ausschließlich der Wohnwert der Wohnung und die Schwere des Verstoßes maßgebend.

(2) Bei einem schuldhaften Verstoß des Verfügungsberechtigten gegen die in Absatz 1 bezeichneten Vorschriften kann der Gläubiger die als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel fristlos kündigen; er soll sie bei einem Verstoß gegen § 7 Abs. 3 in Verbindung mit § 27 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 des Wohnraumförderungsgesetzes kündigen. Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen und Zinszuschüsse können für die in Absatz 1 bezeichnete Zeit zurückgefordert werden. Soweit Darlehen oder Zuschüsse bewilligt, aber noch nicht ausgezahlt sind, kann die Bewilligung widerrufen werden.

(3) Die Befugnisse nach den Absätzen 1 und 2 sollen nicht geltend gemacht werden, wenn die Geltendmachung unter Berücksichtigung der Verhältnisse des Einzelfalls, namentlich der Bedeutung des Verstoßes, unbillig sein würde.

(4) Die zuständige Stelle hat die nach Absatz 1 eingezogenen Geldleistungen an die Stelle abzuführen, welche die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständige oberste Landesbehörde bestimmt; sie sind für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau einzusetzen.

§ 26 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer

1. entgegen § 2 in Verbindung mit § 32 Abs. 3 Satz 1 des Wohnraumförderungsgesetzes eine Mitteilung nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig macht,

2. eine Wohnung entgegen § 4 Abs. 2 bis 5 oder entgegen den nach § 5a erlassenen Vorschriften zum Gebrauch überlässt oder belässt,

3. entgegen § 7 Abs. 3 in Verbindung mit § 27 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 oder 2 des Wohnraumförderungsgesetzes eine Wohnung selbst nutzt oder nicht nur vorübergehend, mindestens drei Monate, leer stehen lässt,

4. für die Überlassung einer Wohnung ein höheres Entgelt fordert, sich versprechen lässt oder annimmt, als nach den §§ 8 bis 9 zulässig ist, oder

5. entgegen § 7 Abs. 3 in Verbindung mit § 27 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 des Wohnraumförderungsgesetzes eine Wohnung anderen als Wohnzwecken zuführt oder entsprechend baulich ändert.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 mit einer Geldbuße bis zu zweitausendfünfhundert Euro je Wohnung, in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 2 und 3 mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro, in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 4 mit einer Geldbuße bis zu fünfzehntausend Euro und in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 5 mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden.

(3) Die Ordnungswidrigkeit nach Absatz 1 Nr. 4 kann mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden, wenn jemand vorsätzlich oder leichtfertig ein wesentlich höheres Entgelt fordert, sich versprechen lässt oder annimmt, als nach den §§ 8 bis 9 zulässig ist.

§ 27 Weitergehende Verpflichtungen

Weitergehende vertragliche Verpflichtungen der in diesem Gesetz bestimmten Art, die im Zusammenhang mit der Gewährung öffentlicher Mittel vertraglich begründet worden sind oder begründet werden, bleiben wirksam, soweit sie über die Verpflichtungen aus diesem Gesetz hinausgehen; andersartige vertragliche Verpflichtungen bleiben unberührt. Satz 1 gilt nicht für Strafversprechen und Ansprüche auf erhöhte Verzinsung wegen eines Verstoßes gegen die in § 25 Abs. 1 bezeichneten Vorschriften, sofern Geldleistungen nach § 25 Abs. 1 entrichtet worden sind.

3. Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)

§ 30 Freistellung von Belegungsbindungen

(1) Die zuständige Stelle kann den Verfügungsberechtigten von den Verpflichtungen nach § 27 Abs. 1 und 7 Satz 1 freistellen, wenn und soweit

1. nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen ein überwiegendes öffentliches Interesse an den Bindungen nicht mehr besteht oder
2. an der Freistellung ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht oder
3. die Freistellung der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dient oder
4. an der Freistellung ein überwiegendes berechtigtes Interesse des Verfügungsberechtigten oder eines Dritten besteht

und für die Freistellung ein Ausgleich dadurch erfolgt, dass der Verfügungsberechtigte der zuständigen Stelle das Belegungsrecht für Ersatzwohnungen, die bezugsfertig oder frei sind, für die Dauer der Freistellung vertraglich einräumt oder einen Geldausgleich in angemessener Höhe oder einen sonstigen Ausgleich in angemessener Art und Weise leistet.

(2) Freistellungen können für bestimmte Wohnungen, für Wohnungen bestimmter Art oder für Wohnungen in bestimmten Gebieten erteilt werden.

(3) Bei einer Freistellung kann von einem Ausgleich abgesehen werden, wenn und soweit die Freistellung im überwiegenden öffentlichen Interesse erteilt wird.

§ 32 Sonstige Vorschriften der Sicherung

(1) Die zuständige Stelle kann Bestimmungen der Förderzusage nach den allgemeinen Vorschriften im Wege des Verwaltungszwangs vollziehen. Soweit die Bestimmungen in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag getroffen werden, hat sich der Förderempfänger der sofortigen Vollstreckung nach § 61 des Verwaltungsverfahrensgesetzes oder nach entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften zu unterwerfen.

(2) Die zuständige Stelle hat über die Wohnungen, ihre Nutzung, die jeweiligen Mieter und Vermieter sowie über die Belegungsrechte und die höchstzulässigen Mieten im Sinne des § 3 Abs. 3 bis 5 des Bundesdatenschutzgesetzes oder entsprechender landesrechtlicher Vorschriften Daten zu erheben, zu verarbeiten und zu nutzen, soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmung der Wohnungen und der sonstigen Bestimmungen der Förderzusage erforderlich ist. Der Vermieter und der Mieter sind verpflichtet, der zuständigen Stelle auf Verlangen Auskunft zu erteilen und Einsicht in ihre Unterlagen zu gewähren und ihr die Besichtigung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen zu gestatten, soweit dies zur

Sicherung der Zweckbestimmung der Wohnungen und der sonstigen Bestimmungen der Förderzusage erforderlich ist. Durch Satz 2 wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes) eingeschränkt.

(3) Der Vermieter hat der zuständigen Stelle die Veräußerung von belegungs- oder mietgebundenen Wohnungen und die Begründung von Wohnungseigentum an solchen Wohnungen unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Der Vermieter, der eine Wohnung erworben hat, an der nach der Überlassung an einen Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist, darf sich dem Mieter gegenüber auf berechnigte Interessen an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht berufen, solange die Wohnung Belegungs- oder Mietbindungen unterliegt; im Übrigen bleibt § 577a Abs. 1 und 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs unberührt, soweit in dieser Bestimmung auf § 573 Abs. 2 Nr. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verwiesen wird.

(4) Finanzbehörden und Arbeitgeber haben der zuständigen Stelle Auskunft über die Einkommensverhältnisse der Wohnungssuchenden zu erteilen, soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmung der Wohnungen und der sonstigen Bestimmungen der Förderzusage erforderlich ist und begründete Zweifel an der Richtigkeit der Angaben und der hierzu vorgelegten Nachweise bestehen. Vor einem Auskunftersuchen an den Arbeitgeber soll dem Wohnungssuchenden Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden.

(5) Fördermittel, die in Abhängigkeit vom jeweiligen Haushaltseinkommen des Mieters gewährt werden, können auch dann an den Vermieter ausgezahlt werden, wenn dieser aus den geleisteten Zahlungen Rückschlüsse auf das Einkommen des Mieterhaushalts ziehen kann.

(6) Die für Wohnungen geltenden Vorschriften dieses Abschnitts gelten entsprechend für einzelne Wohnräume mit Ausnahme solcher in Wohnheimen.

(7) Für die Zwecke der Sicherung der höchstzulässigen Miete nach § 28 Abs. 2 bis 6 und für die übrigen Sicherungsvorschriften der Absätze 2, 3, 5 und 6 ist der sonstige Verfügungsberechtigte dem Vermieter gleichgestellt.

III. Die von den Beteiligten jeweils erstellten Zusammenfassungen der wesentlichen Ansichten nach § 4 Absatz 2 Satz 4 des Lobbyregistergesetzes

[Namen der oder des Beteiligten und Wiedergabe der jeweiligen Zusammenfassung der wesentlichen Ansichten]

Nicht einschlägig.