

Der Wohnberechtigungsschein

Hinweise zum Bezug von Sozialwohnungen

Seit dem im November 2007 vom Landtag beschlossenen Landesgesetz zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartierstrukturen hat Baden-Württemberg die Gesetzgebungskompetenz für die Bereiche: „Wohnraumförderung“ und „Wohnungsbindung“ umgesetzt. Das LWoFG (Landeswohnraumförderungsgesetz) gilt seit dem 01.01.2008.

Die kommenden Angaben informieren Sie darüber, welche Voraussetzungen Sie erfüllen müssen, um eine Sozialwohnung beziehen zu können. Wenn Sie weitere Einzelheiten erfahren wollen, sollten Sie sich bei der

Gemeindeverwaltung Wiesenbach

Hauptstr. 26

69257 Wiesenbach

Tel. 06223/9502-14 (Fr. Reichert)

beraten lassen.

Sie können den Wohnberechtigungsschein in zwei Varianten beantragen:

❖ **Allgemeiner Wohnberechtigungsschein**

Der Antragsteller ist berechtigt, eine beliebige Sozialwohnung zu beziehen.

❖ **Besonderer Wohnberechtigungsschein**

Der Wohnungsinteressent bewirbt sich – unter Einhaltung der besonderen Bezugsvoraussetzungen – um eine bestimmte Sozialwohnung. Mit diesem Wohnberechtigungsschein ist der Antragsteller berechtigt, nur diese bestimmte Sozialwohnung zu beziehen.

Bei einem beabsichtigten Umzug in eine neue Sozialwohnung müssen Sie einen neuen Antrag auf einen Wohnberechtigungsschein stellen, wenn der Wohnberechtigungsschein älter als ein Jahr oder die Gültigkeit bereits vor diesem Zeitpunkt abgelaufen ist.

Was sind Sozialwohnungen?

Bund, Land und Gemeinden haben in den letzten Jahrzehnten mit großem finanziellem Aufwand den Bau von Sozialwohnungen gefördert, indem den Bauherren Förderdarlehen oder sonstige Hilfen gewährt worden sind. Als Gegenleistung sind die Bauherren, insbesondere die Wohnungsbauunternehmen, die Verpflichtung eingegangen, bestimmte Belegungs- und Mietbindungen zu beachten. Je nach Art der Förderung ergeben sich diese Bindungen unmittelbar aus dem Gesetz, eine Förderbescheid oder aus einer vertraglichen Fördervereinbarung zwischen dem Bauherrn und der Landeskreditbank.

Wer darf eine Sozialwohnung beziehen?

Wohnungssuchender lt. § 4 Abs. 7 LWoFG

Wer sich nicht nur vorübergehend im Geltungsbereich dieses Gesetzes aufhält oder aufhalten will und rechtlich und tatsächlich in der Lage ist, für sich und seine Haushaltsangehörigen auf längere Dauer einen Wohnsitz als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen zu be-

gründen und dabei einen selbstständigen Haushalt zu führen, und die hierfür erforderliche Wohnung sucht.

Minderjährige können grundsätzlich nur mit dem Willen der Eltern einen Wohnsitz begründen.

Bei Studenten, die für ihre Lebenshaltung überwiegend von den Eltern unterstützt werden, wird widerlegbar vermutet, dass sie nur vorübergehend vom elterlichen Familienhaushalt abwesend sind und deshalb keinen selbstständigen Haushalt führen.

Als Wohnungssuchende gelten auch Ausländer, soweit sie sich in der Bundesrepublik nicht nur vorübergehend aufhalten dürfen (mind. 1 Jahr).

Wann wird ein Wohnberechtigungsschein erteilt?

Fördervoraussetzungen lt. § 10 LWoFG

Sie erhalten einen Wohnberechtigungsschein auf Antrag von der Gemeinde, wenn Ihr Einkommen und das Einkommen aller zu Ihrem Haushalt gehörenden Familienangehörigen die Einkommensgrenze des Landeswohnraumförderungsgesetzes einhält. Zum Teil ist für geförderte Wohnungen auch eine höhere Einkommensgrenze maßgeblich. Je nach Wohnungstyp (insbes. Seniorenmietwohnungen) bzw. Förderart (z.B. einkommensorientierte Wohnungsbauförderung) können teilweise um bis zu 60 % erhöhte Einkommensgrenzen gelten.

Welche Stelle ist zuständig?

Sie können die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines bei der Gemeinde beantragen, in der Sie Ihren gewöhnlichen Aufenthalt haben, oder in der Gemeinde, in der Sie Ihren Wohnsitz gründen möchten. Sofern nur die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines zum Bezug einer bestimmten Wohnung in Betracht kommt, ist immer die Gemeinde zuständig in deren Bereich diese Wohnung liegt.

Sie können den Antrag bei der zuständigen Stelle persönlich oder schriftlich stellen. Eine persönliche Vorsprache ist zu empfehlen, da mit der Beantragung umfangreiche Unterlagen vorzulegen sind.

Es fallen keine Gebühren oder Kosten an.

Formblatt für die Antragstellung:

<https://formulare.virtuelles-rathaus.de/forms/frm/ah7RVHNZAa3nVv8HcDp8hT61ad7Dvrt>

Welche Unterlagen muss ich zum Wohnberechtigungsschein mitbringen?

- Gültiger Personalausweis/Pass
- Einkommensnachweise je Person im Haushalt (Lohn, Gehalt, Renten, Unterhalt, Krankengeld, Arbeitslosenhilfe und –geld, Sozialhilfe, BaföG u. ä.)
- ggf. Schwerbehindertenausweis
- ggf. Urteil über Ehescheidung
- ggf. Vollmacht
- ggf. Heiratsurkunde
- ggf. Schul-/Ausbildungsbescheinigung
- ggf. Mutterpass
- ggf. Steuerbescheid (bei erhöhten Werbungskosten oder selbstständiger Tätigkeit)
- ggf. Nachweis über Pflegebedürftigkeit.

Daneben können im Einzelfall für die Bearbeitung weitere Nachweise erforderlich sein, um individuelle Lebenslagen berücksichtigen zu können.

Wie errechnet sich das berücksichtigte Einkommen?

Maßgeblich ist Ihr Gesamtjahreseinkommen und das aller zu Ihrem Haushalt rechnenden Personen (Haushaltsangehörige) lt. § 12 LWoFG. Als Jahreseinkommen gilt die Summe aller positiven Einkünfte im Sinne des Einkommensteuergesetzes:

z. B. bei einem Arbeitnehmerhaushalt das um die Werbungskosten reduzierte Bruttojahreseinkommen.

Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens ist das Einkommen zugrunde zu legen, das in den zwölf Monaten ab dem Monat der Antragstellung zu erwarten ist. Bei der Prognose kann von dem Einkommen ausgegangen werden, das in den zwölf Monaten vor der Antragstellung erzielt wurde. Änderungen sind zu berücksichtigen, wenn diese im Zeitpunkt der Antragstellung innerhalb von zwölf Monaten mit Sicherheit zu erwarten sind und nach Beginn und Ausmaß ermittelt werden können.

Haushaltsangehörige	Einkommensgrenzen für Bestandswohnungen bis 2007
1 Person	19.250,00
2 Personen	27.500,00
3 Personen	36.250,00
4 Personen	45.000,00
5 Personen	53.758,00
6 Personen	62.500,00

Wie groß darf die Wohnung sein?

Pro Kopf 1 Raum

Haushaltsangehörige	Angemessene Wohnungsgröße
1 Person	bis 45 m ² Wohnfläche
2 Personen	bis 60 m ² Wohnfläche oder 2 Wohnräume
3 Personen	bis 75 m ² Wohnfläche oder 3 Wohnräume
4 Personen	bis 90 m ² Wohnfläche oder 4 Wohnräume
jede weitere Person	zusätzlich 15 m ² Wohnfläche oder 1 Wohnraum

Einzuhalten ist entweder die Wohnfläche oder die Raumzahl. Die bedeutet, dass ein Haushalt mit drei Personen eine 3-Zimmer-Wohnung mit mehr als 75 m² oder aber eine Wohnung mit bis zu 75 m² und beliebig vielen Räumen beziehen kann.

Auf Antrag kann die Gemeinde eine Überschreitung der genannten Wohnungsgröße bis zu 5 m² genehmigen. Zusätzlicher Wohnraum kann anerkannt werden, wenn besondere persönliche oder berufliche Bedürfnisse vorliegen (z.B. Schwangerschaft).

Wie lange ist ein Wohnberechtigungsschein gültig?

Lt. § 15 Abs. 2 LWoFG

Die Gültigkeit eines erteilten Wohnberechtigungsscheins ist auf ein Jahr begrenzt. Beziehen Sie erst später eine Sozialwohnung, müssen Sie eine neue Bescheinigung beantragen.

Rechtsgrundlagen

- [§ 1 Landeswohnraumförderungsgesetz \(LWoFG\) \(Anwendungsbereich, Zweck und Zielgruppen\)](#)
- [§ 12 Landeswohnraumförderungsgesetz \(LWoFG\) \(Einkommen\)](#)
- [§ 15 Landeswohnraumförderungsgesetz \(LWoFG\) \(Überlassung von Mietwohnraum\)](#)
- [§ 30 Landeswohnraumförderungsgesetz \(LWoFG\) \(Überleitungsbestimmungen für Maßnahmen und Entscheidungen nach altem Recht\)](#)
- [§ 34 Landeswohnraumförderungsgesetz \(LWoFG\) \(Unanwendbarkeit von Bundesrecht\)](#)