

Gesetzentwurf

der Landesregierung

**Gesetz über die soziale Wohnraumförderung im Land Brandenburg
(Brandenburgisches Wohnraumförderungsgesetz – BbgWoFG)**

Gesetzentwurf

der Landesregierung

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung im Land Brandenburg (Brandenburgisches Wohnraumförderungsgesetz – BbgWoFG)

A. Problem

Mit der Föderalismusreform ist im Jahr 2006 die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz für wesentliche Teile des Wohnungswesens, insbesondere für das Recht der Wohnraumförderung, vom Bund auf die Länder übergegangen. Das Wohnraumförderungsgesetz des Bundes (WoFG) gilt seitdem fort, solange die Länder dieses Gesetz nicht durch eigenes Recht ersetzen. Einige Länder haben von dieser Möglichkeit bereits Gebrauch gemacht.

Auch im Land Brandenburg wird nun die Notwendigkeit für eine landesgesetzliche Regelung gesehen. Mit Beschluss des Landtages vom 31. Januar 2018 wurde die Landesregierung aufgefordert, den Entwurf eines Landeswohnraumförderungsgesetzes zu erarbeiten. Der Entwurf soll Änderungsbedarfe hinsichtlich der Zielgruppen der Wohnraumförderung, der Einkommensgrenzen, der Wohnformen (ggfs. auch Wohnheime) sowie des studentischen Wohnens umsetzen. Die Wohnraumförderung soll – orientiert an den Bedürfnissen des Landes Brandenburg – modernisiert und flexibilisiert werden.

Der vorliegende Gesetzentwurf soll diesen Auftrag umsetzen.

B. Lösung

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf soll von der den Ländern eingeräumten Gesetzgebungskompetenz auf dem Gebiet der Wohnraumförderung Gebrauch gemacht werden. Mit einer Ersetzung des WoFG durch ein Brandenburgisches Wohnraumförderungsgesetz (BbgWoFG) soll der gesetzliche Rahmen für die künftige soziale Wohnraumförderung im Land Brandenburg geschaffen werden.

Die bereits seit dem Jahr 2002 geltenden Einkommensgrenzen des WoFG für den Erhalt eines Wohnberechtigungsscheins werden der aktuellen Preisentwicklung und den demographischen Bedürfnissen angepasst. Gemeinschaftliche Wohnformen sollen besser in die Wohnraumförderung einbezogen werden. Die Zielgruppen des Gesetzes und der Haushaltsbegriff werden entsprechend erweitert. Haushaltsangehörige werden nach Auszug oder Tod der oder des Wohnberechtigungsscheininhabenden besser geschützt. Durch eine Verordnungsermächtigung soll ermöglicht werden, den Anforderungen besonderer Wohnformen, für Studierende und Auszubildende, aber auch zum Beispiel für Menschen mit Behinderungen oder Wohngemeinschaften zur Unterstützung im Alter besser gerecht zu werden. Schließlich wird das Gesetz im Vergleich zum WoFG verschlankt und übersichtlicher gestaltet.

C. Rechtsfolgenabschätzung

I. Erforderlichkeit

Mit dem Erlass des Brandenburgischen Wohnraumförderungsgesetzes werden veraltete bundesrechtliche Regelungen ersetzt. Der Wohnraumförderung im Land Brandenburg wird ein aktueller, klarer und landesspezifischer rechtlicher Rahmen gegeben.

II. Zweckmäßigkeit

Unter grundrechtlichen und rechtsstaatlichen Gesichtspunkten sind Regelungen durch förmliches Gesetz unverzichtbar.

III. Auswirkungen auf Bürgerinnen und Bürger, Wirtschaft und Verwaltung

Der Verwaltung entsteht kein über den bisherigen Verwaltungsaufwand im Rahmen des Vollzugs des Wohnraumförderungsgesetzes hinausgehender Aufwand. Auch Wirtschaft und Bürger werden nicht mit neuen Kosten belastet.

D. Verfahrensbeteiligte im Sinne des Kapitels I Nummer 1 der Vereinbarung zwischen Landtag und Landesregierung über die Unterrichtung des Landtages nach Artikel 94 der Verfassung des Landes Brandenburg

Der Entwurf wurde im Rahmen des förmlichen Beteiligungsverfahrens zugeleitet an:

Landkreistag Brandenburg

Jägerallee 25

14469 Potsdam

Städte- und Gemeindebund

Stephensonstraße 4

14482 Potsdam

Landesbeauftragte für den Datenschutz und für das Recht auf Akteneinsicht

Stahnsdorfer Damm 77

14532 Kleinmachnow

Beauftragter der Landesregierung für die Belange der Menschen mit Behinderungen

Henning-von-Tresckow-Straße 2-13

14467 Potsdam

Bund freier Wohnungsunternehmen Landesverband Berlin-Brandenburg e.V.

Französische Straße 55

10117 Berlin

Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Lentzeallee 107

14195 Berlin

Haus & Grund Brandenburg e.V.

Zimmerstraße 15

14471 Potsdam

E. Zuständigkeiten

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung

Geszentwurf für ein

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung im Land Brandenburg

(Brandenburgisches Wohnraumförderungsgesetz – BbgWoFG)

Vom ...

Der Landtag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Inhaltsübersicht

Abschnitt 1

Allgemeines

- § 1 Anwendungsbereich
- § 2 Ziele, Zielgruppen
- § 3 Begriffsbestimmungen
- § 4 Beteiligung der Gemeinden; Verordnungsermächtigung

Abschnitt 2

Förderung

- § 5 Fördergrundsätze
- § 6 Fördermittel und Rückflüsse
- § 7 Förderprogramme und Verfahren
- § 8 Fördergegenstände
- § 9 Förderinstrumente
- § 10 Förderempfängerinnen und Förderempfänger
- § 11 Förderzusage
- § 12 Kooperationsvertrag

Abschnitt 3

Bindungen und Sicherung der Zweckbestimmung

- § 13 Belegungsbindung
- § 14 Wohnberechtigungsschein
- § 15 Mietbindung

- § 16 Dauer der Bindungen
- § 17 Freistellung und Änderung von Bindungen
- § 18 Sicherung der Zweckbestimmung
- § 19 Mitteilungspflichten
- § 20 Besondere Wohnformen
- § 21 Datenverarbeitung

Abschnitt 4

Einkommen

- § 22 Einkommensgrenzen; Verordnungsermächtigung
- § 23 Maßgebendes Einkommen
- § 24 Einkommensermittlung
- § 25 Zeitraum für die Ermittlung des Einkommens
- § 26 Frei- und Abzugsbeträge

Abschnitt 5

Ergänzungs- und Schlussvorschriften

- § 27 Zuständigkeiten; Verordnungsermächtigung
- § 28 Maßnahmen bei Verstößen
- § 29 Übergangsvorschrift
- § 30 Inkrafttreten

Abschnitt 1

Allgemeines

§ 1

Anwendungsbereich

Dieses Gesetz regelt die Förderung des Wohnungsbaus und anderer Maßnahmen durch das Land zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit Mietwohnraum und bei der Bildung von selbst genutztem Wohneigentum (soziale Wohnraumförderung).

Ziele, Zielgruppen

- (1) Ziel der sozialen Wohnraumförderung ist die Unterstützung von Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, bei der Versorgung mit Mietwohnraum einschließlich Genossenschaftswohnraum oder mit selbst genutztem Wohneigentum.
- (2) Weitere Ziele der sozialen Wohnraumförderung sind die Erhaltung und Schaffung stabiler Wohn- und Nachbarschaftsverhältnisse, Bewohner- und Quartiersstrukturen.
- (3) Die soziale Wohnraumförderung unterstützt den effizienten Einsatz und Verbrauch von Energie bei Wohngebäuden als Beitrag zum Klimaschutz.
- (4) Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung von Miet- und Genossenschaftswohnraum sind Haushalte nach Absatz 1, insbesondere mit Kindern, älteren Menschen, Menschen mit Behinderungen, Personen in sozialen Notlagen, Studierenden und Auszubildenden.
- (5) Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung von selbst genutztem Wohneigentum sind Haushalte nach Absatz 1, insbesondere mit Kindern und Menschen mit Behinderungen.

Begriffsbestimmungen

- (1) Wohnraum ist umbauter Raum, der tatsächlich und rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet und von der Verfügungsberechtigten Person dazu bestimmt ist. Wohnraum können Wohnungen oder einzelne Wohnräume sein. Die Größe des Wohnraums muss angemessen sein. Dabei ist den Besonderheiten bei baulichen Maßnahmen in bestehendem Wohnraum sowie besonderen persönlichen und beruflichen Bedürfnissen des Haushalts, insbesondere von älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen, Rechnung zu tragen. Die Berechnung der Wohnfläche von Wohnraum bestimmt sich nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung.
- (2) Selbst genutztes Wohneigentum ist Wohnraum im eigenen Haus oder in einer eigenen Eigentumswohnung, der zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird.
- (3) Mietwohnraum ist Wohnraum, der den dort Wohnenden auf Grund eines Mietverhältnisses oder eines genossenschaftlichen oder sonstigen ähnlichen Nutzungsverhältnisses zum Gebrauch überlassen wird.
- (4) Wohnraum gilt als bezugsfertig, wenn den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern zugemutet werden kann, ihn zu beziehen.
- (5) Wohnungsbau ist das Schaffen von Wohnraum durch
 1. Neubau,

2. Beseitigung von Schäden an Gebäuden unter wesentlichem Bauaufwand, durch die die Gebäude auf Dauer wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht werden (Wiederaufbau),
 3. Änderung oder Erweiterung von Gebäuden unter wesentlichem Bauaufwand oder
 4. Änderung von Wohnraum unter wesentlichem Bauaufwand zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse.
- (6) Modernisierung sind bauliche Maßnahmen, die
1. den Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes erhöhen,
 2. die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder
 3. Einsparungen von Energie und Wasser bewirken.
- (7) Ersterwerb ist der erstmalige Erwerb von Wohnraum innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung.
- (8) Zum Haushalt gehören alle Personen, die miteinander eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft bilden (Haushaltsangehörige). Zum Haushalt gehören auch Personen, wenn zu erwarten ist, dass diese alsbald und auf Dauer in den Haushalt aufgenommen werden, sowie Kinder, deren Geburt aufgrund einer bestehenden Schwangerschaft zu erwarten ist.
- (9) Belegungsrechte werden als allgemeine Belegungsrechte, Benennungsrechte oder Besetzungsrechte (Art der Bindung) begründet. Belegungsrechte können
1. an den geförderten Wohnungen (unmittelbare Belegung),
 2. nur an anderen Wohnungen (mittelbare Belegung),
 3. an geförderten und an anderen Wohnungen (verbundene Belegung)
- begründet werden (Gegenstand der Bindung).
- (10) Ein allgemeines Belegungsrecht ist das Recht der zuständigen Stelle, von der verfügbungsberechtigten Person zu fordern, den Wohnraum einer wohnungssuchenden Person, die ihre Wohnberechtigung durch Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins nach § 14 nachweist, zu überlassen.
- (11) Benennungsrecht ist das Recht der zuständigen Stelle, der verfügbungsberechtigten Person für die Vermietung eines bestimmten belegungsgebundenen Wohnraums mindestens drei berechnigte wohnungssuchende Personen zur Auswahl zu benennen.
- (12) Besetzungsrecht ist das Recht der zuständigen Stelle, eine wohnungssuchende Person zu benennen, der die verfügbungsberechtigte Person einen bestimmten belegungsgebundenen Wohnraum zu überlassen hat.
- (13) Verfügungsrecht ist die Person, in deren Eigentum sich der Wohnraum befindet oder die sonst aufgrund eines privaten dinglichen Rechts zum

Besitz des Wohnraums berechtigt ist. Der verfügungsberechtigten Person stehen eine von ihr beauftragte Person sowie die Vermieterin oder der Vermieter gleich.

(14) Bauherrin oder Bauherr ist diejenige oder derjenige, die oder der das Bauvorhaben auf eigene oder fremde Rechnung im eigenen Namen durchführt oder durch Dritte durchführen lässt.

§ 4

Beteiligung der Gemeinden; Verordnungsermächtigung

(1) Die Förderung nach diesem Gesetz ist Aufgabe des Landes. Die Gemeinden und Gemeindeverbände können mit eigenen Mitteln eine Förderung nach diesem Gesetz durchführen.

(2) Die wohnungspolitischen Belange der Gemeinden und der Gemeindeverbände sollen bei der sozialen Wohnraumförderung berücksichtigt werden; dies gilt insbesondere, wenn diese sich mit eigenen Mitteln an der Förderung beteiligen oder Wohnraumkonzepte vorlegen. Vor der Entscheidung über die Vergabe der Fördermittel ist die örtliche Gemeinde zu beteiligen.

(3) Das für Wohnungswesen zuständige Mitglied der Landesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf zu bestimmen. In einem Gebiet nach Satz 1 besteht ein Benennungsrecht der zuständigen Stelle nach § 3 Absatz 11. In der Verordnung können Bestimmungen getroffen werden, nach welchen Kriterien die Benennung erfolgen soll.

Abschnitt 2

Förderung

§ 5

Fördergrundsätze

Bei der Förderung sollen insbesondere berücksichtigt werden

1. die örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse sowie die unterschiedlichen Investitionsbedingungen der Bauherrin oder des Bauherrn,
2. die besonderen Anforderungen des zu versorgenden Personenkreises, insbesondere die des barrierefreien Bauens,
3. der Beitrag des genossenschaftlichen Wohnens zur Erreichung der Ziele der Wohnraumförderung,
4. die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen,
5. die Schaffung und Erhaltung ausgewogener Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse,

6. die funktional sinnvolle Zuordnung der Wohnbereiche zu den Arbeitsplätzen und der Infrastruktur sowie die ausreichende Anbindung des zu fördernden Wohnraums an den öffentlichen Personennahverkehr,
7. die Nutzung des Wohnungs- und Gebäudebestandes,
8. die Erhaltung preisgünstigen Wohnraums im Fall der Förderung der Modernisierung und
9. der Einsatz kostensparender, energieeffizienter, insbesondere ökologischer und ressourcenschonender Bauweisen.

§ 6

Fördermittel und Rückflüsse

(1) Die soziale Wohnraumförderung durch das Land erfolgt aus dem Wohnungsbauvermögen des Landes Brandenburg. Zur Höhe des Neubewilligungsvolumens wird auf § 1 Absatz 3 Satz 4 des Gesetzes über das Wohnungsbauvermögen des Landes Brandenburg vom 17. Dezember 1996 (GVBl. I S. 358, 362), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I Nr. 25 S. 10) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung verwiesen.

(2) Geldleistungen und Ausgleichzahlungen nach § 17 Absatz 2, § 18 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 und § 28 Absatz 1 fließen in das Wohnungsbauvermögen des Landes Brandenburg und sind zweckgebunden für die soziale Wohnraumförderung zu verwenden.

§ 7

Förderprogramme und Verfahren

(1) Das für Wohnungswesen zuständige Ministerium erlässt Verwaltungsvorschriften über Voraussetzungen der Förderung und deren Durchführung. Näheres regeln § 44 der Brandenburgischen Landeshaushaltsordnung und die hierzu erlassenen Verwaltungsvorschriften.

(2) Die Förderung erfolgt über einen angemessenen Zeitraum in einem offenen, transparenten und diskriminierungsfreien Verfahren. Sie muss dem Förderzweck angemessen sein.

§ 8

Fördergegenstände

Insbesondere können gefördert werden

1. Wohnungsbau, einschließlich des Ersterwerbs,
2. Modernisierung von Wohnraum,
3. Erwerb bestehenden Wohnraums,

4. Instandsetzungen in Verbindung mit Modernisierungsmaßnahmen,
5. Maßnahmen zum Abbau von Barrieren bei bestehendem Wohnraum oder
6. Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum.

§ 9

Förderinstrumente

Die Förderung kann erfolgen durch

1. Gewährung von vergünstigten Darlehen,
2. Gewährung von Zuschüssen,
3. Übernahme von Bürgschaften oder
4. sonstige geldwerte Leistungen.

§ 10

Förderempfängerinnen und Förderempfänger

(1) Empfängerin oder Empfänger der Förderung ist

1. beim Wohnungsbau und der Modernisierung die Bauherrin oder der Bauherr,
2. beim Ersterwerb oder Erwerb bestehenden Wohnraums die Erwerberin oder der Erwerber oder
3. beim Erwerb von Belegungsrechten die verfügungsberechtigte Person.

(2) Die Gewährung von Fördermitteln setzt voraus, dass die Förderempfängerin oder der Förderempfänger

1. die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzt,
2. die Gewähr für eine ordnungsmäßige und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens und für eine ordnungsmäßige Verwaltung des Wohnraums bietet,
3. eine angemessene Eigenleistung erbringt,
4. bei der Förderung von selbst genutztem Wohneigentum die Belastung auf Dauer tragen kann und
5. in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 1 Eigentum oder eine Erbbauberechtigung an einem geeigneten Baugrundstück hat oder nachweist, dass der Erwerb eines derartigen Grundstücks oder Erbbaurechts gesichert ist oder durch die Gewährung der Fördermittel gesichert wird.

§ 11

Förderzusage

(1) Fördermittel werden auf Antrag durch eine Förderzusage von der Bewilligungsstelle gewährt. Die Förderzusage erfolgt durch öffentlich-rechtlichen Vertrag oder durch Verwaltungsakt und bedarf der Schriftform.

(2) Die Förderzusage muss folgende Bestimmungen enthalten:

1. Fördergegenstand,
2. Höhe der Förderung,
3. Art des Fördermittels sowie dessen Verzinsung und Tilgung im Darlehensfall,
4. maßgebliche Einkommensgrenzen,
5. Bindungen nach § 3 Absätze 9 bis 12, §§ 13, 15 und 16 und
6. Rechtsfolgen eines Eigentumswechsels.

Weitere, für den jeweiligen Förderzweck erforderliche Bestimmungen können in die Förderzusage aufgenommen werden.

(3) Die Förderzusage wirkt auch für und gegen eine Rechtsnachfolgerin oder einen Rechtsnachfolger.

(4) Ein Anspruch auf Förderung besteht nicht.

§ 12

Kooperationsvertrag

(1) Ein Kooperationsvertrag ist eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde oder dem Gemeindeverband und der verfügungsberechtigten Person über Angelegenheiten der örtlichen Wohnraumversorgung. Weitere öffentliche und private Partnerinnen oder Partner können beteiligt werden. Ein Kooperationsvertrag kann eine Förderzusage enthalten.

(2) Ziel von Kooperationsverträgen ist die Verbesserung der Wohnraumversorgung, des Wohnumfelds und des Wohnquartiers durch die Zusammenarbeit der in Absatz 1 genannten Beteiligten. Außer den in diesem Gesetz geregelten Fördergegenständen und Bindungen nach § 3 Absätze 9 bis 12, §§ 13, 15 und 16 können weitere Vertragsgegenstände vereinbart werden, soweit sie den in § 2 genannten Zielen entsprechen.

(3) Ein Kooperationsvertrag bedarf der Schriftform, soweit nicht durch Rechtsvorschriften eine andere Form vorgeschrieben ist.

Abschnitt 3

Bindungen und Sicherung der Zweckbestimmung

§ 13

Belegungsbindung

Die verfügbungsberechtigte Person darf Mietwohnraum nach Maßgabe der Förderzusage einer wohnungssuchenden Person überlassen, wenn sich deren Wohnberechtigung aus einem Wohnberechtigungsschein nach § 14 ergibt. Der Wohnberechtigungsschein ist von der wohnungssuchenden Person vorzulegen. Das gleiche gilt, wenn sich die Wohnberechtigung aus einer Benennung oder Besetzung der zuständigen Stelle ergibt.

§ 14

Wohnberechtigungsschein

(1) Der Wohnberechtigungsschein wird einer wohnungssuchenden Person auf Antrag von der zuständigen Stelle für die Dauer eines Jahres erteilt, wenn der Haushalt die Einkommensgrenze nach § 22 nicht überschreitet. Ist mit einer Änderung der Einkommensverhältnisse offensichtlich nicht zu rechnen, kann in begründeten Einzelfällen der Wohnberechtigungsschein für eine Dauer von zwei Jahren ausgestellt werden. Antragsberechtigt sind Wohnungssuchende, die sich nicht nur vorübergehend im Geltungsbereich des Grundgesetzes aufhalten und rechtlich und tatsächlich in der Lage sind, für sich und ihre Haushaltsangehörigen auf längere Dauer einen Wohnsitz als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen zu begründen. Der Wohnberechtigungsschein gilt nur für Wohnraum im Land Brandenburg. Ein in einem anderen Land der Bundesrepublik Deutschland ausgestellter Wohnberechtigungsschein wird nicht anerkannt.

(2) Im Wohnberechtigungsschein ist die für die wohnungssuchende Person und ihre Haushaltsangehörigen angemessene Wohnungsgröße nach der Raumzahl oder der Wohnfläche anzugeben. Gehört die wohnungssuchende oder eine haushaltsangehörige Person einem bestimmten von der Förderung begünstigten Personenkreis an, so ist das in den Wohnberechtigungsschein aufzunehmen.

(3) Die zuständige Stelle kann bei der Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines und einer Benennung abweichen von

1. der Einkommensgrenze des Haushalts,
 - a) um eine besondere Härte für die wohnungssuchende Person zu vermeiden oder
 - b) wenn die wohnungssuchende Person anderen geförderten Wohnraum freimacht, dessen Miete je Quadratmeter Wohnfläche niedriger ist oder dessen Größe die für die wohnungssuchende Person maßgebliche Wohnungsgröße überschreitet

oder

2. der angemessenen Größe des Wohnraums, um
 - a) besondere persönliche oder berufliche Bedürfnisse der wohnungssuchenden oder einer haushaltsangehörigen Person zu berücksichtigen oder
 - b) einen nach der Lebenserfahrung in absehbarer Zeit zu erwartenden zusätzlichen Raumbedarf zu berücksichtigen oder
 - c) eine besondere Härte für die wohnungssuchende Person zu vermeiden.

(4) Die Erteilung des Wohnberechtigungsscheins ist zu versagen, wenn sie auch bei Einhaltung der maßgeblichen Einkommensgrenze offensichtlich nicht gerechtfertigt wäre.

(5) Ist die Inhaberin oder der Inhaber des Wohnberechtigungsscheins aus einer Wohnung ausgezogen, so darf die verfügungsberechtigte Person die Wohnung den Haushaltsangehörigen nur nach Maßgabe der Absätze 1 bis 4 zum Gebrauch überlassen. Eine neue Gebrauchsüberlassung im Sinne der Absätze 1 bis 4 liegt nicht vor, wenn die Wohnung weiterhin von der Ehegattin oder dem Ehegatten, der Lebenspartnerin oder dem Lebenspartner einer eingetragenen Lebensgemeinschaft oder der Partnerin oder dem Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft bewohnt wird. Personen, die nach dem Tod der oder des Wohnberechtigungsscheininhabenden nach § 563 Absatz 1 bis 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches in das Mietverhältnis eingetreten sind, dürfen die Wohnung auch ohne Übergabe eines Wohnberechtigungsscheines weiter bewohnen.

§ 15

Mietbindung

(1) Die verfügungsberechtigte Person darf Wohnraum nicht gegen eine höhere als die in der Förderzusage festgelegte höchstzulässige Miete überlassen. Bestimmungen über die höchstzulässige Miete dürfen nicht zum Nachteil der Mieterin oder des Mieters von den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften abweichen.

(2) Die verfügungsberechtigte Person darf fordern, sich versprechen lassen oder annehmen:

1. eine Leistung zur Abgeltung von Betriebskosten nur nach Maßgabe der §§ 556, 556a und 560 des Bürgerlichen Gesetzbuches und
2. eine einmalige oder sonstige Nebenleistung nur insoweit, als sie nach den Bestimmungen der Förderzusage zugelassen ist.

(3) Förderbestimmungen der Förderzusage zur Mietbindung und deren Dauer sind im Mietvertrag wiederzugeben. Mietrechtliche Vereinbarungen dürfen nicht zum Nachteil der Mieterin oder des Mieters von den Förderbestimmungen zur Mietbindung abweichen. Die Mieterin oder der Mieter kann sich gegenüber der verfügungsberechtigten Person auf diese Bestimmungen berufen.

(4) Die verfügbungsberechtigte Person kann die Miete nach Maßgabe der Förderzusage und der allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften erhöhen.

§ 16

Dauer der Bindungen

(1) Die Dauer der Belegungs- und Mietbindungen nach den §§ 13 und 15 Absatz 1 ist in der Förderzusage durch Festlegung einer Frist zu bestimmen. Bei der Förderung durch Darlehen ist die Bindungsdauer auch für den Fall vorzeitiger vollständiger Rückzahlung zu regeln.

(2) Für den Fall der Rückforderung wegen Verstoßes gegen die Regelungen der Förderzusage bleiben die Bindungen bei Darlehen und Zuschüssen bis zu dem in der Förderzusage bestimmten Ende der Bindungsdauer, längstens jedoch bis zum Ablauf des zwölften Kalenderjahrs nach dem Jahr der Rückzahlung, bestehen.

(3) Im Falle der Zwangsversteigerung enden die Bindungen bei

1. Darlehen mit dem in der Förderzusage bestimmten Zeitpunkt, spätestens jedoch mit dem Ablauf des dritten Kalenderjahres nach dem Kalenderjahr, in dem der Zuschlag erteilt worden ist und die aufgrund der Darlehensförderung begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag erloschen sind; ist das Darlehen bereits vor dem Zuschlag zurückgezahlt, verbleibt es bei den Regelungen der Förderzusage nach Absatz 1 und
2. Zuschüssen mit dem Zuschlag.

§ 17

Freistellung und Änderung von Bindungen

(1) Die zuständige Stelle kann die verfügbungsberechtigten Person auf Antrag befristet von Bindungen nach den §§ 13 und 15 Absatz 1 freistellen, soweit

1. nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Aufrechterhaltung der Bindungen nicht besteht,
2. an der Freistellung ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht, insbesondere wenn die Freistellung der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dient, oder
3. an der Freistellung ein überwiegendes berechtigtes Interesse der verfügbungsberechtigten oder einer dritten Person besteht.

Freistellungen können für bestimmten Wohnraum, für Wohnraum bestimmter Art oder für Wohnraum in bestimmten Gebieten erteilt werden. Ein Anspruch auf Freistellung besteht nicht.

(2) Für die Freistellung ist ein angemessener Ausgleich zu leisten, indem der hierfür zuständigen Stelle Belegungs- und Mietbindungen für Ersatzwohnraum für die

Dauer der Freistellung vertraglich eingeräumt werden oder ein Geldausgleich oder ein sonstiger angemessener Ausgleich geleistet wird. Bei einer Freistellung nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und 2 kann von einem Ausgleich abgesehen werden.

(3) Die Bewilligungsstelle kann Wohnraum vertraglich aus den Belegungs- und Mietbindungen entlassen oder die Belegungs- und Mietbindungen vertraglich ändern, wenn

1. dies der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dient oder aus anderen örtlichen wohnungswirtschaftlichen Gründen geboten ist und
2. an anderem bezugsfertigen und freien Wohnraum Belegungs- und Mietbindungen von insgesamt gleichem Wert eingeräumt werden.

Im Fall des Satzes 1 Nummer 2 gilt mit dem Zeitpunkt der Entlassung aus den Bindungen der andere Wohnraum als geförderter Wohnraum.

(4) Enthält die Förderzusage eine Bindung zugunsten bestimmter Haushalte, kann die zuständige Stelle von dieser abweichen, wenn der geförderte Wohnraum zu diesem Zeitpunkt von der jeweiligen Gruppe nicht nachgefragt wird.

§ 18

Sicherung der Zweckbestimmung

(1) In die Förderung einbezogener Mietwohnraum darf nicht zu anderen Zwecken als zur Vermietung als Wohnraum genutzt werden. Wer Wohnraum entgegen der Bestimmung in der Förderzusage zweckentfremdet, hat auf Verlangen der hierfür zuständigen Stelle die Zweckentfremdung zu beenden.

(2) Die zuständige Stelle genehmigt auf Antrag eine Ausnahme von Absatz 1

1. zur Selbstnutzung durch die verfügungsberechtigte Person wenn die Voraussetzungen für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins nach § 14 vorliegen,
2. zum Leerstand, wenn und solange eine Vermietung nicht möglich ist und dem Förderzweck nicht auf andere Weise, auch nicht durch Freistellung oder Übertragung von Belegungsbindungen, entsprochen werden kann; einer Genehmigung bedarf es nicht, wenn der Wohnraum weniger als drei Monate leer steht,
3. nach Ermessen, wenn Wohnraum aus überwiegendem öffentlichen Interesse oder überwiegendem berechtigten Interesse der verfügungsberechtigten oder einer dritten Person anderen als Wohnzwecken zugeführt oder entsprechend baulich geändert werden soll; die zuständige Stelle kann einen angemessenen Geldausgleich oder die Einräumung von Belegungsbindungen an anderem Wohnraum von insgesamt gleichem Wert verlangen.

Wer bauliche Änderungen des Wohnraums nach Satz 1 Nummer 3 ohne Genehmigung vornimmt, hat auf Verlangen der zuständigen Stelle dessen Eignung für Wohnzwecke auf seine Kosten wiederherzustellen.

(3) Wird Wohnraum an eine nicht berechnigte wohnungssuchende Person vermietet, hat die Vermieterin oder der Vermieter auf Verlangen der zuständigen Stelle das Mietverhältnis unter Berücksichtigung der geltenden mietrechtlichen Vorschriften zu beenden und den Wohnraum an eine berechnigte wohnungssuchende Person zu überlassen.

(4) Selbst genutztes Wohneigentum darf entsprechend den in der Förderzusage geregelten Bestimmungen genutzt werden.

§ 19

Mitteilungspflichten

(1) Sobald voraussehbar ist, dass Wohnraum mit Belegungsbindung bezugsfertig oder frei wird, hat die verfügungsberechtigte Person der zuständigen Stelle unverzüglich schriftlich oder in elektronischer Form den voraussichtlichen Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens des Wohnraums mitzuteilen.

(2) Binnen zwei Wochen, nachdem Wohnraum einer wohnungssuchenden Person überlassen wurde, hat die verfügungsberechtigte Person der hierfür zuständigen Stelle deren Namen schriftlich oder in elektronischer Form mitzuteilen und den ihr übergebenen Wohnberechtigungsschein vorzulegen.

(3) Die verfügungsberechtigte Person hat der Bewilligungsstelle die Veräußerung von belegungs- oder mietgebundenem Wohnraum und die Begründung von Wohneigentum an solchem Wohnraum unverzüglich schriftlich oder in elektronischer Form mitzuteilen. Sofern die verfügungsberechtigte Person eine Wohnung erworben hat, an der nach der Überlassung an die Mieterin oder den Mieter Wohneigentum begründet worden ist, darf sie sich der Mieterin oder dem Mieter gegenüber auf berechnigte Interessen an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne des § 573 Absatz 2 Nummer 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht berufen, solange die Wohnung Belegungs- oder Mietbindungen unterliegt. Im Übrigen bleibt § 577a Absatz 1 und 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches unberührt.

(4) Verfügungsberechtigte Personen, Mieterinnen und Mieter sind verpflichtet, der zuständigen Stelle oder der Bewilligungsstelle auf Verlangen Auskunft zu erteilen, Einsicht in ihre Unterlagen zu gewähren und die Besichtigung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnraum zu gestatten, soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmung des Wohnraums nach § 18 Absatz 1 Satz 1 und der sonstigen Bestimmungen der Förderzusage erforderlich ist. Das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes und Artikel 15 der Verfassung des Landes Brandenburg) wird insoweit eingeschränkt.

(5) Die verfügungsberechtigte Person hat auf Verlangen der Mieterin oder dem Mieter oder einer wohnungssuchenden Person Auskunft über die Miet- und Belegungsbindungen und deren Dauer zu geben. Abweichende Vereinbarungen zum Nachteil der Mieterin oder des Mieters sind unwirksam.

(6) Die Bewilligungsstelle hat auf Antrag der verfügungsberechnigten Person und bei berechnigtem Interesse auch einer wohnungssuchenden Person und der Mieterin oder dem Mieter schriftlich oder in elektronischer Form zu bestätigen, wie lange die Belegungs- und Mietbindungen dauern. Gegenüber der wohnungssu-

chenden Person und der Mieterin oder dem Mieter erfolgt die Bestätigung nur dann, wenn die verfügungsberechtigte Person sie nicht oder nur unzureichend erteilt hat.

§ 20

Besondere Wohnformen

(1) Bei der Förderung besonderer Wohnformen kann das für Wohnungswesen zuständige Mitglied der Landesregierung zur Erreichung des besonderen Förderzwecks unter der Beachtung der allgemeinen Zielsetzung in § 1 von § 3 Absatz 8, §§ 8, 10 Absatz 1, §§ 13, 15 Absatz 1 und § 22 in den Verwaltungsvorschriften nach § 7 Absatz 1 abweichende Bestimmungen erlassen. Dies gilt zum Beispiel für Wohnraum für Studierende, Auszubildende, ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen sowie für Wohngemeinschaften zur gegenseitigen Unterstützung im Alter oder bei Hilfebedürftigkeit und betreute Wohngemeinschaften.

(2) Soll geförderter Wohnraum zur Erreichung eines besonderen Zwecks im Sinne des Absatzes 1 genutzt werden, kann die Bewilligungsstelle von der Förderzusage und von § 3 Absatz 8, §§ 8, 10 Absatz 1, §§ 13, 15 Absatz 1 und § 22 abweichende Bestimmungen treffen.

§ 21

Datenverarbeitung

(1) Die zuständige Stelle und die Bewilligungsstelle haben über den Wohnraum, dessen Nutzung, die jeweiligen Mieterinnen und Mieter, Vermieterinnen und Vermieter sowie über die Belegungsrechte, die höchstzulässigen Mieten, Bindungen, Freistellungen und Ausnahmen von der Zweckbestimmung Daten zu verarbeiten, soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmung des Wohnraums und der sonstigen Bestimmungen der Förderzusage erforderlich ist.

(2) Soweit dies für die Förderung von Wohnraum oder zur Feststellung der Wohnberechtigung erforderlich ist und begründete Zweifel an der Richtigkeit der Angaben und vorgelegten Nachweise bestehen, haben Finanzbehörden und Arbeitgebende der zuständigen Stelle und der Bewilligungsstelle Auskunft über die Einkommensverhältnisse derjenigen Personen zu erteilen, von deren Einkommen die Förderung oder die Wohnberechtigung abhängt. Vor einem Auskunftersuchen an die Arbeitgebenden soll der betroffenen Person Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden.

(3) Fördermittel, die in Abhängigkeit vom jeweiligen Haushaltseinkommen der Mieterinnen und Mieter gewährt werden, können auch dann an die geförderten Vermieterinnen und Vermieter ausgezahlt werden, wenn diese aus den geleisteten Zahlungen Rückschlüsse auf das Haushaltseinkommen der Mieterinnen und Mieter ziehen können.

Abschnitt 4**Einkommen****§ 22****Einkommensgrenzen; Verordnungsermächtigung**

(1) Begünstigte der sozialen Wohnraumförderung sind die Haushalte der Zielgruppen nach § 2, wenn ihr jährliches Gesamteinkommen die Einkommensgrenzen nach den Absätzen 2 und 3 nicht überschreitet.

(2) Die Einkommensgrenze beträgt für einen

1. Einpersonenhaushalt 15 600 Euro,
2. Zweipersonenhaushalt 22 000 Euro,
3. zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 4 900 Euro.

(3) Die Einkommensgrenzen nach Absatz 2 erhöhen oder verringern sich am 1. Januar 2024 und am 1. Januar jedes darauf folgenden vierten Jahres um den Prozentsatz, um den sich das vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg im Rahmen der „Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung der Länder“ ermittelte „Verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner in Brandenburg“ verändert (Dynamisierte Veränderung). Die Veränderung der Einkommensgrenzen entspricht dem Prozentsatz, um den sich das „Verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner in Brandenburg“ für das jüngste statistisch aufbereitete Jahr gegenüber jenem Wert, der für die vorangegangene Festsetzung der Einkommensgrenze angewendet wurde, verändert hat. Die nach Maßgabe der Sätze 1 und 2 veränderten Einkommensgrenzen werden auf volle hundert Euro aufgerundet und durch das für Wohnungswesen zuständige Mitglied der Landesregierung im Amtsblatt für Brandenburg bekanntgegeben.

(4) Sind zum Haushalt rechnende Personen Kinder im Sinne des § 32 Absatz 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes, erhöht sich die maßgebliche Einkommensgrenze nach den Absätzen 2 und 3 für jedes Kind um weitere 2 000 Euro. Gleiches gilt, wenn die Geburt eines Kindes aufgrund einer bestehenden Schwangerschaft zu erwarten ist.

(5) Das für Wohnungswesen zuständige Mitglied der Landesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung von den in den Absätzen 2 bis 4 bezeichneten Einkommensgrenzen nach den örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen, insbesondere zur Berücksichtigung von Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung, im Rahmen der Förderung von selbst genutztem Wohneigentum oder zur Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Abweichungen festzulegen.

§ 23

Maßgebendes Einkommen

Maßgebendes Einkommen ist das jährliche Gesamteinkommen des Haushalts. Gesamteinkommen des Haushalts ist die Summe der Jahreseinkommen der nach § 3 Absatz 8 zu berücksichtigenden Haushaltangehörigen abzüglich der Frei- und Abzugsbeträge nach § 26. Für die Berechnung werden die Verhältnisse im Zeitpunkt der Antragstellung zugrunde gelegt.

§ 24

Einkommensermittlung

Das nach diesem Gesetz maßgebende Jahreseinkommen ist nach den §§ 14 bis 16 des Wohngeldgesetzes vom 24. September 2008 (BGBl. I S. 1856), das zuletzt durch Artikel 22 Absatz 4 des Gesetzes vom 11. November 2016 (BGBl. I S. 2500, 2515) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung zu berechnen, soweit dieses Gesetz nichts anderes bestimmt. Wohngeldrechtliche Vorschriften, die sich allein auf Wohngeld beziehen, sind dabei nicht anzuwenden.

§ 25

Zeitraum für die Ermittlung des Einkommens

Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens ist das Einkommen zugrunde zu legen, das innerhalb der letzten zwölf Monate vor dem Monat der Antragstellung erzielt worden ist. Hat sich in diesem Zeitraum das monatliche Einkommen auf Dauer geändert, ist das Zwölfwache des geänderten monatlichen Einkommens unter Hinzurechnung jahresbezogener Leistungen zu Grunde zu legen. Satz 2 gilt entsprechend, wenn eine solche Änderung innerhalb von zwölf Monaten ab dem Monat der Antragstellung mit Sicherheit zu erwarten ist. Änderungen, deren Beginn oder Ausmaß nicht ermittelt werden können, bleiben außer Betracht. Bei Einkünften, deren Höhe mit einer Gewinnermittlung nach § 4 des Einkommensteuergesetzes festgestellt wird, ist das Einkommen zugrunde zu legen, das durchschnittlich in den beiden Wirtschaftsjahren vor dem Monat der Antragstellung erzielt worden ist.

§ 26

Frei- und Abzugsbeträge

(1) Bei der Ermittlung des Gesamteinkommens werden folgende Freibeträge abgesetzt:

1. 4 500 Euro für jede zum Haushalt gehörende Person mit einem Grad der Behinderung von wenigstens 50
2. 600 Euro für jedes zum Haushalt gehörende Kind unter zwölf Jahren, für das Kindergeld nach dem Einkommensteuergesetz oder dem Bundeskindergeldgesetz oder eine Leistung im Sinne des § 65 Absatz 1 des Einkommensteuergesetzes oder des § 4 Absatz 1 des Bundeskindergeldgesetzes gewährt wird, wenn die antragsberechtigte Person allein mit einem oder mehreren Kindern

zusammenwohnt und wegen Erwerbstätigkeit oder Ausbildung nicht nur kurzfristig vom Haushalt abwesend ist.

(2) Als Abzugsbeträge werden Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen bis zu dem in einer notariell beurkundeten Unterhaltsvereinbarung festgelegten oder in einem Unterhaltstitel oder Unterhaltsbescheid festgestellten Betrag abgesetzt. Liegen keine Nachweise nach Satz 1 vor, können Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen wie folgt abgesetzt werden:

1. bis zu 3 000 Euro für eine haushaltsangehörige Person, die auswärts untergebracht ist und sich in der Berufsausbildung befindet,
2. bis zu 6 000 Euro für einen nicht zum Haushalt zu rechnenden früheren oder dauernd getrennt lebenden Ehegatten oder Ehegattin oder den Lebenspartner oder die Lebenspartnerin nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz oder den Partner oder die Partnerin einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft,
3. bis zu 3 000 Euro für eine sonstige nicht zum Haushalt zu rechnende Person,
4. bis zu 4 000 Euro für ein Kind dauernd getrennt lebender oder geschiedener Eltern, denen das elterliche Sorgerecht uneingeschränkt gemeinsam zusteht, für Aufwendungen, die an das Kind als Haushaltsmitglied bei dem anderen Elternteil geleistet werden.

Abschnitt 5

Ergänzungs- und Schlussvorschriften

§ 27

Zuständigkeiten; Verordnungsermächtigung

(1) Zuständige Stellen im Sinne dieses Gesetzes sind die Ämter, Verbandsgemeinden, amtsfreien Gemeinden, mitverwalteten Gemeinden, mitverwaltenden Gemeinden und kreisfreien Städte. Örtlich zuständig ist die Körperschaft, in deren Gebiet sich der geförderte Wohnraum befindet oder die Person, die einen Wohnberechtigungsschein beantragt, wohnt oder wohnen will. Die Aufgaben der zuständigen Stellen werden als Pflichtaufgaben zur Erfüllung nach Weisung wahrgenommen.

(2) Bewilligungsstelle im Sinne dieses Gesetzes ist die Investitionsbank des Landes Brandenburg. In den Fällen des § 4 Absatz 1 Satz 2 sind Bewilligungsstellen die Landkreise, Ämter, Verbandsgemeinden, amtsfreien Gemeinden, mitverwalteten Gemeinden, mitverwaltenden Gemeinden und kreisfreien Städte, soweit Wohnraum ausschließlich mit deren Mitteln gefördert worden ist. Haben Landkreise, Ämter, Verbandsgemeinden, amtsfreie Gemeinden, mitverwaltete Gemeinden, mitverwaltende Gemeinden und kreisfreie Städte gemeinsam Mittel zur Verfügung gestellt, so ist diejenige Stelle Bewilligungsstelle, die den überwiegenden Anteil der Mittel zur Verfügung gestellt hat.

(3) Die Aufgaben der zuständigen Verwaltungsbehörden für die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 28 Absatz 2 und 3 nehmen die zuständigen Stellen wahr.

(4) Die Sonderaufsicht über die Ämter, Verbandsgemeinden, amtsfreien Gemeinden, mitverwalteten Gemeinden und mitverwaltenden Gemeinden als zuständige Stellen führt der Landrat als allgemeine untere Landesbehörde. Die Sonderaufsicht über die kreisfreien Städte als zuständige Stellen führt das für Wohnungswesen zuständige Mitglied der Landesregierung.

(5) Die Sonderaufsichtsbehörden können Weisungen erteilen, um die gesetzmäßige Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetz zu sichern. Zur zweckmäßigen Erfüllung der Aufgaben dürfen die Sonderaufsichtsbehörden

1. das Unterrichtsrecht ausüben,
2. allgemeine Weisungen erteilen, um die gleichmäßige Durchführung der Aufgaben zu sichern,
3. besondere Weisungen erteilen, wenn das Verhalten der zuständigen Stellen zur Erledigung ihrer Aufgaben nicht geeignet erscheint oder wenn es überörtliche Interessen oder die Verwirklichung der Förderungsziele gebieten,
4. die Befugnisse der zuständigen Stellen selbst auf deren Kosten ausüben, wenn erteilte Weisungen nach Nummer 3 von den zuständigen Stellen nicht innerhalb der bestimmten Frist durchgeführt werden.

(6) Die Fachaufsicht über die Investitionsbank des Landes Brandenburg führt das für Wohnungswesen zuständige Mitglied der Landesregierung.

(7) Die Kommunen erhalten einen vollständigen Ausgleich der im Rahmen einer sparsamen und wirtschaftlichen Aufgabenwahrnehmung entstehenden Kosten der Wahrnehmung der Aufgaben nach diesem Gesetz. Der Ausgleich soll grundsätzlich über pauschalierte Zahlungen erfolgen. Hierzu wird das für Wohnungswesen zuständige Mitglied der Landesregierung ermächtigt, im Einvernehmen mit den für Inneres und für Finanzen zuständigen Mitgliedern der Landesregierung durch Rechtsverordnung den gemäß Artikel 97 Absatz 3 Satz 2 und 3 der Verfassung des Landes Brandenburg gebotenen Ausgleich der Mehrbelastungen der Gemeinden und Gemeindeverbände infolge der Aufgabenübertragung nach diesem Gesetz zu bestimmen. Dabei sind insbesondere Regelungen zu treffen über

1. die Sachkosten, Gemeinkosten und Personalkosten sowie die Einnahmen aus Gebühren, die auch durch einen geeigneten, sachkundigen Dritten ermittelt werden können; den Kommunen obliegt im Rahmen der Kostenermittlung eine Auskunftspflicht gegenüber dem Land,
2. die Höhe von möglichen Pauschalen und ihre jeweilige Fortschreibung an die Kostenentwicklung,
3. die Berücksichtigung regionaler Unterschiede,
4. den Verteilschlüssel sowie

5. weitere Einzelheiten zu den Voraussetzungen und zu dem Verfahren der Kostenausgleichung.

§ 28

Maßnahmen bei Verstößen

(1) Für die Zeit, während der die verfügungsberechtigte Person schuldhaft gegen die Regelungen der §§ 13, 15 Absatz 1 und 3, § 18 Absatz 2 und 3 sowie § 19 Absatz 1 und 2 verstößt, kann die hierfür zuständige Stelle für die Dauer des Verstoßes durch Verwaltungsakt von der verfügungsberechtigten Person Geldleistungen bis zu monatlich zehn Euro je Quadratmeter Wohnfläche des Wohnraums, auf die sich der Verstoß bezieht, erheben. Für die Bemessung der Höhe der Geldleistungen sind ausschließlich der Wohnwert des Wohnraums und die Schwere des Verstoßes maßgebend.

(2) Ordnungswidrig handelt, wer

1. entgegen § 13 Wohnraum zum Gebrauch überlässt,
2. entgegen § 15 Absatz 1 Satz 1 Wohnraum gegen eine höhere als die höchstzulässige Miete zum Gebrauch überlässt,
3. entgegen § 15 Absatz 2 eine dort genannte Leistung fordert, sich versprechen lässt oder annimmt,
4. entgegen § 15 Absatz 3 Satz 1 die in der Förderzusage enthaltenen Bestimmungen über die Mietbindung und deren Dauer nicht im Mietvertrag angibt,
5. ohne Genehmigung nach § 18 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 oder Nummer 2 Wohnraum selbst nutzt oder nicht nur vorübergehend, mindestens drei Monate, leer stehen lässt,
6. ohne Genehmigung nach § 18 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 Wohnraum anderen als Wohnzwecken zuführt oder entsprechend baulich ändert,
7. entgegen § 19 Absatz 1 oder Absatz 2 eine Mitteilung nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig macht oder
8. entgegen § 19 Absatz 4 Satz 1 der zuständigen Stelle Auskunft nicht erteilt, Einsicht in seine Unterlagen nicht gewährt oder die Besichtigung verweigert.

(3) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 2 Nummer 4, 7 und 8 mit einer Geldbuße bis zu zweitausendfünfhundert Euro, in den Fällen des Absatzes 2 Nummer 1 und 5 mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro, in den übrigen Fällen mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden.

Übergangsvorschrift

(1) Auf Wohnraum, der nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2137), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376, 2393) geändert worden ist oder dem Wohnraumförderungsgesetz vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 2. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1610, 1612) geändert worden ist, gefördert worden ist, finden die bisher geltenden Vorschriften weiter Anwendung, soweit nicht in Absatz 2 Abweichendes bestimmt ist.

(2) Abweichend von Absatz 1 richten sich

1. die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins nach § 14,
2. die Freistellung und Änderung von Belegungs- und Mietbindungen nach § 17,
3. die Sicherung der Zweckbestimmung nach § 18,
4. die Bestimmung der Einkommensgrenzen nach § 22 und
5. die Einkommensermittlung nach den §§ 23 bis 26.

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am ersten Tag des vierten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats in Kraft. Abweichend von Satz 1 treten § 4 Absatz 3 und § 22 Absatz 5 am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Potsdam, den [Datum der Ausfertigung]

Die Präsidentin des Landtages Brandenburg

Britta Stark

Begründung

A. Allgemeiner Teil

Durch das Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 28. August 2006 (BGBl. I S. 2034) wurde den Ländern im Zuge der Föderalismusreform die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz im Bereich des Wohnungswesens übertragen. Die bundesgesetzlichen Bestimmungen gelten fort, soweit sie nicht durch Landesrecht ersetzt werden.

Nach Artikel 47 der Verfassung des Landes Brandenburg ist das Land verpflichtet, im Rahmen seiner Kräfte für die Verwirklichung des Rechts auf eine angemessene Wohnung zu sorgen, insbesondere durch Förderung von Wohneigentum, durch Maßnahmen des sozialen Wohnungsbaus, durch Mieterschutz und Mietzuschüsse. Im Koalitionsvertrag vom Oktober 2014 bekräftigt die Landesregierung zudem als wichtiges Ziel, die einkommensschwachen Haushalte mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.

Mit Beschluss des Landtages vom 31. Januar 2018 wurde die Landesregierung aufgefordert, den Entwurf eines Landeswohnraumförderungsgesetzes zu erarbeiten. Der Entwurf soll Änderungsbedarfe hinsichtlich der Zielgruppen der Wohnraumförderung, der Einkommensgrenzen, der Wohnformen (ggfs. auch Wohnheime) sowie des studentischen Wohnens umsetzen. Die Wohnraumförderung soll – orientiert an den Bedürfnissen des Landes Brandenburg – modernisiert und flexibilisiert werden.

Darüber hinaus besteht auch Handlungsbedarf im Hinblick auf die demografische Struktur der Gesellschaft und die sich ändernden Anforderungen an Wohnstrukturen: die Anzahl von Haushalten mit vielen Personen nimmt ab, die Anzahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte steigt kontinuierlich an. Bedürfnissen nach Wohnraum für Alleinerziehende, für Studierende oder Auszubildende oder sich gegenseitig unterstützende Wohngemeinschaften ist nachzukommen. Auch steigt die Lebenserwartung der Menschen. Ältere Menschen möchten zumeist möglichst lange in ihrem gewohnten Umfeld bleiben.

In allen Wohnungsmärkten des Landes bedarf es einer Qualifizierung der Wohnungsbestände und dem Erhalt bezahlbarer Mieten. In den wachsenden Städten und Regionen sind Leerstände fast völlig verschwunden. Dort fehlt es an Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen, insbesondere mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen. Eine reduzierte Förderung des Wohnungsbaus in den Jahren 2005 – 2012 hat dazu geführt, dass der miet- und belegungsgebundene Wohnungsbestand in Brandenburg, insbesondere im Berliner Umland knapp geworden ist.

Durch Bestandsentwicklung allein lässt sich der quantitative Wohnungsmehrbedarf nicht decken und zusätzliche Sozialbindungen können nicht ausreichend aufgebaut werden. Hier sind erhebliche Anstrengungen in Form von Neubau sozial gebundener Wohnungen erforderlich. In den schrumpfenden Städten werden trotz Leerstands differenzierte Wohnungsangebote gebraucht. Handlungsbedarf besteht bei der Bereitstellung bezahlbarer kleiner, barrierefreier, altengerechter sowie familienfreundlicher Wohnungen.

Das Brandenburgische Wohnraumförderungsgesetz (BbgWoFG) ermöglicht, die soziale Wohnraumförderung in Brandenburg zukunftsgerecht zu entwickeln und die Förderbedingungen bedarfsgerecht auszugestalten. Das umfasst nicht nur wohnungspolitische Aspekte, sondern auch die demografische Entwicklung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie städtebauliche Überlegungen. Es wird ein landesgesetzlicher Rahmen für die künftige Wohnraumförderung mit öffentlichen Mitteln, namentlich für die Mietwohnraumförderung, die Eigentumsförderung und die Modernisierungsförderung, geschaffen.

Das BbgWoFG ersetzt das Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 2. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1610) und schafft den gesetzlichen Rahmen für Fördermaßnahmen des Landes zur Sicherung der sozialen Wohnraumversorgung einschließlich stabiler Quartiersstrukturen. Das BbgWoFG erweitert im Vergleich zum WoFG durch die im Folgenden dargestellten Änderungen den Anwendungsbereich der Wohnraumförderung und sorgt zudem durch Klarstellungen für mehr Bestimmtheit in der Anwendung des Gesetzes.

Wesentlicher Inhalt des Gesetzentwurfs:

Im ersten Abschnitt des Gesetzes werden Anwendungsbereich, Ziele und Zielgruppen des Gesetzes beschrieben sowie die Zusammenarbeit mit den Gemeinden dargestellt. Begriffsbestimmungen werden übersichtlich in einem Paragraphen zusammengefasst. Im zweiten Abschnitt folgen Regelungen zur Förderung. Der dritte Abschnitt schreibt die Sicherung der Zweckbestimmung fest. Der vierte Abschnitt trifft Festlegungen zur Einkommensermittlung. Abschließend enthält der fünfte Abschnitt Ergänzungs- und Schlussvorschriften.

Förderschwerpunkt bleibt die Förderung von Mietwohnraum. Es sollen weiterhin solche Haushalte unterstützt werden, die sich auf dem Wohnungsmarkt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Zielgruppen sind insbesondere einkommensschwache Haushalte mit Kindern, älteren Menschen, Menschen mit Behinderungen, Personen in sozialen Notlagen. Ausdrücklich genannt werden nunmehr Haushalte mit Studierenden und Auszubildenden. Des Weiteren wird der Haushaltsbegriff auf gemeinschaftliche Wohnformen erweitert.

Fördergrundsätze, Fördergegenstände und Förderinstrumente werden neu geordnet. Ergänzend zu den im WoFG genannten Fördergegenständen sind im Landesgesetz auch Instandsetzungen in Verbindung mit Modernisierungsmaßnahmen und Maßnahmen zum Abbau von Barrieren in bestehendem Wohnraum ausdrücklich benannt.

Die Regelungen zu den Bindungen werden übersichtlicher gestaltet. Es bleibt bei dem Grundsatz, dass geförderter Wohnraum nur Personen, die einen Wohnberechtigungsschein vorweisen, überlassen werden darf. Neu ist die Regelung, dass bestimmte Personen nach dem Auszug oder dem Tod des Inhabers des Wohnberechtigungsscheins bei Vorliegen der mietrechtlichen Voraussetzungen in der geförderten Wohnung bleiben können, ohne ihrerseits einen Wohnberechtigungsschein vorweisen zu müssen. Zur Berücksichtigung der speziellen Bedürfnisse

Besonderer Wohnformen, zum Beispiel von Studierenden und Auszubildenden oder Menschen mit Behinderungen lässt das Gesetz abweichende Regelungen unter anderem vom Haushaltsbegriff, von den Fördergegenständen, vom Erfordernis eines Wohnberechtigungsscheins oder von den Einkommensgrenzen zu.

Die für die Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheins maßgeblichen Einkommensgrenzen werden, gestaffelt nach Haushaltsgrößen, gegenüber dem WoFG erhöht. Die Einkommensgrenze für Singlehaushalte sowie der Kinderzuschlag werden aufgrund der besonderen Bedürfnisse dieser Haushaltsgruppen stärker erhöht als die Einkommensgrenzen der übrigen Haushalte. Eine Dynamisierungsregelung bewirkt die regelmäßige Anpassung der Einkommensgrenzen an die Einkommensentwicklung. Durch Verordnung können für bestimmte Fallgruppen andere Einkommensgrenzen festgelegt werden.

Die Berechnungsgrundlage des Jahreseinkommens wird insoweit geändert, als sie sich künftig an der Einkommensermittlung der Wohngeldberechnung orientiert. Auf diese Weise wird die Harmonisierung von Wohnraumförder- und Wohngeldrecht in diesem Bereich vollzogen. Dadurch werden entscheidende Fortschritte der Verwaltungsvereinfachung und der Bürgerfreundlichkeit bei der Anwendung der Vorschriften erreicht. Neu ist auch, dass die Einkommensermittlung durch einen Rückblick auf die vergangenen zwölf Monate erfolgt und somit grundsätzlich keine Einkommensprognose mehr erforderlich ist. Die Frei- und Abzugsbeträge werden weitestgehend aus dem Wohnraumförderungsgesetz übernommen. Neu ist ein Abzugsbetrag von Unterhaltsleistungen für ein Kind bei getrennt lebenden Eltern, denen das gemeinsame Sorgerecht zusteht.

In den Schlussvorschriften werden die Zuständigkeiten geregelt, Sanktionen bei Verstößen sowie Übergangsvorschriften und das Inkrafttreten des Gesetzes.

Auswirkungen auf Kommunen:

Auswirkungen auf Haushalt und Finanzen der Kommunen in Gestalt von Mehrbelastungen entstehen nicht. Die Landesregierung sichert über die pauschalen Zuweisungen gemäß § 24 des Brandenburgischen Finanzausgleichsgesetzes (Bbg-FAG) die gebotene Finanzierung für den Verwaltungsvollzug auf der kommunalen Ebene vollständig ab. Das Konnexitätsprinzip der Verfassung des Landes Brandenburg (LV) begründet keine Verpflichtung zu zusätzlichen Leistungen.

Art. 97 Abs. 3 LV verpflichtet das Land, im Rahmen der Gesetzgebung für eine ausreichende Deckung der Kosten, die den Kommunen bei der Wahrnehmung ihnen neu übertragener Aufgaben entstehen, zu sorgen. Werden Gemeinden und Gemeindeverbände durch Gesetz oder aufgrund eines Gesetzes zur Erfüllung neuer öffentlicher Aufgaben verpflichtet, so sind dabei Bestimmungen über die Deckung der Kosten zu treffen. Führen diese Aufgaben zu einer Mehrbelastung der Gemeinden oder Gemeindeverbände, so ist dafür ein entsprechender finanzieller Ausgleich zu schaffen.

Die Kostendeckungsregelung stellt eine wesentliche Schutzfunktion des Konnexitätsprinzips zugunsten der Gemeinden und Gemeindeverbände dar. Sie zwingt den Landesgesetzgeber, sich bei jeder Übertragung öffentlicher Aufgaben die damit verbundenen finanziellen Belastungen bewusst zu machen und Regelungen

für eine Kostendeckung zu schaffen. Das erfordert, dass sich der Gesetzgeber bei der Aufgabenübertragung sowohl die Frage stellt, welche Kostenhöhe zu erwarten ist, als auch die Frage, ob die aus der Aufgabenwahrnehmung erwachsenden Verwaltungs- und Sachkosten auf kommunaler Ebene angemessen refinanziert werden können. Dafür sind - für die Kommunen erkennbar und nachprüfbar - die nötigen Bestimmungen zu treffen.

Nach der Rechtsprechung des Landesverfassungsgerichts ist eine neue Aufgabenübertragung auch dann anzunehmen, wenn eine neue Rechtsgrundlage für eine vorher schon wahrgenommene Aufgabe geschaffen wird. Hiernach konstituiert das BbgWoFG neue Aufgaben, auch wenn diese bisher schon wahrgenommen worden, allein aufgrund der Tatsache, dass für diese eine neue Rechtsgrundlage geschaffen wird. Die Historie der Wahrnehmung der sich aus der sozialen Wohnraumförderung ergebenden Aufgaben stellt sich wie folgt dar:

Die Aufgaben der sozialen Wohnraumförderung nach dem Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (WoBindG) werden bereits seit 1991 von den Kommunen wahrgenommen. Sie sind mittels einer Stichtagsregelung – 5. Dezember 1993 – von der pauschalen Finanzaufweisung nach § 24 BbgFAG erfasst.

Nach dieser Vorschrift findet eine pauschale Abgeltung aller Belastungen durch die auf der Basis des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) und der Verordnung über die zuständigen Stellen nach dem WoBindG, dem II. Wohnungsbaugesetz und dem Gesetz zur Förderung des Bergarbeiterwohnbaus im Kohlenbergbau (WoBindBauZV) auf die brandenburgischen Kommunen übertragenen Aufgaben statt.

Die pauschale Finanzabgeltung erfolgte im Land Brandenburg zunächst über das Gemeindefinanzierungsgesetz. Seit 2005 ist der Ausgleichsbetrag in Höhe von damals 155 Mio. Euro in § 24 BbgFAG konkretisiert. Die Summe wird mit dem Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes fortgeschrieben. Die aktuelle Summe beträgt 173,87 Mio. Euro, ab dem Jahr 2019 voraussichtlich 177,35 Mio. Euro. Damit hat die Fortschreibung bis 2018 eine Steigerung der Finanzaufwendung in Höhe von rund 12 % und bis 2019 in Höhe von rund 14,5 % hervorgebracht. Der rechnerische Ansatz für das Wohnungsbindungsgesetz wurde mit Einführung des BbgFAG im Jahr 2005 auf 4.878.172 € beziffert. Im Doppelhaushalt 2017/18 liegt der Anteil bei 5.749.695 € für 2017 und 5.766.944 € für 2018.

Demgegenüber ist der Aufwand für die Wahrnehmung der Aufgaben aus der sozialen Wohnraumförderung seit Jahren kontinuierlich gesunken. Im Jahr 1995 erreichte die soziale Wohnraumförderung mit knapp 25T geförderten Wohneinheiten ihren Höchststand. Seit Mitte der 2000er werden im Schnitt nur noch 700 bis 800 Wohneinheiten pro Jahr gefördert. Die Zahl der Bindungen stieg in den 90er Jahren von ca. 24T im Jahr 1993 auf einen sechsstelligen Wert in den 2000er Jahren (2000 ca. 102T, 2004 Höchstwert ca. 113T, 2007 ca. 100T) zunächst einmal kontinuierlich an, nahmen jedoch in den 2010er Jahre ebenso kontinuierlich wieder ab. Im Jahr 2017 betrug die Anzahl belegungsgebundener Wohneinheiten ca. 41T, aktuell ist von ca. 29T Bindungen auszugehen. Auch die Anzahl der jährlich ausgestellten WBS ist spürbar von bis zu 54T pro Jahr in den 90er Jahren auf im Schnitt ca. 7000 in den letzten 10 Jahren gesunken.

Zum 1. Januar 2002 ersetzte das Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) in Form von Artikel 1 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts das bis dahin geltende Zweite Wohnungsbau-gesetz (II. WoBauG). Seitdem erfolgt die soziale Wohnraumförderung nach den Re-gelungen des WoFG. Das WoBindG wird für Altfälle weiter angewandt. Die Aufga-ben wurden durch die Verordnung über die zuständigen Stellen auf dem Gebiet des Wohnungswesens (WoweZV) als Pflichtaufgaben zur Erfüllung nach Weisung übertragen.

Die Aufgaben gemäß WoFG entsprechen weitgehend den von den pauschalen Zuweisungen erfassten Aufgaben gemäß WoBindG. Unterschiede ergeben sich bei folgenden Aufgaben:

- §§ 2 und 2a WoBindG - § 32 Abs. 3 WoFG – Mitteilungspflicht des Vermieters: Die Mitteilungspflicht des Vermieters bei Veräußerung von gebundenen Wohnungen war 1993 in § 2a WoBindG und 2002 in § 2 WoBindG geregelt. 1993 war die Bewilligungsstelle für die Wahrnehmung der Aufgabe zuständig. Im Jahr 2002 wurde hierfür die Zuständigkeit der Gemeinden festgelegt. Das WoFG hat diese Aufgabe 2002 in § 32 Abs. 3 festgeschrieben. Für die Wahrnehmung der Aufgabe nach § 32 Abs. 3 WoFG ist wiederum die Bewilligungs-stelle zuständig.

Im Jahr 2002 ist somit diese Aufgabe im Bereich des WoBindG zu-nächst für die Kommunen neu begründet worden. Gleichzeitig ist sie 2002 im Bereich des WoFG der Bewilligungsstelle übertragen wor-den und somit eine unmittelbare Entlastung der Kommunen eingetre-ten. Da seit 2002 Wohnraumförderung nach WoFG durchgeführt wird und das WoBindG lediglich für Altfälle weiter angewendet wird, be-steht ein Anwendungsbereich für die Fälle der Förderungen aus den Jahren vor 2002 fort. Allerdings ist die Anzahl der Belegungsbindun-gen seit Jahren kontinuierlich gesunken, dadurch hat sich der Ver-waltungsaufwand reduziert.

- § 4 Abs. 6 WoBindG – Überlassungsmitteilung: Die Überlassungs-mitteilung war in § 4 Abs. 6 WoBindG normiert. Die Zuständigkeit ob-lag den Gemeinden. Die Aufgabe wurde bereits 1993 von den Ge-meinden wahrgenommen ist, im WoFG im Jahr 2002 ist sie nicht ge-regelt, somit seinerzeit entfallen. Nach hiesiger Kenntnis haben die Gemeinden die Überlassungsmitteilung nach wie vor abgefordert, um einen Überblick über den Bedarf an Bindungen und die Wahr-nehmung der Belegungsrechte sicher zu stellen.
- § 7 Abs. 1 WoBindG – § 30 WoFG - Freistellung von Belegungsbin-dungen: Die Freistellung von Belegungsbindungen nach § 7 Abs. 1 WoBindG oblag im Jahr 1993 dem zuständigen Ministerium. Im Jahr 2002 ist diese Aufgabe auf die Kommunen übertragen worden. 2002 wurde die Aufgabe in § 30 WoFG normiert und ebenfalls den Kom-munen übertragen. Die Anzahl der Belegungsbindungen hat sich seither stetig reduziert.

- § 7 Abs. 2 WoBindG - § 31 WoFG – Übertragung/Änderung von Miet- und Belegungsbindungen: Die Aufgabe der Übertragung und Änderung von Miet- und Belegungsbindungen war 1993 im WoBindG noch nicht geregelt. Sie wurde erst 2002 in § 7 Abs. 2 WoBindG festgeschrieben und schließlich im selben Jahr in § 31 WoFG normiert. Für die Wahrnehmung dieser Aufgabe nach WoBindG wurde zwar die Zuständigkeit der Kommunen geregelt, nach WoFG wurde jedoch ebenfalls im Jahr 2002 die Bewilligungsstelle für zuständig erklärt. Im Jahr 2002 ist somit kurzfristig nach der Belastung der Kommunen durch das WoBindG eine Entlastung durch das WoFG herbeigeführt worden. Altfälle, die auf der Basis der Bestimmung im WoBindG bzw. II. WoBauG entstanden sind, sind im Zuständigkeitsbereich der Kommunen verblieben. Die Anzahl der Belegungsbindungen hat sich seither stetig reduziert. Der Aufwand für die Wahrnehmung dieser Aufgabe ist demzufolge in den letzten Jahren deutlich gesunken und wird auch weiter sinken.
- §§ 22 Abs. 3a und 3b WoBindG – Wohnberechtigung im Kohlebergbau: Die Aufgaben der Erteilung der Bescheinigung über die Wohnberechtigung im Kohlebergbau nach § 22 Abs. 3a WoBindG sowie der Freistellung der Zweckbindung von Bergarbeiterwohnungen nach § 22 Abs. 3b WoBindG werden durch die Gemeinden wahrgenommen. Diese Aufgaben sind im WoFG nicht länger geregelt. Sie werden seit 2002 nur noch für Altfälle wahrgenommen und nach Auslaufen der Bindungen vollständig wegfallen. Hierdurch ist eine Entlastung der Kommunen eingetreten.

Die in dem im Entwurf vorgelegten Brandenburgischen Wohnraumförderungsgesetz (BbgWoFG) normierten Aufgaben entsprechen weitgehend den von den pauschalen Zuweisungen erfassten Aufgaben nach WoBindG sowie den Aufgaben nach WoFG. Folgende Unterschiede bestehen:

- § 14 Abs. 1 Satz 2 BbgWoFG – Wohnberechtigungsschein (WBS) für zwei Jahre: Neu ist die Möglichkeit gemäß § 14 Abs. 1 Satz 2, den WBS für die Dauer von zwei Jahren auszustellen, statt für ein Jahr, wenn mit einer Änderung der Einkommensverhältnisse offensichtlich nicht zu rechnen ist. Da diese Regelung auf offensichtliche Fälle beschränkt ist, entsteht dadurch kein höherer Prüfaufwand. Die Regelung führt jedoch durch die doppelte Gültigkeitsdauer des WBS im Gegenzug zu Reduzierung von Verwaltungsaufwand.
- § 14 Abs. 1 Satz 4 und 5 BbgWoFG – WBS-Gültigkeit nur in Brandenburg: In § 14 Abs. 1 Satz 4 und 5 ist die Beschränkung der Gültigkeit des WBS auf das Land Brandenburg geregelt. Dies reduziert Verwaltungsaufwand, da die komplizierte Prüfung, ob Wohnberechtigungsscheine aus anderen Bundesländern, in denen unterschiedlichste Voraussetzungen für die Erteilung eines WBS gelten, den Brandenburger Voraussetzungen entsprechen, entfällt.
- § 17 Abs. 1 und 2 BbgWoFG – Freistellung von Belegungsbindungen: Die Freistellung von Belegungsbindungen nach § 7 Abs. 1 WoBindG oblag im Jahr 1993 dem zuständigen Ministerium. Im Jahr

2002 ist diese Aufgabe auf die Kommunen übertragen worden. Auch die Freistellung von Belegungsbindungen nach § 30 WoFG obliegt den Kommunen, ebenso wie diese Aufgabe nach § 17 Abs. 1 und 2 BbgWoFG. Diese Aufgabe ist somit im Jahr 2002 den Kommunen neu übertragen worden, wird seitdem von ihnen wahrgenommen und soll auch weiterhin von ihnen wahrgenommen werden. Allerdings sinkt die Anzahl der Belegungsbindungen insgesamt seit Jahren kontinuierlich.

- § 17 Abs. 3 BbgWoFG – Übertragung/Änderung von Miet- und Belegungsbindungen: Die Aufgabe der Übertragung und Änderung von Miet- und Belegungsbindungen war 1993 im WoBindG noch nicht geregelt. Sie wurde erst 2002 in § 7 Abs. 2 WoBindG festgeschrieben. Im selben Jahr wurde diese Aufgabe in § 31 WoFG geregelt. Für die Wahrnehmung dieser Aufgabe nach WoBindG wurde im Jahr 2002 die Zuständigkeit der Kommunen geregelt, für die Wahrnehmung dieser Aufgabe nach WoFG jedoch die der Bewilligungsstelle. Auch für die Wahrnehmung dieser Aufgabe nach § 17 Abs. 3 BbgWoFG ist die Bewilligungsstelle zuständig. Im Jahr 2002 ist somit diese Aufgabe im Bereich des WoBindG für die Kommunen zwar neu begründet worden. Gleichzeitig ist sie im Bereich des WoFG der Bewilligungsstelle übertragen worden. Von dieser soll sie nach BbgWoFG auch weiter wahrgenommen werden. Da seit 2002 Wohnraumförderung nach WoFG durchgeführt wird und das WoBindG lediglich für Altfälle weiter angewendet wird, wird der Anwendungsbereich des § 7 Abs. 2 WoBindG immer kleiner. Darüber hinaus ist auch hier die Feststellung zu treffen, dass die Anzahl der Belegungsbindungen seit Jahren kontinuierlich sinkt und sich der Aufwand dadurch zusätzlich reduziert.
- § 17 Abs. 4 BbgWoFG – Abweichung von der Zweckbindung: Neu in § 17 Abs. 4 BbgWoFG ist die Möglichkeit, von der Zweckbindung zugunsten bestimmter Haushalte in der Förderzusage abzuweichen, wenn der geförderte Wohnraum zu diesem Zeitpunkt von der Zielgruppe nicht nachgefragt wird. Durch diese Kann-Bestimmung wird der zuständigen Stelle mehr Flexibilität bei der Vergabe des Wohnraums gegeben. Ein erhöhter Verwaltungsaufwand ist dadurch nicht zu erwarten.
- § 19 Abs. 2 BbgWoFG – Überlassungsmitteilung: Die in § 19 Abs. 2 geregelte Pflicht der Mitteilung der Überlassung von Wohnraum durch die verfügungsberechtigte Person an die zuständige Stelle war im WoFG zwar bisher nicht normiert, allerdings bereits in § 4 Abs. 6 WoBindG enthalten. Die Aufgabe hat zum Stichtag 5. Dezember 1993 bestanden und ist somit vollumfänglich in der pauschalen finanziellen Abgeltung gemäß § 24 BbgFAG enthalten. Es ist seit langer Zeit in den Wohnungsämtern geübte Praxis, dass der Vermieter aufgefordert wird, der zuständigen Stelle die Überlassung des Wohnraums mitzuteilen. Nach Aussage des Landkreistages muss die Kommune zur umfangreichen und am Bedarf orientierten Wahrnehmung der Belegungsrechte über umfassende und aktuelle Kenntnisse über die Vermietungssituation im Wohnungsbestand ihres Ein-

flussbereichs verfügen. Das wird durch die Überlassungsmitteilung gewährleistet. Zuständig für die Entgegennahme der Überlassungsmitteilung ist sowohl nach WoBindG als auch nach BbgWoFG die gleiche Stelle. Neu ist hier lediglich das Formerfordernis bei der Namensmitteilung (schriftlich oder per E-Mail). § 4 Abs. 6 WoBindG stellt bisher keine Anforderungen an die Form. Eine Verschriftlichung der Mitteilung ist aber zum Zwecke der aktenmäßigen Erfassung ohnehin geboten. Ein erhöhter Verwaltungsaufwand ist dadurch nicht zu erwarten.

- § 19 Abs. 3 BbgWoFG – Veräußerungsmitteilung: Die Mitteilungspflicht des Vermieters bei Veräußerung von gebundenen Wohnungen war 1993 in § 2a WoBindG und ist seit 2002 in § 2 WoBindG geregelt. 1993 war die Bewilligungsstelle für die Wahrnehmung der Aufgabe zuständig. Im Jahr 2002 wurde hierfür die Zuständigkeit der Gemeinden festgelegt. Für die Wahrnehmung dieser Aufgabe nach § 32 Abs. 3 WoFG ist hingegen die Bewilligungsstelle zuständig, ebenso wie für die Wahrnehmung dieser Aufgabe nach § 19 Abs. 3 Satz 1 BbgWoFG. Im Jahr 2002 ist somit diese Aufgabe im Bereich des WoBindG für die Kommunen zwar neu begründet worden. Gleichzeitig ist sie im Bereich des WoFG der Bewilligungsstelle übertragen worden. Von dieser soll sie nach BbgWoFG auch weiter wahrgenommen werden. Da seit 2002 Wohnraumförderung nach WoFG durchgeführt wird und das WoBindG lediglich für Altfälle weiter angewendet wird, wird der Anwendungsbereich des § 7 Abs. 2 WoBindG immer kleiner. Darüber hinaus ist auch hier die Feststellung zu treffen, dass die Anzahl der Belegungsbindungen seit Jahren kontinuierlich sinkt und sich der Aufwand dadurch zusätzlich reduziert.
- Die Aufgaben der Erteilung der Bescheinigung über die Wohnberechtigung im Kohlebergbau nach § 22 Abs. 3a WoBindG sowie der Freistellung der Zweckbindung von Bergarbeiterwohnungen nach § 22 Abs. 3b WoBindG werden durch die Gemeinden wahrgenommen. Diese Aufgaben sind im WoFG und BbgWoFG nicht geregelt, werden also seit 2002 nur noch reduziert wahrgenommen und nach Auslaufen der Bindungen vollständig wegfallen. Hierdurch ist eine Entlastung der Kommunen zu verzeichnen
- Schließlich ist die Harmonisierung der Einkommensberechnungen für das Wohngeld und den Wohnberechtigungsschein anzusprechen, welche zwar einen einmaligen Umstellungsaufwand hervorrufen wird. Perspektivisch führt sie jedoch zu einer Vereinfachung des Verwaltungsvollzuges, da für beide Leistungen nur noch eine Einkommensermittlung durchgeführt werden muss. Die Verfahren sind jetzt bereits weitgehend identisch und in zahlreichen Wohnungsämtern werden beide Verfahren – Wohngeld und Wohnberechtigungsschein - von denselben Sachbearbeitern bearbeitet. Zudem erleichtert die rückblickende Einkommensberechnung (im Vergleich zur bisherigen Prognoseberechnung) die Durchführung der Berechnung, da auf vorliegende Werte zugegriffen werden kann.

Soweit durch die Aufgabenübertragung ein Mehraufwand für die Gemeinden und Gemeindeverbände verursacht wird, ist ein entsprechender finanzieller Ausgleich zu leisten. Die durch das BbgWoFG erfolgende neue Aufgabenübertragung ist zwar für die Gemeinden mit finanziellen Belastungen verbunden. Sie führt jedoch nicht zu einer konnexitätsrelevanten Mehrbelastung.

Eine solche Mehrbelastung liegt erst vor, wenn bei den Kommunen aufgrund der ursächlich auf die Aufgabenzuweisung zurückzuführenden Kosten trotz der nach Art. 97 Abs. 3 Satz 2 LV zu treffenden Kostendeckungsregelung eine höhere finanzielle Belastung verbleibt, die zu einer Verringerung des den Gemeinden zur Erfüllung ihrer Selbstverwaltungsangelegenheiten zur Verfügung stehenden finanziellen Spielraums führen würde.

Der Kostendeckungsregelung kommt eine wesentliche Schutzfunktion des Konnexitätsprinzips zugunsten der Gemeinden und Gemeindeverbände zu, da sie den Landesgesetzgeber zwingt, sich bei jeder Übertragung öffentlicher Aufgaben die damit verbundenen finanziellen Belastungen bewusst zu machen und die Deckung dieser Kosten zu regeln. Das erfordert, dass sich der Gesetzgeber bei der Übertragung die Frage der Deckung der den Kommunen aus der Aufgabenwahrnehmung erwachsenden Verwaltungs- und Sachkosten stellt und hierzu für die Kommunen erkennbar und nachprüfbar die nötigen Bestimmungen trifft.

Da die Norm nach ihrem Wortlaut keine Vorgaben zum Inhalt der geforderten Kostendeckungsbestimmungen macht, steht dem Gesetzgeber ein weiter Gestaltungsspielraum insbesondere hinsichtlich der Methode der Kostendeckung zu. Diese kann beispielsweise über eine staatliche Kostenerstattung, die Erschließung eigener aufgabenbezogener Einnahmequellen für die Gemeinden und Gemeindeverbände (etwa durch Ermächtigung zur Erhebung von Gebühren oder Beiträgen) oder durch Entlastung an anderer Stelle (bspw. Abbau ausgabenträchtiger Aufgaben oder Senkung kostentreibender Standards) erfolgen. Insbesondere ist eine Berücksichtigung von Entlastungen der Kommunen grundsätzlich möglich.

Hinsichtlich des Ergebnisses der Kostendeckung folgt aus dem Charakter des strikten Konnexitätsprinzips die Maßgabe, dass die Auswirkungen der Aufgabenüberbürdung in finanzieller Hinsicht zu neutralisieren sind und daher im Ergebnis zu Lasten der kommunalen Haushalte keine Mehrbelastung aus der Wahrnehmung der übertragenen Aufgabe verbleibt, sondern eine solche finanziell auszugleichen ist. Das Konnexitätsprinzip zielt jedoch nicht darauf ab, eine allgemeine Stärkung der kommunalen Finanzkraft zu bewirken. Es ist vielmehr nur dem Ausgleich unabwendbarer Belastungen zu dienen bestimmt. Maßgeblich ist allein, dass sich im Ergebnis (im Saldo) einer konkreten Kostendeckungsregelung die finanzielle Situation der Kommunen nach einer konnexitätsrelevanten Aufgabenübertragung nicht schlechter darstellt als zuvor.

Die Anforderungen an die vom Gesetzgeber in konnexitätsrelevanten Sachverhalten vorzunehmende Kostenprognose hat das Landesverfassungsgericht in mehreren Entscheidungen herausgearbeitet (Urt. v. 20.10.2017 - VfGBbg 63/15, Urt. v. 14.2.2002 – VfGBbg 17/01; LVerfGE 13, 97, 116 f.; Urt. v. 30.4.2013 – VfGBbg 49/11; LVerfGE 24, 67, 88). Danach sind die Auswirkungen der Aufgabenübertragung auf die kommunalen Haushalte zu ermitteln oder nach Maßgabe der Möglichkeiten bestmöglich zu prognostizieren. Denn nur auf der Basis einer auf realistischen Annahmen basierenden Kostenfolgenabschätzung ist eine Prüfung einer

etwaigen Mehrbelastung der Gemeinden oder Gemeindeverbände überhaupt möglich und können tragfähige Bestimmungen über die Deckung des aus der Aufgabenwahrnehmung erwachsenden kommunalen Finanzbedarfs getroffen werden. Im Normalfall hält das Gericht eine detaillierte und fundierte Prognose der zu erwartenden Kosten für sachgerecht und erforderlich, basierend auf einer Untersuchung, in welcher Höhe insgesamt einerseits Kosten sowohl in der Sache als auch durch Personal- und Sachaufwendungen entstehen und in welchem Umfang andererseits die angesetzten Finanzierungsinstrumente geeignet sind, das Deckungsziel zu gewährleisten, beispielsweise durch Entlastungseffekte durch die Streichung von Aufgaben. Nur dann ist nach Auffassung des Gerichtes eine sichere Beurteilung möglich, ob eine Deckung der entstehenden Kosten tatsächlich erzielt werden wird, ob eine Mehrbelastung verbleibt und ob deren Ausgleich mit den vorgesehenen finanziellen Mitteln gelingt.

Das Landesverfassungsgericht hat im Urteil vom 20.10.2017- VfGBbg 63/15, entschieden, dass finanzielle Mehrbelastungen durchaus durch Entlastungen an anderer Stelle – zum Beispiel durch Aufgabenabbau oder den Abbau von Standards – ausgeglichen werden können. Der Landesregierung steht danach ein weiterer Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Methode der Kostendeckung zu. Insbesondere die Berücksichtigung von Entlastungen der Kommunen an anderer Stelle, die zuvor gebundene Mittel freisetzt, ist nach Auffassung des Gerichtes grundsätzlich möglich.

Die Aufgaben der sozialen Wohnraumförderung nach dem Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (WoBindG) werden bereits seit 1991 von den Kommunen in Brandenburg wahrgenommen und sind von den pauschalen Zuweisungen nach § 24 BbgFAG erfasst. Im Jahr 2002 ist das WoFG in Kraft getreten. Seitdem erfolgt die soziale Wohnraumförderung nach den Regelungen des WoFG. Das WoBindG wird für Altfälle, die nach II. WoBauG gefördert wurden, weiter angewandt. Die Aufgaben aus dem BbgWoFG sowie dem WoFG entsprechen weitgehend den von den pauschalen Zuweisungen erfassten Aufgaben nach WoBindG.

Eine Verringerung des finanziellen Spielraumes wird durch das BbgWoFG nicht verursacht, insbesondere nicht durch die neu hinzutretenden Aufgaben. Vielmehr gehen die o. g. neu begründeten Aufgaben teilweise mit Entlastungen einher. Der Vollzug der Verwaltungsaufgaben wird effizienter gestaltet. Nicht nur die neu begründeten Aufgaben, sondern auch die bestehenden Aufgaben, die auf der neuen gesetzlichen Grundlage fortzuführen sind, bringen Vereinfachungen, z. B. durch längere Gültigkeitszeiträume oder durch evidente Verringerungen im Hinblick auf die zu bearbeitenden Einzelfälle durch Auslaufen der Bindungen.

Die Berechnung des finanziellen Aufwandes für die Wahrnehmung der Aufgaben aus der sozialen Wohnraumförderung für die pauschalen Zuweisungen erfolgte auf Basis der Daten von 1993; der Betrag der pauschalen Zuweisungen ist seitdem stetig erhöht worden. Wie vorher ausführlich dargelegt ist das Ausmaß des Aufwandes aus der Wahrnehmung der Aufgaben der sozialen Wohnraumförderung jedoch kontinuierlich gesunken. Diese Tendenz wurde auch in einem mit einigen Kommunen am 5. Juli 2018 im Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung geführten Gespräch von den Gemeinden so bestätigt.

Vom 27. August 2018 bis 5. Oktober 2018 wurde bei allen für die Aufgaben der sozialen Wohnraumförderung zuständigen Stellen der Aufwand für die Wahrnehmung dieser Aufgaben abgefragt. Die Abfrage erfolgte mittels einer Tabelle, in der sämtliche Aufgaben der Kommunen aus der sozialen Wohnraumförderung aufgelistet waren, und zwar unterteilt nach WoBindG und WoFG/BbgWoFG. Abgefragt wurden für die Jahre 2015, 2016 und 2017 jeweils die Anzahl der Fälle, der durchschnittliche Zeitaufwand pro Fall, die Vergütungs- bzw. Besoldungsgruppe, die Sach-, EDV- und Gemeinkosten pro Jahr, die Einnahmen aus Gebühren pro Jahr sowie eine prognostizierte Kostenersparnis aus den Neuregelungen.

Von den angeschriebenen 202 zuständigen Stellen antworteten bis zum 5. Oktober 2018 126 Stellen. 22 zuständige Stellen teilten mit, keinen Aufwand im Bereich der sozialen Wohnraumförderung zu haben. Die Daten aus 104 Zuarbeiten flossen in die Berechnungen ein. Eine Unterscheidung der Aufgaben nach WoBindG und WoFG/BbgWoFG konnten die Kommunen nicht leisten, ebensowenig eine Prognose zur Kostenersparnis durch die Regelungen des BbgWoFG.

Im Aufgabenbereich Wohnberechtigungsscheine wurden Durchschnittswerte für Zeitaufwand und Vergütung pro Fall ermittelt, die dann auf die Gesamtzahl der im Jahr 2014 ausgestellten Wohnberechtigungsscheine von 6649 hochgerechnet wurden. Dabei handelt es sich um den aktuellsten statistisch erfassten Wert. Dieser wurde für die Jahre 2015, 2016 und 2017 angesetzt. Dieser Ansatz ist positiv für die Gemeinden, da die Zahl der jährlich ausgestellten WBS seit Jahren kontinuierlich rückläufig ist und für die betreffenden Jahre demzufolge von einer geringeren WBS-Zahl auszugehen ist. Die erfassten Daten bezogen sich auf 1704 WBS im Jahr 2015, 1879 WBS im Jahr 2016 und 1715 WBS im Jahr 2017 – bilden also ca. ein Viertel der insgesamt ausgestellten WBS ab.

Der Zeitaufwand für die WBS-Bearbeitung erstreckte sich von 30 Minuten bis vereinzelt 6 Stunden pro Fall. Daraus ergab sich ein durchschnittlicher Zeitaufwand pro Fall von 2 Stunden. Die Vergütungsgruppen variierten von E 5 bis E 11 – als Durchschnittswert wurde hier die Vergütungsgruppe E 8 angesetzt. Für die Personalkosten wurden die des Bundes gemäß des Schreibens des Bundesministeriums für Finanzen vom 14. Mai 2018 zugrunde gelegt. Der durchschnittliche Stundenlohn in der Vergütungsgruppe E 8 beläuft sich auf 26,25 € (A 8: 25,05 €).

Im Aufgabenbereich Belegungsbindungen erfolgten hauptsächlich Angaben zur Freistellung von Belegungsbindungen. Hier wurden ebenfalls Durchschnittswerte für Zeitaufwand und Vergütung pro Fall ermittelt. Da die zu den WBS gemachten Angaben sich auf ca. ein Viertel aller ausgestellten WBS bezogen, wurde hier auch von der Annahme ausgegangen, dass die Angaben zu den Freistellungsanträgen sich auch auf ca. ein Viertel aller erfolgten Freistellungsanträge beziehen. Ebenso wurde mit den übrigen Angaben zu Aufgaben im Zusammenhang mit Belegungsbindungen verfahren. Die erfassten Daten bezogen sich auf 225 Freistellungsanträge im Jahr 2015, 205 Freistellungsanträge im Jahr 2016 und 157 Freistellungsanträge im Jahr 2017. Es wurde, wie dargestellt, davon ausgegangen, dass diese ca. ein Viertel der insgesamt zu bearbeitenden Freistellungsanträge abbilden, die Zahlen wurden dementsprechend auf 100 % hochgerechnet. Der Zeitaufwand für die Bearbeitung von Freistellungsanträgen wurde mit vereinzelt 20 bis in der Regel 90 Minuten beziffert. Hieraus ergab sich ein Durchschnittswert pro Fall von 90 Minuten. Als Vergütungsgruppe wurde hier ebenfalls die E 8 zugrunde gelegt.

Für die Sach-, EDV- und Gemeinkosten wurden ebenfalls Durchschnittswerte ermittelt, die auf die Gesamtzahl der jährlich ausgestellten WBS bzw. eingegangenen Freistellungsanträge hochgerechnet wurden.

Von den Summen der so ermittelten Werte für die Jahre 2015, 2016 und 2017 wurden die Einnahmen aus Gebühren abgezogen. Daraus ergab sich für sämtliche zuständigen Stellen im Land Brandenburg ein finanzieller Aufwand für die Wahrnehmung der Aufgaben aus der sozialen Wohnraumförderung

- für das Jahr 2015 i.H.v. 821.221 €
- für das Jahr 2016 i.H.v. 876.758 €
- und für das Jahr 2017 i.H.v. 899.315 €.

Die Jahresgesamtwerte wurden sodann dem Anteil des Wohnungsbestandes, der vor 2002 nach II. WoBauG/WoBindG gefördert wurde und dem Anteil des Wohnungsbestandes, der ab 2002 nach WoFG gefördert wurde, zugeordnet. Der Anteil des Wohnungsbestandes vor 2002 beläuft sich auf ca. 80%, der des Wohnungsbestandes ab 2002 auf ca. 20% des Gesamtwohnungsbestandes. Daraus ergab sich eine finanzielle Belastung für die Aufgaben aus WoBindG

- für das Jahr 2015 i.H.v. 656.977 €
- für das Jahr 2016 i.H.v. 701.406 €
- für das Jahr 2017 i.H.v. 719.452 €

und für die Aufgaben aus WoFG

- für das Jahr 2015 i.H.v. 164.244 €
- für das Jahr 2016 i.H.v. 175.352 €
- für das Jahr 2017 i.H.v. 179.863 €.

Als Durchschnittswerte über den abgefragten Dreijahreszeitraum ergeben sich Ausgaben für die Ausgaben des WoBindG i.H.v. 692.612 € und für die Aufgaben des WoFG i.H.v. 173.153 €. Hierbei handelt es sich um aus den zur Verfügung stehenden Daten ermittelte Prognosewerte, die eine Orientierung in Bezug auf die finanzielle Belastung der Kommunen durch die Aufgaben der Wohnraumförderung bieten.

Der rechnerische Ansatz für das Wohnungsbindungsgesetz liegt demgegenüber im Doppelhaushalt 2017/18 bei 5.749.695 € für 2017 und bei 5.766.944 € für 2018.

Es ergibt sich aus den Berechnungen, dass die den Kommunen zur Verfügung stehenden Mittel evident auskömmlich sind. Der finanzielle Aufwand, für den ein rechnerischer Ansatz in den pauschalen Zuweisungen von aktuell rund 5,7 Mio. € eingestellt ist, beläuft sich tatsächlich im Bereich der WoBindG-Aufgaben auf lediglich 692.612 €. Im Wert von rund 5 Mio. € sind demzufolge Mittel der Kommunen frei, die nach der Rechtsprechung des Landesverfassungsgerichts zur De-

ckung der finanziellen Belastung aus den WoFG- bzw. BbgWoFG- Aufgaben i.H.v. 173.153 € herangezogen werden können. Die Kommunen werden durch die Aufgabenübertragung finanziell nicht schlechter gestellt. Eine konnexitätsrelevante Mehrbelastung liegt nicht vor.

Im Ergebnis entsteht für die Kommunen keine konnexitätsrelevante finanzielle Mehrbelastung durch das Inkrafttreten des BbgWoFG, so dass eine Ausgleichsregelung nicht zu treffen ist.

Auswirkungen auf Bürgerinnen, Bürger und Wirtschaft:

Bürgerinnen und Bürger profitieren von den höheren Einkommensgrenzen für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins, von der verbesserten Einbeziehung gemeinschaftlicher Wohnformen in die soziale Wohnraumförderung und von dem erweiterten Schutz naher Haushaltsangehöriger bei Auszug oder Tod des Wohnberechtigungscheininhabenden.

Auswirkungen auf die Wirtschaft entstehen nicht.

Stellungnahmen zu dem Gesetzentwurf:

Das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg hat im Rahmen einer vorgezogenen Ressort- und Verbändebeteiligung sowie der formellen Ressort- und Verbändebeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Entwurf eines Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung gegeben. Die nachfolgend genannten Verbände, Organisationen und Stellen von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht.

- Städte- und Gemeindebund
- Landkreistag
- Beauftragter der Landesregierung für die Belange der Menschen mit Behinderungen
- Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
- Haus & Grund Brandenburg e.V.
- Zentrale Normprüfstelle

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte dieser Stellungnahmen einschließlich der Bewertung der Landesregierung wiedergegeben.

Der Erlass eines Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung in Brandenburg wird grundsätzlich begrüßt, insbesondere die Ausweitung der Zielgruppen und die erweiterte Begriffsdefinition zum Wohnraumbegriff sowie die Zukunftsgerichtetheit und die Flexibilität. Anregungen, die der Klarstellung von Begriffen dienen, wurden in der Begründung berücksichtigt. Anregungen, die Vollzugsfragen betreffen, werden im Rahmen der neu zu fassenden Verwaltungsvorschrift bearbeitet.

Der Städte- und Gemeindebund und der Landkreistag haben darauf hingewiesen, dass die Konnexität zu prüfen sei. Die Konnexitätsprüfung wurde, wie dargelegt,

durchgeführt. Kritisiert wurde außerdem die Aussage in § 4 Abs. 1, dass das Land, die Gemeinden und Gemeindeverbände bei der sozialen Wohnraumförderung zusammenwirken. Hierin wurde eine Mitverantwortung der Gemeinden für die soziale Wohnraumförderung gesehen, die vom Städte- und Gemeindebund abgelehnt wird. Die Formulierung wurde gestrichen. Es wird nunmehr klargestellt, dass die soziale Wohnraumförderung Aufgabe des Landes ist.

Des Weiteren regte der Städte- und Gemeindebund an, eine spätere Überprüfung des Andauerns der WBS-Berechtigung zu ermöglichen. Nach der Struktur des Gesetzes ist die Vorlage des Wohnberechtigungsscheins nur für den Einzug in eine gebundene Wohnung erforderlich. Einen regelmäßigen Nachweis der Wohnberechtigung eines Bewohners nach Überlassung der Wohnung sieht das Gesetz nicht vor. Aufgrund der bisherigen gutachterlichen Basis, die ergibt, dass der Aufwand einer regelmäßigen Überprüfung nicht im Verhältnis zum Nutzen steht, wird im Land Brandenburg auch von einer Fehlbelegungsabgabe abgesehen.

Der Landkreistag hat angeregt, in den Fördergegenständen in § 5 den Erhalt dörflicher Strukturen zu ergänzen. Bei der sozialen Wohnraumförderung geht es jedoch um die Förderung des Wohnungsbaus in allen Regionen des Landes, nicht speziell im ländlichen Raum. Der Erhalt dörflicher Strukturen ist keine Aufgabe der sozialen Wohnraumförderung.

Der Städte- und Gemeindebund hat angeregt, die Wohnraumförderung aus anderen Titeln des Landeshaushalts zuzulassen. Hierzu ist anzumerken, dass das Wohnungsbauvermögen des Landes Brandenburg als unselbstständiges Sondervermögen ein Teil des Landeshaushalts und in den HH-Plan des Landes in einem eigenen Titel eingebunden und Finanzierungsinstrument für die soziale Wohnraumförderung ist. Die Finanzierung aus dem Wohnungsbauvermögen des Landes Brandenburg ermöglicht eine höchstmögliche transparente und flexible Förderung. Die Förderung aus anderen Titeln wäre rückschrittlich, da nicht gewährleistet wäre, dass Rückflüsse (aus Darlehen), die dann auch im Haushalt vereinnahmt werden müssten, auch wieder der Wohnraumförderung zu Gute kommen würden. Durch die Finanzierung aus dem Wohnungsbauvermögen des Landes Brandenburg ist eine zweckentsprechende Mittelverwendung gewährleistet, da investive Ausgaben nur für Zwecke der Wohnraumförderung erfolgen dürfen.

Der Landkreistag hielt eine Regelung zu Kooperationsverträgen für entbehrlich. Hierzu ist festzustellen, dass die Möglichkeit zum Abschluss von Kooperationsverträgen auch bereits im WoFG geregelt war. In der Begründung wurde klargestellt, dass die Möglichkeit zum Abschluss eines Kooperationsvertrages eine Option ist, keine Pflicht. Jede Kommune kann selbst entscheiden, ob und mit welchem Inhalt sie Kooperationsverträge schließen möchte.

Der Städte- und Gemeindebund hat die Befürchtung geäußert, dass durch die regionale Gültigkeitsbeschränkung des Wohnberechtigungsscheins auf das Land Brandenburg ein Anstieg des Verwaltungsaufkommens zu verzeichnen sein könnte. Dem ist entgegenzuhalten, dass die Regelung der Verwaltungsvereinfachung dient. Die Anregung hierfür kam aus den Kommunen. Verwaltungsaufwand wird eher gesehen, wenn Wohnberechtigungsscheine aus unterschiedlichen Ländern nach unterschiedlichen Gesetzen und Verordnungen überprüft werden müssen. Denn ein in einem anderen Bundesland ausgestellter Wohnberechtigungsschein

könnte nur anerkannt werden, wenn er unter den gleichen Voraussetzungen erteilt wurde, wie sie nach diesem Gesetz in Brandenburg gelten.

Der Städte- und Gemeindebund hat Bedenken bei der Anwendung des § 14 Abs. 5 auf Wohngemeinschaften geäußert. Hierzu ist zu konstatieren, dass die Regelung auf Wohngemeinschaften keine Anwendung findet. Der Personenkreis ist in § 14 Abs. 5 und in § 563 Absatz 1 bis 3 BGB klar umgrenzt. Es handelt sich ausschließlich um Ehegatten, Lebenspartner einer eingetragenen Lebenspartnerschaft, Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft sowie im Fall des Todes zusätzlich Kinder sowie andere Familienangehörige im gemeinsamen Haushalt – dieser Personenkreis ist gesetzlich geschützt. Dieser Personenkreis soll unabhängig davon geschützt sein, ob er bereits im Wohnberechtigungsschein enthalten ist oder nicht, denn im Laufe der Zeit kann es zu Änderungen in der Haushaltszusammensetzung kommen, etwa wenn Kinder geboren oder pflegebedürftige Angehörige in den Haushalt aufgenommen werden. Typische Wohngemeinschaften sind davon nicht erfasst.

Vom Landkreistag kam die Bitte, die Verpflichtung des Verfügungsberechtigten zur Mitteilung der Beendigung des Mietverhältnisses in das Gesetz aufzunehmen, da nach Aussage des Landkreistages zur umfangreichen und am Bedarf orientierten Wahrnehmung der Belegungsrechte die Kommune über umfassende und aktuelle Kenntnisse über die Vermietungssituation im Wohnungsbestand ihres Einflussbereichs verfügen muss. Im Gesetz ist geregelt, dass der Verfügungsberechtigte der zuständigen Stelle mitzuteilen hat, wenn eine Wohnung frei wird. Davon ist auch die Beendigung des Mietverhältnisses erfasst. Im Übrigen ist gerade wegen des Bedürfnisses der zuständigen Stellen, über die Vermietungssituation des gebundenen Wohnraums informiert zu sein, die Mitteilungspflicht des Verfügungsberechtigten bei Überlassung der Wohnung in das Gesetz aufgenommen worden.

Der Städte- und Gemeindebund bat vor dem Hintergrund höherer Einkommensgrenzen in Berlin um Prüfung, ob regional differenzierte Einkommensgrenzen im Gesetz geregelt werden können. Da der Wohnberechtigungsschein landesweit gilt, müssen auch die Einkommensgrenzen landesweit einheitlich geregelt sein. Darüber hinaus spricht gerade die höhere Nachfrage im Berliner Umland gegen höhere Einkommensgrenzen, da sonst der Verdrängungswettbewerb zulasten der einkommensschwächsten Haushalte noch stärker wäre.

Vom Städte- und Gemeindebund wurde auf möglichen Umstellungsaufwand für die Anwendung der Einkommensermittlung nach dem Wohngeldgesetz sowie auf Auswirkungen auf den Berechtigtenkreis aufmerksam gemacht. Die Vorteile der Vereinheitlichung der Einkommensermittlungen überwiegen jedoch. Die Einkommensermittlung war bisher schon weitgehend identisch. Mit der neuen Regelung soll nur noch ein Verfahren zur Einkommensermittlung anwendbar sein. Das führt zur Verwaltungsvereinfachung und Entlastung in vielen Behörden, in denen die Berechnungen durch dieselben Sachbearbeiter durchgeführt werden. Außerdem befinden sich die Regelungen des Bundes immer auf einem aktuellen Stand. Musterberechnungen aus verschiedenen Gemeinden haben ergeben, dass die Einkommensermittlungen unter'm Strich zu vergleichbaren Ergebnissen kommen und keine Auswirkungen auf den Berechtigtenkreis haben. Sie unterscheiden sich lediglich in den Frei- und Abzugsbeträgen. Auf die wohngeldrechtlichen Frei- und Abzugsbeträge wird jedoch nicht verwiesen – diese Beträge werden in § 26 geregelt.

Auf Anregung von Städte- und Gemeindebund sowie Landkreistag werden die Zuständigkeiten im Gesetz und nicht in einer Verordnung geregelt.

Der Landesbehindertenbeauftragte empfahl zu § 2 Abs. 2 klarzustellen, dass unter Stabilität nicht zu verstehen ist, dass es für am Wohnungsmarkt Benachteiligte eine anteilige Höchstgrenze geben darf. Die Klarstellung wurde in der Begründung vorgenommen.

Seitens Haus & Grund wurde moniert, dass in den Fördergrundsätzen das genossenschaftliche Wohnen besondere Berücksichtigung findet und es wurde darum gebeten, die Förderung des privaten Eigentums in den Fördergrundsätzen zu ergänzen. § 5 Nr. 3 wurde wie folgt umformuliert: „der Beitrag des genossenschaftlichen Wohnens zur Erreichung der Ziele der Wohnraumförderung“. Dies entspricht der Formulierung im WoFG. Das genossenschaftliche Wohnen leistet einen besonderen Beitrag für die soziale Wohnraumförderung. Das genossenschaftliche Wohnen ist getragen vom demokratischen Prinzip und basiert auf den Prinzipien der Selbsthilfe, Selbstbestimmung und Selbstverwaltung. Die Mitglieder der Wohnungsgenossenschaften erwerben mit dem Erwerb von Geschäftsanteilen ein lebenslanges Nutzungsrecht an einer Genossenschaftswohnung. Das genossenschaftliche Wohnen gewährleistet dadurch eine langfristige Bezahlbarkeit des Wohnens ohne Gewinnmaximierung und eine engere Bindung der Genossenschaftsmitglieder an den genossenschaftlichen Wohnraum. Die Formulierung „insbesondere“ stellt klar, dass die Aufzählung nicht abschließend ist.

Der Landesbehindertenbeauftragte hat angeregt, in den Fördergegenständen stärker auf den barrierefreien Wohnungsbau bzw. die barrierefreie Modernisierung zu setzen. Hier ist darauf hinzuweisen, dass in den Fördergrundsätzen gemäß § 5 Nr. 2 die besondere Berücksichtigung der besonderen Anforderungen des zu versorgenden Personenkreises, insbesondere des barrierefreien Bauens, geregelt ist. Die nähere Ausgestaltung erfolgt in der Förderrichtlinie – derzeit in Nr. 4.3: Dort ist unter anderem geregelt, dass die geförderten Mietwohngebäude nach Baufertigstellung oder nach Abschluss der Modernisierung und Instandsetzung mindestens drei Mietwohnungen je Gebäude enthalten müssen, die insbesondere auch zur dauerhaften Wohnungsversorgung von Familien mit Kindern oder Seniorinnen und Senioren geeignet und bestimmt sind. Für Bestandswohngebäude gemäß Nummer 2.1 Buchstabe a und b gilt: mindestens zu den Wohnungen im Erdgeschoss sollen barrierefreie Zugänge geschaffen werden. Für Neubauobjekte gemäß Nummer 2.1 Buchstabe c gilt: der Zugang zu den Wohnungen sowie die Wohnungen selbst sind barrierefrei im Sinne der DIN 18040 zu planen und bei kleinteiligen Mietwohnungsneubaumaßnahmen, zum Beispiel eine Baulückenschließung, ist ein Aufzug vorzusehen. Soweit dieser wirtschaftlich nicht betrieben werden kann, ist zumindest der barrierefreie Zugang zum Erdgeschoss vorzusehen. Für die Förderung des Aufzugs gemäß Nummer 2.1 Buchstabe d gilt, dass nach Abschluss der Baumaßnahme alle Wohnungen barrierefrei erreichbar sein müssen. Die Gesetzesbegründung wurde um entsprechende Hinweise ergänzt.

Des Weiteren regte der Landesbehindertenbeauftragte an, zu § 10 Absatz 2, Punkt 3, der von einer angemessenen Eigenleistung der Bauherren ausgeht, in die Förderrichtlinie eine Härtefallregelung aufzunehmen, beispielsweise für Personen, die wegen fehlendem barrierefreiem Wohnraum auf eine stationäre Unterbringung angewiesen sind. Für diese Fälle ist die Wohnraumanpassungsrichtlinie einschlägig. Anhand dieser Richtlinie können Menschen unterstützt werden, die in

ihren bisherigen Wohnungen durch Krankheit oder Unfall ohne Anpassungen nicht mehr bleiben könnten. Mit der Förderung soll die Wohnsituation, vor allem hinsichtlich der Nutzung und des Zugangs für schwerstmobilitätsbehinderte Personen verbessert werden, um ihnen trotz des für sie folgenschweren Ereignisses auch künftig ein weitestgehend selbstbestimmtes Leben in vertrauter Umgebung und damit den Erhalt des Wohnorts bzw. des Lebensmittelpunktes zu ermöglichen. Es können sowohl vorhandene Mietwohnungen als auch vorhandenes Wohneigentum unabhängig von Gebietskulissen gefördert werden.

Zu den in § 26 Abs. 1 geregelten Freibeträgen hat der Landesbehindertenbeauftragte darauf hingewiesen, dass beispielsweise Menschen mit einem Grad der Behinderung von unter 100, die nicht pflegebedürftig, aber dennoch auf Assistenz angewiesen sind, durchs Raster fallen. Die Gewährung des Freibetrages wurde daher erweitert auf alle Haushaltsangehörige mit einem Grad der Behinderung von mindestens 50 – unabhängig davon, ob sie zugleich pflegebedürftig sind.

B. Besonderer Teil

Zu Abschnitt 1 (Allgemeines):

Zu § 1 (Anwendungsbereich):

Das Gesetz regelt die soziale Wohnraumförderung durch das Land. Nicht geregelt werden Fördermaßnahmen durch die Gemeinden. Sie können jedoch eigene Fördermaßnahmen ergreifen und dabei dieses Gesetz oder andere Regelungen zugrunde legen.

Zu § 2 (Ziele, Zielgruppen):

Zu Absatz 1:

Absatz 1 regelt die Kernaufgabe des Gesetzes: die soziale Wohnraumförderung zugunsten der Bevölkerungsgruppen, die sich ohne staatliche Unterstützung nicht mit angemessenem Wohnraum versorgen können. Das Gesetz stützt sich dabei auf die drei zentralen Säulen des Wohnens: das Wohnen zur Miete, das genossenschaftliche Wohnen und das Wohnen in selbst genutztem Wohneigentum.

Ein Haushalt ist unterstützungsbedürftig im Sinne dieses Gesetzes, wenn seine Mittel und Möglichkeiten nicht ausreichen, sich angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Die Angemessenheit des Wohnraums bestimmt sich nach Größe, Zustand, Ausstattung, Lage, Wohnumfeld und Quartier unter Berücksichtigung der örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse und der persönlichen Bedürfnisse des Haushalts. Die Unterstützungsbedürftigkeit wird sich in der Regel daraus ergeben, dass der Haushalt ein zu geringes Einkommen hat. Die Einkommensgrenzen ergeben sich aus § 22.

Zu Absatz 2:

Absatz 2 benennt neben der Versorgung mit Wohnraum als weitere Ziele der modernen sozialen Wohnraumförderung die Erhaltung und Schaffung stabiler Wohn- und Nachbarschaftsverhältnisse, Bewohner- und Quartiersstrukturen. Damit wird der Gedanke, dass zum Wohnen nicht nur die eigentliche Wohnung, sondern auch das Umfeld gehört, aufgegriffen. Angemessenes Wohnen schließt auch sozial

stabile Bewohnerstrukturen und deshalb investive Quartiersmaßnahmen mit ein. Unter Stabilität ist nicht zu verstehen, dass es für am Wohnungsmarkt Benachteiligte eine anteilige Höchstgrenze geben darf.

Altengerechtes, barrierearmes und kinderfreundliches Wohnen stellen wichtige Aspekte der sozialen Wohnraumförderung dar. Gebiete, die vorwiegend von der Zielgruppe dieses Gesetzes bewohnt werden, können mit Quartiersmaßnahmen stabilisiert werden. Integration, Durchmischung und Erhaltung sicherer Wohnquartiere sorgen damit ebenso für ein angemessenes Wohnen wie die Wohnung selbst. Die Förderung von Wohnumfeld und –quartier soll in inhaltlicher und räumlicher Verbindung mit der Förderung von Wohnraum stehen.

Zu Absatz 3:

Die soziale Wohnraumförderung unterstützt den effizienten Einsatz und Verbrauch von Energie bei Wohngebäuden als Beitrag zum Klimaschutz, vor allem durch die Förderung der energetischen Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohngebäuden.

Zu Absatz 4:

Nach der nicht abschließenden Aufzählung in Absatz 4 sind Zielgruppen der Miet- und Genossenschaftswohnraumförderung Haushalte mit geringem Einkommen, insbesondere mit Kindern, älteren Menschen, Menschen mit Behinderungen, Personen in sozialen Notlagen, Studierenden und Auszubildenden.

Im Vergleich zum Wohnraumförderungsgesetz wird klargestellt, dass auch die Förderung von Wohnraum für Studierende oder Auszubildende dem Anwendungsbereich dieses Gesetzes unterliegt.

Zu Absatz 5:

Die Wohneigentumsförderung richtet sich ebenfalls an Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können; dabei werden geringverdienende Haushalte sowie Haushalte mit Kindern und Menschen mit Behinderungen besonders berücksichtigt. Diese Aufzählung ist nicht abschließend.

Zu § 3 (Begriffsbestimmungen):

Die Vorschrift definiert die zur Anwendung des Gesetzes erforderlichen fachspezifischen Begriffe. Diese werden zur besseren Übersicht in einem Paragraphen zusammengefasst. Die Definitionen entsprechen überwiegend den im Wohnraumförderungsgesetz enthaltenen Begrifflichkeiten sowie der dazu ergangenen Rechtsprechung. Der Haushaltsbegriff wird auf alle gemeinsamen Lebensformen erweitert (Absatz 8). Erstmals wird der Begriff der verfügungsberechtigten Person definiert (Absatz 13).

Zu Absatz 1:

Die Definition des Wohnraums entspricht der Regelung des § 17 Absatz 1 des Wohnraumförderungsgesetzes. Mit dem Merkmal „umbaut“ wird Wohnraum in diesem Sinn von anderen Räumen, wie beispielsweise Schiffen, Wagen oder Zelten, die ebenfalls zu Wohnzwecken dienen können, abgegrenzt. Das Merkmal „dauernd“ schließt Sommerwohnungen, Ferienhäuser und ähnliche Anlagen aus.

Die Vorschrift enthält außerdem den materiell-rechtlichen Maßstab für die Bestimmung zur Größe des Wohnraums. Der unbestimmte Rechtsbegriff der Angemessenheit kann im Gesetzesvollzug unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Wohnraumförderung sowie der genannten besonderen Gegebenheiten konkretisiert werden.

Zur Berechnung der Wohnfläche von Wohnraum verweist Satz 4 auf die Bundesregelung zur Ermittlung der Wohnfläche nach dem Wohnraumförderungsgesetz.

Zu Absatz 2:

Die Definition des selbst genutzten Wohneigentums entspricht der in § 17 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes. Mit Wohnraum im eigenen Haus ist das Eigenheim auf einem eigenem Grundstück oder das aufgrund eines Erbbaurechts errichtete Eigenheim gemeint. Das selbst genutzte Wohneigentum kann alternativ auch als Wohnungseigentum an einem Gebäude oder an einer Wohnung verbunden mit Gemeinschaftseigentum am Grundstück nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestehen. Der Wohnraum muss zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden.

Zu Absatz 3:

In Abgrenzung zum selbst genutzten Wohneigentum definiert Absatz 3 den Begriff des Mietwohnraums. Die Definition von Mietwohnraum entspricht der in § 17 Absatz 3 des Wohnraumförderungsgesetzes.

Zu Absatz 4:

Die für die Durchführung dieses Gesetzes maßgebliche Definition der Bezugsfertigkeit greift die ständige Rechtsprechung auf. Danach gelten Wohnräume bereits als bezugsfertig, wenn zum Beispiel der Außenputz eines Gebäudes noch fehlt oder die Außenanlagen noch nicht errichtet sind, die Wohnung selbst dagegen bereits fertiggestellt wurde.

Zu Absatz 5:

Die Definition des Wohnungsbaus umfasst alle technischen Varianten zur Schaffung von Wohnraum: Neubau (Nummer 1), Wiederaufbau (Nummer 2), Ausbau (Nummer 3) sowie Umbau (Nummer 4).

Zu Nummer 1:

Neubau ist das Schaffen von Wohnraum in einem neuen selbstständigen Gebäude. Das kann auf einem vorher unbebauten Grundstück oder an Stelle eines vorher abgebrochenen Gebäudes oder neben einem bereits vorhandenen Gebäude geschehen.

Zu Nummer 2:

Wiederaufbau muss unter wesentlichem Bauaufwand geschehen. Der Bauaufwand ist in der Regel als wesentlich anzusehen, wenn die Kosten mindestens ein Drittel des für den Bau eines vergleichbaren neuen Wohnraums erforderlichen finanziellen Aufwands erreicht haben.

Zu Nummer 3:

Als dritten Wohnungsbautatbestand nennt Nummer 3 die Schaffung von Wohnraum durch die Änderung oder Erweiterung von Gebäuden unter wesentlichem Bauaufwand. Eine Änderung kann zum Beispiel durch umfangreiche Ausbaumaßnahmen im Zuge des Ausbaus eines Dachgeschosses eines bestehenden Gebäudes oder die Umwandlung von Räumen, die bisher anderen als Wohnzwecken dienten, erfolgen. Beispiele für das Schaffen von Wohnraum durch Erweiterung eines bestehenden Gebäudes sind Aufstockung und Anbau. Der Bauaufwand muss wie in Nummer 2 wesentlich sein.

Zu Nummer 4:

Das Schaffen von Wohnraum durch eine Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse unter wesentlichem Bauaufwand kann zum Beispiel durch neue Wohnungszuschnitte, eine den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechende Ausstattung des Wohnraums oder barrierefreie Gestaltung des Wohnraums erfolgen.

Zu Absatz 6:

Die Definition der Modernisierung entspricht der des § 16 Absatz 3 des Wohnraumförderungsgesetzes. Modernisierung dient im Unterschied zum Wohnungsbau nicht der Schaffung von neuem Wohnraum, sondern der Zustandsverbesserung von bereits vorhandenem Wohnraum.

Zu Nummer 1:

Unter Gebrauchswerterhöhung sind Verbesserungen an dem geförderten Wohnraum oder dem gesamten Wohngebäude zu verstehen, wie etwa eine Änderung des Hauseingangsbereichs, der Anbau von Balkonen oder Maßnahmen zur allgemeinen Verbesserung des Wohnumfelds auf dem Baugrundstück.

Zu Nummer 2:

Eine dauerhafte Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse ist zum Beispiel gegeben bei einer besseren Gestaltung der Außenfassade des Wohngebäudes und der baulichen Außenanlagen oder einer besseren Gestaltung des Gebäudeinnenflurs.

Zu Nummer 3:

Eine Energieeinsparung kann zum Beispiel durch Wärmedämmungen am Wohngebäude oder im Wohnraum oder durch verbesserte Heizungsanlagen im Wohngebäude oder im Wohnraum oder durch automatische Lichtausschaltanlagen in Hausfluren erreicht werden. Eine Wassereinsparung kann beispielsweise durch Wasch- und Spüleinrichtungen mit einem Wassersparprogramm oder durch Toilettenanlagen mit Wasserspartasten verwirklicht werden.

Zu Absatz 7:

Die Definition des Ersterwerbs entspricht der in § 2 Absatz 1 Nummer 1 des Wohnraumförderungsgesetzes.

Zu Absatz 8:

Der Begriff des Haushalts ist maßgeblicher Anknüpfungspunkt für die Wohnberechtigung und die Einhaltung der jeweiligen Einkommensgrenze. Die Vorschrift regelt, wer im Sinne dieses Gesetzes zum Haushalt gehört. Ein Haushalt kann aus dem Antragsteller allein oder aus ihm und einer oder mehreren weiteren der genannten Personen bestehen.

Der zum Haushalt gehörende Personenkreis wird gegenüber dem Wohnraumförderungsgesetz auf alle gleich zu behandelnden gemeinsamen Lebensformen erweitert. Die Differenzierung der zum Haushalt zugehörigen Personen nach Art und Grad der verwandtschaftlichen oder verwandtschaftsähnlichen Beziehung wird aufgegeben, sodass alle gemeinsamen Lebensformen gleichberechtigt sind.

Zum Haushalt gehören alle Personen, die in einem gemeinsamen Haushalt wohnen, das heißt die gemeinsam wohnen und wirtschaften. Der Begriff der Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft ist aus § 18 Absatz 1 Satz 1 des Wohnraumförderungsgesetzes übernommen.

Ein Mehrpersonenhaushalt setzt voraus, dass diese Personen den Wohnraum gemeinsam bewohnen und sich ganz oder teilweise gemeinsam mit dem täglichen Lebensbedarf versorgen. Dabei sind auch alsbald dem Haushalt angehörende Personen zu berücksichtigen. Bei getrennt lebenden Eltern, denen die elterliche Sorge gemeinsam zusteht, können Kinder jedem Elternteil zugerechnet werden, soweit sie bei beiden leben.

Die Wohngemeinschaft setzt ein gemeinsames Wohnzimmer oder zumindest einen gemeinsamen Aufenthaltsraum voraus. Gemeinsame Koch-, Sanitär-, Abstell- oder Kellerräume reichen für die Wohngemeinschaft nicht aus. Die Wirtschaftsgemeinschaft setzt in der Regel eine gemeinsame Verköstigung und entsprechende Einkaufstätigkeit voraus. Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft müssen miteinander geführt werden. Das setzt eine aktive aufeinander abgestimmte Mitarbeit an den Gemeinschaftstätigkeiten für eine bestimmte Dauer (mind. 1 Jahr) voraus. Eine nur vorübergehende Abwesenheit eines Angehörigen stellt die Zugehörigkeit zum Haushalt grundsätzlich nicht in Frage.

Zu Absatz 9:

Absatz 9 benennt die Belegungsrechte. Die Definition der Belegungsrechte entspricht der in § 26 Absatz 1 des Wohnraumförderungsgesetzes. Es wird unterschieden zwischen unmittelbarer Belegung (Nummer 1), mittelbarer Belegung (Nummer 2) und verbundener Belegung (Nummer 3).

Zu Nummer 1:

Die unmittelbare Belegung stellt den Grundfall der Belegungsbindung von Mietwohnungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung dar. Als Gegenleistung für den aus der Förderung erlangten wirtschaftlichen Vorteil wird an dem geförderten Wohnraum ein Belegungsrecht begründet. .

Zu Nummer 2:

Bei der mittelbaren Belegung werden Belegungsrechte nicht an geförderten Wohnungen, sondern an Ersatzwohnungen der verfügungsberechtigten Person begründet.

Zu Nummer 3:

Die verbundene Belegung stellt einen Mischfall der Belegungsbindung von Mietwohnungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung dar, bei dem Belegungsrecht teilweise an geförderten Wohnungen und teilweise an Ersatzwohnungen der verfügungsberechtigten Person begründet werden.

Zu Absatz 10:

Absatz 10 enthält die Definition des allgemeinen Belegungsrechts.

Zu Absatz 11:

Absatz 11 definiert das Benennungsrecht.

Zu Absatz 12:

In Absatz 12 ist das Besetzungsrecht definiert.

Zu Absatz 13:

Die Begriffsdefinition der verfügungsberechtigten Person greift die ständige Rechtsprechung auf. Im Wohnraumförderungsgesetz ist vom Verfügungsberechtigten die Rede, ohne dass dieser Begriff definiert wird. Die Begriffsbestimmung erfolgte bisher durch die Rechtsprechung. Zur Klarstellung wird die für die Anwendung des Gesetzes wesentliche Definition in das Gesetz übernommen.

Unter den Begriff der verfügungsberechtigten Person fallen der oder die durch die Förderung berechtigte und verpflichtete Eigentümer oder Eigentümerin sowie sonstige durch die Förderung berechtigte oder verpflichtete aufgrund eines bürgerlichen dinglichen Rechts Verfügungsberechtigte, zum Beispiel Erbbauberechtigte oder Nießbraucher. Der verfügungsberechtigten Person gleichgestellt ist zum Beispiel eine durch den Eigentümer oder die Eigentümerin beauftragte Wohnungsverwaltung. Diese Vorschrift dient der Durchsetzung der Bindungen.

Zu Absatz 14:

Die Definition des Bauherrn in Absatz 14 entspricht der Definition in § 11 Absatz 1 Nummer 1 des Wohnraumförderungsgesetzes.

Zu § 4 (Beteiligung der Gemeinden; Verordnungsermächtigung):**Zu Absatz 1:**

Absatz 1 stellt klar, dass die soziale Wohnraumförderung eine Aufgabe des Landes ist. Die Gemeinden und Gemeindeverbände können sich mit eigenen Mitteln an der Förderung beteiligen. Sie können bei der sozialen Wohnraumförderung auch mit ausschließlich eigenen Mitteln Fördermaßnahmen durchführen – sie ha-

ben dann die Möglichkeit, die Bestimmungen dieses Gesetzes unmittelbar anzuwenden.

Zu Absatz 2:

Soziale Wohnraumversorgung ist ohne Zusammenwirken mit den Gemeinden und Gemeindeverbänden nicht möglich. Kommunale Interessen, Planungen und Perspektiven sollen bei der Förderung berücksichtigt werden. Stadtentwicklungs- und Wohnungsmarktkonzepte sind nicht nur eine sinnvolle Grundlage für die Förderung, sie können auch entscheidend zu einer erfolgreichen Verbesserung der Wohnsituation und der Wohnraumversorgung der Zielgruppen beitragen. Die Berücksichtigung der kommunalen Belange findet auf allen Stufen der Entscheidungsfindung statt, von der Programmaufstellung bis hin zur Entscheidung über den einzelnen Antrag. So schreibt Satz 2 eine Beteiligung der Belegenheitsgemeinde vor der Entscheidung über die Vergabe von Fördermitteln fest.

Zu Absatz 3:

In Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf kann das zuständige Ministerium durch Verordnung dem Bedarf Rechnung tragen und so eine bessere und gezieltere Vermittlung und Versorgung von Wohnungssuchenden erreichen. In der Verordnung können allgemeine Belegungsrechte in Benennungsrechte der zuständigen Stelle umgewandelt werden. Die Verfügungsberechtigten dürfen die in diesem Bereich liegenden Wohnungen nur den von der zuständigen Stelle benannten Wohnungssuchenden überlassen. Die Verordnung kann sich auf Einzelquartiere, auf Teilgebiete oder das gesamte Gebiet einer Gemeinde oder eines Gemeindeverbandes beziehen.

Zu Abschnitt 2 (Förderung):

Zu § 5 (Fördergrundsätze):

In den Fördergrundsätzen werden die maßgeblichen Überlegungen, die der sozialen Wohnraumförderung zugrunde zu legen sind, widergespiegelt. Die inhaltlichen Anforderungen an die Wohnraumförderung ergeben sich einerseits aus dem Zweck und den Zielen der Wohnraumförderung selbst. Andererseits kann die Wohnraumförderung auch wertvolle Beiträge für andere öffentliche Zielsetzungen, wie innere Sicherheit, Integration durch Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Bewältigung demografischer Entwicklungen und den Klimaschutz leisten. Die in den Nummern 1 bis 9 dargestellten Aspekte sind eine beispielhafte Aufzählung, die allgemein bei der Förderung, bei der Aufstellung von Förderprogrammen und bei jeder einzelnen Förderentscheidung berücksichtigt werden sollen.

Zu Nummer 1:

Bei der sozialen Wohnraumförderung ist die jeweilige lokale Wohnungssituation von wesentlicher Bedeutung. Die Förderung soll so effizient, bedarfsgerecht und zielgenau wie möglich ausgestaltet werden. Berücksichtigt werden sollen insbesondere die landesweit differierenden Grundstückspreise und Baukosten, das Niveau der Marktmieten, die örtlichen Siedlungsstrukturen, der regionalspezifische Wohnungsbedarf unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung, besondere Standortfaktoren und Ähnliches.

Zu Nummer 2:

Den besonderen Anforderungen des zu versorgenden Personenkreises soll Rechnung getragen werden. Insbesondere für Personen mit eingeschränkter Bewegungsfreiheit und für Menschen mit Behinderungen soll bedarfsgerechter Wohnraum bereitstehen. Ziel ist es, Wohnraum für verschiedene Bedarfe vorzuhalten.

Zu Nummer 3:

Das genossenschaftliche Wohnen leistet einen besonderen Beitrag für die Wohnraumversorgung. Das genossenschaftliche Wohnen ist getragen vom demokratischen Prinzip und basiert auf den Grundsätzen der Selbsthilfe, Selbstbestimmung und Selbstverwaltung. Die Mitglieder der Wohnungsgenossenschaften erwerben mit dem Erwerb von Geschäftsanteilen ein lebenslanges Nutzungsrecht an einer Genossenschaftswohnung. Das genossenschaftliche Wohnen gewährleistet dadurch eine langfristige Bezahlbarkeit des Wohnens ohne Gewinnmaximierung und eine engere Bindung der Genossenschaftsmitglieder an den genossenschaftlichen Wohnraum.

Zu Nummer 4 und 5:

Sowohl bei der Förderung als auch bei der Belegung von Wohnraum ist auf die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen im Gebäude oder Quartier zu achten. Die Wohnraumförderung bezweckt die soziale Durchmischung von Quartieren, zum Beispiel durch eine differenzierte Regelung der Einkommensgrenzen sowie durch Belegungsrechte. Zielführend sind in diesem Zusammenhang auch die Durchmischung von Förderobjekten mit geförderten und nicht geförderten Wohnungen und die Förderung von Wohnraum für unterschiedliche Haushaltstypen.

Zu Nummer 6:

Wohnraumförderung ist dort einzusetzen, wo eine Grundversorgung der Bevölkerung mit sozialer und technischer Infrastruktur gewährleistet ist.

Zu Nummer 7, 8 und 9:

Künftig gilt es zunehmend, vorhandene Ressourcen, insbesondere vorhandenen Gebäudebestand, besser und effizienter zu nutzen. Aspekte wie der Klimaschutz erfordern es, vorhandene Energien optimierter einzusetzen. Zugleich wird angestrebt, die finanzielle Leistungsfähigkeit der den sozialgeförderten Wohnraum Nutzenden und den Klimaschutz in ein verträgliches Verhältnis zu stellen.

Zu § 6 (Fördermittel und Rückflüsse):

Die Vorschrift regelt den Ab- und Rückfluss von finanziellen Mitteln aus dem und in das Wohnungsbauvermögen des Landes Brandenburg.

Zu § 7 (Förderprogramme und Verfahren):**Zu Absatz 1:**

Die Grundlagen der Förderung, die Beteiligten, die Fördergegenstände und die Bindungen werden im Gesetz geregelt. Die Regelungen zur Durchführung der

Förderung, Art und Umfang von Fördermitteln, Förderbeträgen, bauliche und energetische Voraussetzungen werden untergesetzlich in Verwaltungsvorschriften geregelt. Auf diese Weise wird der Regelungsgehalt des Gesetzes nicht überfrachtet. Zudem kann flexibler auf sich gegebenenfalls ergebenden Änderungsbedarf der Förderprogramme reagiert werden. Beim Erlass der Verwaltungsvorschriften sind die Regelung des § 44 der Brandenburgischen Landeshaushaltsordnung unter Berücksichtigung der zugehörigen Verwaltungsvorschriften zu beachten.

Zu Absatz 2:

Die Förderung muss in einem angemessenen Zeitraum erfolgen, der lang genug ist, um das Förderziel zu realisieren. Es ist Aufgabe der Förderprogramme und Förderzusagen, Zeiträume zu finden, die den verschiedenen Interessen Rechnung tragen und einen Ausgleich von Förderung und Bindungen sicherstellen.

Ein potentieller Fördernehmer oder eine Fördernehmerin muss sich auf einfache Weise über die Voraussetzungen einer Förderung informieren können. Die Fördervoraussetzungen sind allgemein zu halten, so dass jede Person, die sie erfüllt, im Rahmen der in den Programmen festgelegten Fördermengen an der Förderung partizipieren kann. Die Förderbestimmungen gelten für alle potentiellen Fördermittelnehmer oder Fördermittelnehmerinnen gleichermaßen. In den Förderbestimmungen sind die Leistungen, Bindungen und Voraussetzungen transparent zu beschreiben. Satz 2 verknüpft die Höhe der Förderung mit dem Förderzweck. Die Bindungen gelten als Ausgleich der Förderung. Dieser Ausgleich muss so bemessen sein, dass eine Überkompensation vermieden wird.

Zu § 8 (Fördergegenstände):

Die Regelung bestimmt die Gegenstände der Förderung. Der Bau, Erwerb und die Modernisierung von Wohnraum sind traditionelle Fördergegenstände der sozialen Wohnraumförderung. Der Erst- und Bestandserwerb von Wohnraum umfasst sowohl den Erwerb von Miet- als auch den Erwerb von Eigenwohnraum. Gefördert werden insbesondere auch Instandsetzungen im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen und Maßnahmen zur barrierefreien Gestaltung von Wohnraum. Der Erwerb von Belegungsrechten umfasst sowohl deren Neubegründung als auch deren Verlängerung.

Die besonderen Bedürfnisse unter anderem von Menschen mit Behinderungen sind gemäß § 5 Nr. 2 bei der Förderung zu berücksichtigen. Die nähere Ausgestaltung erfolgt in der Förderrichtlinie.

Die Aufzählung ist nicht abschließend. Andere Maßnahmen können gefördert werden, wenn sie die soziale Wohnraumförderung unterstützen und der Zielgruppe des Gesetzes zu Gute kommen.

Zu § 9 (Förderinstrumente):

§ 9 benennt die Finanzierungsmittel der sozialen Wohnraumförderung. Dabei stehen Maßnahmen der Förderung durch Gewährung von Darlehen mit vergünstigten Konditionen (Nummer 1) im Vordergrund. Das ergibt sich daraus, dass das Wohnungsbauvermögen des Landes Brandenburg ein revolvingender Fonds ist, der von Rückflüssen lebt. Zinsgünstige Darlehen sichern eine langfristige Wirtschaftlichkeit des Objektes, werden über Mieteinnahmen refinanziert und sollen daher

grundsätzlich auch in den Fonds zurückfließen. Denn auch kommende Generationen sollen aus dem Wohnungsbauvermögen des Landes Brandenburg noch Wohnraumförderung betreiben können.

Darüber hinaus sind Förderungen durch die Gewährung von Zuschüssen (Nummer 2) oder die Übernahme von Bürgschaften (Nummer 3) möglich. Sonstige geldwerte Leistungen (Nummer 4) können zum Beispiel Tilgungsnachlässe sein.

Zu § 10 (Förderempfängerinnen und Förderempfänger):

Zu Absatz 1:

Absatz 1 regelt, wer Empfänger oder Empfängerin der Förderung sein kann.

Zu Absatz 2:

Absatz 2 regelt, welche Voraussetzungen der Förderempfänger oder die Förderempfängerin zu erfüllen hat. Ziel ist es, der gewünschten Förderung eine Sicherheit für den Fall gegenüberzustellen, dass Zuwendungsempfangende die im Vertrag vereinbarten Leistungen nicht oder nicht mehr erbringen können.

Zu § 11 (Förderzusage):

Zu Absatz 1:

Die Gewährung von Fördermitteln für die soziale Wohnraumförderung obliegt der Bewilligungsstelle. Sie erteilt die materiell-rechtlich entscheidende Förderzusage nach förderrechtlicher und bautechnischer Prüfung durch öffentlich-rechtlichen Vertrag oder durch Verwaltungsakt. Die Förderzusage bedarf der Schriftform.

Zu Absatz 2:

Absatz 2 bestimmt, welche Regelungen in jede Förderzusage zwingend aufzunehmen sind. Diese Mindestanforderungen an den Inhalt der Förderzusage gewährleisten, dass zu den wesentlichen Eckpunkten der Förderziele eine Regelung erfolgt. Ergänzende Bestimmungen, wie zum Beispiel der Vorbehalt des geförderten Wohnraums für einen bestimmten Personenkreis, können getroffen werden.

Zu Absatz 3:

Für den Fall der Rechtsnachfolge bei gleichzeitigem Eigentumswechsel normiert Absatz 3 unabhängig vom Grund (Veräußerung oder Erbfall) den Übergang von Rechten und Pflichten aus der Förderzusage vom Förderempfänger auf den Nachfolger kraft Gesetzes. Damit wird gewährleistet, dass die Zweckbestimmungen auch beim Eigentümerwechsel erhalten bleiben.

Zu Absatz 4:

Absatz 4 bringt zum Ausdruck, dass wie bisher kein Rechtsanspruch auf Förderung besteht.

Zu § 12 (Kooperationsvertrag):

Gemeinden oder Gemeindeverbände können mit Eigentümern und Eigentümerinnen, sonstigen Verfügungsberechtigten von Wohnraum oder sonstigen öffentlichen Stellen Vereinbarungen über Angelegenheiten der örtlichen Wohnraumversorgung, sogenannte Kooperationsverträge, abschließen. § 12 beschreibt die Voraussetzungen, Möglichkeiten und Ziele von Kooperationsverträgen. Durch Kooperationsverträge soll ein Mehrwert für eine Wohngegend erreicht werden, der über die direkte Förderwirkung hinausgeht. Kooperationsverträge bieten mehr Flexibilität als eine Förderzusage.

Der Kooperationsvertrag war bisher in §§ 14 und 15 des Wohnraumförderungsgesetzes geregelt. Die Regelungen wurden weitgehend übernommen.

Zu Absatz 1:

Absatz 1 benennt die Vertragspartner von Kooperationsverträgen und damit die Besonderheit von Kooperationsverträgen. Während bei Förderzusagen lediglich zwei Partner beteiligt sind, können bei Kooperationsverträgen neben der örtlichen Gemeinde oder dem Gemeindeverband und der verfügungsberechtigten Person weitere Partner, zum Beispiel das für Wohnungswesen zuständige Mitglied der Landesregierung oder die Investitionsbank des Landes Brandenburg beteiligt werden. Durch die Möglichkeit des Abschlusses von Kooperationsverträgen wird den Gemeinden und Gemeindeverbänden ein Instrument zur Steuerung der Wohnumfeldentwicklung und der sozialen Wohnraumförderung gegeben. In einem Kooperationsvertrag kann auch eine Förderzusage geregelt werden.

Zu Absatz 2:

Durch die Kooperation von Kommune, verfügungsberechtigter Person und weiteren Beteiligten soll die Verbesserung der Wohnverhältnisse der Zielgruppe, der Bewohnerstruktur und des Wohnumfelds über die bloße Einzelförderung hinaus auf einer breiteren Basis ermöglicht werden.

Ein Kooperationsvertrag ist nicht auf neue Fördermaßnahmen beschränkt, sondern kann auch bereits in der Vergangenheit geförderte Wohnbestände berücksichtigen. Kooperationsverträge verfolgen das Ziel verbesserter Wohnraumversorgung und integrierter Quartiersentwicklung durch verstärkte Kooperation der unter Absatz 1 genannten Beteiligten. Kooperationsverträge ermöglichen es den Beteiligten aufgrund des gemeinschaftlichen Agierens, Instrumentarien anzuwenden, die über die üblichen Möglichkeiten der Wohnraumförderung hinausgehen können.

Kooperationsverträge sind im Einzelnen auszuhandeln; neben der sozialen Wohnraumversorgung durch Altbestände und Neuförderung können weitere soziale und investive Maßnahmen zur integrierten Aufwertung der Quartiere und zur sozialen Stabilisierung der Bevölkerungsstrukturen vereinbart werden. Kooperationsverträge können eine Zusage auf Förderung enthalten. Förderung und Gegenleistung sind nach dem Äquivalenzprinzip auszugleichen.

Zu Absatz 3:

Absatz 3 regelt die Form des Vertrages.

Zu Abschnitt 3 (Bindungen und Sicherung der Zweckbestimmung):**Zu § 13 (Belegungsbindung):**

§ 13 regelt, dass geförderter Wohnraum nur berechtigten Personen überlassen werden darf, die ihre Berechtigung durch einen Wohnberechtigungsschein oder eine Benennung durch die zuständige Stelle nachweisen. Das Recht der zuständigen Stelle, der verfügungsberechtigten Person bestimmte Wohnungssuchende zu benennen, wird in der Förderzusage näher bestimmt. Je nach Ausgestaltung des Belegungsrechts benennt die zuständige Stelle einen oder mehrere Wohnungssuchende.

Benennungsrechte schränken die freie Mieterauswahl der verfügungsberechtigten Person ein. Die zuständige Stelle kann nur Haushalte benennen, die nach § 14 wohnberechtigt sind. Die Notwendigkeit der Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheins entfällt durch die Benennung.

Zu § 14 (Wohnberechtigungsschein):

Um sicherzustellen, dass belegungsgebundene Wohnungen nur von berechtigten Mieterinnen und Mietern bezogen werden, ist ein Nachweis durch einen Wohnberechtigungsschein erforderlich. Der Wohnberechtigungsschein hat sich hierfür als verlässliches Instrument bewährt. § 14 regelt die wesentlichen Voraussetzungen zur Erlangung eines Wohnberechtigungsscheins, die Gültigkeitsdauer, den Inhalt, Billigkeitsgründe zur Vermeidung einer besonderen Härte für die wohnungssuchende Person und die Folgen des Auszugs oder Todes der wohnungsberechtigten Person.

Zu Absatz 1:

Der Wohnberechtigungsschein wird nach Satz 1 auf Antrag erteilt. Er ist für ein Jahr gültig. Satz 2 lässt im Einzelfall eine Ausnahme von der auf ein Jahr befristeten Gültigkeitsdauer des Wohnberechtigungsscheins zu, wenn zum Beispiel Antragsteller sich nicht selbst um ihre Angelegenheiten kümmern können und auf Unterstützung, etwa von Angehörigen angewiesen sind und wenn offensichtlich absehbar ist, dass die Einkommensverhältnisse sich nicht ändern werden. Solche Personen sollen durch die verlängerte Gültigkeitsdauer von Verwaltungsaufwand entlastet werden. Die verlängerte Gültigkeitsdauer liegt im Ermessen der Behörde.

Satz 3 regelt die Antragsberechtigung und damit die formelle Anspruchsvoraussetzung. Die in den Sätzen 1 und 3 festgelegten Voraussetzungen entsprechen der Regelung des § 27 Absätze 2 und 3 des Wohnraumförderungsgesetzes. Bei Vorliegen der genannten Voraussetzungen besteht unter der Einschränkung des Absatzes 5 ein Rechtsanspruch auf Erteilung des Wohnberechtigungsscheins.

Der Wohnberechtigungsschein kann allgemein oder bezogen auf eine bestimmte Wohnung erteilt werden.

Antragsberechtigt sind Wohnungssuchende, die sich nicht nur vorübergehend im Geltungsbereich des Grundgesetzes der Bundesrepublik Deutschland aufhalten. Ein Aufenthalt ist nicht nur vorübergehend, wenn er mindestens ein Jahr dauert. Die Wohnungssuchenden müssen rechtlich und tatsächlich in der Lage sein, für sich und ihre Haushaltsangehörigen auf längere Zeit einen Wohnsitz als Mittel-

punkt der Lebensbeziehungen zu begründen. Dem würde eine Abhängigkeit von anderen selbständigen Haushalten entgegenstehen. Vom Mittelpunkt der Lebensbeziehungen ist bei einer Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft in der Regel auszugehen.

Sätze 4 und 5 regeln den Geltungsbereich des Wohnberechtigungsscheins. Ein in einem anderen Bundesland ausgestellter Wohnberechtigungsschein könnte nur anerkannt werden, wenn er unter den gleichen Voraussetzungen erteilt wurde, wie sie nach diesem Gesetz in Brandenburg gelten. Während in der Mehrzahl der Bundesländer ländereigene Wohnraumförderungsgesetze gelten, gilt in den übrigen Bundesländern das Wohnraumförderungsgesetz des Bundes fort. Zum einen ist es den Beschäftigten in den Brandenburger Wohnungsämtern nicht zuzumuten, die Voraussetzungen für die Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheins in dem jeweiligen Bundesland zu prüfen. Neben unterschiedlichsten Einkommensgrenzen mit zum Teil dynamisierenden Änderungsklauseln und verschiedenen Verfahren zur Einkommensermittlung gibt es auch Abweichungen bei den angemessenen Wohnungsgrößen oder Zweckbindungen für bestimmte Haushalte. Zum anderen ist aktuell davon auszugehen, dass in keinem anderen Bundesland die Voraussetzungen für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins denen in Brandenburg entsprechen.

Zu Absatz 2:

In dem Wohnberechtigungsschein hat die zuständige Stelle anzugeben, welche Arten von gefördertem Wohnraum der Haushalt im Hinblick auf Einkommensgrenze, Wohnungsgröße und Zugehörigkeit und Zugehörigkeit zu einem bestimmten Personenkreis beziehen darf.

Im Wohnberechtigungsschein sind die für den wohnungssuchenden Haushalt angemessene Wohnungsgröße sowie die Zugehörigkeit der wohnungssuchenden Person oder eines Haushaltsangehörigen zu einem von der Förderung begünstigten Personenkreis anzugeben. Wohnungen, die einer bestimmten vorbehalten sind, sollen auch nur von dieser bezogen werden können.

Zu Absatz 3:

Zu Nummer 1:

Die zuständige Stelle kann von der Einkommensgrenze abweichen, um eine besondere Härte für die wohnungssuchende Person zu vermeiden oder wenn die wohnungssuchende Person anderen geförderten Wohnraum im Rahmen eines Wohnungstauschs freimacht, sofern die Miete je Quadratmeter der bisherigen Wohnung niedriger ist oder die Größe der bisherigen Wohnung die für die wohnungssuchende Person maßgebliche Wohnungsgröße übersteigt, zum Beispiel wenn Kinder mittlerweile ausgezogen sind.

Der Tatbestand der besonderen Härte ist eng auszulegen. Die Versagung der Bescheinigung kann zum Beispiel dann als Härte angesehen sein, wenn die Ausstellung wegen Überschreitung der Einkommensgrenzen nicht möglich wäre, jedoch abzusehen ist, dass sich die persönlichen Einkommensverhältnisse nachweislich in Kürze so ändern werden, dass die Einkommensgrenzen eingehalten werden.

Zu Nummer 2:

Von der angemessenen Wohnungsgröße kann die zuständige Stelle abweichen, um besondere persönliche oder berufliche Bedürfnisse oder einen absehbaren zusätzlichen Raumbedarf des wohnungssuchenden Haushalts zu berücksichtigen oder eine besondere Härte zu vermeiden. Besondere persönliche Bedürfnisse können zum Beispiel bei dauerhaften Erkrankungen oder Behinderungen bestehen. Besondere berufliche Bedürfnisse können bejaht werden, wenn zusätzlicher Wohnbedarf zur Ausübung einer beruflichen Tätigkeit, wie Heimarbeit, benötigt wird.

Besondere Härtefälle sind auch hier nur in engen Grenzen möglich, wenn aus Billigkeitsgründen eine Abweichung von der maßgeblichen Wohnungsgröße erforderlich ist.

Zu Absatz 4:

Nach Absatz 5 ist die Erteilung des Wohnberechtigungsscheins zu versagen, wenn sie auch bei Einhaltung der Einkommensgrenzen offensichtlich nicht gerechtfertigt wäre. Eine solche Fallgestaltung liegt etwa vor, wenn das festgelegte Gesamteinkommen die maßgebliche Einkommensgrenze aktuell nicht überschreitet, es jedoch absehbar ist, dass die Antragsberechtigung entweder nur vorübergehend besteht oder der wohnungssuchende Haushalt wegen vorhandenen Vermögens nicht auf eine geförderte Wohnung angewiesen ist. Die Regelung entspricht der bisherigen Regelung des § 27 Absatz 3 Satz 5 des Wohnraumförderungsgesetzes.

Zu Absatz 5:

Satz 1 enthält eine klarstellende Regelung für den Fall, dass die Inhaberin oder der Inhaber des Wohnberechtigungsscheins aus der Wohnung auszieht. Die verbleibenden Haushaltsangehörigen, die nicht selbst Partei des Mietvertrages sind, dürfen die Wohnung bei Vorliegen der mietrechtlichen Voraussetzungen nur weiter bewohnen, sofern sie selbst die Voraussetzungen für den Erhalt des Wohnberechtigungsscheins erfüllen und einen solchen vorlegen können.

Etwas anderes gilt nach Satz 2, wenn nach dem Auszug des Inhabers oder der Inhaberin des Wohnberechtigungsscheins der Ehepartner oder die Ehepartnerin, der Partner oder die Partnerin einer eingetragenen Lebenspartnerschaft oder einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft in der Wohnung verbleibt. Diese Personen können die Wohnung bei Vorliegen der mietrechtlichen Voraussetzungen weiterhin bewohnen, ohne die Erfüllung der Voraussetzungen für den Erhalt eines Wohnberechtigungsscheins nachweisen zu müssen.

Das gilt nach Satz 3 auch, wenn im Falle des Todes des Inhabers oder der Inhaberin des Wohnberechtigungsscheins die verbleibenden Personen gemäß § 563 Absätze 1 bis 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches in das Mietverhältnis eintreten. Ihnen kann die Wohnung auch dann zum Gebrauch überlassen werden, wenn sie nicht über einen Wohnberechtigungsschein verfügen.

Der Personenkreis ist in § 14 Absatz 5 und in § 563 Absatz 1 bis 3 ist auf folgende nahestehenden Personen klar umgrenzt: Ehepartner oder Ehepartnerin, Lebenspartner oder Lebenspartnerin einer eingetragenen Lebenspartnerschaft, Partner

oder Partnerin einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft, im Fall des Todes zusätzlich Kinder sowie andere Familienangehörige im gemeinsamen Haushalt. Dieser Personenkreis ist gesetzlich geschützt. Er soll in der vertrauten Umgebung und Wohnung bleiben können. Typische Wohngemeinschaften beispielsweise sind davon nicht erfasst.

Zu § 15 (Mietbindung):

Im Rahmen der Mietbindung bedarf es Regelungen, welche Anforderungen an die Miete zu stellen sind. Insbesondere die Frage der höchstzulässigen Miete ist Gegenstand dieser Bestimmung. Wesentliche Ziele der Regelung sind sowohl der Schutz der Mieter und Mieterinnen vor überhöhter Mietzinszahlung als auch die Sicherstellung der sozialen Wohnraumförderung.

Zu Absatz 1:

Absatz 1 Satz 1 bestimmt den Begriff der Mietbindung. Maßgeblich für die höchstzulässige Miete ist die Bestimmung in der Förderzusage. Satz 2 regelt die Mindestanforderungen an die Mietbindung, die durch die Bestimmungen in der Förderzusage nicht unterschritten werden dürfen. Hierbei handelt es sich um ein mieterschützendes Verbot im Sinne des § 134 des Bürgerlichen Gesetzbuches, so dass eine die Mietzinsbindung überschreitende Mietzinsvereinbarung nichtig ist. Zudem wird ein Verstoß gegen diese Verpflichtung gemäß § 28 geahndet.

Nach § 11 Absatz 2 können in die Förderzusage ergänzende Bestimmungen aufgenommen werden, damit die Ziele der Förderung nicht durch die Kopplung des Mietvertrages mit einem anderen Vertrag, etwa einem Betreuungsvertrag mit übermäßig hohen Betreuungskosten, beeinträchtigt werden.

Zu Absatz 2:

Mit der Regelung wird verdeutlicht, dass durch die verfügungsberechtigte Person Betriebskosten und einmalige oder sonstige Nebenleistungen nur eingeschränkt beansprucht werden können.

Zu Nummer 1:

Nummer 1 regelt die zulässige Umlage von Betriebskosten. Maßgeblich für die Leistung zur Abgeltung von Betriebskosten sind die allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften. Durch diese Bezugnahme finden der Betriebskostenbegriff des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches, die Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958) bzw. künftige Vorschriften auf der Grundlage des § 556 Absatz 1 Satz 4 des Bürgerlichen Gesetzbuches Anwendung.

Zu Nummer 2:

Nummer 2 bestimmt, dass das Fordern, Sichversprechenlassen oder Annehmen von einmaligen oder sonstigen Nebenleistungen nur nach Maßgabe der Förderzusage zulässig ist. Dadurch soll verhindert werden, dass die verfügungsberechtigte Person Einnahmen erzielt, die über das aufgrund der bestehenden Mietbindung zulässige Maß hinausgehen.

Das schließt beispielsweise die Zahlung von Maklerprovision für die Vermittlung einer Wohnung aus. Nicht in den Anwendungsbereich fällt dagegen die Leistung einer Kautions, da es sich um keine Nebenleistung, sondern um eine Mietsicherheit handelt. Ausgeschlossen ist jedoch die Zahlung einer über die übliche Mietkaution hinausgehende Geldsumme, um als Mieter oder Mieterin bevorzugt zu werden. Eine Verpflichtung zum Zeichnen von Genossenschaftsanteilen ist nach Maßgabe der Förderzusage hingegen zulässig.

Zu Absatz 3:

Absatz 3 regelt die privatrechtliche Umsetzung der Mietbindung im Mietvertrag. Art und Dauer der Mietbindung müssen im Mietvertrag transparent gemacht werden. Der Mieter oder die Mieterin kann sich gegenüber dem Vermieter oder der Vermieterin auf die Bestimmungen der Förderzusage zur Mietbindung berufen.

Zu Absatz 4:

Absatz 4 bestimmt, dass sich die Zulässigkeit von Mieterhöhungen nach den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften richtet, wobei die in der Förderzusage festgelegte höchstzulässige Miete eine Grenze darstellt.

Zu § 16 (Dauer der Bindungen):

§ 16 regelt den Zeitraum der Belegungs- und Mietbindungen, den Fall der Rückforderung wegen Verstoßes gegen die Bestimmungen in der Förderzusage und das Ende der Bindungen im Falle einer Zwangsversteigerung.

Zu Absatz 1:

Aufgrund der finanziellen Bedeutung der Belegungs- und Mietbindungen ist deren Dauer ein wesentlicher Aspekt der Förderung und daher in der Förderzusage zu fixieren. Sofern die Förderung auf der Grundlage eines Darlehensvertrages erfolgte, ist in der Förderzusage zu regeln, welche Folgen eintreten, wenn das Darlehen vorzeitig vollständig zurückgezahlt wird.

Zu Absatz 2:

Ein Verstoß gegen die in der Förderzusage enthaltenen Bestimmungen kann die Rückforderung der Fördermittel zur Folge haben. Sofern eine solche Rückforderung geltend gemacht wird, ist zu regeln, welche Konsequenzen dies im Hinblick auf die Bindungen hat. Sowohl im Falle der Darlehensgewährung als auch der Gewährung eines Zuschusses bleiben die Bindungen grundsätzlich bestehen (Nachwirkungsfrist). Die Dauer der Nachwirkungsfrist wird in der Förderzusage bestimmt. Sie dauert allerdings längstens bis zum Ablauf des zwölften Kalenderjahrs nach dem Jahr der Rückzahlung.

Zu Absatz 3:

Die Zwangsversteigerung stellt einen atypischen Fall des Endes der Bindungswirkungen dar. Während im Falle einer Rechtsnachfolge bei einer Belegungs- oder Mietbindung der Rechtsnachfolger in die Rechte und Pflichten seines Vorgängers eintritt, besteht im Falle einer Zwangsversteigerung ein übergeordnetes Interesse, an dem sonst üblichen Bindungszeitraum nicht festzuhalten. Bezüglich der

Rechtsfolgen wird danach unterschieden, ob es sich um eine Darlehens- oder Zuschussgewährung handelt.

Zu Nummer 1:

In Nummer 1 wird bestimmt, dass die Bindungen im Falle einer Darlehensgewährung mit dem in der Förderzusage bestimmten Zeitpunkt enden. Da dieser Zeitpunkt im Falle einer Zwangsversteigerung oftmals nicht erreicht sein dürfte, enden die Bindungen spätestens mit dem Ablauf des dritten Kalenderjahrs nach dem Kalenderjahr, in dem der Zuschlag erteilt wurde und die aufgrund der Darlehensförderung begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag erloschen sind. Grund dieser im Vergleich zu Absatz 2 verkürzten Nachwirkungsfrist ist der Umstand, dass der Versteigerungserfolg nicht erschwert werden soll, denn eine längere Nachwirkungsfrist kann die Zahl der potentiellen Bieter reduzieren.

Zu Nummer 2:

Da ein Zuschuss nicht zurückgezahlt werden muss, ist eine Verknüpfung der Bindungswirkung wie bei einer Darlehensgewährung nicht möglich. Daher erlischt die Bindungswirkung im Falle der Gewährung eines Zuschusses bei einer Zwangsversteigerung mit dem Zuschlag.

Zu § 17 (Freistellung und Änderung von Bindungen):

Die Vorschrift regelt die Handlungsmöglichkeiten der zuständigen Stelle und der Bewilligungsstelle, um eine Beeinträchtigung schützenswerter Interessen durch Belegungs- oder Mietbindungen auszuschließen oder abzumildern.

Zu Absatz 1:

Absatz 1 regelt die Freistellung von einzelnen oder allen Belegungs- und Mietbindungen für einzelne Wohnungen, Wohnraum bestimmter Art oder Wohnungen in bestimmten Gebieten. Die Entscheidung kann durch Verwaltungsakt oder Vertrag getroffen werden. Ob und in welcher Form eine Freistellung erfolgt, liegt im Ermessen der zuständigen Stelle. Der Fördermittelempfänger hat keinen Anspruch auf Freistellung; ebenso wenig kann er den Umfang einer Freistellung bestimmen.

Da die für die Freistellung maßgeblichen Umstände in der Regel nicht bis zum Bindungsende beurteilt werden können, bedarf es der Befristung. Wiederholte Freistellungen sind möglich.

Zu Nummer 1:

Der Freistellungsgrund in Nummer 1 entspricht im Wesentlichen dem in § 30 Absatz 1 Nummer 1 des Wohnraumförderungsgesetzes. Der Wegfall des öffentlichen Interesses daran, mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung die Unterstützung von Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, bei der Versorgung mit Mietwohnraum sicherzustellen, muss mit Blick auf die örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse von einer gewissen Dauer (mindestens drei bis fünf Jahre) sein. Dabei ist allein auf die örtlichen Verhältnisse und nicht auch auf die regionalen abzustellen. Hiervon werden insbesondere solche Fälle erfasst, in denen absehbar ist, dass etwa aufgrund eines möglichen

Überangebot an öffentlich gefördertem Wohnraum gebundener Wohnraum länger als nur vorübergehend leer stehen wird.

Zu Nummer 2:

In Nummer 2 wurden die in § 30 Absatz 1 Nummern 2 und 3 des Wohnraumförderungsgesetzes aufgeführten Freistellungsgründe zusammengefasst. Ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Freistellung kann angenommen werden, wenn dieses das soziale wohnungswirtschaftliche Interesse als zweitrangig herabstufte. Das kann zum Beispiel der Fall sein, wenn Maßnahmen des Städtebaus die Wohnverhältnisse stark aufbessern sollten, so dass die Sozialmieten vom Markt her nicht mehr gerechtfertigt sind.

Ein wichtiger Freistellungsgrund ist die Schaffung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen. Dem Entstehen sozialer Brennpunkte kann mit einer Durchmischung der Bewohnerstrukturen entgegengewirkt werden. Die Stabilisierung von Wohnquartieren durch eine gezielte Freistellungsentscheidung ist ein Sonderfall des überwiegenden öffentlichen Interesses und wird aufgrund seiner Bedeutung hervorgehoben. Weitere Fallgestaltungen für ein überwiegendes öffentliches Interesse sind möglich.

Zu Nummer 3:

Der Freistellungsgrund in Nummer 3 ist eine Anlehnung an § 30 Absatz 1 Nummer 4 des Wohnraumförderungsgesetzes. Er erfordert eine Abwägung mit privaten Interessen, die objektiv berechtigt sein müssen. Das überwiegende berechtigte Interesse der verfügungsberechtigten Person kann zum Beispiel bestehen, wenn sie ein sehr gewichtiges Selbstnutzungsinteresse an der geförderten Wohnung hat (zum Beispiel in der Nähe des Arbeitsplatzes in den Bereichen Heimleitung, Hauswartung oder Wachschatz), die Voraussetzungen für einen Wohnberechtigungsschein aber nicht vorliegen, oder wenn ein überwiegendes berechtigtes Interesse am Leerstehen der Wohnung für mehr als drei Monate besteht, zum Beispiel weil die Wohnung grundhaft modernisiert werden soll oder aber aus wirtschaftlichen Gründen ein besonderes Interesse an der Zweckentfremdung besteht.

Zu Absatz 2:

Absatz 2 enthält den Grundsatz, dass für eine Freistellung ein angemessener Ausgleich zu leisten ist. In Satz 1 werden die möglichen Arten einer Ausgleichsleistung konkretisiert. Die Ausgleichsleistungen können miteinander kombiniert werden. Die eingezogenen Geldleistungen sind nach § 6 Absatz 2 für die soziale Wohnraumförderung einzusetzen.

Satz 2 stellt es bei Vorliegen der Freistellungsgründe nach Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 und 2 in das Ermessen der zuständigen Stelle, von einem Ausgleich abzuweichen. Zwar wird auch in diesen Fällen der Zweck der Förderung mit öffentlichen Mitteln nicht oder zumindest nicht in vollem Umfang erreicht. Da aber das öffentliche Interesse an einer Freistellung hier größer ist als das öffentliche Interesse an einer Aufrechterhaltung der Bindungen, kann hier auf einen Ausgleich verzichtet werden. Erfolgt dagegen die Entlassung aus der Bindung aufgrund eines überwiegenden privaten Interesses, ist der Ausgleich der Regelfall. Hiervon kann nur in besonderen Fällen abgesehen werden.

Zu Absatz 3:

Absatz 3 enthält eine Nachfolgeregelung zur Bindungsübertragung nach § 31 des Wohnraumförderungsgesetzes durch die Bewilligungsstelle. Die vertragliche Änderung von oder die Entlassung aus Belegungs- und Mietbindungen ist nur unter den in Nummern 1 und 2 genannten Voraussetzungen zulässig. Unter Berücksichtigung der Vielfalt möglicher Fallgestaltungen werden die gesetzlichen Vorgaben auf das Unabdingbare beschränkt.

Zu Nummer 1:

Die Regelung hat eine wesentliche Bedeutung für die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen.

Zu Nummer 2:

Der Ersatzwohnraum muss so beschaffen sein, dass daran Miet- und Belegungsbindungen von insgesamt gleichem Wert eingeräumt werden können. Auf welche Weise diese Gleichwertigkeit hergestellt wird, lässt die neue Regelung offen. Damit eröffnet sie den Anwendenden einen weiten Spielraum. Maßgebliche Kriterien werden insbesondere der Wohnwert, die Lage, Art und Ausstattung sowie Art und Dauer der Bindungen sein, ohne dass diese bei einer konkreten Gegenüberstellung für sich genommen von vornherein gleichwertig sein müssen. Es muss sichergestellt sein, dass zum Zeitpunkt der Entlassung aus den Bindungen der andere Wohnraum geförderter Wohnraum wird.

Zu Absatz 4:

Eine Abweichung von der Zweckbindung ist möglich, wenn der geförderte Wohnraum von der durch die Zweckbindung begünstigten Zielgruppe, zum Beispiel Mobilitätseingeschränkte Personen, nicht nachgefragt wird.

Zu § 18 (Sicherung der Zweckbestimmung):**Zu Absatz 1:**

Geförderter Wohnraum unterliegt neben den Belegungs- und Mietbindungen weiteren Bindungen, die sicherstellen sollen, dass der Förderzweck erreicht wird. In die Förderung einbezogener Mietwohnraum darf nur zur Vermietung als Wohnraum genutzt werden. Eine Zweckentfremdung ist auf Verlangen der zuständigen Stelle zu beenden.

Zu Absatz 2:

Die zuständige Stelle genehmigt auf Antrag der Verfügungsberechtigten Person bei Vorliegen der in Nummern 1 bis 3 genannten Voraussetzungen Ausnahmen von der Zweckbindung.

Zu Nummer 1:

Eine Genehmigung zur Selbstnutzung setzt voraus, dass die Verfügungsberechtigte Person selbst mit ihrem Haushalt die Voraussetzungen des § 14 für einen Wohnberechtigungsschein erfüllt. Damit soll verhindert werden, dass die verfü-

gungsberechtigte Person eine sozialgeförderte Wohnung entgegen der Zielrichtung des Gesetzes nutzt.

Zu Nummer 2:

Wenn eine Vermietung der Wohnung länger als drei Monate nicht möglich ist, darf Wohnraum nur mit Genehmigung der zuständigen Stelle leer stehen. Ist absehbar, dass Wohnraum nicht nur vorübergehend leer stehen wird, kann dem Förderzweck gegebenenfalls durch eine Freistellung oder Änderung von Bindungen gemäß § 17 besser entsprochen werden.

Zu Nummer 3:

Eine genehmigungsbedürftige Zweckentfremdung des gebundenen Wohnraums liegt vor, wenn dieser anderen als Wohnzwecken, etwa gewerblichen Zwecken, zugeführt werden soll. Die Erteilung der Genehmigung liegt im Ermessen der zuständigen Stelle und setzt voraus, dass ein überwiegendes öffentliches oder ein berechtigtes privates Interesse vorliegt.

Ein überwiegendes öffentliches Interesse ist etwa dann anzunehmen, wenn dieser Wohnraum zur Versorgung mit sozialen Einrichtungen oder lebenswichtigen Diensten verwendet werden soll. Berechtigte private Belange sind etwa gegeben, wenn ohne Nutzung des gebundenen Wohnraums zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken die wirtschaftliche Existenz der verfügbaren Person gefährdet würde. Im Ermessen der Behörde liegt es auch, ob sie für die Zweckentfremdung einen angemessenen Geldausgleich oder die Einräumung von Bindungen an gleichwertigem Ersatzwohnraum fordert.

Der Ersatzwohnraum muss so beschaffen sein, dass daran Miet- und Belegungsbindungen von insgesamt gleichem Wert eingeräumt werden können. Auf welche Weise diese Gleichwertigkeit hergestellt wird, lässt die neue Regelung offen. Damit eröffnet sie den Anwendern einen weiten Spielraum. Maßgebliche Kriterien werden insbesondere der Wohnwert, die Lage, Art und Ausstattung sowie Art und Dauer der Bindungen sein, ohne dass diese bei einer konkreten Gegenüberstellung für sich genommen von vornherein gleichwertig sein müssen. Es muss sichergestellt sein, dass zum Zeitpunkt der Entlassung aus den Bindungen der andere Wohnraum geförderter Wohnraum wird.

Wer ohne Ausnahmegenehmigung an gefördertem Mietwohnraum bauliche Änderungen zur Zweckentfremdung des geförderten Wohnraums vornimmt, hat nach Satz 2 auf seine Kosten die Eignung für Wohnzwecke wiederherzustellen.

Zu Absatz 3:

Absatz 3 regelt die Zulässigkeit des Kündigungsverlangens der zuständigen Stelle unter Berücksichtigung der mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches. Die Geltendmachung des Verlangens liegt im Ermessen der zuständigen Stelle.

Zu Absatz 4:

Für selbst genutztes Wohneigentum sind die Bestimmungen in der Förderzusage maßgeblich.

Zu § 19 (Mitteilungspflichten):

§ 19 regelt die Informationspflichten von Fördermittelempfängenden, Bewilligungsstelle und Begünstigten.

Zu Absatz 1:

Die Mitteilung der voraussichtlichen Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens einer Wohnung soll die zweckentsprechende Wohnungsbelegung beschleunigen und absichern. Die Mitteilung kann schriftlich oder per E-Mail erfolgen.

Zu Absatz 2:

Die Mitteilung der Überlassung einer Wohnung beinhaltet die Mitteilung des Namens des neuen Mieters oder der Mieterin und die Vorlage des übergebenen Wohnberechtigungsscheins. Die Mitteilung kann schriftlich oder per E-Mail erfolgen.

Zu Absatz 3:

Absatz 2 begründet die Verpflichtung der verfügbaren Person gegenüber der Bewilligungsstelle, die Veräußerung von belegungs- oder mietgebundenen Wohnungen und die Begründung von Wohneigentum unverzüglich mitzuteilen. Die Mitteilung kann schriftlich oder per E-Mail erfolgen.

Weiter werden zum Schutz der Mieter oder Mieterinnen für den Fall, dass nach der Überlassung der Wohnung an einen Mieter oder eine Mieterin Wohnungseigentum begründet wurde, die Rechte der Vermieter oder Vermieterinnen nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch bei Mietverhältnissen über miet- und belegungsgebundenen Wohnraum eingeschränkt. Die Kündigung wegen Eigenbedarfs nach § 573 Absatz 2 Nummer 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs wird ausgeschlossen, solange die Wohnungen Belegungs- oder Mietbindungen unterliegen. Die Regelung über Kündigungsbeschränkungen nach § 577a Absätze 1 und 2 bleibt dann unberührt, wenn die dort geregelten Fristen nicht in die Miet- und Belegungsbindungszeiträume fallen.

Zu Absatz 4:

Absatz 4 regelt das Auskunftserteilungs-, Einsichts- und Betretungsrecht der zuständigen Stelle und der Bewilligungsstelle. Das sind die wesentlichen Mittel, um die Daten über die Wohnungen nach § 21 Absatz 1 zu erfassen und zu aktualisieren. Voraussetzung für die Ausübung dieser Rechte ist allerdings, dass diese zur Sicherung der Zweckbestimmung des Wohnraums und der sonstigen Bestimmungen der Förderzusage erforderlich sind. Mit diesem Bezug wird sichergestellt, dass diese Informationsbeschaffungen nur begrenzt zulässig sind. Da bei der Besichtigung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnraum das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes und Artikel 15 der Verfassung des Landes Brandenburg) eingeschränkt wird, bedarf es einer entsprechenden Klarstellung.

Zu Absatz 5:

Absatz 5 regelt das Recht der Mieterin oder des Mieters oder einer wohnungssuchenden Person, von der verfügungsberechtigten Person Auskünfte über die Mietbindung zu erhalten.

Zu Absatz 6:

Die verfügungsberechtigte Person hat einen Auskunftsanspruch gegenüber der Bewilligungsstelle darüber, wie lange die auf einem Objekt liegenden Belegungs- und Mietbindungen noch andauern. Für diesen Auskunftsanspruch bedarf es eines Antrags. Die Auskunft kann schriftlich oder per E-Mail erfolgen.

Der Informationsanspruch steht auch einem Mieter oder einer Mieterin oder einer wohnungssuchenden Person zu. Voraussetzung ist, dass sie bereits gegenüber der verfügungsberechtigten Person versucht haben, die begehrten Auskünfte zu erlangen und dort keine oder unzureichende Informationen erhalten haben. Auf diese Weise soll die Bewilligungsstelle entlastet werden.

Darüber hinaus müssen diese Personen ein berechtigtes Interesse nachweisen. Diese, im Vergleich zur verfügungsberechtigten Person zusätzliche Anforderung ergibt sich daraus, dass der Mieter oder die Mieterin oder die wohnungssuchende Person nicht unmittelbar am Bewilligungs- bzw. Belegungsbindungsverfahren beteiligt ist. Ein solches berechtigtes Interesse kann sich beispielsweise daraus ergeben, dass die betroffene Wohnung zwangsversteigert werden soll.

Zu § 20 (Besondere Wohnformen):

Um den Anforderungen besonderer Wohnformen für bestimmte Personen bzw. Personengruppen gerecht zu werden, bedarf die Wohnraumförderung eines Instrumentariums, das auf die sich stetig wandelnden Herausforderungen geeignet und flexibel reagieren kann. Damit soll insbesondere auch der demografischen Entwicklung Rechnung getragen werden.

Zu den besonderen Wohnformen gehören unter anderem Wohnraum für Studierende und Auszubildende (Wohnheime), ältere Menschen, Menschen mit Behinderungen sowie Wohngemeinschaften zur gegenseitigen Unterstützung im Alter oder bei Hilfebedürftigkeit und betreute Wohngemeinschaften. Die Aufzählung ist nicht abschließend.

Besondere Wohnformen sind sowohl Folge des gesellschaftlichen Wandels und zunehmender sozialer Individualisierung als auch Ausdruck vielfältiger Wünsche und Bedürfnisse nach eigenverantwortlicher Gestaltung der Wohnverhältnisse jenseits der traditionellen kleinfamiliären Wohnformen. Die Nachfrage nach solchem Wohnraum wird in den kommenden Jahren zunehmen. Die soziale Wohnraumförderung muss auf die Herausforderungen des demografischen Wandels flexibel und bedarfsgerecht reagieren können.

Es gibt zahlreiche Ausgestaltungen besonderer Wohnformen, wie zum Beispiel Mehrgenerationenhäuser oder Häuser für die zweite Lebenshälfte ab 40, deren Bewohner sich gegenseitig unterstützen. Solche Wohnprojekte gewährleisten zum Beispiel, dass in einer zunehmend älter werdenden Gesellschaft den besonderen Bedürfnissen der älteren Menschen Rechnung getragen werden kann und diese

ein möglichst eigenständiges und selbstbestimmtes Leben führen können. Denkbar sind aber auch integrative Häuser, in denen ein Teil des Wohnraums für ältere, pflegebedürftige oder behinderte Menschen reserviert ist, Frauenwohnprojekte, interkulturelle Wohnprojekte oder gemeinschaftliche Wohnformen von Studierenden oder Auszubildenden.

Allen gemein ist die gemeinschaftliche Wohnform; sei es, um sich gegenseitig zu helfen und zu unterstützen, sei es aus finanziellen oder wirtschaftlichen Erwägungen oder aus anderen Gründen. Grob können zwei Gruppen gemeinschaftlicher Wohnprojekte unterschieden werden – solche, die durch die Bildung einer Baugemeinschaft ein günstigeres Bauen ermöglichen als es mit nur einem Investor möglich wäre und solche, die das gemeinschaftliche Wohnen als Zugewinn an Nachbarschaft, gegenseitige Absicherung, alltägliche Unterstützung oder auch als lediglich zweckmäßig sehen.

Diese Wohngemeinschaften sind jedoch mit dem Begriff der Haushaltsangehörigen nach § 3 Absatz 8 nicht immer vereinbar. Eine allgemeine Erweiterung dieses Begriffes ist nicht zielführend. Eine Ausnahmeregelung, die sich am Förderzweck orientiert, ist daher erforderlich und angemessen. Ebenso können von den Fördergegenständen, von den Förderempfängern, vom Erfordernis eines Wohnberechtigungsscheins, von der Mietbindung oder den Einkommensgrenzen abweichende Regelungen getroffen werden.

Da die Gestaltungsmöglichkeiten besonderer Wohnformen vielfältig sein können, soll im Rahmen der Förderung mit dieser Regelung ein weiter Spielraum geschaffen werden.

In Abgrenzung zu den im Bereich des betreuten Wohnens obligatorischen Miet- und Betreuungsverträgen ergibt sich die Zugangsberechtigung zum geförderten Wohnraum allein aus den Regelungen dieses Gesetzes und der aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Bestimmungen. Die Bereitschaft zum Abschluss eines Betreuungsvertrages bzw. zur Inanspruchnahme anderer kostenpflichtiger Leistungen ist nicht Zugangsvoraussetzung.

Ferner ist in Abgrenzung zur Heimunterbringung auf die Selbstbestimmtheit des Wohnens abzustellen, das heißt auf die individuelle Autonomie und Unabhängigkeit der Bewohner und Bewohnerinnen. Das Wohnen innerhalb einer Wohngemeinschaft, ohne einen gemeinsamen Haushalt zu bilden, ist als besondere Wohnform möglich. Gleichwohl ist insbesondere im Zusammenhang mit betreuten Wohngemeinschaften (zum Beispiel Demenz-Wohngemeinschaften) der Übergang zu einem nicht mehr selbstbestimmten Wohnen bzw. in eine Heimunterbringung fließend.

Zu Absatz 1:

Absatz 1 ermöglicht es dem zuständigen Ministerium, von den Regelungen zu den Haushaltsangehörigen, Fördergegenständen, Förderempfängenden, Belegungs- und Mietbindungen, zur Sicherung der Zweckbestimmung sowie zu den Einkommensgrenzen abweichende Bestimmungen zu erlassen.

Zu Absatz 2:

Nach Absatz 2 kann auch bereits geförderter Wohnraum (Bestandswohnraum) zur Erreichung des besonderen Förderzwecks nach Absatz 1 entsprechenden Bindungen unterworfen werden. Da die Bewilligungsstelle diese neue Nutzung nicht selbst herbeiführen kann, wird sie die abweichenden Regelungen grundsätzlich nur im Einvernehmen mit der aus der Förderung verpflichteten Person treffen. Diese Entscheidungen kommen regelmäßig einer Teilaufhebung der früheren Förderentscheidung gleich.

Zu § 21 (Datenverarbeitung):

§ 21 regelt das Recht der zuständigen Stelle und der Bewilligungsstelle, Informationen einzuholen und zu verarbeiten.

Zu Absatz 1:

Absatz 1 sichert die Datenverarbeitung durch die zuständige Stelle und die Bewilligungsstelle. Die zu erhebenden Daten betreffen vor allem Angaben über die Wohnungsnutzung, die Mieter und Mieterinnen, die Vermieter und Vermieterinnen, die Belegungsrechte und die höchstzulässigen Mieten und Bindungen. Die Daten dienen der Sicherung der Zweckbestimmung und der effektiven Erledigung der Aufgaben im Sinne des Art. 6 Abs.1 Buchst. e der Datenschutz-Grundverordnung Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG ((ABl. L 119 vom 4. Mai 2016, S. 1, ber. ABl. L 314 vom 22. November 2016, S. 72, ber. ABl. L 127 vom 23. Mai 2018, S. 2) i.V.m. § 5 Abs.1 des Gesetzes zum Schutz personenbezogener Daten im Land Brandenburg vom 8. Mai 2018 (GVBl. I/18, (Nr. 7)). Die Regelungen über die Datenerhebung, die auch bei der sozialen Wohnraumförderung mit dazu beitragen sollen, für die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen maßgebliche Daten zu erhalten, entsprechen im Wesentlichen dem bisherigen § 2 Absatz 1 des Wohnungsbindungsgesetzes und § 32 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes.

Zu Absatz 2:

Die erforderlichen Daten über Einkommensverhältnisse der Wohnungssuchenden können nach Absatz 2 auch von den zuständigen Finanzbehörden und den jeweiligen Arbeitgebenden angefordert werden. Die Regelung entspricht im Wesentlichen der bisherigen Regelung in § 32 Absatz 4 des Wohnraumförderungsgesetzes. Eine besondere Nachforschung ist aus Gründen der Verhältnismäßigkeit erst zulässig, wenn begründete Zweifel an der Richtigkeit der Angaben und der vorgelegten Nachweise über das Einkommen bestehen. Vor einem Auskunftersuchen an den Arbeitgeber oder die Arbeitgeberin soll der betroffenen Person Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden. Die Ausgestaltung als Soll-Regelung bewirkt, dass in besonders gelagerten Einzelfällen, etwa bei beruflicher oder urlaubsbedingter längerer Abwesenheit oder anhaltender gesundheitlicher Verhinderung von Wohnungssuchenden, von einer Stellungnahme der Betroffenen abgesehen werden kann.

Zu Absatz 3:

Die im Wesentlichen aus § 32 Absatz 5 des Wohnraumförderungsgesetzes und § 88f Absatz 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes übernommene Regelung stellt klar, dass im Rahmen einer einkommensorientierten Förderung Rückschlüsse des Vermieters auf das Einkommen des Mieters oder der Mieterin und seines oder ihres Haushalts aus datenschutzrechtlicher Sicht vor dem Hintergrund der dem Mieter oder der Mieterin gewährten Wohnkostenentlastung hinzunehmen sind.

Zu Abschnitt 4 (Einkommen):**Zu § 22 (Einkommensgrenzen; Verordnungsermächtigung):****Zu Absatz 1:**

Absatz 1 weist noch einmal auf die von der Wohnraumförderung begünstigten Haushalte hin und regelt, dass diese die nachfolgend bestimmten Einkommensgrenzen nicht überschreiten dürfen.

Zu Absatz 2:

Absatz 2 legt die für den Bezug von gefördertem Wohnraum maßgeblichen Einkommensgrenzen gestaffelt nach Haushaltsgrößen fest und konkretisiert damit die Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung. Den Einkommensgrenzen kommt mithin eine zentrale Bedeutung für Zielrichtung und Zweck der Subvention zu. Eine Erhöhung der Einkommensgrenzen ist notwendig, um der allgemeinen Einkommens- und Preisentwicklung Rechnung zu tragen und sicher zu stellen, dass bedürftige Haushalte auch weiterhin erfasst werden. Die höheren Einkommensgrenzen sollen auch die sogenannten Schwellenhaushalte mitversorgen, die die Einkommensgrenze bisher knapp überschreiten und sich auf dem in Folge von Mietsteigerungen zum Teil engen Wohnungsmarkt in einigen Regionen Brandenburgs nicht versorgen können. Zudem sollen einseitige Belegungsstrukturen vermieden werden, die durch eine zu niedrige Festlegung der Einkommensgrenzen begünstigt werden können.

Mit der Einbeziehung der Schwellenhaushalte erhöht sich die Einkommensspreizung innerhalb des Kreises der Berechtigten. Der Verdrängung der ärmsten Haushalte wird mit Benennungs- und Besetzungsrechten nach § 3 Absätze 9 bis 12 entgegengewirkt.

Mit der gewählten moderaten Erhöhung der Einkommensgrenzen werden die Fördermittel weiterhin auf diejenigen konzentriert, die auf staatliche Hilfe besonders angewiesen sind und daher die Zielgruppe des Gesetzes bilden. Eine großzügigere Erhöhung hätte zur Folge, dass der Kreis der Berechtigten über die Zielgruppe des Gesetzes – Haushalte, die sich am Wohnungsmarkt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können – hinaus erweitert würde. Das würde die Verdrängung der Haushalte, die die Unterstützung am nötigsten haben, noch verstärken.

Der Regionale Sozialbericht Berlin und Brandenburg 2017 kommt überdies zu dem Ergebnis, dass insbesondere Alleinerziehenden-Haushalte und Haushalte mit mehreren Kindern sowie Single-Haushalte weit überdurchschnittlich armutsgefährdet sind. Diesen Umständen wird mit einer entsprechend differenzierten Erhöhung der Einkommensgrenzen Rechnung getragen.

Zu Nummer 1:

Die Einkommensgrenze für den Einpersonenhaushalt wird um 30 Prozent im Vergleich zum Wohnraumförderungsgesetz von bisher 12000 Euro auf 15600 Euro erhöht.

Zu Nummer 2:

Die Einkommensgrenze für einen Zweipersonenhaushalt wird gegenüber dem Wohnraumförderungsgesetz von bisher 18000 Euro um 22 Prozent auf nunmehr 22000 Euro erhöht.

Zu Nummer 3:

Für jede weitere zum Haushalt rechnende Person werden künftig 4900 Euro addiert, statt bisher wie bisher im Wohnraumförderungsgesetz 4100 Euro. Das entspricht einer Erhöhung um knapp 20 %.

Zu Absatz 3:

Die Regelung der Dynamisierung führt zu einer automatischen Anpassung der Einkommensgrenzen an die Einkommensentwicklung im Land Brandenburg und macht eine Gesetzesänderung zum Zweck der Anpassung der Einkommensgrenze an diese Entwicklung entbehrlich.

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner ist ein Aggregat der regionalen Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen, das regelmäßig aus verschiedenen Datenquellen ermittelt wird. Die Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen und die Erwerbstätigenrechnung für Berlin und Brandenburg werden auf der Grundlage der Verordnung (EU) Nr. 549/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21. Mai 2013 (ABl. EU Nr. L174) zum Europäischen System Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnungen auf nationaler und regionaler Ebene in der Europäischen Union erstellt.

Diese Angaben werden jährlich berechnet und üblicherweise im Mai veröffentlicht. Sie stellen das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner im vorvorigen Kalenderjahr dar. Zum verfügbaren Einkommen zählen alle Einkommen aus Erwerbstätigkeit, Vermögen und Sozialsystemen abzüglich der geleisteten Transfers wie Steuern und Sozialabgaben. Es zeigt, wieviel den Menschen für Konsum oder zum Sparen zur Verfügung steht.

Die Einkommensgrenzen im BbgWoFG werden erstmals im Jahr 2019 festgelegt und sollen turnusmäßig alle vier Jahre angepasst werden. Damit sollen zu häufige Anpassungen um geringe Beträge und der damit verbundene Umstellungsaufwand vermieden werden. Erstmals werden die Einkommensgrenzen zum 1. Januar 2024 auf Grundlage der im Mai 2023 veröffentlichten Erhebung angepasst und danach im Abstand von vier Jahren. Die angepasste Einkommensgrenze wird jeweils unmittelbar vom zuständigen Fachministerium bekannt gegeben.

Zu Absatz 4:

Zur besonderen Förderung von Haushalten mit Kindern ist ein Zuschlag zu den Einkommensgrenzen in Höhe von 2000 Euro je Kind vorgesehen. Das entspricht einer Vervierfachung des Zuschlages im Wohnraumförderungsgesetz (500 Euro).

Zu Absatz 5:

Mit Absatz 5 wird das für die soziale Wohnraumförderung zuständige Ministerium ermächtigt, durch Rechtsverordnung Abweichungen von den in den Absätzen 2 bis 4 bezeichneten Einkommensgrenzen festzulegen. Gründe für eine solche Abweichung können nach den örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse insbesondere die Berücksichtigung von Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung sein. Zudem kann das zuständige Ministerium Abweichungen im Rahmen der Förderung von selbst genutztem Wohneigentum oder zur Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen vornehmen. Das kann zum Beispiel durch Festlegung einer zweiten Einkommensgrenze realisiert werden. Mit dieser Regelung soll es dem zuständigen Fachministerium ermöglicht werden, zeitnah auf Entwicklungen reagieren zu können bzw. innerhalb der Förderbereiche sinnvolle Differenzierungen bei den Einkommensgruppen einzuführen.

Abweichungen von den Einkommensgrenzen zur Berücksichtigung von Haushalten mit Wohnraumversorgungsproblemen können beispielsweise geboten sein, wenn sich bestimmte Haushaltsgruppen oberhalb der in den Absätzen 2 bis 4 festgelegten Einkommensgrenzen nicht aus eigener Kraft am allgemeinen Wohnungsmarkt versorgen können, etwa weil das örtliche Mietenniveau für sie zu untragbaren Belastungen führt oder sie auf Vorbehalte bei Vermietern stoßen.

Ferner können Abweichungen im Rahmen der Förderung des selbst genutzten Wohneigentums in Betracht kommen, wenn dies unter Berücksichtigung des regionalen Kostenniveaus geboten ist, um die Zwecke dieser Förderung zu erfüllen.

Schließlich können Abweichungen in Betracht kommen, wenn in der Förderung von Haushalten mit unterschiedlichen Einkommen ein Beitrag zur Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen gesehen wird.

Zu § 23 (Maßgebendes Einkommen):

§ 23 hält an dem Grundsatz fest, dass das jährliche Gesamteinkommen des Haushalts maßgebend ist.

Zu § 24 (Einkommensermittlung):

In Abkehr von der Einkommensermittlung nach dem Wohnraumförderungsgesetz verweist diese Vorschrift auf die wohngeldrechtlichen Regelungen zur Ermittlung des Jahreseinkommens. Die Norm bestimmt, dass das Jahreseinkommen gemäß den Vorschriften zur Ermittlung des Jahreseinkommens nach dem Wohngeldgesetz vom 24. September 2008 (BGBl. I S. 1856) in der jeweils geltenden Fassung berechnet wird. Die Regelung verweist dynamisch auf die entsprechenden wohngeldrechtlichen Vorschriften der §§ 14 bis 16 des Wohngeldgesetzes.

Die Einkommensermittlung war bisher schon weitgehend identisch. Mit der neuen Regelung soll nur noch ein Verfahren zur Einkommensermittlung anwendbar sein und durch diese Deregulierung der Vollzug der Einkommensberechnung in den zuständigen Behörden erleichtert werden.

Der Vorteil einer dynamischen Verweisung auf das Wohngeldgesetz liegt darüber hinaus darin, dass erwartet werden kann, dass der Bundesgesetzgeber bei Ände-

rungen der dort genannten Bezugsnormen das Wohngeldgesetz und vor allem die Wohngeld-Verwaltungsvorschrift der neuen Rechtslage anpasst. Die Pflege und Fortschreibung des Brandenburgischen Wohnraumförderungsgesetzes und der entsprechenden Verwaltungsvorschriften für diesen, von vielen anderen Vorschriften des Bundes (beispielsweise Einkommensteuergesetz, Sozialgesetzgebung usw.) abhängigen Gesetzesbereich wird dadurch auf ein geringes Maß reduziert und Änderungen werden ohne größere zeitliche Verzögerungen zur Geltung gebracht.

Abweichend zur Einkommensermittlung im Wohngeldgesetz wird in § 25 geregelt, dass der für die Ermittlung des Jahreseinkommens maßgebende Zeitraum grundsätzlich das zurückliegende Kalenderjahr ist. Auf die wohngeldrechtlichen Frei- und Abzugsbeträge wird nicht verwiesen – diese Beträge werden in § 26 geregelt. Vorschriften, die spezielle wohngeldrechtliche Regelungen enthalten, die sich nicht auf das Wohnraumförderungsrecht übertragen lassen, finden keine Anwendung.

Zu § 25 (Zeitraum für die Ermittlung des Einkommens):

Zur Verwaltungsvereinfachung wird die bisher erforderliche Prognose des zu erwartenden Einkommens durch den Rückgriff auf das erzielte Vorjahreseinkommen ersetzt. Die Prognostizierung des Einkommens ist regelungsaufwändig und aufgrund vielfältiger Fallgestaltungen in der Praxis nicht einfach zu vollziehen. Im Zeitpunkt der Antragstellung ist daher nun regelmäßig das Jahreseinkommen des vergangenen Kalenderjahres zugrunde zu legen.

Haben sich die Einkommensverhältnisse bis zum Antragszeitpunkt dauerhaft geändert oder sind zum Zeitpunkt der Antragstellung der Beginn und das Ausmaß einer solchen Veränderung dauerhaft zu erwarten, so ist nicht vom Vorjahreseinkommen auszugehen. Stattdessen muss nach der Besonderheit des Einzelfalls das Einkommen durch Hochrechnung der Einkommensveränderung auf ein fiktives Jahreseinkommen festgestellt werden. Satz 4 konkretisiert die zu erfassenden Änderungen dahingehend, dass Beginn und Ausmaß bekannt sein müssen. Sofern entsprechende Daten nicht bekannt sind, haben sie für die Einkommensermittlung außer Betracht zu bleiben.

Bei Gewinneinkünften nach Satz 5 wird für die Einkommensermittlung nicht nur das im zurückliegenden Kalenderjahr erzielte Einkommen zugrunde gelegt, sondern der Durchschnitt des Einkommens der letzten beiden Kalenderjahre. Damit soll Schwankungen bei den Gewinneinkünften begegnet und ein belastbarer Ausgangswert erreicht werden.

Insgesamt stellt diese Abkehr vom Grundsatz der Prognose eine wesentliche Erleichterung für Bürger, Bürgerinnen und Verwaltung dar.

Zu § 26 (Frei- und Abzugsbeträge):

Zu Absatz 1:

Absatz 1 regelt die von der Summe der Jahreseinkommen der Haushaltsangehörigen abzusetzenden Freibeträge.

Der Freibetrag für schwerbehinderte Haushaltsangehörige wird einheitlich auf 4500 € festgesetzt. Die differenzierte Regelung des § 24 Abs. 1 Nr. 1 und 2 WoFG wird zugunsten der Vereinfachung des Verwaltungsvollzugs aufgegeben.

Der Freibetrag für junge Ehepaare wird nicht beibehalten, da diese gemäß den Feststellungen des Regionalen Sozialberichts Berlin und Brandenburg 2017 im Gegensatz zu Alleinerziehenden-Haushalten, Haushalten mit mehreren Kindern sowie Single-Haushalten nicht überdurchschnittlich von Armut bedroht sind, so dass sie nach der Zielsetzung dieses Gesetzes, Haushalte zu unterstützen, die sich aus eigener finanzieller Kraft am Wohnungsmarkt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, nicht zusätzlich unterstützungsbedürftig sind. Durch die Erhöhung der Einkommensgrenzen wird die Streichung aufgefangen. Die Einkommensgrenze für den Zweipersonenhaushalt wird um 4000 Euro angehoben. Davon profitieren alle Zweipersonenhaushalte.

Außerdem nicht beibehalten wird der Freibetrag für Kinder mit eigenem Einkommen, da dieser zum einen durch die Erhöhung der Einkommensgrenzen und zum anderen durch die Erhöhung des Kinderzuschlages kompensiert wird.

Beibehalten wird der Freibetrag für berufstätige Alleinerziehende, da diese besonderen zusätzlichen Belastungen ausgesetzt und damit besonders unterstützungswürdig sind.

Zu Absatz 2:

Absatz 2 regelt die Abzugsbeträge für die Erfüllung gesetzlicher Unterhaltspflichten und entspricht im Wesentlichen § 24 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes.

Neu aufgenommen wurde ein Abzugsbetrag für Kinder dauernd getrennt lebender oder geschiedener Eltern, denen das elterliche Sorgerecht uneingeschränkt gemeinsam zusteht, für Aufwendungen, die an das Kind als Haushaltsmitglied bei dem anderen Elternteil geleistet werden. Nach § 24 Absatz 2 Satz 1 des Wohnraumförderungsgesetzes konnte ein Abzug bei dem Unterhalt leistenden Elternteil nur bei Vorliegen einer notariell beurkundeten Unterhaltsvereinbarung, eines Unterhaltstitels oder eines Unterhaltsbescheides vorgenommen werden. Lag eine solcher Nachweis nicht vor war, da im Fall des gemeinsamen Sorgerechts das Kind gemäß § 11 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs zum Haushalt beider Elternteile zählt, in diesem Fall ein Abzug nach Nummer 3 nicht möglich. Diese Ungleichbehandlung wird durch die Neuregelung beseitigt.

Zu Abschnitt 5 (Ergänzungs- und Schlussvorschriften):

Zu § 27 (Zuständigkeiten; Verordnungsermächtigung):

§ 27 regelt die Zuständigkeiten im Verfahren zur sozialen Wohnraumförderung. Dabei wird zwischen der Zuständigkeit der Bewilligungsstellen für die Aufgaben des Förderverfahrens und der Zuständigkeit der sogenannten zuständigen Stellen für die Sicherung der Zweckbestimmung bereits geförderten Wohnraums unterschieden. Die Zuständigkeiten entsprechen den bisher in der Verordnung über die zuständigen Stellen auf dem Gebiet des Wohnungswesens vom 15. März 2002 geregelten Zuständigkeiten.

Zu Absatz 1:

Satz 1 bestimmt, dass die Aufgaben der zuständigen Stellen von den Ämtern, Verbandsgemeinden, amtsfreien Gemeinden, mitverwalteten Gemeinden, mitverwaltenden Gemeinden und kreisfreien Städten wahrgenommen werden. Satz 2 regelt die örtliche Zuständigkeit.

Die soziale Wohnraumförderung ist eine staatliche Aufgabe des Landes. Nach dem verfassungsrechtlichen Demokratieprinzip und dem daraus folgenden Verbot weisungsfreier Räume muss die Durchsetzung der gesetzlichen Ziele der sozialen Wohnraumförderung gegenüber den zuständigen Stellen gewährleistet werden. Daher bestimmt Satz 3, dass dasungsverfahren wie bisher als Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung ausgestaltet wird. Dieser Aufgabencharakter dient der Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele des Landes und der einheitlichen Rechtsanwendung bei den zuständigen Stellen.

Zu Absatz 2:

Satz 1 bestimmt die Bewilligungsstelle für den Fall, dass die Förderung (auch) mit Landesmitteln erfolgt. Die Investitionsbank des Landes Brandenburg nimmt diese Aufgabe aufgrund des Gesetzes über die Investitionsbank des Landes Brandenburg wahr.

Satz 2 bestimmt die Bewilligungsstelle für den Fall, dass die Förderung ausschließlich durch kommunale Mittel ohne Beteiligung des Landes unter Anwendung dieses Gesetzes erfolgt.

Zu Absatz 3:

Absatz 3 bestimmt die Zuständigkeit für die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach diesem Gesetz.

Zu Absatz 4:

Absatz 4 regelt die Sonderaufsicht über die zuständigen Stellen gemäß § 121 Absatz 1 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg.

Zu Absatz 5:

Absatz 5 regelt die Befugnisse der Sonderaufsichtsbehörden zur Sicherung der gesetzlichen Aufgabenerfüllung gemäß § 121 Absätze 2 und 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg.

Zu Absatz 6:

Absatz 6 normiert die Fachaufsicht über die Investitionsbank des Landes Brandenburg. Diese ist in dem zwischen dem Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg und der Investitionsbank des Landes Brandenburg am 16. Juli 1993 geschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrag über die Durchführung der Förderprogramme des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg auf dem Gebiet des Wohnungsbaues geregelt. Die Aufsicht umfasst Unterrichtung, fachliche Weisung sowie ein Selbsteintrittsrecht im Einzelfall.

Zu Absatz 7:

Artikel 97 Absatz 3 Satz 2 und 3 verpflichtet das Land, bei der Übertragung neuer Aufgaben auf Gemeinden oder Gemeindeverbände Bestimmungen über die Deckung der Kosten zu treffen. Wenn durch die Aufgabenübertragung neue Mehrbelastungen verursacht werden, ist ein entsprechender finanzieller Ausgleich zu schaffen.

Die durchgeführte Konnexitätsprüfung hat ergeben, dass aktuell bei einer Gesamtschau der Wahrnehmung der Aufgaben der sozialen Wohnraumförderung nach diesem Gesetz und nach dem WoBindG im Saldo keine Mehrbelastungen bei den Kommunen entstehen.

Der Gesetzgeber ist darüber hinaus jedoch verpflichtet, Entwicklungen bei der Finanzausstattung der Kommunen zu beobachten und die Auskömmlichkeit der Mittel auch in der Zukunft abzusichern. Dabei ist zwischen den nach WoBindG und den übrigen nach diesem Gesetz wahrzunehmenden Aufgaben zu differenzieren.

Für die Wahrnehmung der Aufgaben der sozialen Wohnraumförderung nach dem WoBindG erhalten die Kommunen im Rahmen des relativen Konnexitätsprinzips pauschale Zuweisungen gemäß § 24 BbgFAG, welche die Kosten der Aufgabewahrnehmung vollständig ausgleichen. Die Konnexitätsprüfung ergab, dass der Ansatz für den pauschalen Kostenausgleich nicht mehr dem Aufgabenumfang entspricht und daher zukünftig zu reduzieren ist. Die Anpassung dieser Pauschalen wird bezogen auf die Aufgaben nach dem WoBindG im Saldo keine neuen Mehrbelastungen der Kommunen verursachen.

Die vorgenannte Reduzierung der Zuweisungen gemäß § 24 BbgFAG wird jedoch dazu führen, dass die Kosten der Wahrnehmung der übrigen Aufgaben nach dem BbgWoFG, welche nicht nach dem relativen, sondern gemäß dem strikten Konnexitätsprinzip auszugleichen sind, nicht mehr durch die bisherigen Überschüsse ausgeglichen werden. Der den Kommunen durch die Wahrnehmung dieser Aufgaben nach diesem Gesetz entstehende finanzielle Aufwand ist im Fall einer Kürzung der pauschalen Zuweisungen nach § 24 BbgFAG im Rahmen des strikten Konnexitätsprinzips vollständig auszugleichen. Ein Kostenausgleich erfolgt dabei nur, soweit die Kosten nicht bereits gemäß § 24 das BbgFAG ausgeglichen werden.

Daher wird gemäß § 27 Absatz 7 BbgWoFG eine Konnexitätsregelung auf Ebene einer Rechtsverordnung geschaffen. Im Hinblick auf die künftige Überprüfung und Anpassung der pauschalen Zuweisungen aus dem BbgFAG wird damit gleichzeitig eine Ausgleichsregelung geschaffen.

Das für Wohnungswesen zuständige Ministerium wird durch die Regelung des Absatz 7 ermächtigt, den strikten Konnexitätsausgleich für die Wahrnehmung der Aufgaben nach diesem Gesetz nach Artikel 97 Absatz 3 Satz 2 und 3 der Landesverfassung im Einvernehmen mit den für Finanzen und Inneres zuständigen Ministerien durch Rechtsverordnung zu regeln.

Zu § 28 (Maßnahmen bei Verstößen):

§ 28 soll dafür Sorge tragen, dass die in diesem Gesetz normierten Pflichten erfüllt und die jeweiligen Bestimmungen zur Erreichung des Förderzwecks eingehalten

werden. Die Vorschrift schafft zwei verschiedene Möglichkeiten, auf Verstöße gegen Pflichten der Fördermittelempfänger mit Sanktionen zu reagieren.

Zu Absatz 1:

Satz 1 regelt die Möglichkeit der zuständigen Stelle, bei Verstößen gegen Belegungs- und Mietbindungen sowie Mitteilungspflichten durch die verfügungsberechtigte Person dieser eine Geldleistung aufzuerlegen. Die Geldleistung ist öffentlich-rechtlicher Natur und hat den Zweck, den Schaden auszugleichen, der der öffentlichen Hand durch einen Gesetzesverstoß entsteht. Sie wird durch Verwaltungsakt festgelegt und fließt in das Wohnungsbauvermögen des Landes Brandenburg.

Die Geldleistung darf bis zu 10 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich betragen. Sie bemisst sich nach Satz 2 nach dem Wohnwert des Wohnraums und der Schwere des Verstoßes. Für die Frage der Schwere des Verstoßes kann etwa bedeutend sein, ob die betroffene Person bereits mehrfach gegen die in Absatz 1 genannten Bestimmungen verstoßen hat.

Die Vorschrift orientiert sich an § 25 des Wohnungsbindungsgesetzes und § 33 des Wohnraumförderungsgesetzes. Die maximale Höhe der Geldleistung wurde allerdings von fünf auf zehn Euro angehoben. Die eingezogenen Geldleistungen sind nach § 6 Absatz 2 für die soziale Wohnraumförderung einzusetzen.

Zu Absatz 2:

Die Vorschrift regelt Tatbestände für ordnungswidrige Verstöße gegen die in Nummern 1 bis 8 aufgelisteten Pflichten. Die Tatbestände beziehen sich auf Gebrauchsüberlassung, höchstzulässige Miete, Betriebskosten, einmalige und sonstige Nebenleistungen, Selbstnutzung, Leerstand, Zweckentfremdung, bauliche Änderung, Informations-, Auskunfts- und Mitteilungspflichten.

Die Ahndung von Verstößen gegen die in Absatz 2 geregelten Bestimmungen durch Verhängung einer Geldbuße kann neben die Erhebung einer Geldleistung nach Absatz 1 treten. Die Geldbußen verbleiben gemäß § 2 des Gesetzes zur Ausführung des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten bei den zuständigen Stellen.

Zu Absatz 3:

Absatz 3 regelt, gestaffelt nach der Bedeutung des Verstoßes gegen die in Absatz 2 genannten Regelungen, die Höhe der Geldbuße in Anlehnung an § 26 Absätze 2 und 3 des Wohnungsbindungsgesetzes und § 52 des Wohnraumförderungsgesetzes. § 17 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 1987 (BGBl. I, S. 602), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 27. August 2017 (BGBl. I S. 3295), über die Höhe der Geldbuße findet ergänzend Anwendung.

Eine Geldbuße sollte nicht oder nur gering bemessen festgesetzt werden, wenn auf eine Geldleistung nach Absatz 1 aus Gründen der Verhältnismäßigkeit ganz oder zum Teil verzichtet wird.

Zu § 29 (Übergangsvorschrift):**Zu Absatz 1:**

Zur Gewährung der Rechtssicherheit bei der Anwendung alten und neuen Rechts sieht Absatz 1 vor, dass für Wohnraum, der vor Inkrafttreten dieses Gesetzes gefördert wurde, das alte Förderrecht weitergilt. Dies betrifft insbesondere die höchstzulässige Miete und die Anwendung der Kostenmiete. Eine Umstellung der auf den seinerzeit geltenden Regelungen basierenden Entscheidungen wäre nur mit außerordentlich hohem Verwaltungsaufwand möglich, da alle Förderverhältnisse einzeln neu geregelt werden müssten. Abweichende Regelungen werden in Absatz 2 getroffen.

Zu Absatz 2:

Die in Absatz 2 aufgeführten Regelungen sind in Abweichung zu Absatz 1 auf frühere Förderungen anzuwenden. Dies soll sicherstellen, dass bei der Frage, wie mit gefördertem Wohnungsbestand umzugehen ist, die aktuellen wohnungspolitischen Erwägungen und Regelungen dieses Gesetzes Anwendung finden. Gleichzeitig wird damit dem Grundsatz der Gleichbehandlung Rechnung getragen und eine einheitliche Rechtsanwendung gewährleistet.

Zu § 30 (Inkrafttreten):

Während der wesentliche Teil des Gesetzes am ersten Tag des vierten auf die Verkündung folgenden Monats in Kraft tritt, werden die Verordnungsermächtigungen bereits am Tag nach der Verkündung in Kraft gesetzt werden, um die rechtzeitige Vorbereitung des Gesetzesvollzuges durch die Verwaltung sicherzustellen.