

## Gesetzesentwurf der Staatsregierung

### Gesetz zur Änderung des Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes

#### A) Problem

Die Einkommen der bayerischen Privathaushalte haben sich in den vergangenen Jahren in einer Weise entwickelt, dass die Einkommenshöchstgrenzen in Art. 11 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) zum 1. September 2023 durch Verordnung um rund 25 Prozent erhöht werden konnten. Diese Grenzen legen fest, wer mit den aktuellen Wohnraumförderprogrammen – insbesondere bei Miet- und Eigenwohnraum – unterstützt werden kann. Aus Gleichbehandlungsgründen ist es erforderlich, auch die Einkommensgrenzen in Art. 4 des Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes (BayWoBindG) entsprechend anzuheben. Durch diese Grenzen wird die Bezugsberechtigung für den Mietwohnungsbestand festgelegt, der nach vormaligem Bundesrecht gefördert wurde. Für die Änderung ist ein Gesetz erforderlich.

#### B) Lösung

Der Gesetzesentwurf verfolgt zwei Ziele: Zum einen soll durch die Anhebung der Grenzen in Art. 4 BayWoBindG die in Art. 11 BayWoFG erfolgte notwendige Anpassung der Grenzen an die wirtschaftliche Entwicklung nachvollzogen werden.

Zum anderen wird eine Verordnungsermächtigung zur Festlegung der künftig zulässigen Einkommensgrenzen in dem vom BayWoBindG umfassten Wohnungsbestand aufgenommen. Hiermit ist in Zukunft gewährleistet, dass die Grenzen entsprechend den fortlaufenden Entwicklungen in der gesamten Wohnraumförderung zeitnah parallel angepasst werden können. Auch die Einkommenshöchstgrenzen in Art. 11 BayWoFG sowie die Einkommensgrenzen in der Durchführungsverordnung Wohnungsrecht (DVWoR) werden bereits durch Verordnung des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr angepasst.

#### C) Alternativen

Keine.

#### **D) Kosten**

Weder durch die Anhebung der Einkommensgrenzen noch durch die Einführung einer weiteren Verordnungsermächtigung für das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr zur Festlegung der Einkommensgrenzen entstehen dem Staatshaushalt und den Kommunen über den bisherigen Aufwand hinausgehende Kosten. Eine Mehrbelastung, insbesondere der zuständigen Stellen in den Kreisverwaltungsbehörden, ist vor allem deshalb nicht zu erwarten, weil auch Anfragen 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.

2330-3-B

**Gesetz**  
**zur Änderung des**  
**Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes**

**vom ...**

**§ 1**

Das Bayerische Wohnungsbindungsgesetz (BayWoBindG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juli 2007 (GVBl. S. 562, 781; 2011 S. 115, BayRS 2330-3-B), das zuletzt durch § 1 Abs. 267 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Art. 4 wird wie folgt geändert:
  - a) In der Überschrift wird das Wort „Verordnungsermächtigung“ durch das Wort „Verordnungsermächtigungen“ ersetzt.
  - b) Abs. 1 wird wie folgt geändert:
    - aa) Satz 2 Halbsatz 1 wird wie folgt geändert:
      - aaa) In Nr. 1 wird die Angabe „14 000 €“ durch die Angabe „17 500 €“ ersetzt.
      - bbb) In Nr. 2 wird die Angabe „22 000 €“ durch die Angabe „27 500 €“ ersetzt.
      - ccc) Im Satzteil nach Nr. 2 wird die Angabe „4 000 €“ durch die Angabe „5 000 €“ ersetzt.
    - bb) In Satz 3 wird nach dem Wort „Einkommensteuergesetzes“ die Angabe „(EStG)“ eingefügt und die Angabe „1 000 €“ durch die Angabe „1 300 €“ ersetzt.
  - c) Nach Abs. 1 wird folgender Abs. 2 eingefügt:

„(2) <sup>1</sup>Das Staatsministerium wird ermächtigt, im Einvernehmen mit dem Staatsministerium der Finanzen und für Heimat durch Rechtsverordnung die in Abs. 1 genannten Einkommenshöchstgrenzen anzupassen, wenn dies unter Berücksichtigung der allgemeinen Einkommensentwicklung zur Beibehaltung der bisher erfassten Zielgruppe der Wohnraumförderung und zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen erforderlich ist. <sup>2</sup>Die Ermächtigung nach Satz 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.“

d) Der bisherige Abs. 2 wird Abs. 3.

2. In Art. 5 Satz 3 Halbsatz 1 wird die Angabe „7“ durch die Angabe „6“ ersetzt.

## § 2

Dieses Gesetz tritt am ...**[einzusetzen: Datum des Inkrafttretens]** in Kraft.

## **Begründung**

### **A. Allgemeines**

Die Einkommen der bayerischen Privathaushalte haben sich in den vergangenen Jahren in einer Weise entwickelt, dass die Einkommenshöchstgrenzen in Art. 11 BayWoFG zum 1. September 2023 mittels Verordnung um rund 25 Prozent erhöht werden konnten. Durch diese Grenzen wird festgelegt, wer mit den aktuellen Wohnraumförderprogrammen – insbesondere bei Miet- und Eigenwohnraum – unterstützt werden kann. Durch die Änderungsverordnung wurden auch die Einkommensgrenzen nach § 2a DVWoR angepasst, welche die Bezugsberechtigung für Mietwohnraum regeln, der in der Vergangenheit unter anderem nach dem BayWoFG gefördert wurde. Aus Gleichbehandlungsgründen ist es erforderlich, die Einkommensgrenzen in Art. 4 BayWoBindG ebenfalls entsprechend anzuheben. Durch diese Grenzen wird die Bezugsberechtigung für den Mietwohnungsbestand festgelegt, der nach vormaligem Bundesrecht gefördert wurde.

### **B. Zu den einzelnen Bestimmungen**

#### **Zu § 1 Nr. 1 Buchst. a)**

Bei der Anpassung in der Überschrift handelt es sich um eine redaktionelle Änderung aufgrund der Aufnahme einer weiteren Verordnungsermächtigung.

#### **Zu § 1 Nr. 1 Buchst. b)**

Nach den im Rechtsetzungsverfahren im Jahr 2007 vorliegenden statistischen Daten zu den Haushaltsnettoeinkommen aus dem Mikrozensus war damals davon auszugehen, dass mit den höchstmöglichen Einkommensgrenzen rund 60 Prozent der bayerischen Haushalte Zugang zur Wohnraumförderung haben. Im Rahmen der turnusmäßigen jährlichen Überprüfung hat sich unter Zugrundelegung aktueller statistischer Daten 2023 gezeigt, dass dieser Anteil signifikant zurückgegangen war. Nur noch ein Anteil von rund 44 Prozent der Gesamtbevölkerung Bayerns fiel unter die Einkommenshöchstgrenzen. Durch die 2018 in das BayWoFG eingeführte Verordnungsermächtigung war es möglich, die in Art. 11 Abs. 1 BayWoFG und in § 2a DVWoR geregelten Einkommensgrenzen für Neuförderungen und einen Teil des Wohnungsbestandes zum 1. September 2023 unbürokratisch um rund 25 Prozent anzuheben.

Diese Änderung wird mit der gegenständlichen Gesetzesänderung im BayWoBindG nachvollzogen. Die Grenzen werden ebenfalls um rund 25 Prozent angehoben. Die Anpassung gleicht damit auch in dem Wohnungsbestand, der vormalig nach Bundesrecht mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde, die wirtschaftliche Entwicklung der letzten Jahre wieder aus. Die Möglichkeit, bei erhöhtem Wohnungsbedarf regional durch Verordnung Einkommensgrenzen bis zur Höchstgrenze des Art. 11 BayWoFG festzulegen, besteht weiterhin.

**Zu § 1 Nr. 1 Buchst. c)**

In Art. 4 Abs. 2 BayWoBindG wird in Entsprechung zu Art. 11 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BayWoFG eine Verordnungsermächtigung für das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr zur Anhebung auch der Einkommensgrenzen für den vom BayWoBindG umfassten, nach vormaligem Bundesrecht geförderten Wohnungsbestand aufgenommen. Anknüpfend an die Regelung in Art. 40 Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Haushaltsordnung zur Beteiligung des Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat beim Erlass von Rechtsverordnungen mit der Folge möglicher zusätzlicher Ausgaben soll eine Rechtsverordnung ausdrücklich nur mit dessen Einvernehmen erlassen werden.

Ausgangspunkt für die Anpassung der Einkommensgrenzen in einer Verordnung aufgrund der Ermächtigung des Art. 4 Abs. 2 BayWoBindG sollen die bisher gesetzlich festgelegten Einkommensgrenzen sein. Durch die Ermächtigung wird es dem Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr ermöglicht, die Einkommensgrenzen auch des vom BayWoBindG umfassten Wohnungsbestandes an zukünftige Einkommensentwicklungen zeitnah anzupassen und so der Grundentscheidung des Gesetzgebers zur Bestimmung der Zielgruppen auf Dauer Rechnung zu tragen.

Die Verordnungsermächtigung in Art. 4 Abs. 2 BayWoBindG setzt voraus, dass eine Anpassung der Einkommensgrenzen unter Berücksichtigung der allgemeinen Einkommensentwicklung zur Beibehaltung der bisher erfassten Zielgruppe der Wohnraumförderung und 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.

Da nach der Neuregelung der Art. 72 ff. Grundgesetz durch das Föderalismusreformgesetz vom 28.08.2006 (BGBl. I S. 2034) das Wohnungswesen in die Gesetzgebungskompetenz der Länder fällt, steht der Anpassung der Einkommensgrenzen durch Verordnung auch nicht entgegen, dass dieser Wohnraum noch nach vormalig anzuwendendem Bundesrecht gebunden wurde.

Art. 4 Abs. 2 Satz 2 BayWoBindG dient der Klarstellung, dass bezüglich der maßgeblichen Einkommensgrenzen auch die in Art. 4 Abs. 1 Satz 3 und 4 BayWoBind G genannten Erhöhungsbeträge, nicht aber die Erhöhungstatbestände, von der Verordnungsermächtigung erfasst sind.

**Zu § 1 Nr. 1 Buchst. d)**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung.

**Zu § 1 Nr. 2**

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung.

**Zu § 2**

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten.