

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes und des Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes (STAND 17.07.2017)

A) Problem

Die Einkommen der bayerischen Privathaushalte haben sich in den vergangenen Jahren in einer Weise entwickelt, dass die vom Gesetzgeber zur Bestimmung der Zielgruppe der Wohnraumförderung festgelegten Einkommenshöchstgrenzen in dem seit 1. Mai 2007 geltenden Art. 11 BayWoFG einer Überprüfung bedurften. Nach den in den Rechtsetzungsverfahren zur Umsetzung der Föderalismusreform im Jahr 2007 vorliegenden statistischen Daten zu den Haushaltsnettoeinkommen aus dem Mikrozensus war damals davon auszugehen, dass mit den höchstmöglichen Einkommensgrenzen nach Art. 11 BayWoFG rund 60 % der bayerischen Haushalte Zugang zur Wohnraumförderung haben. Im Rahmen der Überprüfung hat sich unter Zugrundelegung aktueller statistischer Daten gezeigt, dass dieser Anteil mittlerweile erheblich zurückgegangen ist.

B) Lösung

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf soll diesen Entwicklungen Rechnung getragen werden. In einem ersten Schritt werden die derzeit geltenden Einkommenshöchstgrenzen des Art. 11 BayWoFG angehoben. In einem zweiten Schritt wird im Gesetzentwurf eine Verordnungsermächtigung zur Festlegung der künftig höchstzulässigen Einkommensgrenzen aufgenommen. Hierdurch ist in Zukunft gewährleistet, dass die Einkommenshöchstgrenzen ausgehend von der gesetzgeberischen Grundentscheidung zur Bestimmung der Zielgruppen entsprechend den fortlaufenden Entwicklungen zeitnah angepasst werden können.

Zugleich wird für den bereits nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz, dem Zweiten Wohnungsbaugesetz und dem Wohnraumförderungsgesetz gebundenen Wohnraum, für den bisher unterschiedliche, in der jeweiligen Förderentscheidung festgelegte Einkommensgrenzen galten, eine Verordnungsermächtigung eingeführt, um die Festlegung gemäß den aktuellen Anforderungen sachgerechter und auch einheitlicher Einkommensgrenzen durch Verordnung zu ermöglichen.

Abgesehen von Änderungen zur Anpassung an geänderte Entwicklungen (§ 1 Nr. 2 sowie § 2 Nr. 5 Buchst. b) bis c) und Nr. 12) sind die übrigen Änderungen Folgeänderungen (§ 1 Nr. 7 Buchst. a) sowie § 2 Nrn. 4 Buchst. b) und 5 Buchst. d)) oder redaktionellen Anpassun-

gen (§ 1 Nrn. 1, 3, 4, 6, 7 Buchst. b) sowie § 2 Nrn. 1 bis 4 Buchst. a), Nr. 5 Buchst. a), Nrn. 6 bis 11).

C) Alternativen

Keine.

D) Kosten

Weder durch die Anhebung der Einkommenshöchstgrenzen noch durch die Einführung einer Verordnungsermächtigung für das Bayerische Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr zur Festlegung bestimmter Einkommensgrenzen entstehen dem Staatshaushalt und den Kommunen über den bisherigen Aufwand hinausgehende Kosten. Zwar erweitert sich der Berechtigtenkreis zur Wohnraumförderung, jedoch nicht über das vom Gesetzgeber 2007 gewollte Maß hinaus. Eine Mehrbelastung, insbesondere der Bewilligungsstellen in den Kreisverwaltungsbehörden, ist vor allem deshalb nicht zu erwarten, weil auch Anfragen zur Förderung aus dem Kreis der zur Wohnraumförderung bislang nicht Berechtigten Verwaltungsaufwand verursachen. Zudem enthält das Änderungsgesetz keine neue Aufgabe, sondern schafft lediglich die Grundlage für eine Aktualisierung der Einkommensgrenzen in der Wohnraumförderung. Den Kommunen werden keine neuen Aufgaben übertragen bzw. keine besonderen Anforderungen an die Erfüllung bestehender Aufgaben gestellt.

Wirtschaft und Bürger werden weder durch die Anhebung der Einkommenshöchstgrenzen noch durch eine Verordnungsermächtigung mit neuen Kosten belastet.

Gesetz
zur Änderung des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes
und des Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes

§ 1
Änderung des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes

Das Bayerische Wohnraumförderungsgesetz – (BayWoFG) vom 10. April 2007 (GVBl. S. 260, BayRS 2330-2-I), das zuletzt durch § 1 Nr. 300 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (GVBl. S. 286) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird gestrichen.
2. Art. 5 Abs. 2 Nr. 2 wird wie folgt gefasst:

„2. in Höhe von 5°000 € bei Ehepaaren und Lebenspartnern bis zum Ablauf des siebten auf den Beginn der Ehe oder der Lebenspartnerschaft folgenden Kalenderjahres.“
3. Art. 6 wird wie folgt geändert:
 - a) Der Überschrift wird das Wort „°,°Verordnungsermächtigung“ angefügt.
 - b) In Abs. 1 Satz 1 wird nach dem Wort „Einkommensteuergesetzes“ die Angabe „(EStG)“ eingefügt.
4. In Art. 7 Satz 4 werden die Wörter „des Einkommensteuergesetzes“ durch die Angabe „EStG“ ersetzt.
5. Art. 11 wird wie folgt geändert:
 - a) Die Überschrift wird wie folgt gefasst:

„Art. 11

Einkommensgrenzen, Verordnungsermächtigung

b) Der Wortlaut wird Abs. 1 und wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 Halbsatz 1 wird wie folgt geändert:

aaa) In Nr. 1 wird die Angabe „19°000 €“ durch die Angabe „22°600 €“ ersetzt.

bbb) In Nr. 2 wird die Angabe „29°000 €“ durch die Angabe „34°500 €“ ersetzt.

ccc) Im Satzteil nach Nr. 2 wird die Angabe „6°500 €“ durch die Angabe „8°500 €“ ersetzt.

bb) In Satz 2 werden die Wörter „des Einkommensteuergesetzes um weitere 1°000 €“ durch die Wörter „EStG um weitere 2°500 €“ ersetzt.

c) Es wird folgender Abs. 2 angefügt:

„(2) ¹Das Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr wird ermächtigt, im Einvernehmen mit dem Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat durch Rechtsverordnung

1. die in Abs. 1 genannten Einkommenshöchstgrenzen anzupassen,

2. für bereits gebundenen Wohnraum abweichend von den nach

a) Art. 13,

b) den §§ 88 bis 88e des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. Wo-BauG) in der bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Fassung oder

c) § 13 des Wohnraumförderungsgesetzes

durch die Bewilligungsstellen getroffenen Förderentscheidungen höhere Einkommensgrenzen zu bestimmen, wenn dies unter Berücksichtigung der allge-

meinen Einkommensentwicklung zur Beibehaltung der bisher erfassten Zielgruppe der Wohnraumförderung und zur Erreichung der Förderziele nach Art. 2 Abs. 1 und 2 sowie zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen erforderlich ist.²Die Ermächtigung nach Satz 1 Nr. 1 umfasst auch die Bestimmung des Erhöhungsbetrags für jedes zum Haushalt gehörende Kind im Sinn des § 32 Abs. 1 bis 5 EStG sowie für jedes Kind, dessen Geburt auf Grund einer bestehenden Schwangerschaft zu erwarten ist.“

6. Der Überschrift des Art. 23 wird das Wort „°,°Verordnungsermächtigung“ angefügt.

7. 6. Art. 24 wird wie folgt geändert:

a) Abs. 1 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 Halbsatz 2 wird gestrichen..

bb) Nach Satz 1 wird folgender Satz 2 eingefügt:

„²Nach dem Wohnraumförderungsgesetz vor dem 1. Mai 2007 wirksam gewordene Entscheidungen und sonstige Maßnahmen gelten unbeschadet Art. 11 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 weiter.“

cc) Der bisherige Satz 2 wird Satz 3.

b) Abs. 2 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 Nr. 1 bis 4 wird durch die folgenden Nrn. 1 bis 10 ersetzt:

- „1. § 42 Abs. 1 Satz 3 II. WoBauG in Verbindung mit § 88 Abs. 3 II. WoBauG auf nach den §§ 42 bis 45 II. WoBauG bewilligte Darlehen für die Bilanzierung von Aufwendungsdarlehen und Annuitätsdarlehen,
2. § 44 Abs. 2 und 3 II. WoBauG für Zinserhöhungen und erstmalige Verzinsungen,
3. § 44 Abs. 4 Satz 2 und 3 II. WoBauG für Tilgungserhöhungen,

4. § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 II. WoBauG für Kündigungen,
 5. § 45 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 2, Abs. 6 Satz 4 und Abs. 7 II. WoBauG für die Bewilligung eines Zusatzdarlehens bei Kaufeigenheimen, Trägerkleinsiedlungen und Kaufeigentumswohnungen,
 6. § 45 Abs. 8 II. WoBauG für die Rückzahlung eines Familienzusatzdarlehens,
 7. § 87a II. WoBauG auf nach § 87a II. WoBauG bewilligte Wohnungsfürsorgemittel; § 87a Abs. 5 II. WoBauG gilt, soweit auf § 18a des Wohnungsbindungsgesetzes verwiesen wird, nicht für Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln des Freistaates Bayern,
 8. § 88b Abs. 2 bis 4 und § 88c II. WoBauG auf nach § 88 II. WoBauG bewilligte Aufwendungsdarlehen und -zuschüsse,
 9. § 88 Abs. 3 II. WoBauG für die Ausweisung eines Aufwendungsdarlehens in der Bilanz,
 10. § 88e Abs. 2 und 3 und § 88f Abs. 2 II. WoBauG auf nach § 88e II. WoBauG bewilligte einkommensorientierte Förderung.“
- bb) In Satz 2 werden jeweils die Wörter „des Zweiten Wohnungsbaugesetzes“ durch die Angabe „II. WoBauG“ ersetzt.
- cc) In Satz 3 Halbsatz 1 werden die Wörter „des Zweiten Wohnungsbaugesetzes“ durch die Angabe „II. WoBauG“ ersetzt und Halbsatz 2 wird gestrichen.
- dd) In Satz 4 werden nach dem Wort „gelten“ die Wörter „unbeschadet Art. 11 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2“ eingefügt.

§ 2

Änderung des Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes

Das Bayerische Wohnungsbindungsgesetz (BayWoBindG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juli 2007 (GVBl. S. 562, S. 781; 2011 S. 115, BayRS 2330-3-I), das zuletzt

durch Art. 17a Abs. 7 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird gestrichen.
2. Art. 1 wird wie folgt geändert:
 - a) In Satz 1 wird nach den Wörtern „Zweiten Wohnungsbaugesetzes“ die Angabe „(II. WoBauG)“ eingefügt.
 - b) In Satz 2 Nr. 1 und 2 werden jeweils die Wörter „des Zweiten Wohnungsbaugesetzes“ durch die Angabe „II. WoBauG“ ersetzt.
3. Der Überschrift des Art. 2 wird das Wort „°,°Verordnungsermächtigung“ angefügt.
4. Art. 4 wird wie folgt geändert:
 - a) Der Überschrift wird das Wort „°,°Verordnungsermächtigung“ angefügt.
 - b) Abs. 2 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Satz 1 werden die Wörter „°,°höchstens jedoch bis zu den in Art. 11 BayWoFG genannten Beträgen,“ gestrichen.
 - bb) Nach Satz 1 wird folgender Satz 2 eingefügt:

„²Die Höchstbeträge nach Art. 11 Abs. 1 dürfen nicht überschritten werden.“
 - cc) Der bisherige Satz 2 wird Satz 3.
5. Art. 5 wird wie folgt geändert:
 - a) Der Überschrift wird das Wort „°,°Verordnungsermächtigung“ angefügt.

- b) In Satz 3 werden die Wörter „,°junge Ehepaare“ gestrichen.
 - c) Satz 4 wird aufgehoben.
 - d) Die bisherigen Sätze 5 bis 7 werden die Sätze 4 bis 6.
6. Art. 8 wird wie folgt geändert:
- a) In Abs. 2 werden die Wörter „§ 72 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes“ durch die Angabe „§ 72 II. WoBauG“ ersetzt.
 - b) In Abs. 3 werden die Wörter „des Zweiten Wohnungsbaugesetzes die laufenden Aufwendungen (Kapitalkosten, Bewirtschaftungskosten)“ durch die Wörter „II. WoBauG die laufenden Aufwendungen, d.h. Kapitalkosten und Bewirtschaftungskosten,“ ersetzt.
7. In Art. 10 Abs. 2 und 4 werden jeweils die Wörter „des Zweiten Wohnungsbaugesetzes“ durch die Angabe „II. WoBauG“ ersetzt.
8. Art. 16 wird wie folgt geändert:
- a) In Abs. 1 Satz 1 wird das Wort „(Nachwirkungsfrist)“ gestrichen.
 - b) In Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 werden die Wörter „des Zweiten Wohnungsbaugesetzes“ durch die Angabe „II. WoBauG“ ersetzt.
9. Art. 19 wird wie folgt geändert:
- a) Der Überschrift wird das Wort „,°Verordnungsermächtigung“ angefügt.
 - b) In Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 und Abs. 5 Satz 1 werden jeweils die Wörter „des Zweiten Wohnungsbaugesetzes“ durch die Angabe „II. WoBauG“ ersetzt.
10. Art. 22 wird wie folgt geändert:

- a) Der Überschrift wird das Wort „°,°Verordnungsermächtigung“ angefügt.
 - b) In Satz 1 werden die Wörter „des Zweiten Wohnungsbaugesetzes“ durch die Angabe „II. WoBauG“ ersetzt.
11. Art. 32 wird wie folgt geändert:
- a) In der Überschrift wird das Wort „Ermächtigungen“ durch das Wort „Verordnungsermächtigung“ ersetzt.
 - b) In Satz 1 Nr. 1 werden die Wörter „(Kapitalkosten und Bewirtschaftungskosten)“ durch die Wörter „°,°d.h. Kapitalkosten und Bewirtschaftungskosten,“ ersetzt.
12. Art. 34 Abs. 3 wird aufgehoben.

§ 3 **Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am 2017 in Kraft.

Begründung

A) Allgemeines

Die Einkommen der bayerischen Privathaushalte haben sich in den vergangenen Jahren in einer Weise entwickelt, dass die vom Gesetzgeber zur Bestimmung der Zielgruppe der Wohnraumförderung festgelegten Einkommenshöchstgrenzen in dem seit 1. Mai 2007 geltenden Art. 11 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) einer Überprüfung bedurften. Nach den im Rechtssetzungsverfahren zur Umsetzung der Föderalismusreform im Jahr 2007 vorliegenden statistischen Daten zu den Haushaltsnettoeinkommen aus dem Mikrozensus war damals davon auszugehen, dass mit den höchstmöglichen Einkommensgrenzen nach Art. 11 BayWoFG rund 60 % der bayerischen Haushalte Zugang zur Wohnraumförderung haben. Im Rahmen der Überprüfung hat sich unter Zugrundelegung aktueller statistischer Daten gezeigt, dass dieser Anteil mittlerweile erheblich zurückgegangen ist.

Der hieraus sich ergebende Regelungsbedarf gibt Gelegenheit, die wohnungsrechtlichen Vorschriften zugleich an weitere aktuelle Anforderungen anzupassen.

B) Zu den einzelnen Bestimmungen

Zu § 1 Nr. 1

Redaktionelle Streichung der Inhaltsübersicht.

Zu § 1 Nr. 2

Die Regelung des Art. 5 Abs. 2 Nr. 2 BayWoFG soll an die demografische Entwicklung sowie die weitergeführte Gesetzgebung und Rechtsprechung, insbesondere im Hinblick auf den Gleichbehandlungsgrundsatz, angepasst werden.

Das Durchschnittsalter der Ehepaare bei der Eheschließung lag zuletzt nochmals deutlich höher als im Jahr des Inkrafttretens des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes. Die Zeit der Familiengründung setzt wegen des steigenden Alters zum Zeitpunkt der Eheschließung zunehmend erst im späteren Lebensalter ein. So ist in den letzten Jahren die Anzahl der Ehepaare, bei denen bei Antragstellung auf Überlassung einer geförderten Mietwohnung bzw. auf Eigenwohnraumförderung die Eheschließung weniger als zehn Jahre zurücklag und mindestens ein Ehepartner das 40. Lebensjahr vollendet hatte, erheblich gestiegen. Die bisherige besondere Förderung von jungen Ehepaaren ist daher an die heutigen Gegebenheiten anzupassen. Der nun vorgesehene Zeitraum zwischen Eheschließung und Antragstel-

lung von sieben Jahren trägt dem Gesetzeszweck, in der Zeit der Familiengründung Ehepaare bei der Schaffung von Wohnraum zu unterstützen, Rechnung.

Mit der Aufnahme der eingetragenen Lebenspartnerschaften in den Kreis der Haushalte, bei denen bei der Ermittlung des Gesamteinkommens der Freibetrag nach Art. 5 Abs. 2 Nr. 2 BayWoFG abgesetzt werden kann, wird der gesetzgeberische Wille, eingetragene Lebenspartnerschaften der Ehe gleichzustellen, fortgeführt. Der Gesetzgeber hatte nach Übergang der Gesetzgebungszuständigkeit für das Recht der Wohnraumförderung vom Bund auf die Länder mit dem zum 1. Mai 2007 in Kraft getretenen Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz die im Gesetz über die eingetragene Lebenspartnerschaft vorgegebenen rechtlichen Rahmenbedingungen umgesetzt: nach Art. 4 Abs. 1 Nr. 1 BayWoFG zählt zum wohnungssuchenden Haushalt auch der Lebenspartner. Ebenso können nach Art. 5 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 BayWoFG Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen in Höhe von bis zu 6 000 Euro für einen nicht zum wohnungssuchenden Haushalt rechnenden früheren oder dauernd getrennt lebenden Lebenspartner abgesetzt werden.

Nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 7. Mai 2013 (2 BvR 909/06, 2 BvR 1981/06 und 2 BvR 288/07) sind aus verfassungsrechtlichen Grundsätzen auch in einkommensteuerrechtlicher Sicht Lebenspartner Ehegatten gleichzustellen. Der Bundesgesetzgeber hat infolgedessen § 2 Abs. 8 Einkommensteuergesetz (EStG) eingeführt und in einkommensteuerrechtlicher Sicht Lebenspartner den Ehegatten gleichgestellt; insbesondere kommt auch der Grundfreibetrag nach § 32a Abs. 5 i.V.m. Abs. 1 Satz 1 EStG bei Lebenspartnern zur Anwendung.

Das für die Einkommensgrenzen nach Art. 11 BayWoFG maßgebliche Gesamteinkommen bestimmt sich nach der Summe der Jahreseinkommen der zum Haushalt zugehörigen Personen. Das Jahreseinkommen wird wiederum in Anlehnung an die steuerrechtlichen Einkommensvorschriften ermittelt (vgl. Art. 6 BayWoFG i.V.m. § 2 Durchführungsverordnung Wohnungsrecht - DVWoR). Insofern ist es folgerichtig, die Regelung des Art. 5 Abs. 2 Nr. 2 BayWoFG entsprechend anzupassen.

Zu § 1 Nrn. 3 und 4

Es handelt sich jeweils um eine redaktionelle Anpassung.

Zu § 1 Nr. 5 Buchst. a)

Die Überschrift des Art. 11 BayWoFG wird entsprechend der Aufnahme der Verordnungsermächtigung angepasst. Die Neufassung bringt zum Ausdruck, dass Art. 11 BayWoFG die Höhe der Einkommensgrenzen nicht abschließend regelt, sondern lediglich die Grundlage für deren Bestimmung durch eine Rechtsverordnung bzw. durch die konkreten Förderentscheidungen darstellt.

Zu § 1 Nr. 5 Buchst. b)

Diese Regelung enthält zunächst eine Folgeänderung. Der bisherige Wortlaut des Art. 11 BayWoFG wird in dessen neuen Absatz 1 übernommen. Für die nachfolgende Verordnungsermächtigung bedeutet das, dass die Grundentscheidung des Gesetzgebers zur Bestimmung der Zielgruppen als Orientierung weiterhin Berücksichtigung finden soll.

Zudem erfolgt eine Anhebung der bislang in Art. 11 Satz 1 BayWoFG geregelten Einkommenshöchstgrenzen, die seit Inkrafttreten des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes zum 1. Mai 2007 unverändert geblieben sind. Gleichzeitig werden die Erhöhungsbeträge für weitere zum Haushalt gehörende Personen (bisher Art. 11 Satz 1 a.E. BayWoFG) und zum Haushalt gehörende Kinder (bisher Art. 11 Satz 2 BayWoFG) angepasst.

Nach den im Rechtssetzungsverfahren für das Bayerische Wohnraumförderungsgesetz im Jahr 2007 vorliegenden statistischen Daten war damals davon auszugehen, dass mit den höchstmöglichen Einkommensgrenzen nach Art. 11 BayWoFG rund 60 % der bayerischen Haushalte erfasst werden können. Nach aktuell vorliegenden statistischen Daten haben sich die Einkommen der bayerischen Haushalte in den vergangenen Jahren in der Weise entwickelt, dass die vom Gesetzgeber durch die Festlegung der Einkommenshöchstgrenzen definierte Zielgruppe nur mehr zum Teil erreicht wird.

Die Höhe der neuen Beträge wurde so festgelegt, dass der Grundentscheidung des Gesetzgebers aus dem Jahr 2007 zur Konkretisierung der Zielgruppe der Wohnraumförderung wieder Rechnung getragen wird und damit ein dem entsprechender Prozentsatz an Haushalten Zugang zur Wohnraumförderung hat.

Zu § 1 Nr. 5 Buchst. c)

In Art. 11 Abs. 2 BayWoFG wird eine Verordnungsermächtigung für das Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr zur Festlegung der Einkommenshöchstgrenzen für die nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz künftig erfolgenden Förderungen zur Schaffung von Wohnraum aufgenommen (Nr. 1). Die Verordnungsermächtigung erfasst zudem die allgemeine Anhebung der Einkommensgrenzen für bereits nach dem Bayerischen Wohn-

raumförderungsgesetz, dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) oder dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) gebundenen Wohnraum (Nr. 2). Anknüpfend an die Regelung in Art. 40 Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Haushaltsordnung zur Beteiligung des Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat beim Erlass von Rechtsverordnungen mit der Folge möglicher zusätzlicher Ausgaben soll in beiden Fällen eine Rechtsverordnung ausdrücklich nur mit dessen Einvernehmen erlassen werden.

Ausgangspunkt für die Anpassung der Einkommensgrenzen in einer Verordnung aufgrund der Ermächtigung des Art. 11 Abs. 2 BayWoFG sollen die bisher gesetzlich festgelegten Einkommenshöchstgrenzen sein. Mit Festlegung dieser Höchstgrenzen hat der Gesetzgeber berücksichtigt, dass die Zielgruppen der Wohnraumförderung in Bayern in unterschiedlicher Weise der Unterstützung bedürfen, und somit die Möglichkeit für eine differenzierte Bestimmung von Einkommensgrenzen in der Förderpraxis eröffnet. Durch die Ermächtigung wird es dem Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr ermöglicht, die Einkommenshöchstgrenzen an zukünftige Einkommensentwicklungen zeitnah anzupassen und so der mit Einführung des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes getroffenen Grundentscheidung des Gesetzgebers zur Bestimmung der Zielgruppen auf Dauer Rechnung zu tragen.

Die Verordnungsermächtigungen in Art. 11 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 1 und 2 BayWoFG setzen jeweils voraus, dass eine Anpassung (Nr. 1) oder Bestimmung (Nr. 2) der Einkommensgrenzen unter Berücksichtigung der allgemeinen Einkommensentwicklung zur Beibehaltung der bisher erfassten Zielgruppe der Wohnraumförderung und zur Erreichung der Förderziele nach Art. 2 Abs. 1 und 2 BayWoFG sowie zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen erforderlich ist. Mit diesen Zusätzen wird dem verfassungsrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatz entsprochen, der erfordert, dass sich dem Gesetzeswortlaut der Maßstab für die Anpassung bzw. Bestimmung der Einkommensgrenzen entnehmen lässt.

Bei der Berücksichtigung der allgemeinen Einkommensentwicklung kann sich der Verordnungsgeber Daten aus dem System der amtlichen Statistik (z.B. aus dem Mikrozensus, den Einkommens- und Verbrauchsstichproben bzw. den laufenden Wirtschaftsrechnungen, der Lohnstatistik u.ä.) zu Nutze machen, um Veränderungen des allgemeinen Lohn- und Einkommensniveaus festzustellen.

Der Verordnungsgeber hat darüber hinaus bei Festlegung der Einkommensgrenzen darauf zu achten, dass die mit der Einführung des Gesetzes getroffene Grundentscheidung zur Bestimmung der Zielgruppe beibehalten wird. Nach den in den Rechtsetzungsverfahren zur Umsetzung der Föderalismusreform im Jahr 2007 vorliegenden statistischen Daten zu den

Haushaltsnettoeinkommen aus dem Mikrozensus war damals davon auszugehen, dass mit den höchstmöglichen Einkommensgrenzen nach Art. 11 BayWoFG rund 60% der bayerischen Haushalte Zugang zur Wohnraumförderung haben. Hieran hat sich der Verordnungsgeber auch in Zukunft zu orientieren und die Beträge entsprechend fortzuschreiben.

Neben den in Art. 2 Abs. 1 und 2 BayWoFG gesetzlich festgelegten Förderzielen ist auch die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen zu berücksichtigen. Dies trägt einerseits dem in Art. 8 Nr. 3 BayWoFG festgelegten Fördergrundsatz Rechnung, entspricht aber auch den Neuerungen im Wohnungsbindungsrecht durch das Bayerische Integrationsgesetz. Nach den seit dem 1. Januar 2017 geltenden Regelungen in Art. 5 Satz 5 und 6 BayWoBindG sowie Art. 5a BayWoBindG hat die Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen als sog. Strukturkomponente eine noch größere Bedeutung erlangt.

Nach Art. 11 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BayWoFG umfasst die Verordnungsermächtigung die künftige Förderung von Miet- und Eigenwohnraum sowie gegebenenfalls die Modernisierungsförderung von bestehendem Wohnraum (Art. 2 BayWoFG). Es handelt sich hierbei um eine Ermächtigung ähnlich wie in Art. 12 Abs. 3 Bayerisches Landeserziehungsgeldgesetz und in Art. 25 Nr. 1 Bayerisches Reisekostengesetz.

Gemäß Art. 11 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BayWoFG wird das Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr ermächtigt, im Einvernehmen mit dem Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat abweichend von der durch die Bewilligungsstelle getroffenen Förderentscheidung bei bereits gebundenem Wohnraum allgemein die Einkommensgrenzen anzuheben.

Soweit dieser Wohnraum noch nach vormalig anzuwendendem Bundesrecht gebunden wurde, steht dies einer solchen Anhebung nicht entgegen. Nach Neuregelung der Art. 72 ff. Grundgesetz durch das Föderalismusreformgesetz vom 28.08.2006 (BGBl. I S. 2034) fällt das Wohnungswesen nun weitgehend in die Gesetzgebungskompetenz der Länder. Damit wird der Bestand an gefördertem Wohnraum grundsätzlich unabhängig von der zum Zeitpunkt der Förderentscheidung geltenden Rechtsgrundlage von der Verordnungsermächtigung erfasst.

Eine Differenzierung durch Beibehaltung der verschiedenen Einkommensgrenzen bei bereits gebundenem Mietwohnraum, namentlich der nach § 25 II. WoBauG und § 9 Abs. 2 WoFG, erscheint angesichts der fortlaufenden Entwicklungen nicht mehr sachgerecht; die für diese

Differenzierungen in der Vergangenheit maßgeblichen örtlichen Umstände gibt es in der Regel so nicht mehr.

Lediglich für Wohnungen des vormaligen Ersten Förderweges gemäß §§ 25 ff. II. WoBauG bleiben die gesetzlichen Regelungen zu den Einkommensgrenzen nach Art. 4 Bayerisches Wohnungsbindungsgesetz (BayWoBindG) unberührt. Hier besteht kein materieller Änderungsbedarf, da die Grenzen des Art. 4 Abs. 1 BayWoBindG bereits zum 1. Mai 2010 angehoben wurden und überdies in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf nach Art. 5 BayWoBindG für die zuständigen Stellen die Möglichkeit besteht, von diesen Einkommensgrenzen bis zu den neuen, zukünftig aufgrund des Art. 11 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BayWoFG festgelegten Höchstgrenzen abzuweichen, Art. 4 Abs. 2 BayWoBindG.

Das Vertrauen der Verfügungsberechtigten in den Fortbestand der in den Förderentscheidungen als ein Teil der Belegungsbindung bestimmten Einkommensgrenzen wird durch die Regelung nicht berührt, da eine Anhebung der festgelegten Einkommensgrenzen im Ergebnis die Auswahlmöglichkeiten des Verfügungsberechtigten bei der Belegung des bereits gebundenen Wohnraums erweitert. Durch die größere Anzahl an wohnberechtigten Haushalten kann der Verfügungsberechtigte auch dem Grundsatz der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen gegebenenfalls stärker Rechnung tragen.

Bei wohnungssuchenden Haushalten, deren Verfahren zur Überlassung bereits gebundenen Mietwohnraums durch Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines oder durch Benennung gemäß Art. 14 Abs. 1 BayWoFG zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Regelung und einer entsprechenden Verordnung noch nicht abgeschlossen ist, ist der Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes nicht berührt, da maßgeblich für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines oder die Benennung die Rechtslage zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Antrag ist und daher noch keine schutzfähige Rechtsposition erlangt wurde.

Art. 11 Abs. 2 Satz 2 BayWoFG stellt eine Folgeänderung dar. Er dient der Klarstellung, dass bezüglich der für die künftige Förderung maßgeblichen Einkommenshöchstgrenzen auch die in Art. 11 Abs. 1 Satz 2 und 3 BayWoFG genannten Erhöhungsbeträge, nicht aber die Erhöhungstatbestände, von der Verordnungsermächtigung des Art. 11 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BayWoFG erfasst sind. Hinsichtlich der Einkommensgrenzen bei bereits gebundenem Wohnraum bedarf es einer gesetzlichen Klarstellung nicht.

Zu § 1 Nr. 6

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung.

Zu § 1 Nr. 7 Buchst. a)

In Art. 24 Abs. 1 Satz 1 BayWoFG ist geregelt, dass die Vorschriften des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes grundsätzlich auch für Wohnraum gelten, der noch nach dem Wohnraumförderungsgesetz gefördert worden ist; nach dem Wohnraumförderungsgesetz vor dem Inkrafttreten des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes zum 1. Mai 2007 wirksam gewordene Entscheidungen und sonstige Maßnahmen gelten danach weiter.

Mit der Änderung des Abs. 1 Satz 1 und dem neuen Satz 2 soll, zusammen mit der durch die Einbeziehung des nach dem Wohnraumförderungsgesetz geförderten Wohnraums in die Verordnungsermächtigung (Art. 11 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BayWoFG n.F.) und der damit einhergehenden Möglichkeit der Anpassung der Einkommensgrenzen, eine Vereinheitlichung dieser Einkommensgrenzen mit denjenigen der nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz geförderten bzw. zu fördernden Wohnungen erreicht werden.

§ 1 Nr. 6 Buchst. a) cc) stellt lediglich eine Folgeänderung dar.

Zu § 1 Nr. 7 Buchst. b)

Nach Art. 24 Abs. 2 Satz 4 BayWoFG gelten auf der Grundlage des Zweiten Wohnungsbaugesetzes wirksame Entscheidungen und sonstige Maßnahmen weiter.

Entsprechend der Änderung im neuen Art. 24 Abs. 1 Satz 2 BayWoFG wird hier der Zusatz „unbeschadet Art. 11 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2“ eingefügt. Auf die Begründung zur Änderung des Art. 24 Abs. 1 Satz 1 BayWoFG (§ 1 Nr. 7 Buchst. a)) kann insoweit verwiesen werden. Auf diese Weise wird der Weg für eine Vereinheitlichung der Einkommensgrenzen auch unter Einbeziehung der bereits nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz geförderten Wohnungen frei gemacht (§ 1 Nr. 7 Buchst. b) dd)).

Die Ersetzung der Nrn. 1 bis 4 in Art. 24 Abs. 2 Satz 1 durch die Nrn. 1 bis 10 dient der Verbesserung der Übersichtlichkeit und Verständlichkeit der Norm.

Zu § 2 Nrn. 1 bis 4

Neben der redaktionellen Streichung der Inhaltsübersicht handelt es sich um weitere redaktionelle Anpassungen sowie Folgeänderungen.

Zu § 2 Nr. 5

Entsprechend der Änderung in Art. 5 Abs. 2 Nr. 2 BayWoFG werden die „jungen Ehepaare“ aus dem Kreis der bevorzugt bei der Benennung zu berücksichtigenden Personen herausgenommen (§ 2 Nr. 5 Buchst. b)); auf die Begründung zu § 1 Nr. 2 wird Bezug genommen. Infolgedessen ist auch die Legaldefinition der „jungen Ehepaare“ in Art. 5 Satz 4 BayWoBindG zu streichen. Auf eine Legaldefinition der „älteren Menschen“ wird nunmehr ebenfalls verzichtet, um im Vollzug den jeweiligen persönlichen Gegebenheiten besser entsprechen zu können (§ 2 Nr. 5 Buchst. c)). § 2 Nr. 5 Buchst. a) stellt eine redaktionelle Anpassung, Buchst. d) eine Folgeänderung dar.

Zu § 2 Nrn. 6 bis 11

Diese Vorschriften enthalten redaktionelle Anpassungen.

Zu § 2 Nr. 12

Art. 34 Abs. 3 BayWoBindG regelt, dass für bestimmte, nach früherem Recht geförderte Wohnungen die Einkommensgrenzen des Art. 4 Abs. 1 BayWoBindG in der ab 1. Mai 2010 geltenden Fassung anwendbar sind. Dies betrifft Wohnungen, die nach §§ 88 bis 88d II. WoBauG (ggf. i.V.m. § 46 Abs. 2 WoFG) gefördert wurden und bei denen in der Förderentscheidung auf die Einkommensgrenzen nach § 25 Abs. 2 II. WoBauG oder § 9 Abs. 2 WoFG Bezug genommen wurde oder solchen Wohnraum, der nach dem Wohnraumförderungsgesetz unter Bezugnahme des § 9 Abs. 2 WoFG gefördert wurde (Art. 34 Abs. 3 S. 1 Nrn. 1 bis 4). Nach Art. 34 Abs. 3 Satz 2 BayWoBindG gilt dies nicht, wenn in der Förderentscheidung für alle oder einen Teil der Wohnungen eine gegenüber den Einkommensgrenzen nach Art. 34 Abs. 3 Satz 1 Nrn. 1 bis 4 angehobene Einkommensgrenze bestimmt ist.

Zwischenzeitlich gibt es allerdings keinen Wohnraum mehr, der ausschließlich unter die Regelung des Art. 34 Abs. 3 Satz 1 Nrn. 1 bis 4 und nicht unter Satz 2 BayWoBindG fällt, da wenigstens für einen Teil der Wohnungen der betroffenen Wirtschaftseinheiten angehobene Einkommensgrenzen gelten. In allen diesen Fällen ist Art. 34 Abs. 3 Satz 2 BayWoBindG einschlägig; es gelten die in der Förderentscheidung festgesetzten Einkommensgrenzen. Diese wiederum unterliegen dem neuen Art. 11 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BayWoFG, der die Festsetzung höherer Einkommensgrenzen für bereits gebundenen Wohnraum ermöglicht. Die Vereinheitlichungsfunktion des Art. 34 Abs. 3 BayWoBindG kann nunmehr über Art. 11 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BayWoFG erreicht werden; auch deswegen kann Art. 34 Abs. 3 BayWoBindG aufgehoben werden.

Zu § 3

Diese Vorschrift regelt das Inkrafttreten.

