

Verordnungsentwurf des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr**Verordnung zur Änderung des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes und der Durchführungsverordnung Wohnungsrecht****A) Problem**

Die Einkommen der bayerischen Haushalte haben sich in den vergangenen Jahren in einer Weise entwickelt, dass die vom Gesetzgeber zur Bestimmung der Zielgruppe der Wohnraumförderung zuletzt 2018 erhöhten Einkommenshöchstgrenzen in dem seit 1. Mai 2018 geltenden Art. 11 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) einer Überprüfung bedurften. Nach den im Rechtsetzungsverfahren im Jahr 2018 vorliegenden statistischen Daten zu den Haushaltsnettoeinkommen aus dem Mikrozensus war damals davon auszugehen, dass mit den höchstmöglichen Einkommensgrenzen nach Art. 11 BayWoFG rund 60 Prozent der bayerischen Haushalte Zugang zur Wohnraumförderung haben. Im Rahmen der turnusmäßigen Überprüfung hat sich unter Zugrundelegung aktueller statistischer Daten gezeigt, dass dieser Anteil mittlerweile signifikant zurückgegangen ist. Um der Zielgruppenbestimmung des Gesetzgebers zu entsprechen, ist es daher erforderlich, die Einkommensgrenzen erneut anzupassen.

B) Lösung

Mit der vorliegenden Verordnung wird in § 1 und § 2 von der durch Änderung des BayWoFG 2018 geschaffenen Verordnungsermächtigung für das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr Gebrauch gemacht. Nach Maßgabe des Art. 11 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BayWoFG sollen nicht nur die Einkommenshöchstgrenzen für neue Förderungen in Art. 11 Abs. 1 BayWoFG, sondern auch die für bereits in der Vergangenheit geförderten und noch gebundenen Wohnraum geltenden Einkommensgrenzen in § 2a Durchführungsverordnung Wohnungsrecht (DVWoR) aufgehoben werden.

C) Alternativen

Keine.

D) Kosten

Durch die Anhebung der Einkommensgrenzen entstehen dem Staatshaushalt oder den Kommunen keine über den bisherigen Aufwand hinausgehende Kosten. Die Verordnungsänderung enthält auch keine neuen Aufgaben.

2330-4-B, 2330-4-B

Verordnung

**zur Änderung des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes
und der Durchführungsverordnung Wohnungsrecht**

vom 2023

Auf Grund des Art. 11 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und 2 sowie Satz 2 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) vom 10. April 2007 (GVBl. S. 260, BayRS 2330-2-B), das zuletzt durch § 1 Abs. 266 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, verordnet das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium der Finanzen und für Heimat:

§ 1

Änderung des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes

Art. 11 Abs. 1 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) vom 10. April 2007 (GVBl. S. 260, BayRS 2330-2-B), das zuletzt durch § 1 Abs. 266 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Satz 1 wird wie folgt geändert:
 - a) In Nr. 1 wird die Angabe „22 600 €“ durch die Angabe „28 300 €“ ersetzt
 - b) In Nr. 2 wird die Angabe „34 500 €“ durch die Angabe „43 200 €“ ersetzt.
 - c) Im Satzteil nach Nr. 2 wird die Angabe „8 500 €“ durch die Angabe „10 700 €“ ersetzt.
2. In Satz 2 wird die Angabe „2 500 €“ durch die Angabe „3 200 €“ ersetzt.

§ 2

Änderung der Durchführungsverordnung Wohnungsrecht

§ 2a der Durchführungsverordnung Wohnungsrecht (DVWoR) vom 8. Mai 2007 (GVBl. S. 326, BayRS 2330-4-B), die zuletzt durch Verordnung vom 20. Mai 2021 (GVBl. S. 311) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Abs. 1 wird wie folgt geändert:

- a) In Nr. 1 wird die Angabe „19 000 €“ durch die Angabe „23 800 €“ ersetzt.
- b) In Nr. 2 wird die Angabe „29 000 €“ durch die Angabe „36 300 €“ ersetzt.
- c) In Nr. 3 wird die Angabe „6 500 €“ durch die Angabe „8 200 €“ ersetzt.

2. In Abs. 2 wird die Tabelle wie folgt gefasst:

„Haushaltsgröße	Einkommensstufe I	Einkommensstufe II	Einkommensstufe III
Einpersonenhaushalt	17 500 €	22 900 €	28 300 €
Zweipersonenhaushalt	27 500 €	35 350 €	43 200 €
für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	6 700 €	8 700 €	10 700 €.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am ...**[einzusetzen: Datum des Inkrafttretens]** in Kraft.

München, den2023

**Bayerisches Staatsministerium
für Wohnen, Bau und Verkehr**

Christian Bernreiter, Staatsminister

Begründung

A. Allgemeines

Die Einkommen der bayerischen Haushalte 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 2018 geltenden Art. 11 BayWoFG einer Überprüfung bedurften. Damals war aufgrund der Daten des Mikrozensus 2017 davon auszugehen, dass mit den höchstmöglichen Einkommensgrenzen nach Art. 11 BayWoFG rund 60 Prozent der bayerischen Haushalte Zugang zur Wohnraumförderung haben. Im Rahmen der turnusmäßigen Überprüfung hat sich unter Zugrundelegung aktueller statistischer Daten gezeigt, dass dieser Anteil mittlerweile erheblich zurückgegangen ist.

Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen, sollen die in Art. 11 Abs. 1 BayWoFG vorgesehenen Einkommenshöchstgrenzen sowie die in § 2a DVWoR geregelten Einkommensgrenzen für in der Vergangenheit geförderten und noch gebundenen Wohnraum angepasst werden.

B. Zu den einzelnen Bestimmungen

Zu § 1 Nr. 1

Mit § 1 Nr. 1 wird erstmals von der mit Änderung des BayWoFG zum 1. Mai 2018 neu eingefügten Verordnungsermächtigung nach Art. 11 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BayWoFG Gebrauch gemacht. Diese Bestimmung ermöglicht es dem Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, die Einkommenshöchstgrenzen in Art. 11 Abs. 1 BayWoFG anzupassen, wenn dies 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. Dabei orientiert sich das Staatsministerium unter Beachtung der gesetzgeberischen Grundentscheidung zur Bestimmung der Zielgruppe an den Daten des Mikrozensus zur Einkommensentwicklung der Haushalte.

Nach den im Rechtsetzungsverfahren 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 Prozent der bayerischen Haushalte erreicht werden können. Die Einkommensgrenzen nach Art. 11 BayWoFG werden seither turnusmäßig anhand der Ergebnisse des Mikrozensus zur Einkommensverteilung auf die verschiedenen Haushaltgrößengruppen in Bayern überprüft. Während nach dem Ergebnis der Überprüfung im Jahr 2008 noch ein Anteil von rund 59 Prozent der Gesamtbevölkerung Bayerns unter die Einkommensgrenzen fiel, verringerte sich dieser Prozentsatz bis zum Jahr 2014 auf rund 47 Prozent.

Die Einkommenshöchstgrenzen waren daraufhin mit Wirkung zum 1. Mai 2018 angepasst worden. Ausweislich der aktuell aus dem Mikrozensus 2022 gewonnenen Daten hat sich das Einkommen der bayerischen Haushalte in der jüngeren Vergangenheit wiederum so sehr verändert, dass die vom Gesetzgeber intendierte Zielgruppe nur mehr zum Teil erreicht wird. Aktuell fällt nur noch ein Anteil von rund 44 Prozent der Gesamtbevölkerung Bayerns unter die Einkommenshöchstgrenzen.

Zur Wiederherstellung des gesetzgeberisch vorgesehenen Empfängerkreises werden die Höchstgrenzen für den Einpersonen- und den Zweipersonenhaushalt sowie jede weitere zum Haushalt rechnende Person gleichmäßig angehoben. Aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung und um eine möglichst gleichförmige Verbesserung für die Bevölkerung zu erzielen, werden die Beträge auf volle Einhundert Euro aufgerundet.

Die nunmehrige erneute Anpassung gleicht die wirtschaftliche Entwicklung der letzten Jahre wieder aus. Damit wird der Zielgruppenbestimmung des Gesetzgebers Rechnung getragen und entsprechend der Förderziele des Art. 2 Abs. 1 und 2 BayWoFG wieder mehr Haushalten der Zugang zu gefördertem Wohnraum ermöglicht. Gleichzeitig vergrößert die Ausweitung des Berechtigtenkreises die Handlungsmöglichkeiten der Bewilligungsstellen, um im Rahmen der Belegung sozial stabile Bewohnerstrukturen zu erhalten oder zu schaffen.

Zu § 1 Nr. 2

Die Änderung vollzieht die Anpassung der Einkommenshöchstgrenzen für den Erhöhungsbetrag für Kinder im Sinn des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommenssteuergesetzes (EStG) sowie für jedes Kind nach, dessen Geburt auf Grund einer bestehenden Schwangerschaft zu erwarten ist. Hier wird ebenfalls um den gleichen Faktor erhöht wie bei den Einkommenshöchstgrenzen und auf volle Einhundert Euro aufgerundet. Die Befugnisnorm hierfür ist Art. 11 Abs. 2 Satz 2 BayWoFG.

Zu § 2 Nr. 1

Mit der Anpassung des § 2a Abs. 1 DVWoR sollen parallel zur Anhebung der für künftige Förderbeziehungen geltenden Einkommenshöchstgrenzen in Art. 11 Abs. 1 BayWoFG auch die für bereits in der Vergangenheit geförderten und noch gebundenen Wohnraum maßgeblichen Einkommensgrenzen angehoben werden. Es gelten dieselben Erhöhungs- und Rundungsparameter. Rechtliche Grundlage hierfür ist Art. 11 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BayWoFG.

Auch hier dient die Anpassung der Einkommensgrenzen der Zielgruppenbestimmung des Gesetzgebers und soll entsprechend der Förderziele des Art. 2 Abs. 1

und 2 BayWoFG wieder mehr Haushalten der Zugang zu gefördertem Wohnraum ermöglicht werden.

Zu § 2 Nr. 2

§ 2a Abs. 2 DVWoR enthält die Anpassung der Einkommensstufen für bereits in der Vergangenheit im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung (EOF) geförderten Wohnraum. Der Absatz gilt für alle Förderverhältnisse, in denen bislang im jeweiligen Förderbescheid innerhalb der Einkommensgrenzen eine Unterscheidung nach drei oder mehr Einkommensstufen vorgenommen wurde. Rechtliche Grundlage hierfür ist ebenfalls Art. 11 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BayWoFG.

Die drei bestehenden Einkommensstufen werden ebenfalls in gleichmäßigen Abständen angehoben: Im Rahmen der statistischen Auswertung hat sich gezeigt, dass die wirtschaftliche Entwicklung in allen Haushaltsgrößen- und Einkommensgruppen in ähnlicher Weise positiv erfolgte. Eine gleichförmige Anhebung der Einkommensgrenzen für alle Haushalts- und Einkommensgrößen ist daher, wie bereits bei der letzten Anhebung 2018, angezeigt. Auch hier wird entsprechend den Anhebungen in Art. 11 Abs. 1 BayWoFG aufgerundet. Einzig bei den mittleren Einkommensstufen ergeben sich Zahlen, die auf volle Fünfzig Euro zu runden sind, da hier ein gleichmäßiger Abstand zur ersten und dritten Einkommensstufe eingehalten werden soll.

Die Einkommensstufen an sich sind ein bewährtes Steuerungsinstrument im Rahmen der Belegung, das dazu dient, sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen und zu erhalten. Durch eine gleichmäßige Erhöhung der einzelnen Einkommensstufen wird eine Konzentration einkommensschwächerer Haushalte in Einkommensstufe I vermieden, womit der Entstehung bzw. Verfestigung einseitiger Bewohnerstrukturen vorgebeugt wird. So kann einerseits sichergestellt werden, dass besonders bedürftige Haushalte die notwendige Unterstützung bei der Wohnungssuche erhalten, sowie andererseits dem Fördergrundsatz des Art. 8 Nr. 3 BayWoFG leichter Rechnung getragen werden.

Die Angleichung der Einkommensstufe III an die Einkommenshöchstgrenzen des Art. 11 Abs. 1 BayWoFG ist überdies erforderlich, um belastende Auswirkungen für die Mieter im Rahmen der Zusatzförderung zu vermeiden.

Zu § 3

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten der Änderungsverordnung.