

Inhalt

Die Landesabstimmungsleiterin

Volksbegehren über ein klimaneutrales Berlin ab 2030 1547

Senatsverwaltung für Kultur und Europa

Ausführungsvorschriften **Ordnungsaufgaben des Landesdenkmalamtes** 1572

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Verwaltungsvorschriften über die **Gewährung von Mietzuschuss an Mieterhaushalte in Sozialbauwohnungen 2022** (Mietzuschussvorschriften 2022). 1574

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe

Richtlinien des Landes Berlin für das Programm zur Förderung von Forschung, Innovationen und Technologien (Pro FIT) 1579

Stromspeicher-Richtlinie Berlin. 1594

Industrie- und Handelskammer zu Berlin

Änderung der **Besonderen Rechtsvorschriften für die Fortbildungsprüfung zum/zur Fachwirt im Gastgewerbe IHK/ Fachwirtin im Gastgewerbe IHK**. 1599

Bezirksämter 1601

Stellenausschreibungen 1604

Gerichte 1628

Nicht amtlicher Teil. 1630

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Verwaltungsvorschriften über die Gewährung von Mietzuschuss an Mieterhaushalte in Sozialbauwohnungen 2022 (Mietzuschussvorschriften 2022)

Bekanntmachung vom 31. Mai 2022

SBW IV A 3-2

Telefon: 90139-4778 oder 90139-3000, intern 9139-4778

Aufgrund § 2 Absatz 10 und § 12 des Wohnraumgesetzes Berlin (WoG Bln) - und § 6 Absatz 2 Buchstabe a AZG wird im Einvernehmen mit der Senatsverwaltung für Finanzen bestimmt:

1 - Allgemeines: Zweck der Maßnahme, Geltungsbereich

(1) Das Land Berlin gewährt gemäß § 2 des Wohnraumgesetzes Berlin nach Maßgabe dieser Verwaltungsvorschriften für Mieterhaushalte im öffentlich geförderten Sozialen Wohnungsbau (Erster Förderweg) zur Senkung der monatlichen Mietbelastung einen Mietzuschuss. Diese Verwaltungsvorschriften gelten in öffentlich geförderten Wohnheimen, die im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus errichtet wurden, entsprechend.

(2) Mietzuschuss wird nur auf Antrag gewährt.

2 - Begünstigter Personenkreis

(1) Mietzuschuss wird Mieterhaushalten im Sozialen Wohnungsbau (Erster Förderweg) in Abhängigkeit von der Miethöhe und dem Einkommen gewährt.

(2) Anspruchsberechtigt sind Mieterhaushalte mit einem Einkommen von bis zu 40 % über den Einkommensgrenzen nach § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes (Berliner Einkommensgrenze für die Gewährung eines Wohnberechtigungsscheines).

(3) Trägerinnen und Träger von Einrichtungen mit einer Vereinbarung nach § 75 Absatz 3 SGB XII, die Sozialwohnungen angemietet haben, können zu Gunsten der Nutzenden der Einrichtung Mietzuschuss beantragen, sofern die Miete nicht in voller Höhe als sozialhilferechtlicher Bedarf anerkannt wird. Dafür sind die Voraussetzungen zur Gewährung von Mietzuschuss für alle Nutzenden durch die Trägerin beziehungsweise den Träger der Einrichtung nachzuweisen.

3 - Einkommensermittlung und berücksichtigungsfähige Haushaltsangehörige

(1) Für die Berechnung des Mietzuschusses sind die Einkommensverhältnisse durch die Investitionsbank Berlin (IBB) zu überprüfen. Maßgebend sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Antragstellung.

(2) Für die Feststellung der Einkommensverhältnisse ist das anrechenbare Gesamteinkommen entsprechend §§ 20 bis 24 WoFG zu berechnen. Für die Überprüfung der Einkommensverhältnisse ist die Mitteilung zur Prüfung der Einkommensverhältnisse der §§ 9, 18 und §§ 20 bis 24 WoFG in der jeweils geltenden Fassung insoweit entsprechend anzuwenden.

(3) Haushaltsangehörige werden entsprechend § 18 Absatz 1 Satz 1 WoFG berücksichtigt. § 18 Absatz 1 Satz 2 WoFG ist nicht anzuwenden. Die IBB kann eine aktuelle Meldebestätigung zum Nachweis, wer tatsächlich in der Wohnung wohnt, verlangen. Ein entsprechendes Verlangen gegenüber den Antragstellenden scheidet aus, wenn die IBB mit vertretbarem Aufwand selbst die zu berücksichtigenden Haushaltsangehörigen feststellen kann. Mehrere Mieterhaushalte in einer Wohnung werden bei Bezug von Leistungen nach dem SGB II, SGB XII oder dem Wohngeldgesetz entsprechend vorstehender Leistungsvorschriften berücksichtigt. In den anderen Fällen entscheidet die IBB analog dem Wohngeldrecht.

(4) Bei Mieterhaushalten, die ausschließlich Leistungen nach SGB II und SGB XII erhalten, ist keine gesonderte Feststellung der Einkommensverhältnisse vorzunehmen. Dies gilt für den Antrag einer Trägerin beziehungsweise eines Trägers von Einrichtungen nach Nummer 2 Absatz 6 entsprechend, wenn die Trägerin beziehungsweise der Träger der Einrichtung nachweist, dass die Nutzenden der Einrichtung einheitlich eine Leistung nach Satz 1 beziehen (zum Beispiel nach SGB XII).

4 - Wohnfläche und Miete

(1) Die maßgebliche Wohnfläche hat die IBB anhand des Mietvertrages zu ermitteln. Hilfsweise kann die eindeutig ausgewiesene Wohnfläche aus dem letzten Mieterhöhungsschreiben zu Grunde gelegt werden.

(2) Mietzuschuss wird unter Zugrundelegung höchstens folgender angemessener Wohnflächen gewährt:

Einpersonenhaushalt	50 m ²
Zweipersonenhaushalt	65 m ²
Dreipersonenhaushalt	80 m ²
Vierpersonenhaushalt	90 m ²
jede weitere zum Haushalt gehörige Person	zuzüglich 12 m ²

Im begründeten Einzelfall kann die IBB bei Vorlage besonderer Lebensumstände in Ausübung ihres pflichtgemäßen Ermessens eine Überschreitung der angemessenen Wohnflächen um bis zu 20 % zulassen.

Besondere Lebensumstände liegen zum Beispiel vor:

1. bei einer zweckbestimmt genutzten Rollstuhlbenutzer-Wohnung,
2. bei durch Trägerinnen und Träger nach Nummer 2 Absatz 3 genutzten Wohnungen,
3. bei schwerer chronischer Krankheit, die aufgrund ihrer Eigenart mehr Wohnfläche bedingt,
4. beim kürzlichen Tod eines Haushaltsmitgliedes und
5. soweit keine Berücksichtigung als Haushaltsmitglied gemäß Nummer 3 Absatz 3 erfolgt,
 - a) bei nur vorübergehender Haushaltsverkleinerung, wie zum Beispiel Auslandsschulaufenthalt von Kindern,
 - b) bei größerem Wohnflächenbedarf für vorübergehend aufzunehmende Angehörige, um eine zeitweilige Pflege der Angehörigen oder eines Haushaltsmitgliedes abzusichern und
 - c) zur Absicherung des Besuchsrechtes minderjähriger Kinder bei getrennt lebenden Eltern.

(3) Für die Berechnung des Mietzuschusses ist die Bruttowarmmiete aus dem Mietvertrag und bei wirksam gewordenen Mieterhöhungen aus dem letzten Mieterhöhungsschreiben zu entnehmen.

(4) Lässt sich aus dem Mietvertrag die Bruttowarmmiete nicht ermitteln, insbesondere bei Wohnungsheizungen, bei denen der Mieterhaushalt die Energie- oder Wärmekosten nicht an den Vermietenden sondern einen Dritten entrichtet, hat die Antragstellerin beziehungsweise der Antragsteller diese Kosten in geeigneter Form nachzuweisen.

5 - Höhe des Mietzuschusses

(1) Mietzuschuss wird unter Beachtung der Begrenzung gemäß § 2 Absatz 7 WoG Bln grundsätzlich bis in der Höhe des Anteils der Bruttowarmmiete gewährt, der zu einer monatlichen Mietbelastung auf Basis der Bruttowarmmiete zum anrechenbaren Einkommen von mehr als 30 % führt.

(2) Leistungsempfangende nach SGB II und SGB XII erhalten abweichend von Absatz 1 einen Mietzuschuss in Höhe des Anteils der Bruttowarmmiete, der nach einem Verfahren zur Kostensenkung oder einer Angemessenheitsprüfung nicht mehr vom Leistungsträger übernommen wird. Zur Ermittlung des Betrages ist eine entsprechende Bescheinigung des Leistungsträgers vorzulegen. Änderungen im Leistungsbezug sind zu beachten. Solange der Leistungsträger nach SGB II und SGB XII die Bruttowarmmiete in voller Höhe übernimmt, scheidet ein Anspruch auf Mietzuschuss aus.

(3) Werden die in Nummer 4 Absatz 2 definierten Grenzen für angemessene Wohnflächen überschritten, wird die Bruttowarmmiete für die angemessene Wohnfläche zur Berechnung des Mietzuschusses gemäß Absatz 1 und 2 zu Grunde gelegt.

(4) Mieterhaushalte in Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln in Form von Aufwendungshilfen gefördert wurden und deren erste Förderphase mit einer Dauer von 15 Jahren nach dem 31. Dezember 2002 endet, haben nur einen Anspruch auf einen Mietzuschuss nach Absatz 1 und 2, wenn der Mietvertrag vor dem 1. Januar 2016 abgeschlossen wurde. Die höchstens berücksichtigungsfähige Bruttowarmmiete zur Berechnung des Mietzuschusses ist bei Wohnungen nach Satz 1 auf 14 Euro/m² Wohnfläche monatlich begrenzt.

(5) Zweckbestimmte Leistungen Dritter zur Senkung der Mietbelastung, die nicht unter Absatz 2 fallen, sind bei der Berechnung der Mietbelastung gemäß Absatz 1 zu berücksichtigen. Die zweckbestimmte Leistung Dritter ist von der Bruttowarmmiete abzuziehen. Eine Anrechnung von Leistungen Dritter im Rahmen dieser Mietzuschussvorschriften scheidet aus, wenn eine Anrechnung von Leistungen in bundesrechtlichen Vorschriften vorgesehen ist.

(6) Der Mietzuschuss wird für die gemäß § 2 Absatz 2 WoG Bln angemessene Wohnfläche gewährt und gemäß § 2 Absatz 7 WoG Bln gestaffelt entsprechend der Überschreitung der Einkommensgrenze nach § 9 Absatz 2 WoFG und bis maximal auf die Hälfte der Bruttowarmmiete begrenzt.

Ein Mietzuschuss wird höchstens für die angemessene Wohnfläche gemäß Nummer 4 Absätze 1 und 2 in Höhe von

- a) maximal 5,50 Euro/m² Wohnfläche monatlich bei einem anrechenbaren Haushaltseinkommen in Höhe der Einkommensgrenze nach § 9 Absatz 2 WoFG
- b) maximal 4,11 Euro/m² Wohnfläche monatlich bei einem anrechenbaren Haushaltseinkommen in Höhe von mehr als 100 Prozent bis zu 120 Prozent der Einkommensgrenze nach § 9 Absatz 2 WoFG
- c) maximal 2,74 Euro/m² Wohnfläche monatlich bei einem anrechenbaren Haushaltseinkommen in Höhe von mehr als 120 Prozent bis zu 140 Prozent der Einkommensgrenze nach § 9 Absatz 2 WoFG

gewährt.

Für die Begrenzung auf die Hälfte der Bruttowarmmiete ist die angemessene Wohnfläche gemäß Nummer 4 maßgeblich.

Die in Satz 2 genannten Beträge verändern sich am 1. April 2023 und am 1. April eines jeden darauffolgenden Jahres um den Prozentsatz, um den sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der Veränderung vorausgehenden Monat Oktober gegenüber dem Verbraucherpreisindex für den der letzten Veränderung vorausgehenden Monat Oktober erhöht oder verringert hat. Die Beträge nach Satz 3 werden jährlich zum 1. Januar im Amtsblatt für Berlin bekanntgegeben.

(7) Entgelte für Garagen, Stellplätze und dergleichen, die neben der mietvertraglich geschuldeten Nettokaltmiete an den Vermietenden zu zahlen sind, werden bei der Berechnung der Mietbelastung gemäß Absatz 1 nicht berücksichtigt.

6 - Antragstellung, Nachweis- und Darlegungspflichten

(1) Ein Antrag auf Bewilligung von Mietzuschuss ist bei der IBB zu stellen.

(2) Die IBB hält für die Beantragung von Mietzuschuss Antragsformulare vor, die in Abstimmung mit der für das Wohnen zuständigen Senatsverwaltung erarbeitet werden. Die allgemeine Zugänglichkeit der Anträge für die Mieterhaushalte im Sozialen Wohnungsbau ist durch die IBB zu sichern. Auf die Regelungen im Absatz 3 ist im Antrag hinzuweisen.

(3) Wer einen Mietzuschuss beantragt oder erhält, hat

1. alle Tatsachen anzugeben, die für die Leistung erheblich sind, und auf Verlangen der IBB Auskunft zu erteilen sowie der Erteilung der erforderlichen Auskünfte durch Dritte zuzustimmen,
2. Änderungen in den Verhältnissen, die für den Mietzuschuss erheblich sind, unverzüglich mitzuteilen,
3. Beweismittel zu bezeichnen und auf Verlangen des zuständigen Leistungsträgers Beweisurkunden vorzulegen oder ihrer Vorlage zuzustimmen.

Satz 1 gilt entsprechend für denjenigen, der einen geleisteten Mietzuschuss zu erstatten hat. Kommt derjenige, der einen Mietzuschuss beantragt oder erhält, seinen Mitwirkungspflichten nach Satz 1 nicht nach und wird hierdurch die Aufklärung des

Sachverhalts erheblich erschwert, kann die IBB ohne weitere Ermittlungen den Mietzuschuss bis zur Nachholung der Mitwirkung ganz oder teilweise versagen oder entziehen, soweit die Voraussetzungen des Mietzuschusses nicht nachgewiesen sind.

7 - Bewilligungsbescheid und Bewilligungsdauer

(1) Mietzuschuss kann für eine Dauer von 24 Monaten bewilligt werden. Sind bereits bei Bewilligung Umstände bekannt, dass sich im Bewilligungszeitraum die Verhältnisse beim Mieterhaushalt wesentlich verändern, kann die IBB einen angemessenen kürzeren Bewilligungszeitraum festlegen.

(2) Der Bewilligungszeitraum beginnt am Ersten des Kalendermonats, in dem der eigenhändig unterschriebene Antrag bei der IBB eingeht, wenn die Voraussetzungen aus Nummer 5 zu diesem Zeitpunkt erfüllt sind. Bei Anträgen, die auf eine Gewährung von Mietzuschuss nach Ende des laufenden Bewilligungszeitraumes gerichtet sind, beginnt der Bewilligungszeitraum abweichend frühestens nach Ende des laufenden Bewilligungszeitraumes. Zur Prüfung der Voraussetzungen sind in diesem Fall die Verhältnisse nach Ende des laufenden Bewilligungszeitraumes heranzuziehen.

(3) Werden von der IBB geforderte Nachweise durch die Antragstellenden nicht binnen einer angemessenen Frist erbracht, ist der Antrag auf Mietzuschuss abzulehnen. Vor Ablehnung ist der Mieterhaushalt schriftlich über die Konsequenzen seiner fehlenden Mitwirkung zu informieren.

(4) Im Bewilligungsbescheid sind zumindest die Höhe des Mietzuschusses, die maßgeblichen Faktoren zu dessen Berechnung und die Bewilligungsdauer anzugeben sowie auf die Regelungen in Nummer 6 Absatz 3, Nummer 8 Absatz 2, Nummer 9 Absatz 1 und Nummer 12 hinzuweisen. Zur Sicherung einer fortlaufenden Gewährung von Mietzuschuss sind die Mieterhaushalte im Bewilligungsbescheid auf die rechtzeitige Antragstellung (mindestens zwei Monate vor Ablauf des Bewilligungszeitraumes) hinzuweisen. Bei Ablehnung des Antrages sind die Gründe zu benennen.

8 - Änderung des Mietzuschusses im Bewilligungszeitraum

(1) Sind im Bewilligungszeitraum Umstände eingetreten, die einen höheren Anspruch auf Mietzuschuss bewirken, wird der Mietzuschuss auf Antrag mit Wirkung ab dem Ersten des Monats, in dem ein entsprechender Antrag vorliegt, für den restlichen Bewilligungszeitraum neu berechnet.

(2) Hat sich im Bewilligungszeitraum

1. die maßgebliche Miete um mehr als 0,10 Euro/m² monatlich verringert,
2. das maßgebliche monatliche Gesamteinkommen um mehr als 5 % erhöht,
3. die Zahl der Haushaltsangehörigen verringert

ist der Mietzuschuss ab Eintritt der Änderung für den restlichen Bewilligungszeitraum neu zu berechnen. Die Mietzuschussempfänger sind zu verpflichten, entsprechende Änderungen der IBB unverzüglich mitzuteilen.

9 - Wegfall des Mietzuschusses

(1) Der Mietzuschuss entfällt vor Ablauf des Bewilligungszeitraums, sobald die Wohnung von keinem zum Haushalt rechnenden Angehörigen mehr genutzt wird, die Wohnung vom Leistungsempfänger oder einer zu seinem Haushalt gehörenden Person käuflich erworben wurde und der vereinbarte Nutzen- und Lastenübergang erfolgte oder das Ende der Eigenschaft öffentlich gefördert eingetreten ist. Bei Eintreten eines dieser Umstände ist die IBB unverzüglich zu unterrichten. Die Zahlung entfällt mit Beginn des Monats, in dem der bestehende Umstand eingetreten ist.

(2) Ist der Mieterhaushalt nicht oder verspätet über das Ende der Eigenschaft öffentlich gefördert informiert worden und teilt dies unverzüglich nach Bekanntwerden der zuständigen Stelle mit, so ist auf die Rückforderung des bis dahin überzahlten Betrages zu verzichten, da der Mieterhaushalt die verspätete Mitteilung nicht zu vertreten hat.

10 - Unbillige Härten im Einzelfall

Gemäß § 2 Absatz 10 WoG Bln kann zur Vermeidung unbilliger Härten im Einzelfall und Verhinderung von kurzfristig nicht zu realisierenden Umzügen auf Grund des angespannten Wohnungsmarktes

1. abweichend von Nummer 8 Absatz 2 Nummer 3 dieser Vorschriften in Fällen, in denen sich innerhalb des Bewilligungszeitraumes die Anzahl der Haushaltsange-

hörigen durch Tod oder Trennung von Partnern verringert bis zum Ende dieses Bewilligungszeitraumes der Mietzuschuss unverändert gewährt werden,

2. abweichend von §§ 20 bis 24 WoFG zur Ermittlung des anrechenbaren Haushaltseinkommens ein Freibetrag in Höhe von 2 100 Euro vom Gesamteinkommen abgesetzt werden, wenn ein Haushaltsangehöriger einen Grad der Behinderung ab 80 ohne Nachweis der Pflegebedürftigkeit hat.

11 - Zahlungsverfahren

Mietzuschuss wird monatlich gezahlt. Beträge bis zu 10 Euro monatlich werden abweichend von Satz 1 in einem Betrag für den ganzen Bewilligungszeitraum gezahlt. Mietzuschuss wird auf Konten inländischer Kreditinstitute gezahlt. Zahlungsempfänger ist der Antragsteller oder ein vom Antragsteller sonstiger Bestimmter.

12 - Missbrauch - Rückzahlung

(1) Mietzuschuss kann versagt werden, wenn auch bei Einhaltung der maßgeblichen Voraussetzungen die Gewährung der Zahlung offenkundig nicht gerechtfertigt ist oder die Inanspruchnahme missbräuchlich wäre. Missbräuchlich ist zum Beispiel der Bezug von Mietzuschuss für mehr als eine Sozialwohnung, wenn die Voraussetzungen zum Bezug von Mietzuschuss nicht mehr vorliegen, wenn Änderungen nicht mitgeteilt wurden oder wenn der gewährte Mietzuschuss nicht für die Mietzahlung eingesetzt wird und der Mieterhaushalt dadurch in Mietrückstand gerät. Bei Feststellung einer missbräuchlichen Verwendung wird die Mietzuschusszahlung eingestellt und weitere Hilfe nach diesen Vorschriften nicht mehr gewährt.

(2) Zu Unrecht erhaltener Mietzuschuss ist zurückzuzahlen. Soweit der Bewilligungsbescheid aufgehoben worden ist, ist ein bereits erbrachter Mietzuschuss zu erstatten. Der zu erstattende Betrag ist durch schriftlichen Verwaltungsakt festzusetzen. Die Festsetzung soll mit der Aufhebung des ursprünglichen Verwaltungsaktes verbunden werden.

13 - Zuständige Stelle

Die zuständige Stelle für die Umsetzung dieser Verwaltungsvorschriften ist die Investitionsbank Berlin (IBB).

14 - Schlussbestimmungen

(1) Für die Verwaltungstätigkeit der IBB gelten die für die Berliner Verwaltung geltenden Regelungen, insbesondere das Berliner Datenschutzgesetz und das Gesetz über das Verfahren der Berliner Verwaltung.

(2) Die §§ 35, 60, 61, 65, 66 und 67 des Sozialgesetzbuches Erstes Buch und die Vorschriften des Zehnten Buches Sozialgesetzbuch mit Ausnahme der §§ 44 bis 51 gelten entsprechend, soweit diese Verwaltungsvorschriften keine abweichenden Regelungen treffen. Über den Regelungsinhalt des § 104 Absatz 2 des Zehnten Buches Sozialgesetzbuch hinaus wird, sofern Leistungsanteile für die Angehörige beziehungsweise den Angehörigen nicht gesondert bezeichnet sind, der vorrangige Anspruch den berücksichtigten Personen zu gleichen Teilen zugeordnet.

(3) Für Leistungsempfangende nach dem Asylbewerberleistungsgesetz gelten die Regelungen entsprechend.

(4) Im begründeten Einzelfall entscheidet zur Vermeidung unbilliger Härten die für das Wohnen zuständige Senatsverwaltung über Ausnahmen von diesen Verwaltungsvorschriften. Soweit sie finanziell bedeutsame Auswirkungen haben, können sie nur im Einvernehmen mit der Senatsverwaltung für Finanzen zugelassen werden.

(5) Diese Verwaltungsvorschriften treten mit Wirkung vom 1. Juli 2022 in Kraft; sie treten mit Ablauf des 30. Juni 2027 außer Kraft.

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

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e
- zur Beschlussfassung -

über Zweites Gesetz zur Änderung des Wohnraumgesetzes Berlin

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

**Zweites Gesetz
zur Änderung des Wohnraumgesetzes Berlin**

Vom

Das Abgeordnetenhaus hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Wohnraumgesetzes Berlin

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

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:

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

2. § 1 wird wie folgt gefasst:

„§ 1

Anwendungsbereich

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

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

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

3. § 1a wird wie folgt gefasst:

„§ 1a

Verpflichtungsmiete

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

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

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

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

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

„§ 1b

Bußgeldvorschriften

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

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

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

§ 1c

Mieterhöhungsverfahren

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

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

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

5. § 2 wird wie folgt geändert:

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

b) § 2 Absatz 4 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 wird wie folgt gefasst:

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

bb) Die folgenden Sätze werden angefügt:

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

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

Artikel 2

Inkrafttreten

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

A. Begründung

a) Allgemeines

Das Gesetz ist ein Änderungsgesetz mit zwei Artikeln:

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

Die Gesetzesänderungen und die Regelung zum Inkrafttreten sind auf die Regelungsgegenstände

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

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

b) Einzelbegründung

Zu Artikel 1:

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

Zu Nummer 1

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

Zu Nummer 2 - § 1 Anwendungsbereich

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

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

Zu Nummer 3 - § 1a Verpflichtungsmiete

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

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

Fördernehmers, dem Bewilligungsbescheid und den relevanten Anschlussförderungsrichtlinien ergibt.

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

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

Zu Nummer 4 - § 1b Ordnungswidrigkeiten

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

Zu Nummer 4 - § 1c Mieterhöhungsverfahren

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

Zu Nummer 5 Buchstabe a - § 2 Absatz 1

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

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

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

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

Zu Nummer 5 Buchstabe b - § 2 Absatz 4

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

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

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

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

Zu Nummer 5 Buchstabe c - § 2 Absatz 7

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

Zu Artikel 2

Artikel 2 regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.

B. Rechtsgrundlage

Artikel 125a des Grundgesetzes

Artikel 59 Absatz 2 der Verfassung von Berlin

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Es entstehen keine Kosten für Privathaushalte oder Wirtschaftsunternehmen.