

Vorlage – zur Beschlussfassung –

Drittes Gesetz zur Änderung des Wohnraumgesetzes Berlin

Der Senat von Berlin
Stadt - IV A 3
Tel.: 90173 3830

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r b l a t t

Vorlage - zur Beschlussfassung -

über Drittes Gesetz zur Änderung des Wohnraumgesetzes Berlin

A. Problem

Das vorliegende Gesetz hat zum einen die wirksame Absicherung von Verpflichtungen aus der Inanspruchnahme von Mitteln der Wohnungsneubauförderung (dazu 1.) und zum anderen das Verhältnis des Mietzuschusses nach dem Wohnraumgesetz Berlin zu Leistungen nach dem Wohngeldgesetz des Bundes (dazu 2.) zum Gegenstand.

1. Absicherung von Maßgaben der Wohnungsneubauförderung

Seit 2014 findet in Berlin wieder eine Wohnungsneubauförderung statt. Aus der Inanspruchnahme von Fördermitteln erwachsen Verpflichtungen, die einer wirksamen und adäquaten Absicherung bedürfen.

So muss es dem Land Berlin als Fördergeber möglich sein, ungerechtfertigte Vorteile, die aus dem Verstoß gegen Fördermaßgaben herrühren, abzuschöpfen. Dieses Ziel verfolgen § 25 Absatz 1 des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) und § 33 des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG), indem sie für bestimmte Verstöße die Erhebung einer Geldleistung vorsehen. Höchstens sind danach jedoch Geldleistungen in Höhe von 5 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich erhebbar. Dies bildet die tatsächlich erzielbaren finanziellen Vorteile eines Verstoßes gegen Förderbestimmungen nicht hinreichend ab und stellt deshalb kein wirksames Mittel zur Sicherung der Verpflichtungen aus der Förderung dar.

Neben die Abschöpfung von ungerechtfertigten Fördervorteilen tritt die Sanktionierung von Verstößen gegen Fördermaßgaben. Dieses Ziel verfolgen u.a. die in § 26 des Wohnungsbindungsgesetzes und § 52 des Wohnraumförderungsgesetzes enthaltenen

Ordnungswidrigkeitstatbestände. Auch die dort vorgesehenen Bußgeldhöhen stehen jedoch nicht in einem angemessenen Verhältnis zu den Vorteilen, die durch einen Verstoß gegen Förderbestimmungen erlangt werden können, werden möglicherweise nicht als empfindliche Sanktion betrachtet und sehen deshalb kein hinreichend wirksames Strafmittel vor.

2. Verhältnis von Mietzuschuss zu Wohngeld

Seit 2015 können Mieterinnen und Mieter sog. Sozialwohnungen unter bestimmten Bedingungen Mietzuschuss nach dem Wohnraumgesetz Berlin zur Minderung ihrer Mietbelastung beantragen. Der Rechnungshof von Berlin beanstandet, dass dieses Instrument teilweise auch Menschen zugutekommt, die bereits Anspruch auf Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz haben. Das bundesrechtlich geregelte Wohngeld wird hälftig vom Bund mitfinanziert, während der Mietzuschuss allein aus dem Landeshaushalt Berlins finanziert wird. Zudem wird durch die zwingende Anrechnung des Mietzuschusses beim Wohngeld ein „Antragskreislauf“ in Gang gesetzt, da eine zum Teil mehrmalige Neuberechnung erfolgen muss. Dieses Verfahren ist für alle Beteiligten (Bürger, bezirkliche Wohngeldbehörde, Investitionsbank Berlin) mit erheblichem Aufwand verbunden, was sich nicht zuletzt auch in den Entgelten für die mit der Gewährung des Mietzuschusses beauftragte Investitionsbank Berlin niederschlägt.

B. Lösung

Mit dem Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 28. August 2006 (BGBl. I S. 2034) haben die Länder im Zuge der Föderalismusreform unter anderem die Gesetzgebungskompetenz für den Rechtsbereich der Wohnraumförderung sowie das Wohnungsbindungsrecht erhalten. Die bestehenden Bestimmungen bleiben indes so lange in Kraft, bis sie durch landesrechtliche Regelungen ersetzt werden. Der Erlass eines Landesgesetzes bietet die Möglichkeit, die Mängel der verschiedenen betroffenen Bundesgesetze zu überwinden und die Grundlagen eines zukunftsorientierten Umgangs mit dem öffentlich geförderten Sozialen Wohnraum Berlins zu schaffen. Mit dem vorliegenden Gesetz wird von der Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin Gebrauch gemacht.

Die vorliegende gesetzliche Neuregelung ersetzt teilweise die Vorschriften des bundesrechtlichen Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz - WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Artikel 12 Absatz 15 des Gesetzes vom 16. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2328), sowie des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz - WoBindG) in der Fassung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404), zuletzt geändert durch Artikel 161 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328), und erhöht den gesetzlichen Rahmen für Maßnahmen bei Gesetzesverstößen und Ordnungswidrigkeiten.

Das vorliegende Gesetz erhöht die nach § 25 Absatz 1 des Wohnungsbindungsgesetzes und § 33 des Wohnraumförderungsgesetzes erhebbare Geldleistung auf fünfzehn Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich und ermöglicht es so, finanzielle Vorteile aus Verstößen gegen Fördermaßgaben wirksam abzuschöpfen.

Zusätzlich werden die in § 26 des Wohnungsbindungsgesetzes und § 52 des Wohnraumförderungsgesetzes vorgesehenen Bußgeldhöhen durch landesgesetzliche Bestimmung

erheblich angehoben, sodass dem Land Berlin ein zusätzliches wirksames Mittel zur Absicherung von Förderbestimmungen zur Verfügung steht.

Zur Vermeidung paralleler Leistungsstrukturen und komplizierter Berechnungsverfahren wird bestimmt, dass der Mietzuschuss nur Menschen gewährt wird, die nicht bereits Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz (WoGG) empfangen. Die Investitionsbank Berlin (IBB) wird die antragstellende Person vor der Bewilligung eines Antrags auf Mietzuschuss darüber beraten, ob das Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz die für sie höhere Leistung sein könnte. Die Ermittlung des Wohngeldanspruchs soll dabei mit dem Wohngeldrechner der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen erfolgen. Die Berechnung mit dem Wohngeldrechner bietet einen sehr guten Anhaltspunkt für den zu erwartenden Wohngeldanspruch.

C. Alternative / Rechtsfolgenabschätzung

Aus Sicht des Berliner Landeshaushalts wäre es sinnvoll, dass Mieterinnen und Mieter zwingend Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz in Anspruch nehmen müssen, wenn ihnen ein höherer Anspruch auf Wohngeld zusteht.

Günstigerprüfung durch die IBB

Dies könnte möglicherweise gesetzlich dadurch erreicht werden, dass die Investitionsbank Berlin (IBB) vor Bewilligung des Mietzuschusses für Sozialwohnungen prüft, ob ein Anspruch auf Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz besteht, und wenn dieser Anspruch höher ist als der Anspruch auf Mietzuschuss, den Antrag auf Mietzuschuss für Sozialwohnungen ablehnt.

Die Prüfung durch die IBB ist problematisch, da das Wohngeldgesetz andere Voraussetzungen für die Bewilligung von Wohngeld vorsieht. Das Wohngeldrecht ist auch wesentlich komplizierter als die Anwendung des § 2 WoG Bln. Um eine verbindliche Auskunft über die konkrete Höhe eines Wohngeldanspruchs zu erhalten, müsste die IBB zukünftig wie Wohngeldsachbearbeitende in den bezirklichen Wohngeldbehörden im Wohngeldrecht geschult werden, um rechtssicher beurteilen zu können, wie hoch der Wohngeldanspruch exakt ist. Dies wäre erforderlich, wenn die gesetzliche Vorschrift so ausgestaltet wäre, dass der Antrag auf Mietzuschuss abgelehnt wird, wenn die Mieterinnen und die Mieter einen höheren Wohngeldanspruch haben. Der Aufwand bei der IBB würde so noch einmal erheblich steigen. Dieser müsste der IBB vergütet werden.

Vorherige Stellung eines Wohngeldantrags bei der bezirklichen Wohngeldbehörde

Eine andere Möglichkeit könnte sein, dass jede Person bei der Antragstellung auf Mietzuschuss einen Wohngeldbescheid vorlegen muss, aus dem erkennbar ist, ob ein Wohngeldanspruch besteht und wie hoch dieser ist. Dazu müsste die Person vor Beantragung von Mietzuschuss nach § 2 WoG Bln aber zunächst einen Antrag auf Wohngeld bei der bezirklichen Wohngeldbehörde stellen. Dies ist problematisch, da die Wohngeldbehörden auch diese zusätzlichen Wohngeldanträge bearbeiten müssten.

Solange der Wohngeldantrag bei der bezirklichen Wohngeldbehörde bearbeitet wird, erhält die Person auch keinen Mietzuschuss nach § 2 WoG Bln. Stellt sich hinterher heraus, dass die Person einen ablehnenden Wohngeldbescheid erhalten hat und sie infolgedessen anspruchsberechtigt für den Mietzuschuss nach § 2 WoG Bln ist, erhält sie den Mietzuschuss nach § 2 WoG Bln auch

erst erheblich später. Wurde Wohngeld bewilligt, deren Höhe geringer als der Anspruch auf Mietzuschuss nach § 2 WoG Bln ist, führt dieses geringere Wohngeld dazu, dass kein Anspruch auf Mietzuschuss nach § 2 WoG Bln besteht. Das hätte zur Folge, dass auch Personen, die ein geringeres Wohngeld erhalten, vom Mietzuschuss nach § 2 WoG Bln ausgeschlossen wären. Das ist jedoch nicht gewünscht. Stattdessen sollen jede Mieterin und jeder Mieter schnellstmöglich die für sie bessere Leistung zur Unterstützung bei der Mietzahlung erhalten. Dies lässt sich nur mit der im Gesetzentwurf vorgesehenen Beratungspflicht durch die IBB mittels einer überschlägigen Berechnung mit dem Berliner Wohngeldrechner erreichen. Die Berechnung mit dem Wohngeldrechner bietet einen sehr guten Anhaltspunkt für den zu erwartenden Wohngeldanspruch.

D. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter

Keine.

E. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Keine.

F. Gesamtkosten

Gesamtkosten zu § 2 Abs. 6 WoG Bln: ca. -1.100.000 €

Kapitel 1295/Titel 68127: ca. -900.000 € p.a.

Ist-Kosten 2023: 4.063.117,11 €

Im Jahr 2023 erhielten rund 2000 Haushalte zumindest mehrere Monate laufend Mietzuschuss gemäß § 2 des Wohnraumgesetzes Berlin (WoG Bln). Bei rund 30 Prozent (600 Haushalte) der Haushalte wäre nach Hochrechnung das Wohngeld günstiger als der Mietzuschuss gewesen. Geschätzt könnte die Hälfte dieser Haushalte (300 Haushalte) Mietzuschuss anstelle von Wohngeld beziehen, u.a. weil keine Bildungs- und Teilhabeleistungen, Sozialticket usw. benötigt wurden und/oder die Bearbeitungszeiten bei der Investitionsbank Berlin wesentlich kürzer sind als bei den bezirklichen Wohngeldbehörden.

15 Prozent (300 Haushalte) würden in Folge der Neuregelung keinen Mietzuschuss wegen des parallelen Wohngeldbezuges erhalten. Daraus könnte eine Senkung der Ausgaben um rund 900.000 € (300 x rund 245,- € Mietzuschuss/monatlich x 12 Monate) resultieren.

Kapitel 1295/Titel 54010: ca. -225.000 € p.a.

Ist-Kosten 2023: 1.516.192,27 €

Durch die Änderung verringern sich die Bearbeitungsentgelte bei der Investitionsbank Berlin. Inwieweit tatsächlich weniger Anträge gestellt und infolge dessen weniger Bewilligungen/Ablehnungen ausgesprochen werden, ist nicht sicher einschätzbar. Hochgerechnet

auf 15 % weniger Inanspruchnahme könnten letztendlich die Bearbeitungsentgelte der Investitionsbank Berlin um ca. 225.000 € (ca. 1.500.000 € x 15 %) sinken.

G. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Keine.

H. Auswirkungen auf den Klimaschutz

Keine.

I. Zuständigkeit

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen.

Der Senat von Berlin
Stadt - IV A 3
Tel.: 90173 3830

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e
- zur Beschlussfassung -

über Drittes Gesetz zur Änderung des Wohnraumgesetzes Berlin

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

**Drittes 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 Gesetz vom 19. September 2023 (GVBl. S. 326) 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, Maßnahmen bei Gesetzesverstößen,
Mieterhöhungsverfahren, Kooperationsvertrag“

b) Die Angabe zu § 1b wird wie folgt gefasst:

„§ 1b Maßnahmen bei Gesetzesverstößen, Ordnungswidrigkeiten “

2. Die Überschrift des ersten Abschnitts wird wie folgt gefasst:

„Erster Abschnitt
Anwendungsbereich, Verpflichtungsmiete, Maßnahmen bei Gesetzesverstößen,
Mieterhöhungsverfahren, Kooperationsvertrag“

3. In § 1 Absatz 2 werden die Wörter „§ 11a Absatz 4 gilt“ durch die Wörter „§ 1b Absatz 1 und 2 sowie § 11a Absatz 4 gelten“ ersetzt.

4. § 1b wird wie folgt gefasst:

„§ 1b
Maßnahmen bei Gesetzesverstößen, Ordnungswidrigkeiten

(1) Die erhebbare Geldleistung nach § 25 Absatz 1 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, und nach § 33 des Wohnraumförderungsgesetzes beträgt bis zu monatlich 15 Euro je Quadratmeter Wohnfläche der Wohnung, auf die sich der Verstoß bezieht.

(2) Ordnungswidrigkeiten können in den Fällen

1. des § 26 Absatz 1 Nummer 1 des Wohnungsbindungsgesetzes sowie des § 52 Absatz 1 Nummer 6 des Wohnraumförderungsgesetzes mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro,
2. des § 26 Absatz 1 Nummer 2 und 3 des Wohnungsbindungsgesetzes sowie des § 52 Absatz 1 Nummer 1 und 2 des Wohnraumförderungsgesetzes mit einer Geldbuße bis zu dreißigtausend Euro und
3. des § 26 Absatz 1 Nummer 4 und 5 sowie Absatz 3 des Wohnungsbindungsgesetzes und des § 52 Absatz 1 Nummer 3 bis 5 des Wohnraumförderungsgesetzes mit einer Geldbuße bis zu hunderttausend Euro

geahndet werden.

(3) Ordnungswidrig handelt ferner, wer

1. 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 oder
2. in den Fällen des § 1a seinen Mitwirkungspflichten nach § 2 des Wohnungsbindungsgesetzes in Verbindung mit § 32 Absatz 2 Satz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes nicht nachkommt, insbesondere der zuständigen Stelle

entsprechende Auskünfte nicht erteilt, keine Einsicht in Unterlagen gewährt oder die Einreichung von Unterlagen verweigert.

(4) Die Ordnungswidrigkeiten nach Absatz 3 können mit einer Geldbuße bis zu fünfundzwanzigtausend Euro je Wohnung geahndet werden.“

5. Dem § 2 Absatz 6 wird folgender Satz angefügt:

„Wer Leistungen nach dem Wohngeldgesetz erhält, hat keinen Anspruch auf Gewährung eines Mietzuschusses.“

Artikel 2 **Inkrafttreten**

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

A. Begründung

a) Allgemeines

Das vorliegende Gesetz hat zum einen die wirksame Absicherung von Verpflichtungen aus der Inanspruchnahme von Mitteln der Wohnungsneubauförderung (dazu 1.) und zum anderen das Verhältnis des Mietzuschusses nach dem Wohnraumgesetz Berlin zu Leistungen nach dem Wohngeldgesetz (dazu 2.) zum Gegenstand.

1. Absicherung von Maßgaben der Wohnungsneubauförderung

Seit 2014 findet in Berlin wieder eine Wohnungsneubauförderung statt. Aus der Inanspruchnahme von Fördermitteln erwachsen Verpflichtungen, die einer wirksamen und adäquaten Absicherung bedürfen.

So muss es dem Land Berlin als Fördergeber möglich sein, ungerechtfertigte Vorteile, die aus dem Verstoß gegen Fördermaßgaben herrühren, abzuschöpfen. Dieses Ziel verfolgen § 25 Absatz 1 des Wohnungsbindungsgesetzes und § 33 des Wohnraumförderungsgesetzes, indem sie die Erhebung einer Geldleistung im Fall bestimmter Verstöße vorsehen. Höchstens sind danach jedoch Geldleistungen in Höhe von 5 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich erhebbar. Dies bildet die tatsächlich erzielbaren finanziellen Vorteile eines Verstoßes gegen Förderbestimmungen nicht hinreichend ab und stellt deshalb kein hinreichend wirksames Mittel zur Sicherung der Förderverpflichtungen dar.

Mit dem Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 28. August 2006 (BGBl. I S. 2034) haben die Länder im Zuge der Föderalismusreform unter anderem die Gesetzgebungskompetenz für den Rechtsbereich der Wohnraumförderung sowie das Wohnungsbindungsrecht erhalten.

Die bestehenden Bestimmungen bleiben indes so lange in Kraft, bis sie durch landesrechtliche Regelungen ersetzt werden. Der Erlass eines Landesgesetzes bietet die Möglichkeit, die Mängel der verschiedenen betroffenen Bundesgesetze zu überwinden und die Grundlagen eines zukunftsorientierten Umgangs mit dem öffentlich geförderten Sozialen Wohnraum Berlins zu schaffen. Mit dem vorliegenden Gesetz wird von der Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin Gebrauch gemacht.

Die vorliegende gesetzliche Neuregelung ersetzt teilweise die Vorschriften des bundesrechtlichen Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz - WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Artikel 12 Absatz 15 des Gesetzes vom 16. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2328), sowie des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz - WoBindG) in der Fassung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404), zuletzt geändert durch Artikel 161 der Verordnung vom 19. Juni 2020

(BGBl. I S. 1328), und erhöht den gesetzlichen Rahmen für Maßnahmen bei Gesetzesverstößen und Ordnungswidrigkeiten.

Zum einen wird die nach § 25 Absatz 1 des Wohnungsbindungsgesetzes und § 33 des Wohnraumförderungsgesetzes erhebbare Geldleistung auf fünfzehn Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich erhöht.

Neben die Abschöpfung von ungerechtfertigten Fördervorteilen tritt die Sanktionierung von Verstößen gegen Fördermaßgaben. Dieses Ziel verfolgen u.a. die in § 26 des Wohnungsbindungsgesetzes und § 52 des Wohnraumförderungsgesetzes enthaltenen Ordnungswidrigkeitstatbestände. Auch die dort vorgesehenen Bußgeldhöhen stehen jedoch nicht im angemessenen Verhältnis zu den Vorteilen, die durch einen Verstoß gegen Förderbestimmungen erlangt werden können, werden möglicherweise nicht als empfindliche Sanktion betrachtet und sehen deshalb kein hinreichend wirksames Strafmittel vor. Zum anderen werden deshalb die in § 26 des Wohnungsbindungsgesetzes und § 52 des Wohnraumförderungsgesetzes vorgesehenen Bußgeldhöhen mit dem vorliegenden Gesetz erheblich angehoben.

2. Verhältnis von Mietzuschuss zu Wohngeld

Seit 2015 können Mieterinnen und Mieter sog. Sozialwohnungen unter bestimmten Bedingungen Mietzuschuss nach dem Wohnraumgesetz Berlin zur Minderung ihrer Mietbelastung beantragen. Der Rechnungshof von Berlin beanstandet, dass dieses Instrument teilweise auch Menschen zugutekommt, die bereits Anspruch auf Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz haben. Das bundesrechtlich geregelte Wohngeld wird hälftig vom Bund mitfinanziert, während der Mietzuschuss allein aus dem Landeshaushalt Berlins finanziert wird. Zudem wird durch die zwingende Anrechnung des Mietzuschusses beim Wohngeld ein „Antragskreislauf“ in Gang gesetzt, da eine zum Teil mehrmalige Neuberechnung erfolgen muss. Dieses Verfahren ist für alle Beteiligten (Bürger, bezirkliche Wohngeldbehörde, Investitionsbank Berlin) mit erheblichem Aufwand verbunden, was sich nicht zuletzt auch in den Entgelten für die mit der Gewährung des Mietzuschusses beauftragte Investitionsbank Berlin niederschlägt. Zur Vermeidung paralleler Leistungsstrukturen und komplizierter Berechnungsverfahren wird deshalb mit dem vorliegenden Gesetz bestimmt, dass der Mietzuschuss nur Menschen gewährt wird, die nicht bereits Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz empfangen. Die Investitionsbank Berlin (IBB) wird die antragstellende Person vor der Bewilligung eines Antrags auf Mietzuschuss darüber beraten, ob das Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz die für sie höhere Leistung sein könnte. Mieterinnen und Mieter können dann die für sie höhere Leistung in Anspruch nehmen. Über das zukünftige Verfahren wird die IBB durch ein Durchführungsschreiben informiert. Perspektivisch ist zudem vorgesehen, die Verwaltungsvorschrift zur Gewährung von Mietzuschuss an Mieterhaushalte im Sozialen Wohnungsbau 2022 (Mietzuschussvorschriften 2022) entsprechend zu erweitern, um die Beratungsverpflichtung sowie die Verfahrensregelungen verbindlich zu verankern und eine einheitliche Umsetzung sicherzustellen.

b) Einzelbegründung

Zu Artikel 1 (Änderung des Wohnraumgesetzes)

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

Zu Nummer 1 (Inhaltsübersicht)

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

Zu Nummer 2 (Überschrift des ersten Abschnitts)

Folgeänderung zu Nummer 1

Zu Nummer 3 (§ 1 Absatz 2)

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 Sozialwohnungen dem „alten“ sozialen Wohnungsbau / erster Förderweg angehörten. 2015 wurde mit dem Verbot von allgemeinen Freistellungen nach § 30 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) eine Regelung in das WoG Bln eingefügt, welche auch die neugebauten Sozialwohnungen erfasst. 2023 wurde im Rahmen des Zweiten Gesetzes zur Änderung des Wohnraumgesetzes Berlin klargestellt, welche Regelung auch die neuen Sozialwohnungen seit 2014 betrifft. Dies war notwendig, da sich die seit 2014 geförderten Sozialwohnungen im Hinblick auf ihre rechtlichen Grundlagen von den „alten“ Sozialwohnungen des 1. Förderweges unterscheiden, für die Bewilligungsbescheide erteilt worden waren und das Kostenmietprinzip gilt. Bezüglich der seit 2014 geförderten Neubauwohnungen ist ausschließlich das Wohnraumförderungsgesetz maßgeblich und es werden öffentlich-rechtliche Förderverträge geschlossen mit einer vertraglich festgesetzten Miete.

Durch die Aufnahme von § 1b Absatz 1 und 2 in die Bestimmung des Anwendungsbereichs in § 1 Absatz 2 werden die Geldleistungs- und Bußgeldbeträge für den „alten“ und für den seit 2014 in Berlin erstmals geförderten Wohnungsneubau einheitlich gefasst.

Zu Nummer 4 (§ 1b)

Im geänderten § 1b wird eine vollumfängliche und berlinspezifische Regelung mit angepassten Geldleistungs- und Bußgeldbeträgen für Verstöße gegen die einzelnen Verpflichtungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz und dem Wohnraumförderungsgesetz implementiert.

Die Anhebung des Rahmens für eine Geldleistung in Höhe von bis zu 15 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich ist zeitgemäß und verbessert die Möglichkeit, etwaige Vorteile, die aus Verstößen gegen Mietpreisbindungen erwachsen, abzuschöpfen.

Die Anhebung des Bemessungsrahmens für eine Geldbuße bei Verstößen gegen Mitteilungspflichten von zweitausendfünfhundert Euro auf zehntausend Euro und bei unrechtmäßiger Überlassung von zehntausend Euro auf bis zu dreißigtausend Euro, ist zeitgemäß und ermöglicht eine angesichts der aus der Tat erzielbaren Vorteile angemessene Sanktionierung.

Eine Anhebung des Bußgeldes von fünfzehn bis fünfzigtausend Euro auf hunderttausend Euro für die Überlassung einer Wohnung gegen ein höheres Entgelt, der Zuführung der Wohnung zu

anderen als Wohnzwecken oder die bauliche Veränderung der Wohnung ist angemessen und verhältnismäßig, um im Ergebnis eine abschreckende Wirkung der Sanktionierungsmöglichkeit bei vorsätzlichen Verstößen gegen gesetzlich festgelegte Belegungsbindungen bzw. -regularien zu erreichen.

Zu Nummer 5 (§ 2 Absatz 6)

Mit der Aufnahme eines neuen Satzes 2 in § 2 Absatz 6 wird geregelt, dass Wohngeldempfangende keinen Anspruch auf die Gewährung von Mietzuschuss nach § 2 haben. Der Rechnungshof von Berlin hatte beanstandet, dass der Mietzuschuss nach bisheriger Rechtslage teilweise auch Menschen zugutekommt, die bereits Anspruch auf Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz haben. Das bundesrechtlich geregelte Wohngeld wird hälftig vom Bund mitfinanziert, während der Mietzuschuss allein aus dem Landeshaushalt Berlins erfolgt. Zudem wird durch die zwingende Anrechnung des Mietzuschusses beim Wohngeld ein „Antragskreislauf“ in Gang gesetzt, da eine zum Teil mehrmalige Neuberechnung erfolgen muss. Dieses Verfahren ist für alle Beteiligten (Bürger, bezirkliche Wohngeldbehörde, Investitionsbank Berlin) mit erheblichem Aufwand verbunden, was sich nicht zuletzt auch in den Entgelten für die mit der Gewährung des Mietzuschusses beauftragten Investitionsbank Berlin niederschlägt.

Da das Wohngeld (u.a. durch die Wohngeld-Plus-Reform zum 01.01.2023) die Mietbelastung für viele Mieterinnen und Mieter, auch in Sozialbauwohnungen, bereits auf ein angemessenes Maß senkt und Wohngeldbeziehende zusätzlich Zugang zum Sozialticket und Leistungen aus dem Bildungs- und Teilhabepaket haben, werden deshalb mit der Gesetzesänderung überflüssige parallele Unterstützungsstrukturen und aufwendige Verfahren vermieden.

Für Leistungsempfangende nach SGB II/XII, deren Miete nicht vollständig von den Leistungsträgern übernommen wird, BAföG-Empfangende, Rentnerinnen und Rentner mit einer Rente geringfügig über den Wohngeldgrenzen, Ein-Personen-Haushalte sowie weitere Mieterhaushalte mit individuellen, geringen Einkommen stellt der Mietzuschuss weiterhin eine wesentliche Unterstützungsleistung dar.

Die Investitionsbank Berlin (IBB) wird die antragstellende Person vor der Bewilligung eines Antrags auf Mietzuschuss darüber beraten, ob das Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz die für sie höhere Leistung sein könnte. Mieterinnen und Mieter können dann die für sie höhere Leistung in Anspruch nehmen. Die Ermittlung des Wohngeldanspruchs soll dabei mit dem Wohngeldrechner der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen erfolgen. Ein Wohngeldanspruch lässt sich aus der Berechnung mit dem Wohngeldrechner allerdings nicht verbindlich ableiten. Auch kann der später von der Wohngeldbehörde berechnete Anspruch in der Höhe von dem Ergebnis der Online-Berechnung abweichen. Die Berechnung mit dem Wohngeldrechner bietet jedoch einen sehr guten Anhaltspunkt für den zu erwartenden Wohngeldanspruch. Über das zukünftige Verfahren wird die IBB durch ein Durchführungsschreiben informiert. Perspektivisch ist zudem vorgesehen, die Verwaltungsvorschrift zur Gewährung von Mietzuschuss an Mieterhaushalte im Sozialen Wohnungsbau 2022 (Mietzuschussvorschriften 2022) entsprechend zu erweitern, um die Beratungsverpflichtung sowie die Verfahrensregelungen verbindlich zu verankern und eine einheitliche Umsetzung sicherzustellen.

Zu Artikel 2 (Inkrafttreten)

Artikel 2 regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.

c) Umgang mit der Stellungnahme des Rats der Bürgermeister (RdB)

Der RdB hat dieser Vorlage in seiner Sitzung am 13.06.25 beraten und zugestimmt.

B. Rechtsgrundlage

Artikel 125a des Grundgesetzes

Artikel 59 Absatz 2 der Verfassung von Berlin

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Keine.

D. Gesamtkosten

Gesamtkosten zu § 2 Abs. 6 WoG Bln: ca. -1.100.000 €

Kapitel 1295/Titel 68127: ca. -900.000 € p.a.

Ist-Kosten 2023: 4.063.117,11 €

Im Jahr 2023 erhielten rund 2000 Haushalte zumindest mehrere Monate laufend Mietzuschuss gemäß § 2 WoG Bln. Bei rund 30 Prozent der Haushalte (600) wäre nach Hochrechnung das Wohngeld günstiger als der Mietzuschuss. Geschätzt könnte die Hälfte dieser Haushalte (300) Mietzuschuss anstelle von Wohngeld beziehen, u.a. weil keine Bildungs- und Teilhabe-Leistungen, Sozialticket usw. benötigt werden und/oder die Bearbeitungszeiten bei der Investitionsbank Berlin wesentlich kürzer sind als bei den bezirklichen Wohngeldbehörden.

15 Prozent (300 Haushalte) würden in Folge der Neuregelung wegen des parallelen Wohngeldbezuges keinen Mietzuschuss erhalten. Daraus könnte eine Senkung der Ausgaben um rund 900.000 € (300 x rund 245,- € Mietzuschuss/monatlich x 12 Monate) resultieren.

Kapitel 1295/Titel 54010: ca. -225.000 € p.a.

Ist-Kosten 2023: 1.516.192,27 €

Durch die Änderung verringern sich die Bearbeitungsentgelte bei der Investitionsbank Berlin. Inwieweit tatsächlich weniger Anträge gestellt und infolge dessen weniger Bewilligungen beziehungsweise Ablehnungen ausgesprochen werden, ist nicht sicher einschätzbar. Hochgerechnet auf 15 % weniger Inanspruchnahme könnten letztendlich die

Bearbeitungsentgelte der Investitionsbank Berlin um ca. 225.000 € (ca. 1.500.000 € x 15 %) sinken.

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Keine.

F. Auswirkungen auf den Klimaschutz

Keine.

G. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

In den Folgejahren nach Inkrafttreten der Regelung ist bei Kapitel 1295, Titel 68127 und Titel 54010 mit den unter D. beschriebenen Minderausgaben zu rechnen.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 05.08.2025

Der Senat von Berlin

Stefan Evers
.....
Bürgermeister

Christian Gaebler
.....
Senator für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

I Gegenüberstellung der Gesetzestexte

Alte Fassung	Neue Fassung
<p style="text-align: center;">§ 1 Anwendungsbereich</p> <p>(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.</p> <p>(2) Ausschließlich <i>§ 11a Absatz 4</i> gilt auch für solche Wohnungen, welche auf der Grundlage des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 12 Absatz 15 des Gesetzes vom 16. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2328) geändert worden ist, seit 2014 in Berlin erstmals öffentlich gefördert wurden.</p>	<p style="text-align: center;">§ 1 Anwendungsbereich</p> <p>(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.</p> <p>(2) Ausschließlich § 1b Absatz 1 und 2 sowie 11a Absatz 4 gelten auch für solche Wohnungen, welche auf der Grundlage des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 12 Absatz 15 des Gesetzes vom 16. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2328) geändert worden ist, seit 2014 in Berlin erstmals öffentlich gefördert wurden.</p>
<p style="text-align: center;">§ 1b Bußgeldvorschriften</p> <p><i>(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.</i></p>	<p style="text-align: center;">§ 1b Maßnahmen bei Gesetzesverstößen, Ordnungswidrigkeiten</p> <p>(1) Die erhebbare Geldleistung nach § 25 Absatz 1 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, und nach § 33 des Wohnraumförderungsgesetzes beträgt bis zu monatlich 15 Euro je Quadratmeter Wohnfläche der Wohnung, auf die sich der Verstoß bezieht.</p>

(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 fünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden.

(2) Ordnungswidrigkeiten können in den Fällen

- 1. des § 26 Absatz 1 Nummer 1 des Wohnungsbindungsgesetzes sowie des § 52 Absatz 1 Nummer 6 des Wohnraumförderungsgesetzes mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro,**
- 2. des § 26 Absatz 1 Nummer 2 und 3 des Wohnungsbindungsgesetzes sowie des § 52 Absatz 1 Nummer 1 und 2 des Wohnraumförderungsgesetzes mit einer Geldbuße bis zu dreißigtausend Euro und**
- 3. des § 26 Absatz 1 Nummer 4 und 5 sowie Absatz 3 des Wohnungsbindungsgesetzes und des § 52 Absatz 1 Nummer 3bis 5 des Wohnraumförderungsgesetzes mit einer Geldbuße bis zu hunderttausend Euro**

geahndet werden.

(3) Ordnungswidrig handelt ferner, wer

- 1. 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 oder**
- 2. in den Fällen des § 1a seinen Mitwirkungspflichten nach § 2 des Wohnungsbindungsgesetzes in Verbindung mit § 32 Absatz 2 Satz 2**

	<p>des Wohnraumförderungsgesetzes nicht nachkommt, insbesondere der zuständigen Stelle entsprechende Auskünfte nicht erteilt, keine Einsicht in Unterlagen gewährt oder die Einreichung von Unterlagen verweigert.</p> <p>(4) Die Ordnungswidrigkeiten nach Absatz 3 können mit einer Geldbuße bis zu fünfundzwanzigtausend Euro je Wohnung geahndet werden.</p>
<p>§ 2 ...</p> <p>(6) Zweckbestimmte Leistungen Dritter zur Senkung der Mietbelastung, die nicht unter Absatz 5 fallen, sind bei der Berechnung der Mietbelastung gemäß Absatz 1 zu berücksichtigen.</p>	<p>§ 2 Absatz 6 Satz 2...</p> <p>(6) Zweckbestimmte Leistungen Dritter zur Senkung der Mietbelastung, die nicht unter Absatz 5 fallen, sind bei der Berechnung der Mietbelastung gemäß Absatz 1 zu berücksichtigen.</p> <p>Wer Leistungen nach dem Wohngeldgesetz erhält, hat keinen Anspruch auf Gewährung eines Mietzuschusses.</p>

II Wortlaut der zitierten Rechtsvorschriften

Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)

§ 2 Sicherung der Zweckbestimmung

Auf die Erhebung, Verarbeitung und Nutzung von Daten, die Erteilung von Auskünften, die Gewährung von Einsicht in Unterlagen, die Besichtigung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen, die Erteilung von Auskünften durch Finanzbehörden und Arbeitgeber sowie die Mitteilungspflichten und die Einschränkung der Rechte zur Beendigung von Mietverhältnissen bei der Veräußerung und Umwandlung von öffentlich geförderten Wohnungen ist § 32 Abs. 2 bis 4 des Wohnraumförderungsgesetzes entsprechend anzuwenden.

§ 8 Kostenmiete

- (1) Der Verfügungsberechtigte darf die Wohnung nicht gegen ein höheres Entgelt zum Gebrauch überlassen, als zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist (Kostenmiete). Die Kostenmiete ist nach den §§ 8a und 8b zu ermitteln.
- (2) Soweit das vereinbarte Entgelt die Kostenmiete übersteigt, ist die Vereinbarung unwirksam. Soweit die Vereinbarung unwirksam ist, ist die Leistung zurückzuerstatten und vom Empfang an zu verzinsen. Der Anspruch auf Rückerstattung verjährt nach Ablauf von vier Jahren nach der jeweiligen Leistung, jedoch spätestens nach Ablauf eines Jahres von der Beendigung des Mietverhältnisses an.
- (3) Sind für eine Wohnung in einem Eigenheim oder einer Kleinsiedlung oder für eine sonstige Wohnung die öffentlichen Mittel ohne Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung oder auf Grund einer vereinfachten Wirtschaftlichkeitsberechnung bewilligt worden, so darf der Verfügungsberechtigte die Wohnung höchstens gegen ein Entgelt bis zur Höhe der Kostenmiete für vergleichbare öffentlich geförderte Wohnungen (Vergleichsmiete) überlassen. Die zuständige Stelle kann genehmigen, dass der Verfügungsberechtigte von der Vergleichsmiete zur Kostenmiete übergeht. Absatz 2 ist entsprechend anzuwenden.
- (4) Der Vermieter hat dem Mieter auf Verlangen Auskunft über die Ermittlung und Zusammensetzung der Miete zu geben und, soweit der Miete eine Genehmigung der Bewilligungsstelle zugrunde liegt, die zuletzt erteilte Genehmigung vorzulegen. Wird eine Genehmigung nicht vorgelegt oder ist die Auskunft über die Ermittlung und Zusammensetzung der Miete unzureichend, so hat die zuständige Stelle dem Mieter auf Verlangen die Höhe der nach Absatz 1 oder 3 zulässigen Miete mitzuteilen, soweit diese sich aus ihren Unterlagen ergibt.
- (5) Die diesem Gesetz unterliegenden Wohnungen sind preisgebundener Wohnraum.

§ 8a Ermittlung der Kostenmiete und der Vergleichsmiete

- (1) Bei der Ermittlung der Kostenmiete ist von dem Mietbetrag auszugehen, der sich für die öffentlich geförderten Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit auf Grund der Wirtschaftlichkeitsberechnung für den Quadratmeter der Wohnfläche durchschnittlich ergibt (Durchschnittsmiete). In der Wirtschaftlichkeitsberechnung darf für den Wert der Eigenleistung, soweit er 15 vom Hundert der Gesamtkosten des Bauvorhabens nicht übersteigt, eine Verzinsung von 4 vom Hundert angesetzt werden; für den darüber hinausgehenden Betrag darf angesetzt werden
 - a) eine Verzinsung in Höhe des marktüblichen Zinssatzes für erststellige Hypotheken, sofern die öffentlichen Mittel vor dem 1. Januar 1974 bewilligt worden sind,
 - b) in den übrigen Fällen eine Verzinsung in Höhe von 6,5 vom Hundert.
- (2) Bei Wohnungen, die nach den Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gefördert worden sind, ist bei der Ermittlung der Kostenmiete von der Durchschnittsmiete auszugehen, die von der Bewilligungsstelle nach § 72 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes genehmigt worden ist.
- (3) Ändern sich nach der erstmaligen Berechnung der Durchschnittsmiete oder nach der Genehmigung der Durchschnittsmiete nach § 72 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes die laufenden Aufwendungen (Kapitalkosten, Bewirtschaftungskosten), so tritt jeweils eine entsprechend geänderte Durchschnittsmiete an die Stelle der bisherigen Durchschnittsmiete. Bei einer Erhöhung der laufenden Aufwendungen gilt Satz 1 nur, soweit sie auf Umständen beruht, die der Vermieter nicht zu vertreten hat; als Erhöhung der Aufwendungen gilt auch eine durch Gesetz oder Rechtsverordnung zugelassene Erhöhung eines Ansatzes in der Wirtschaftlichkeitsberechnung.
- (4) Bei einer Erhöhung der laufenden Aufwendungen, die bis zur Anerkennung der Schlussabrechnung, spätestens jedoch bis zu zwei Jahren nach der Bezugsfertigkeit eintritt, bedarf die Erhöhung der Durchschnittsmiete nach Absatz 3 der Genehmigung der Bewilligungsstelle. Die Genehmigung wirkt auf den Zeitpunkt der Erhöhung der laufenden Aufwendungen, längstens jedoch drei Monate vor Stellung eines Antrags mit prüffähigen Unterlagen zurück; der Vermieter kann jedoch eine rückwirkende Mieterhöhung nur verlangen, wenn dies bei der Vereinbarung der Miete vorbehalten worden ist.
- (5) Auf der Grundlage der Durchschnittsmiete hat der Vermieter die Miete für die einzelnen Wohnungen unter angemessener Berücksichtigung ihres unterschiedlichen Wohnwertes, insbesondere von Lage,

Ausstattung und Zuschnitt zu berechnen (Einzelmiete). Der Durchschnitt der Einzelmieten muss der Durchschnittsmiete entsprechen.

(6) Ändern sich in den Fällen der Vergleichsmiete (§ 8 Abs. 3) nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel die laufenden Aufwendungen, so ändert sich die Vergleichsmiete um den Betrag, der anteilig auf die Wohnung entfällt. Absatz 3 Satz 2 gilt entsprechend.

(7) Die nach den Absätzen 1 bis 6 sich ergebende Einzelmiete oder Vergleichsmiete zuzüglich zulässiger Umlagen, Zuschläge und Vergütungen ist das zulässige Entgelt im Sinne des § 8 Abs. 1 oder 3.

(8) Das Nähere über die Ermittlung des zulässigen Entgelts bestimmt die Rechtsverordnung nach § 28.

§ 25 Maßnahmen bei Gesetzesverstößen

(1) Für die Zeit, während der der Verfügungsberechtigte schuldhaft gegen die Vorschriften der §§ 4, 7 Abs. 3, des § 8 Abs. 1 und 3, des § 8a, 8b, 9 oder des § 21 oder gegen die nach § 5a erlassenen Vorschriften verstößt, kann die zuständige Stelle durch Verwaltungsakt von dem Verfügungsberechtigten Geldleistungen bis zu 5 Euro je Quadratmeter Wohnfläche der Wohnung monatlich, auf die sich der Verstoß bezieht, erheben. Für die Bemessung der Geldleistungen sind ausschließlich der Wohnwert der Wohnung und die Schwere des Verstoßes maßgebend.

(2) Bei einem schuldhaften Verstoß des Verfügungsberechtigten gegen die in Absatz 1 bezeichneten Vorschriften kann der Gläubiger die als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel fristlos kündigen; er soll sie bei einem Verstoß gegen § 7 Abs. 3 in Verbindung mit § 27 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 des Wohnraumförderungsgesetzes kündigen. Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen und Zinszuschüsse können für die in Absatz 1 bezeichnete Zeit zurückgefordert werden. Soweit Darlehen oder Zuschüsse bewilligt, aber noch nicht ausgezahlt sind, kann die Bewilligung widerrufen werden.

(3) Die Befugnisse nach den Absätzen 1 und 2 sollen nicht geltend gemacht werden, wenn die Geltendmachung unter Berücksichtigung der Verhältnisse des Einzelfalls, namentlich der Bedeutung des Verstoßes, unbillig sein würde.

(4) Die zuständige Stelle hat die nach Absatz 1 eingezogenen Geldleistungen an die Stelle abzuführen, welche die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständige oberste Landesbehörde bestimmt; sie sind für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau einzusetzen.

§ 26 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer

1. entgegen § 2 in Verbindung mit § 32 Abs. 3 Satz 1 des Wohnraumförderungsgesetzes eine Mitteilung nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig macht,

2. eine Wohnung entgegen § 4 Abs. 2 bis 5 oder entgegen den nach § 5a erlassenen Vorschriften zum Gebrauch überlässt oder belässt,

3. entgegen § 7 Abs. 3 in Verbindung mit § 27 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 oder 2 des Wohnraumförderungsgesetzes eine Wohnung selbst nutzt oder nicht nur vorübergehend, mindestens drei Monate, leer stehen lässt,

4. für die Überlassung einer Wohnung ein höheres Entgelt fordert, sich versprechen lässt oder annimmt, als nach den §§ 8 bis 9 zulässig ist, oder

5. entgegen § 7 Abs. 3 in Verbindung mit § 27 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 des Wohnraumförderungsgesetzes eine Wohnung anderen als Wohnzwecken zuführt oder entsprechend baulich ändert.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 mit einer Geldbuße bis zu zweitausendfünfhundert Euro je Wohnung, in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 2 und 3 mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro, in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 4 mit einer Geldbuße bis zu fünfzehntausend Euro und in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 5 mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden.

(3) Die Ordnungswidrigkeit nach Absatz 1 Nr. 4 kann mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden, wenn jemand vorsätzlich oder leichtfertig ein wesentlich höheres Entgelt fordert, sich versprechen lässt oder annimmt, als nach den §§ 8 bis 9 zulässig ist.

§ 27 Weitergehende Verpflichtungen

Weitergehende vertragliche Verpflichtungen der in diesem Gesetz bestimmten Art, die im Zusammenhang mit der Gewährung öffentlicher Mittel vertraglich begründet worden sind oder begründet werden, bleiben wirksam, soweit sie über die Verpflichtungen aus diesem Gesetz hinausgehen; andersartige vertragliche Verpflichtungen bleiben unberührt. Satz 1 gilt nicht für Strafversprechen und Ansprüche auf erhöhte Verzinsung wegen eines Verstoßes gegen die in § 25 Abs. 1 bezeichneten Vorschriften, sofern Geldleistungen nach § 25 Abs. 1 entrichtet worden sind.

Wohnraumgesetz Berlin (WoG Bln)

§ 2 Anspruch auf Mietzuschuss zur Sicherung tragbarer Mieten im Bestand öffentlich geförderter Wohnungen (Erster Förderweg)

(1) Mieterhaushalte im öffentlich geförderten Wohnungsbau (Erster Förderweg) mit einem Einkommen von bis zu 55 Prozent über den Einkommensgrenzen nach § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 2. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1610) geändert worden ist, haben auf Antrag, soweit die weiteren Voraussetzungen vorliegen, einen Anspruch auf einen Zuschuss zur Miete. Der Anspruch auf einen Mietzuschuss besteht, höchstens unter Zugrundelegung der angemessenen Wohnflächen in Absatz 2 und vorbehaltlich der Regelungen in den Absätzen 4 bis 10, in Höhe des Betrages der Bruttowarmmiete, der 30 Prozent des anrechenbaren Gesamteinkommens übersteigt.

(2) Folgende Wohnflächen sind angemessen:

- a) 50 m² bei einem Einpersonenhaushalt;
- b) 65 m² bei einem Zweipersonenhaushalt;
- c) 80 m² bei einem Dreipersonenhaushalt;
- d) 90 m² bei einem Vierpersonenhaushalt;
- e) zusätzlich 12 m² für jede weitere zum Haushalt gehörende Person.

In Einzelfällen kann die zuständige Stelle eine Überschreitung der angemessenen Wohnflächen um bis zu höchstens 20 Prozent zulassen.

(3) Die maßgebliche Wohnfläche ergibt sich aus dem Mietvertrag. Das anrechenbare Gesamteinkommen ist nach den §§ 20 bis 24 des Wohnraumförderungsgesetzes zu ermitteln.

(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 endete, haben einen Anspruch auf einen Mietzuschuss nach Absatz 1. Die anrechnungsfähige Bruttowarmmiete wird bei Wohnungen nach Satz 1 auf höchstens 14 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich begrenzt. 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.

(5) Leistungsempfangende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch und dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch erhalten abweichend von Absatz 1, höchstens unter Zugrundelegung der angemessenen Wohnfläche gemäß Absatz 2, einen Mietzuschuss in Höhe des Anteils der Bruttowarmmiete, der nach einem Verfahren zur Kostensenkung nicht mehr vom Leistungsträger übernommen wird.

(6) Zweckbestimmte Leistungen Dritter zur Senkung der Mietbelastung, die nicht unter Absatz 5 fallen, sind bei der Berechnung der Mietbelastung gemäß Absatz 1 zu berücksichtigen.

(7) Der Mietzuschuss wird für die angemessene Wohnfläche gemäß Absatz 2 gewährt. Der Mietzuschuss beträgt für Mieterhaushalte mit Einkommen gemäß den Einkommensgrenzen nach § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 2. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1610) geändert worden ist, höchstens

- a) 5 Euro pro Quadratmeter,

b) 3,75 Euro pro Quadratmeter bei einer Überschreitung dieser Einkommensgrenzen von bis zu 20 Prozent,
c) 2,50 Euro pro Quadratmeter bei einer Überschreitung dieser Einkommensgrenzen von bis zu 55 Prozent.
Zudem darf der Mietzuschuss die Hälfte der Bruttowarmmiete nicht übersteigen. Die in Satz 2 genannten Beträge verändern sich am 1. April 2019 und sodann am 1. April eines jeden darauf folgenden 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 jeweils veränderten Beträge sind jährlich zum 1. Januar im Amtsblatt für Berlin bekannt zu machen.

(8) Wer einen Mietzuschuss beantragt oder erhält, hat

1. alle Tatsachen anzugeben, die für die Leistung erheblich sind, und auf Verlangen der zuständigen Stelle 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 diejenigen, die einen geleisteten Mietzuschuss zu erstatten haben. Kommen diejenigen, die einen Mietzuschuss beantragen oder erhalten, ihren Mitwirkungspflichten nach Satz 1 nicht nach und wird hierdurch die Aufklärung des Sachverhalts erheblich erschwert, kann die zuständige Stelle ohne weitere Ermittlungen den Mietzuschuss bis zur Nachholung der Mitwirkung ganz oder teilweise versagen oder entziehen, soweit die Voraussetzungen des Mietzuschusses nicht nachgewiesen sind. Der Bewilligungsbescheid muss einen Hinweis über die Mitwirkungspflichten der Sätze 1 bis 3 enthalten.

(9) 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, sofern der Mietzuschuss auf Grund eines Verwaltungsaktes erbracht worden ist, mit der Aufhebung des Verwaltungsaktes verbunden werden.

(10) Näheres zum Verfahren und zur Vermeidung unbilliger Härten im Einzelfall regeln

Verwaltungsvorschriften der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung. Diese kann die Verfahren nach den Absätzen 1 bis 9 auf Stellen außerhalb der Berliner Verwaltung (Private) zur Ausführung in den Handlungsformen des öffentlichen Rechts unter ihrer Fachaufsicht übertragen. Der Übertragungsakt ist im Amtsblatt für Berlin zu veröffentlichen. Der Private unterliegt insoweit den für die Berliner Verwaltung geltenden Regelungen, insbesondere dem [Berliner Datenschutzgesetz](#) und dem [Gesetz über das Verfahren der Berliner Verwaltung](#). Vorverfahren finden nicht statt.

Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)

§ 9 Einkommensgrenzen

(1) die Förderung darf nur Haushalte begünstigen, deren Einkommen die Grenzen für das jährliche Einkommen, die in Absatz 2 bezeichnet oder von den Ländern nach Absatz 3 abweichend festgelegt sind, nicht überschreiten. Bei der Ermittlung des Einkommens sind die §§ 20 bis 24 anzuwenden.

(2) Die Einkommensgrenze beträgt:

für einen Einpersonenhaushalt	12.000 Euro,
für einen Zweipersonenhaushalt	18.000 Euro,
zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	4.100 Euro.

Sind zum Haushalt rechnende Personen Kinder im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommenssteuergesetzes, erhöht sich die Einkommensgrenze nach Satz 1 für jedes Kind um weitere 500 Euro.

(3) Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung von den in Absatz 2 bezeichneten Einkommensgrenzen nach den örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen insbesondere

1. zur Berücksichtigung von Haushalten mit Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung,

2. im Rahmen der Förderung von selbst genutztem Wohneigentum oder
 3. zur Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen
- Abweichungen festzulegen. Die Landesregierungen können diese Ermächtigung durch Rechtsverordnung auf eine oberste Landesbehörde übertragen.

§ 27 Wohnberechtigungsschein, Sicherung der Belegungsrechte

(1) Der Verfügungsberechtigte darf die Wohnung nur einem Wohnungssuchenden zum Gebrauch überlassen, wenn dieser ihm vorher seine Wohnberechtigung durch Übergabe eines Wohnberechtigungsscheins nachweist.

Der Wohnberechtigungsschein wird nach Maßgabe der Absätze 2 bis 5 erteilt.

(2) Der Wohnberechtigungsschein wird auf Antrag des Wohnungssuchenden von der zuständigen Stelle für die Dauer eines Jahres erteilt. Antragsberechtigt sind Wohnungssuchende, die sich nicht nur vorübergehend im Geltungsbereich dieses Gesetzes aufhalten und die rechtlich und tatsächlich in der Lage sind, für sich und ihre Haushaltsangehörigen nach § 18 auf längere Dauer einen Wohnsitz als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen zu begründen und dabei einen selbstständigen Haushalt zu führen.

(3) Der Wohnberechtigungsschein ist zu erteilen, wenn vom Wohnungssuchenden und seinen Haushaltsangehörigen die Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 eingehalten wird. Hat ein Land nach § 9 Abs. 3 eine Abweichung von der Einkommensgrenze festgelegt, ist der Wohnberechtigungsschein unter Zugrundelegung dieser abweichenden Einkommensgrenze zu erteilen. In dem Wohnberechtigungsschein ist anzugeben, welche maßgebliche Einkommensgrenze eingehalten wird. Der Wohnberechtigungsschein kann in Abweichung von der Einkommensgrenze nach Satz 1 oder 2 mit Geltung für das Gebiet eines Landes erteilt werden, wenn

1. die Versagung für den Wohnungssuchenden eine besondere Härte bedeuten würde oder
2. der Wohnungssuchende durch den Bezug der Wohnung eine andere geförderte Wohnung freimacht, deren Miete, bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche, niedriger ist oder deren Größe die für ihn maßgebliche Wohnungsgröße übersteigt.

Die Erteilung des Wohnberechtigungsscheins ist zu versagen, wenn sie auch bei Einhaltung der nach Satz 1 oder 2 maßgeblichen Einkommensgrenze offensichtlich nicht gerechtfertigt wäre.

(4) In dem Wohnberechtigungsschein ist die für den Wohnungssuchenden und seine Haushaltsangehörigen nach den Bestimmungen des Landes maßgebliche Wohnungsgröße nach der Raumzahl oder nach der Wohnfläche anzugeben. Von der maßgeblichen Grenze kann im Einzelfall

1. zur Berücksichtigung
 - a) besonderer persönlicher oder beruflicher Bedürfnisse eines Haushaltsangehörigen oder
 - b) eines nach der Lebenserfahrung in absehbarer Zeit zu erwartenden zusätzlichen Raumbedarfs oder
2. zur Vermeidung besonderer Härten abgewichen werden.

(5) Soweit Wohnungen nach der Förderzusage bestimmten Haushalten vorbehalten sind und der Wohnungssuchende und seine Haushaltsangehörigen zu diesen Haushalten gehören, sind im Wohnberechtigungsschein Angaben zur Zugehörigkeit zu diesen Haushalten aufzunehmen.

(6) Ist eine Wohnung entgegen Absatz 1 Satz 1 überlassen worden, hat der Verfügungsberechtigte auf Verlangen der zuständigen Stelle das Mietverhältnis zu kündigen und die Wohnung einem Wohnungssuchenden nach Absatz 1 Satz 1 zu überlassen. Kann der Verfügungsberechtigte die Beendigung des Mietverhältnisses durch Kündigung nicht alsbald erreichen, kann die zuständige Stelle von dem Mieter, dem der Verfügungsberechtigte die Wohnung entgegen Absatz 1 Satz 1 überlassen hat, die Räumung der Wohnung verlangen.

(7) Der Verfügungsberechtigte darf eine Wohnung nur mit Genehmigung der zuständigen Stelle

1. selbst nutzen,
2. nicht nur vorübergehend, mindestens drei Monate, leer stehen lassen oder
3. anderen als Wohnzwecken zuführen oder entsprechend baulich ändern.

Im Fall des Satzes 1 Nr. 1 ist die Genehmigung zu erteilen, wenn der Verfügungsberechtigte und seine Haushaltsangehörigen die Voraussetzungen für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins nach den

Absätzen 1 bis 5 erfüllen. Im Fall des Satzes 1 Nr. 2 darf die Genehmigung nur erteilt werden, wenn und solange eine Vermietung nicht möglich ist und der Förderzweck nicht auf andere Weise, auch nicht durch Freistellung von Belegungsbindungen nach § 30 oder durch Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen nach § 31, erreicht werden kann. Im Fall des Satzes 1 Nr. 3 kann die Genehmigung erteilt werden, wenn und soweit ein überwiegendes öffentliches Interesse oder ein überwiegendes berechtigtes Interesse des Verfügungsberechtigten oder eines Dritten an der anderen Verwendung oder baulichen Änderung der Wohnung besteht; die Genehmigung kann unter der Verpflichtung zu einem Geldausgleich in angemessener Höhe oder zur vertraglichen Einräumung eines Belegungsrechts für eine andere nicht gebundene Wohnung (Ersatzwohnung) erteilt werden. Wer der sich aus Satz 1 Nr. 3 ergebenden Verpflichtung zuwiderhandelt, hat auf Verlangen der zuständigen Stelle die Eignung für Wohnzwecke auf seine Kosten wiederherzustellen.

(8) Sobald voraussehbar ist, dass eine Wohnung bezugsfertig oder frei wird, hat der Verfügungsberechtigte

dies der zuständigen Stelle unverzüglich schriftlich anzuzeigen und den voraussichtlichen Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens mitzuteilen.

§ 28 Bestimmung und Sicherung der höchstzulässigen Miete

(1) In der Förderzusage ist eine höchstzulässige Miete zu bestimmen; sie ist die Miete ohne den Betrag für Betriebskosten. In der Förderzusage können Änderungen der höchstzulässigen Miete während der Dauer der Förderung, auch für Mieterhöhungen nach durchgeführten Modernisierungen, vorgesehen oder vorbehalten werden. Bestimmungen über die höchstzulässige Miete dürfen nicht zum Nachteil des Mieters von den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften abweichen.

(2) Der Vermieter darf eine Wohnung nicht gegen eine höhere als die höchstzulässige Miete zum Gebrauch überlassen. Er hat die in der Förderzusage enthaltenen Bestimmungen über die höchstzulässige Miete und das Bindungsende im Mietvertrag anzugeben.

(3) Der Vermieter kann die Miete nach Maßgabe der allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften erhöhen, jedoch nicht höher als bis zur höchstzulässigen Miete und unter Einhaltung sonstiger Bestimmungen der Förderzusage zur Mietbindung.

(4) Der Vermieter darf

1. eine Leistung zur Abgeltung von Betriebskosten nur nach Maßgabe der §§ 556, 556a und 560 des Bürgerlichen Gesetzbuchs und

2. eine einmalige oder sonstige Nebenleistung nur insoweit, als sie nach Vorschriften des Landes oder nach den

Bestimmungen der Förderzusage zugelassen ist, fordern, sich versprechen lassen oder annehmen.

(5) Der Mieter kann sich gegenüber dem Vermieter auf die Bestimmung der Förderzusage über die höchstzulässige Miete und auf die sonstigen Bestimmungen der Förderzusage zur Mietbindung berufen. Hierzu hat ihm der Vermieter die erforderlichen Auskünfte zu erteilen. Erteilt der Vermieter die Auskünfte nicht oder nur unzureichend, hat dies auf Verlangen des Mieters durch die zuständige Stelle zu erfolgen.

(6) Von den Absätzen 1 bis 5 abweichende Vereinbarungen im Mietvertrag sind unwirksam.

§ 32 Sonstige Vorschriften der Sicherung

(1) Die zuständige Stelle kann Bestimmungen der Förderzusage nach den allgemeinen Vorschriften im Wege des Verwaltungszwangs vollziehen. Soweit die Bestimmungen in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag getroffen werden, hat sich der Förderempfänger der sofortigen Vollstreckung nach § 61 des Verwaltungsverfahrensgesetzes oder nach entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften zu unterwerfen.

(2) Die zuständige Stelle hat über die Wohnungen, ihre Nutzung, die jeweiligen Mieter und Vermieter sowie über die Belegungsrechte und die höchstzulässigen Mieten im Sinne des § 3 Abs. 3 bis 5 des Bundesdatenschutzgesetzes oder entsprechender landesrechtlicher Vorschriften Daten zu erheben, zu verarbeiten und zu nutzen, soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmung der Wohnungen und der sonstigen Bestimmungen der Förderzusage erforderlich ist. Der Vermieter und der Mieter sind verpflichtet,

der zuständigen Stelle auf Verlangen Auskunft zu erteilen und Einsicht in ihre Unterlagen zu gewähren und ihr die Besichtigung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen zu gestatten, soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmung der Wohnungen und der sonstigen Bestimmungen der Förderzusage erforderlich ist. Durch Satz 2 wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes) eingeschränkt.

(3) Der Vermieter hat der zuständigen Stelle die Veräußerung von belegungs- oder mietgebundenen Wohnungen und die Begründung von Wohnungseigentum an solchen Wohnungen unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Der Vermieter, der eine Wohnung erworben hat, an der nach der Überlassung an einen Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist, darf sich dem Mieter gegenüber auf berechnete Interessen an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht berufen, solange die Wohnung Belegungs- oder Mietbindungen unterliegt; im Übrigen bleibt § 577a Abs. 1 und 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs unberührt, soweit in dieser Bestimmung auf § 573 Abs. 2 Nr. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verwiesen wird.

(4) Finanzbehörden und Arbeitgeber haben der zuständigen Stelle Auskunft über die Einkommensverhältnisse der Wohnungssuchenden zu erteilen, soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmung der Wohnungen und der sonstigen Bestimmungen der Förderzusage erforderlich ist und begründete Zweifel an der Richtigkeit der Angaben und der hierzu vorgelegten Nachweise bestehen. Vor einem Auskunftersuchen an den Arbeitgeber soll dem Wohnungssuchenden Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden.

(5) Fördermittel, die in Abhängigkeit vom jeweiligen Haushaltseinkommen des Mieters gewährt werden, können auch dann an den Vermieter ausgezahlt werden, wenn dieser aus den geleisteten Zahlungen Rückschlüsse auf das Einkommen des Mieterhaushalts ziehen kann.

(6) Die für Wohnungen geltenden Vorschriften dieses Abschnitts gelten entsprechend für einzelne Wohnräume mit Ausnahme solcher in Wohnheimen.

(7) Für die Zwecke der Sicherung der höchstzulässigen Miete nach § 28 Abs. 2 bis 6 und für die übrigen Sicherungsvorschriften der Absätze 2, 3, 5 und 6 ist der sonstige Verfügungsberechtigte dem Vermieter gleichgestellt.

§ 52 Bußgeldvorschriften

(1) Ordnungswidrig handelt, wer

1. entgegen § 27 Abs. 1 eine Wohnung zum Gebrauch überlässt,
2. ohne Genehmigung nach § 27 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 oder 2 eine Wohnung selbst nutzt oder nicht nur vorübergehend, mindestens drei Monate, leer stehen lässt,
3. ohne Genehmigung nach § 27 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 eine Wohnung anderen als Wohnzwecken zuführt oder entsprechend baulich ändert,
4. entgegen § 28 Abs. 2 eine Wohnung zum Gebrauch überlässt,
5. entgegen § 28 Abs. 4 eine dort genannte Leistung fordert, sich versprechen lässt oder annimmt oder
6. entgegen § 32 Abs. 3 Satz 1 eine Mitteilung nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig macht.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 6 mit einer Geldbuße bis zu zweitausendfünfhundert Euro, in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 und 2 mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro, in den übrigen Fällen mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden.