

Brandenburgisches Wohnraumförderungsgesetz (BbgWoFG)

Wesentliche Neuregelungen im Überblick

Ilka Kapa, MIL Referat 23 (Wohnen, Städtebaurecht)

Aufbau des Gesetzes

- 5 Abschnitte mit 30 Paragraphen
 - Abschnitt 1: Allgemeines
 - Abschnitt 2: Förderung
 - Abschnitt 3: Bindungen und Sicherung der Zweckbestimmung
 - Abschnitt 4: Einkommen
 - Abschnitt 5: Ergänzungs- und Schlussvorschriften
-
- Inkraftgetreten am 1. Oktober 2019

Wesentliche Neuregelungen

- §§ 2, 3 BbgWoFG: **Zielgruppen und Haushaltsbegriff**
 - Erweiterung auf alle gemeinschaftlichen Wohnformen
 - auch Studierende und Auszubildende

- § 3 BbgWoFG: **Begriffsbestimmungen**
 - alle Begriffe übersichtlich in einem Paragraphen

- § 14 Abs. 1 BbgWoFG: **Wohnberechtigungsschein**
 - grds. für 1 Jahr, im Einzelfall auch 2 Jahre, wenn mit einer Änderung der Einkommensverhältnisse offensichtlich nicht zu rechnen ist
 - nur ein in Brandenburg ausgestellter WBS wird anerkannt

- § 14 Abs. 5 BbgWoFG: **Schutz der Haushaltsangehörigen** nach Auszug oder Tod des WBS-Inhabers
 - Ehepartner, Lebenspartner und Partner einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft müssen nach Auszug oder Tod des WBS-Inhabers keinen eigenen WBS vorlegen
 - Kinder sowie Familienangehörige im gemeinsamen Haushalt müssen nach Tod des WBS-Inhabers ebenfalls keinen eigenen WBS vorlegen

- § 20 BbgWoFG: Ermächtigung für **besondere Wohnformen** – Abweichungen z.B. von
 - Haushaltsbegriff
 - WBS-Erfordernis
 - Einkommensgrenzen
 - weiter Spielraum

- § 22 BbgWoFG: **Einkommengrenzen** für WBS
 - 1 Person: 15.600 €
 - 2 Personen: 22.000 €
 - weitere Person: 4.900 €
 - Kinderzuschlag: 2.000 €

- § 22 Abs. 3 BbgWoFG: **Dynamisierung**
 - alle 4 Jahre Anpassung an Entwicklung des verfügbaren Einkommens der Privathaushalte je Person

- § 22 Abs. 5 BbgWoFG: **Grundlage für weitere Einkommengrenzen**

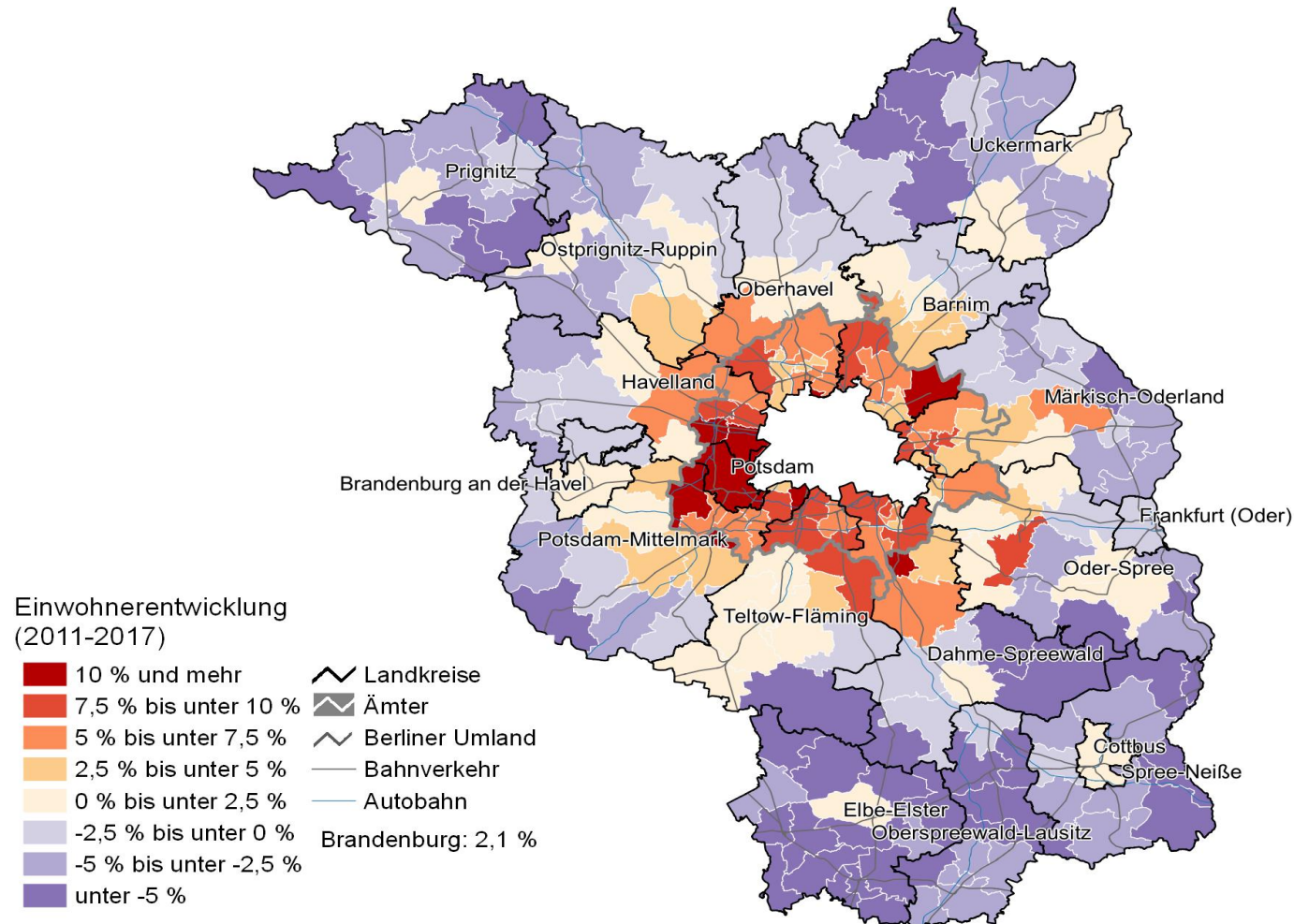
- §§ 24, 25 BbgWoFG: **Einkommensermittlung**
 - nach Wohngeldgesetz
 - rückblickende Betrachtung der vergangenen 12 Monate

Neuerungen der MietwohnungsbauförderR

Kerstin Schulz

Referat 23, Wohnen und Städtebaurecht, MIL

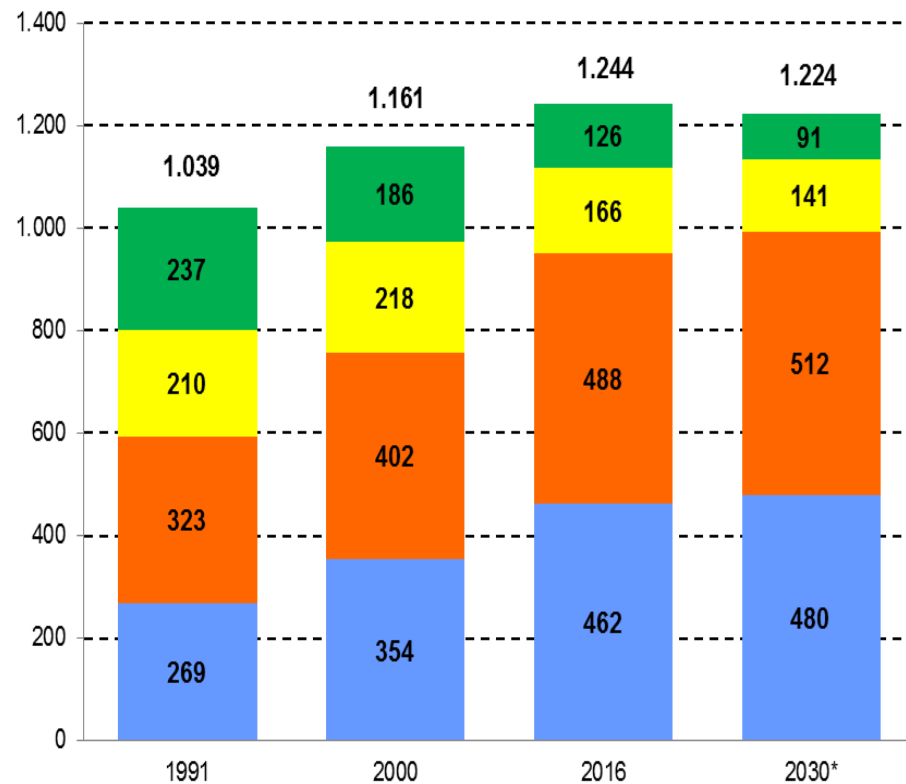
Bevölkerungsentwicklung 2011 - 2017



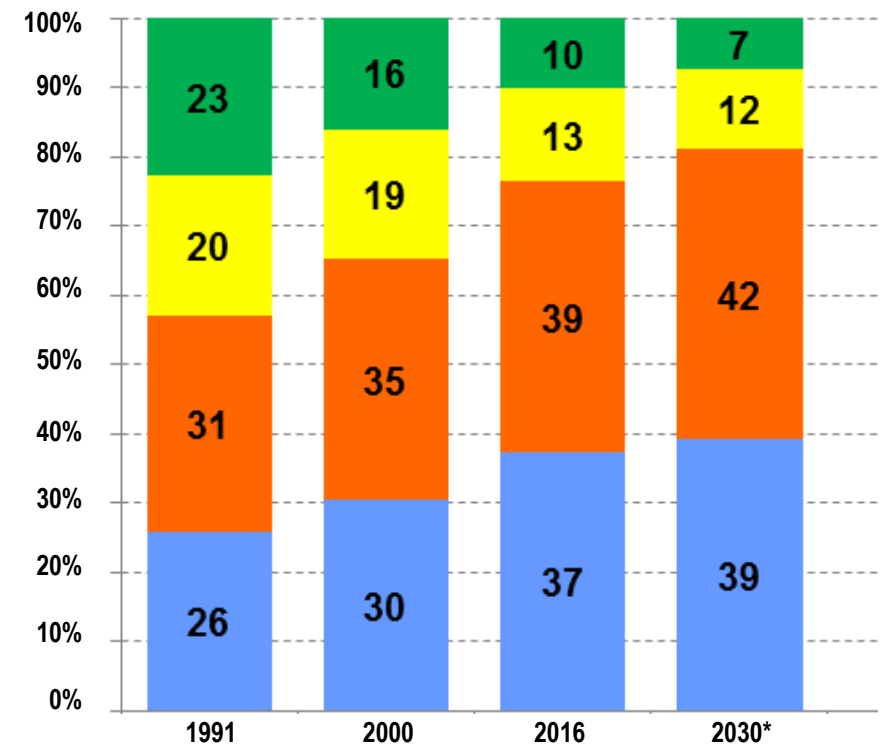
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg,
Verändert nach © GeoBasis-DE / BKG 2018

Entwicklung der Haushaltsgrößenstruktur im Land Brandenburg

Haushalte (in Tsd.)



Haushaltsanteile (in %)



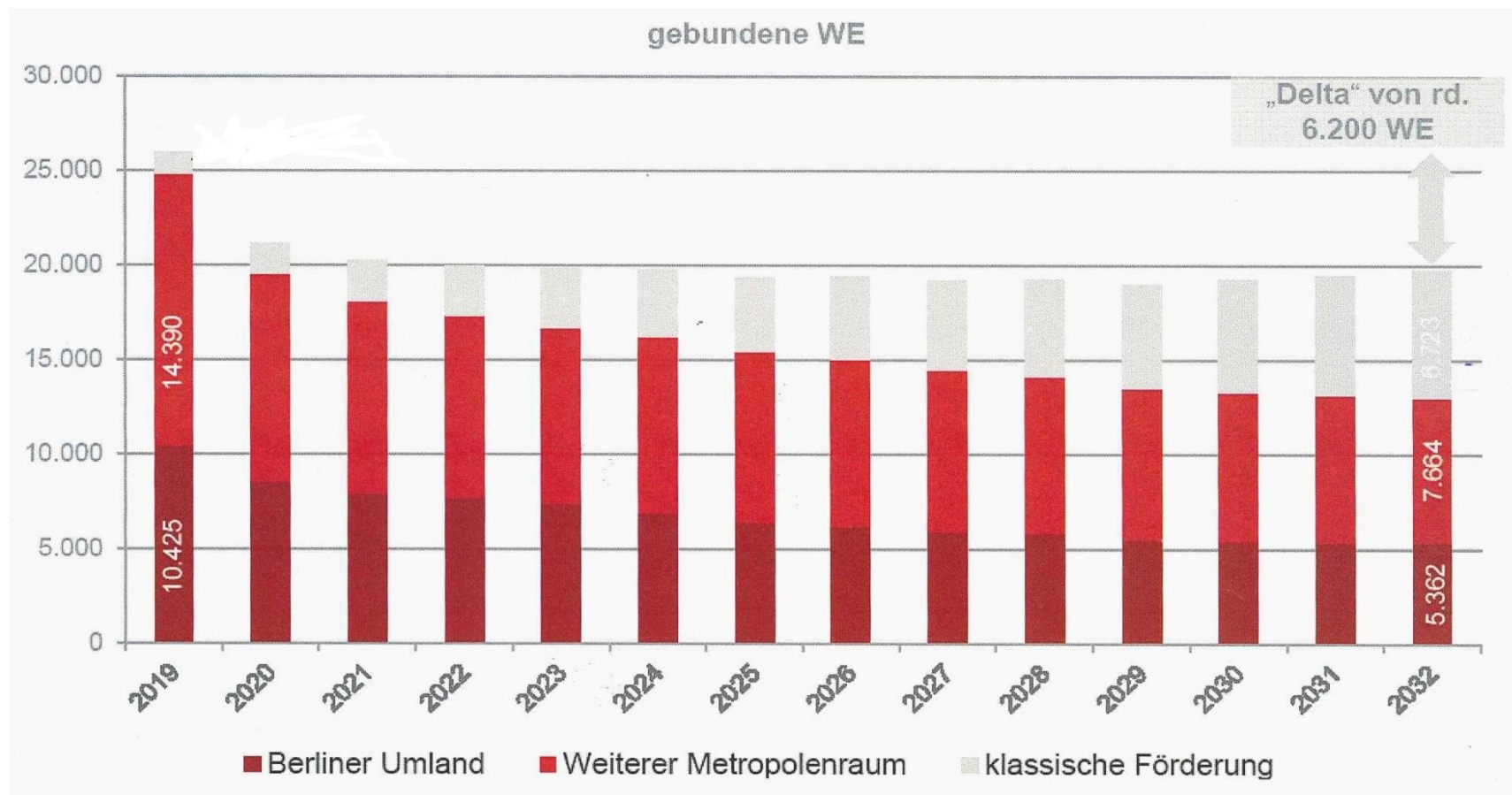
Personen im Haushalt

■ 4+ ■ 3 ■ 2 ■ 1

* Haushaltsprognose BBSR 2013-2035

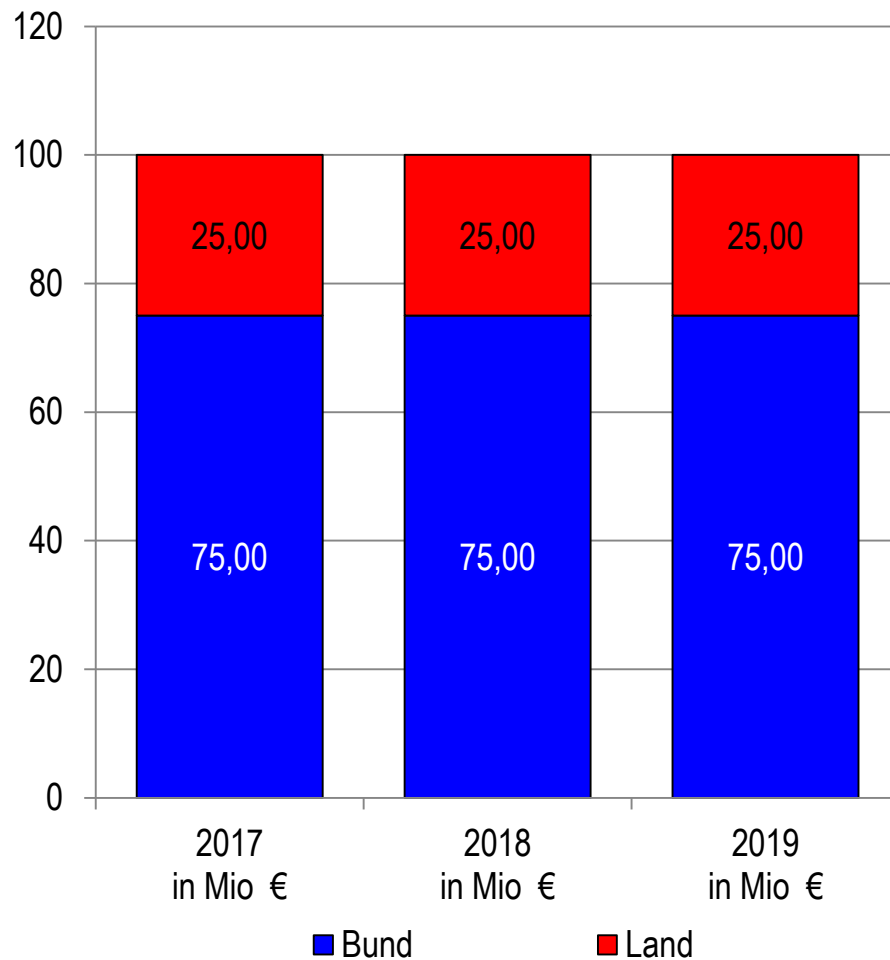
Quellen: Mikrozensus AfS B-B, BBSR 2015, eigene Berechnungen LbV 2017

Entwicklung der Belegungsbindungen mit zusätzlicher Förderung

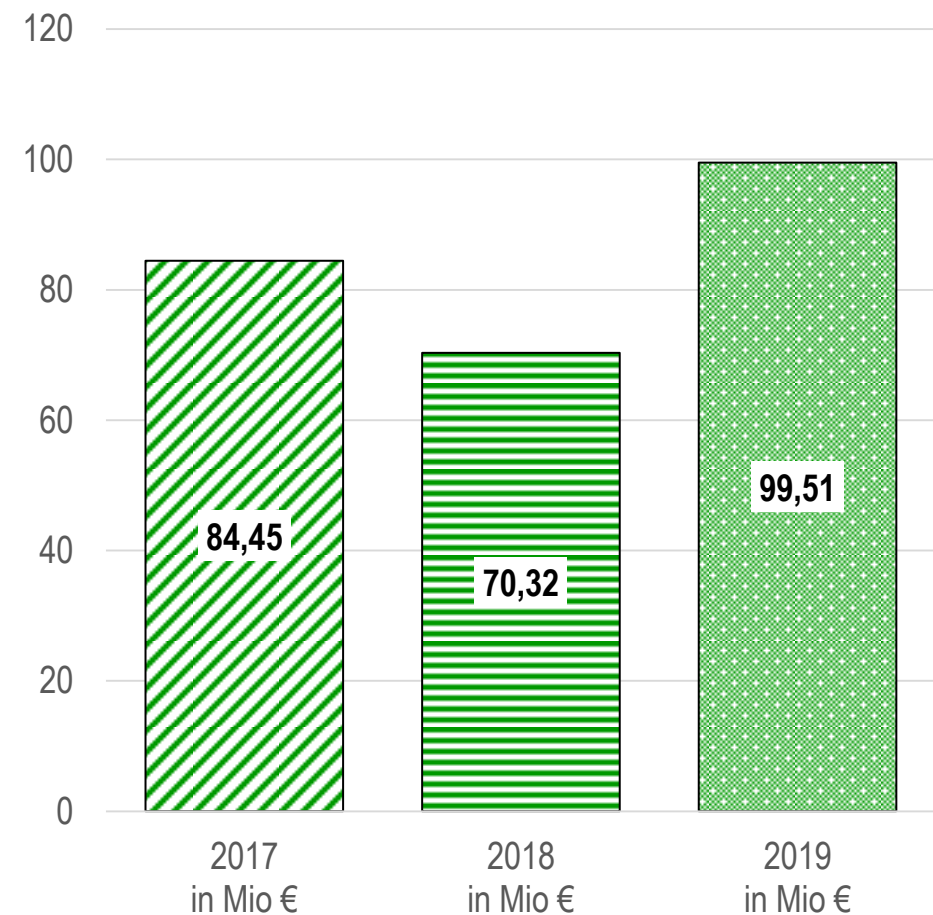


Quelle: Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB)

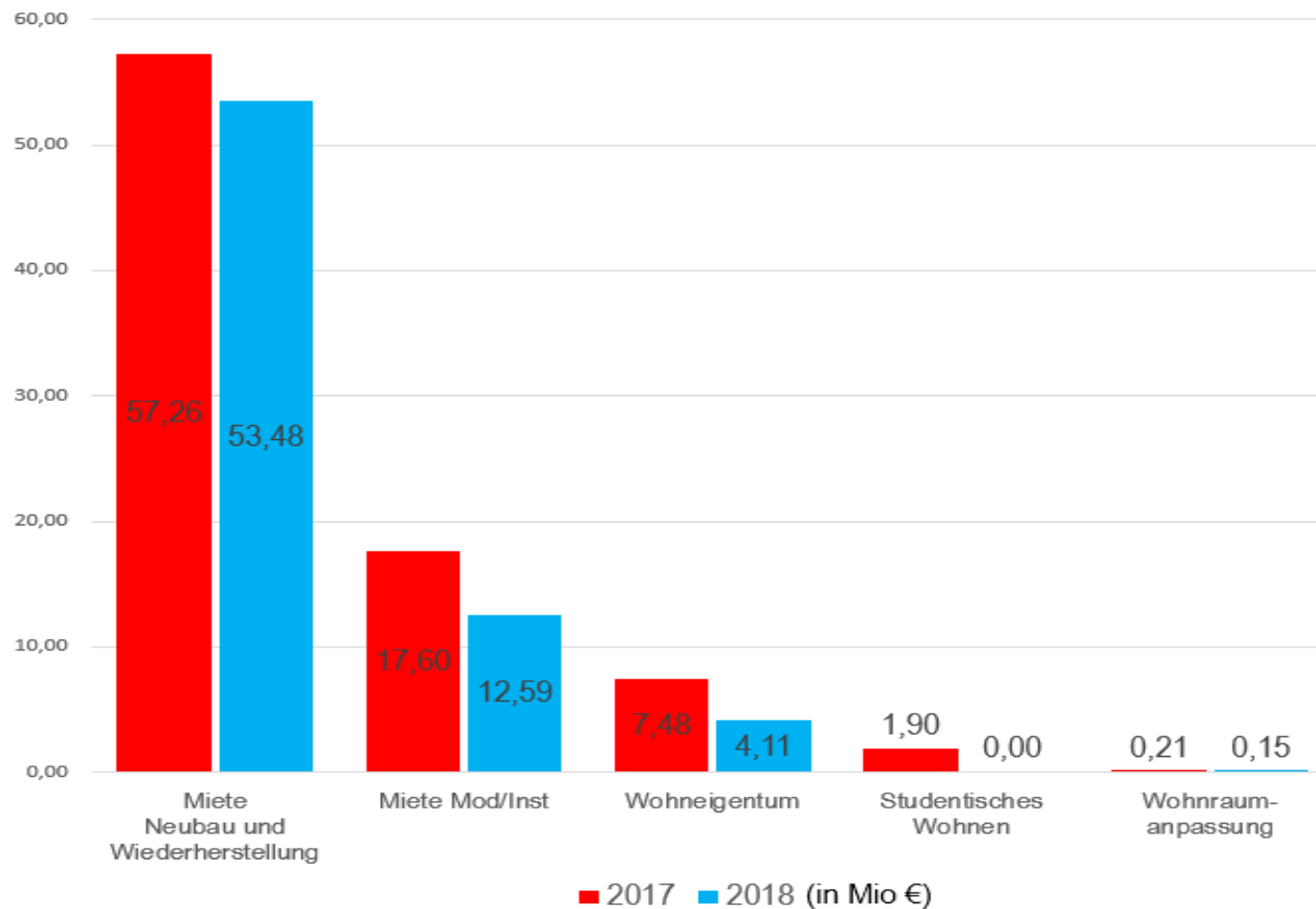
Zur Verfügung gestellte Mittel



Verausgabte Mittel

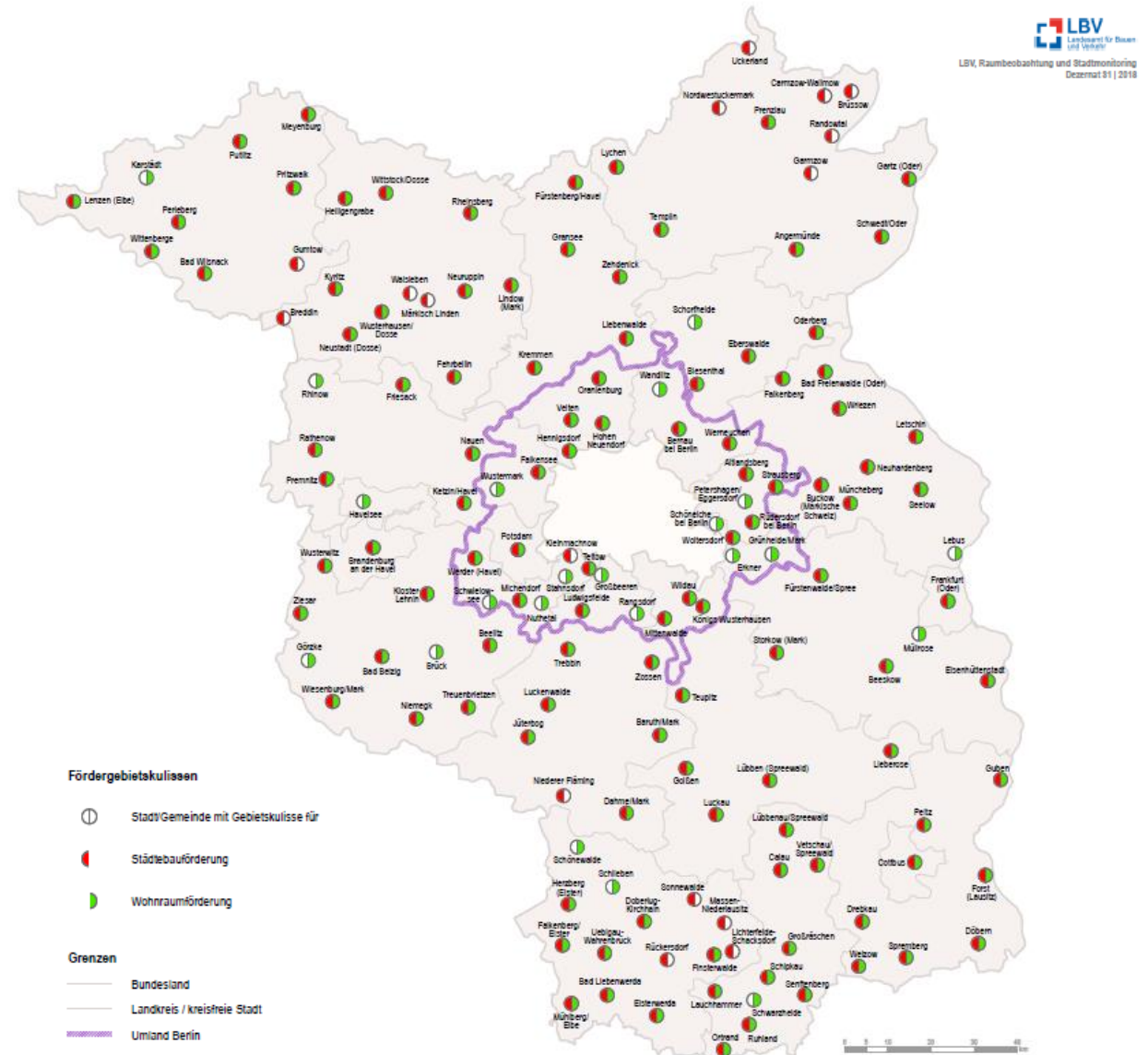


Bewilligungsergebnis nach Förderbereichen



Gebiete der Städtebau- und Wohnraumförderung

- INSEK und WUS als Basis für Städtebau – und Wohnraumförderung



Anpassungen in der Mietwohnungsbauförderung 2018

- **Zuschüsse** von 350 Euro je Quadratmeter Wohnfläche für Neuschaffung von Wohnungen wurden **ausgeweitet auf das ganze Land**.
- Die **Förderobergrenzen** wurden **angehoben**:
 - Für die **Modernisierung und Instandhaltung** von 1.100 Euro je m² Wohnfläche **auf 1.800 Euro je m² Wohnfläche**.
 - Für **Neubau, Wiederherstellung, Erweiterung, Nutzungsänderung** und Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse (§ 16 Absatz 1 Nummer 2 bis 4 WoFG) von 1.800 Euro je m² Wohnfläche **auf 2.500 Euro je m² Wohnfläche**.

Neuerungen bei der Förderung von Mietwohnungen 2019

- Neue **MietwohnungsbauförderR** wurde rückwirkend zum 1.10.2019 in Kraft gesetzt (Veröffentlichung im Amtsblatt folgt)
- Wesentliche **Anpassungsbedarfe aufgrund geänderter rechtlicher Rahmenbedingungen** (u. a. Brandenburgisches Wohnraumförderungsgesetz)
- **Umfangreicher Abstimmungsprozess** innerhalb einer Arbeitsgruppe des „Bündnisses für Wohnen in Brandenburg“
- Bestehende **Regelungen wurden deutlich gestrafft und vereinfacht** (deutliche Kürzung der bautechnischen Bestimmungen – ehem. Anlage 1)
- **Höhere Variabilität** der Förderung möglich, z. B. im Zusammenhang mit der Förderung von besonderen Wohnformen, z. B. Wohnraum für Studierende und Auszubildende, Wohngemeinschaften für selbstbestimmtes betreute Wohnen für ältere Menschen etc.

Anpassungen in der Mietwohnungsbauförderung 2019

- Gestaltung der Zugänge zu den Gebäuden und Wohnungen **so barrierefrei wie möglich**
- **Anpassung der Wohnungsgrößen**, u. a. Ergänzung von 1-Raum-Wohnungen mit einer Größe bis zu 45 m²
- **Anpassung der Einkommensgrenzen** an den § 22 Abs. 2 bis 4 BbgWoFG, bei der **2. Einkommensgrenze** kann diese **um maximal 20 Prozent überschritten** werden
- **Streichung der „doppelten Kappung“** bei mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen
- **Streichung eines erhöhten Eigenleistungsanteils** bei erhöhten Absetzungen gemäß §§ 7h und 7i EStG bzw. AfA nach § 7 Abs. 5 EStG

Förderung Mietwohnungs- bau 2019	Modernisierung und Instandsetzung (MietwohnungsbauförderR Nr. 2.1 a)	Schaffung von Mietwohnungen (MietwohnungsbauförderR Nr. 2.1 b und c)
Förderhöhe und Zweckbindung	Baudarlehen bis zu 1.800 €/m² Wfl.	Baudarlehen bis zu 2.500 €/m² Wfl. bei 20jähriger Zweckbindung oder Zuschüsse 350 €/m² Wfl. und Baudarlehen bis zu 2.150 €/m² Wfl. bei 25jähriger Zweckbindung
Bindungen	75 % im Berliner Umland, mind. 50 % in den übrigen Gemeinden	75 %
	mind. Hälfte zugunsten § 22 (2 bis 4) BbgWoFG, Rest 2. Einkommensgrenze (max. 20 % Überschreitung), max. 50 % der zweckgebundenen Wohnungen und Wohnfläche mittelbar	
Miete	Berliner Umland: 5,50 €/m² Wfl. bei Einhaltung § 22 (2 bis 4) BbgWoFG, 7 €/m² Wfl. bei Überschreitung d. Einkommensgrenze um max. 20 % Berlin ferner Raum: 4,90 € bzw. 6 € /m² Wfl.	Berliner Umland: 5,50 €/m² Wfl. bei Einhaltung § 22 (2 bis 4) BbgWoFG, 7 €/m² Wfl. bei Überschreitung d. Einkommensgrenze um max. 20 % Berlin ferner Raum: 4,90 € bzw. 6 € /m² Wfl.
Zinsbindung	20 Jahre (zinslos)	20 oder 25 Jahre (zinslos)
Tilgung	mind. 2 % (abh. v. Objektwirtschaftlichkeit)	mind. 2 % (abh. v. Objektwirtschaftlichkeit)

Anpassungen in der Mietwohnungsbauförderung 2019

- **Neuregelung bei der Vergabe von Bauleistungen:**
 - **Streichung der generellen Ausschreibungspflicht** nach Fachlosen auf der Grundlage der VOB
 - Grundsatz einer **wirtschaftlichen und sparsamen Mittelverwendung**
 - keine Anwendung der Nr. 3 der ANBest-P bei **nicht öffentlichen Auftraggebern**, ab 3.000 € Auftragswert sind **mindestens 3 vergleichbare Angebote** anzufordern oder Preisvergleich einzuholen
 - Sind **öffentliche Auftraggeber** gem. GWB oder aus anderen Rechtsgründen zur Einhaltung des Vergaberechts verpflichtet, sind keine Vergabereinfachungen aus der Inanspruchnahme der Förderung möglich



Vielen Dank!