

Der Wohnberechtigungsschein

Sozialer Wohnraum in Baden-Württemberg

Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

WAS SIND SOZIALMIETWOHNUNGEN?

Das Land Baden-Württemberg fördert mit großem finanziellem Aufwand den Bau von Sozialmietwohnungen. Den Bauherren werden dafür Förderdarlehen oder Förderzuschüsse gewährt. Als Gegenleistung verpflichten sich die Bauherren, insbesondere Wohnungsunternehmen, für einen bestimmten Zeitraum sogenannte Belegungs- und Mietbindungen zu beachten. Die Belegungsbindung bestimmt den Personenkreis, an den die Wohnung vermietet werden darf. Das sind Personen mit niedrigem Einkommen. Die Mietbindung begrenzt die Höhe der Miete. Die Miete ist niedriger als bei vergleichbaren Wohnungen.

WER DARF EINE SOZIALMIETWOHNUNG BEZIEHEN?

Eine Sozialmietwohnung darf nur **Wohnberechtigten**, also Personen mit einem niedrigen Einkommen, überlassen werden. Diese Wohnberechtigung wird durch einen in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechtigungsschein nachgewiesen. Einen Wohnberechtigungsschein darf nur ein **Wohnungssuchender** beantragen.

Wohnungssuchender ist, wer sich nicht nur vorübergehend in Baden-Württemberg aufhält oder aufhalten will. Der Wohnungssuchende muss tatsächlich und rechtlich in der Lage sein, einen Wohnsitz als Mittelpunkt seiner Lebensbeziehungen für sich und seine Haushaltsangehörigen auf längere Dauer zu begründen und dabei einen eigenen Haushalt zu führen. Minderjährige können grundsätzlich nur mit dem Willen der Eltern einen Wohnsitz begründen.

Als Wohnungssuchende gelten auch **Ausländer**, soweit sie sich in Baden-Württemberg länger als ein Jahr aufhalten dürfen. Nähere Auskünfte dazu erteilt die Gemeinde.

Die **Haushaltsangehörigen** des Wohnungssuchenden, d. h. die Personen, die zu seinem Haushalt hinzuzurechnen sind, werden von der Wohnberechtigung mit umfasst. Haushaltsangehörige müssen dabei zusammen mit dem Wohnungssuchenden den Wohnraum in Form einer Verantwortungs- und Einstehensgemeinschaft bewohnen. Das bedeutet sich ganz oder teilweise gemeinsam mit dem täglichen Lebensbedarf zu versorgen.

Zu den Haushaltsangehörigen zählen in der Regel

- der Ehepartner oder Lebenspartner des Wohnungssuchenden.
- Großeltern, Eltern, Kinder, Enkel und Geschwister des Wohnungssuchenden.
- Schwiegereltern, Stiefkinder, Schwager, Pflegekinder und Pflegeeltern des Wohnungssuchenden.

Zu den Haushaltsangehörigen zählen auch die Personen, die innerhalb der nächsten sechs Monate in den Haushalt aufgenommen werden, z. B. Geburt von Kindern, und die Personen, die nur vorübergehend abwesend sind. Für die vorübergehend abwesenden Personen muss der Haushalt des Wohnungssuchenden weiterhin Mittelpunkt der Lebensbeziehung bleiben.



WELCHE STELLE IST ZUSTÄNDIG?

Der Wohnungssuchende (Antragsteller) beantragt den Wohnberechtigungsschein bei der **Gemeinde**, in der er sich gewöhnlich aufhält, also wohnt.

Antragsteller, die nicht in einer Gemeinde in Baden-Württemberg wohnen, können sich an die Gemeinde in Baden-Württemberg wenden, in der sie zukünftig wohnen möchten.

Bei den Gemeinden ist der Antragsvordruck für den Wohnberechtigungsschein erhältlich.

WANN WIRD EIN WOHN-BERECHTIGUNGSSCHEIN ERTEILT?

Um einen Wohnberechtigungsschein zu bekommen, muss der Antragsteller eine bestimmte Einkommensgrenze einhalten. Die aktuellen Einkommensgrenzen werden jeweils veröffentlicht und sind den Gemeinden bekannt.

Die Gemeinde ermittelt das jährliche Gesamteinkommen des Antragstellers und seiner Haushaltsangehörigen. Kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass die Einkommensgrenze eingehalten ist, erteilt sie dem Antragsteller einen „Allgemeinen Wohnberechtigungsschein".

WIE ERMITTELT SICH DAS EINKOMMEN?

Das Jahreseinkommen wird für den Antragsteller und für jeden seiner Haushaltsangehörigen gesondert festgestellt und zu einem jährlichen Gesamteinkommen zusammengerechnet.

Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens ist das Einkommen zugrunde zu legen, das im Monat der Antragstellung und in den folgenden elf Monaten zu erwarten ist.

Änderungen, z. B. durch Beginn und Ende der Elternzeit oder die Aufnahme einer Berufstätigkeit nach Abschluss der Ausbildung, sind dann zu berücksichtigen, wenn sie bereits eingetreten oder innerhalb von zwölf Monaten nach Antragstellung mit Sicherheit zu erwarten sind und in Beginn und Höhe nachvollzogen werden können.

Ist eine Einkommensprognose nicht möglich (z. B. bei stark schwankenden Einkünften), ist grundsätzlich das Einkommen der letzten zwölf Monate vor der Antragstellung zugrunde zu legen.

Die Gemeinde kann verlangen, dass der Antragsteller die Angaben zur Einkommensermittlung durch eigene Unterlagen (z. B. Gehaltsmitteilungen) oder durch Bestätigungen des Arbeitgebers nachweist. Dies gilt auch für die Einkommensermittlung der Haushaltsangehörigen.

Für die Einkommensermittlung gibt es **unterschiedliche Einkommensarten**:

- Bei nicht selbständiger Arbeit ist der Bruttojahresverdienst (Bruttolohn, Bruttoverdienst) abzüglich der steuerlich anerkannten Werbungskosten anzugeben.
- Bei selbständiger Tätigkeit, auch in der Land- und Forstwirtschaft oder in einem Gewerbebetrieb, ist der steuerlich anerkannte Gewinn anzugeben.
- Bei Vermietung und Verpachtung sowie Kapitalvermögen ist der Überschuss der Einnahmen über die steuerlich anerkannten Werbungskosten anzugeben.
- Bezüge aus Renten und Pensionen sind abzüglich der steuerlich anerkannten Werbungskosten anzugeben.
- Arbeitslosen-, Kurzarbeiter-, Übergangs- und Insolvenzgeld, Eingliederungshilfe und Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts des Sozialgesetzbuchs, Zweites Buch („Hartz IV“) gelten als Einkommen.

Alleinerziehende können von ihrem Einkommen den steuerlichen Entlastungsbetrag abziehen.

Unterhaltspflichtige können von ihrem Einkommen die Unterhaltsleistungen abziehen:

- bei Kindesunterhalt bis zu 3.000 Euro jährlich je Kind.
- beim Trennungs- oder Scheidungsunterhalt bis zu 6.000 Euro jährlich.

Bei dem **Empfänger der Unterhaltsleistung** wird die Unterhaltsleistung in voller Höhe zum Einkommen dazugerechnet.

Nähere Auskünfte zur Einkommensermittlung erteilt die Gemeinde.

WIE GROSS DARF DIE WOHNUNG SEIN?

Der Wohnberechtigte kann nicht jede Sozialmietwohnung anmieten. Die Sozialmietwohnung muss von der Wohnungsgröße und der Anzahl der Wohnräume passen.

Der Wohnberechtigungsschein enthält deshalb Angaben zur angemessenen und damit die für den Haushalt des Antragstellers passenden Wohnungsgröße.

Die Wohnungsgröße richtet sich nach dem **Förderjahr**, in dem die Sozialmietwohnung gefördert wurde, und der **Anzahl der Haushaltsangehörigen**.

Angemessen sind folgende Wohnungsgrößen nach Wohnfläche und Anzahl der Wohnräume:

A) FÜR WOHNUNGEN DER FÖRDERJAHRGÄNGE BIS EINSCHLIESSLICH 2008

- Alleinstehende: bis zu 45 m² Gesamtwohnfläche
- Haushalte mit 2 Haushaltsangehörigen: bis zu 60 m² Gesamtwohnfläche oder 2 Wohnräume
- Haushalte mit 3 Haushaltsangehörigen: bis zu 75 m² Gesamtwohnfläche oder 3 Wohnräume
- Haushalte mit 4 Haushaltsangehörigen: bis zu 90 m² Gesamtwohnfläche oder 4 Wohnräume
- Haushalte mit 5 Haushaltsangehörigen: bis zu 105 m² Gesamtwohnfläche oder 5 Wohnräume
- Für Haushalte mit mehr als 5 Haushaltsangehörigen erhöht sich die Wohnfläche jeweils um 15 m² oder 1 weiteren Wohnraum.
- **Alleinerziehende** erhalten bei Wohnungen dieser Förderjahrgänge bei gleichbleibender Gesamtwohnfläche 1 Zimmer mehr, um ein eigenes Schlafzimmer für den Alleinerziehenden zu ermöglichen.

B) FÜR WOHNUNGEN DER FÖRDERJAHRGÄNGE AB 2009

- Alleinstehende: bis zu 45 m² Gesamtwohnfläche mit bis zu 2 Wohnräumen
- Haushalte mit 2 Haushaltsangehörigen: bis zu 60 m² Gesamtwohnfläche mit bis zu 3 Wohnräumen
- Haushalte mit 3 Haushaltsangehörigen: bis zu 75 m² Gesamtwohnfläche mit bis zu 4 Wohnräumen
- Haushalte mit 4 Haushaltsangehörigen: bis zu 90 m² Gesamtwohnfläche mit bis zu 5 Wohnräumen
- Haushalte mit 5 Haushaltsangehörigen: bis zu 105 m² Gesamtwohnfläche mit bis zu 6 Wohnräumen
- Für Haushalte mit mehr als 5 Haushaltsangehörigen erhöht sich die Wohnfläche jeweils um 15 m² und 1 weiteren Wohnraum.

Die angegebenen Wohnungsgrößen dürfen für jede Wohnung, unabhängig vom Förderjahrgang, um bis zu 5 m² überschritten werden.

C) BESONDERHEITEN

Für einen besonderen Personenkreis und in bestimmten Fallgruppen erhöht sich die angemessene Wohnungsgröße.

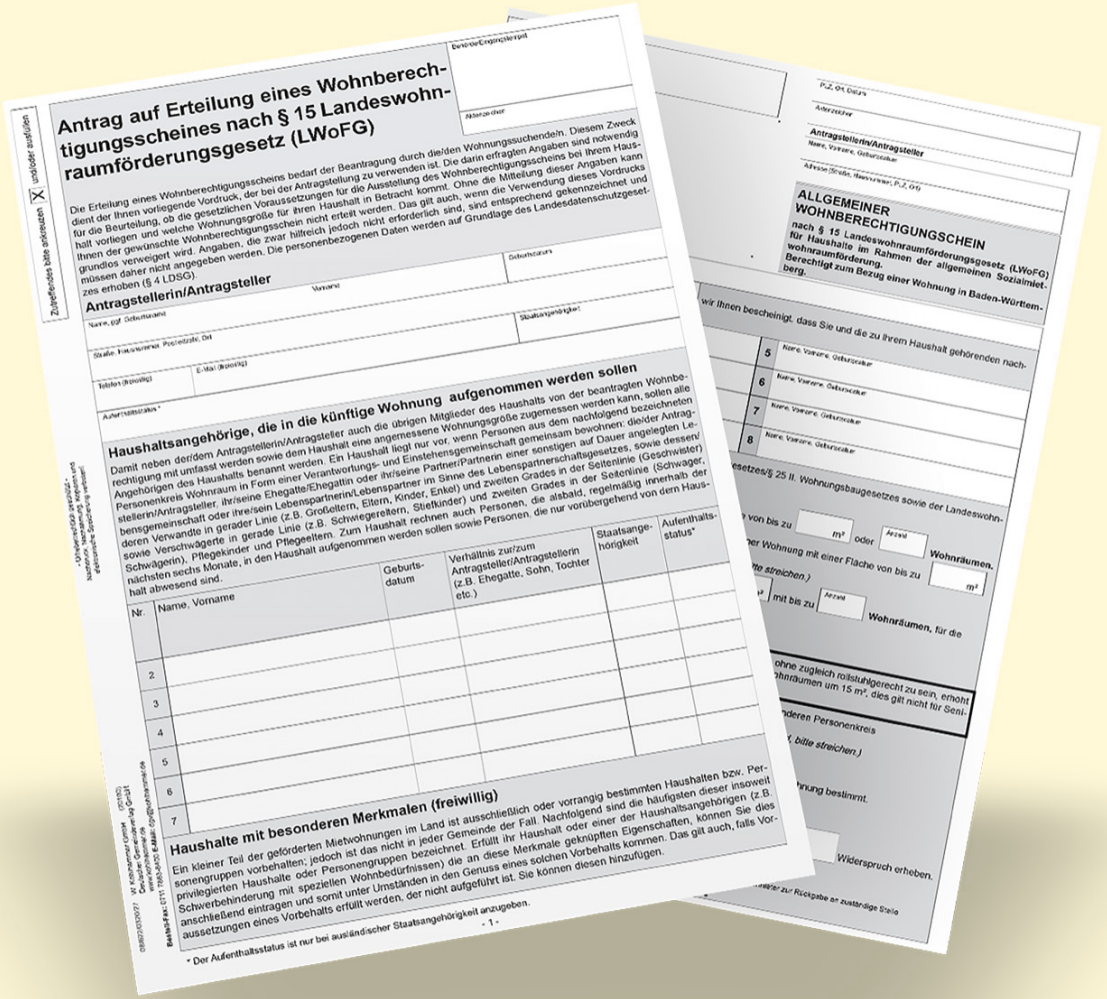
Zu dem besonderen Personenkreis zählen insbesondere Schwerbehinderte. Die Wohnungsgröße erhöht sich auch bei Bezug von betreuten Seniorenwohnungen oder barrierefreien Sozialmietwohnungen. Weitere Fälle sind beispielsweise die Aufnahme von Pflegepersonen in die Wohnung oder sonstige Härtefälle. Nähere Auskünfte dazu erteilt die Gemeinde.

WICHTIGE HINWEISE

Der Wohnberechtigungsschein gilt landesweit und damit in allen Gemeinden in Baden-Württemberg.

- Der Wohnberechtigungsschein ist ein Jahr gültig.
- Mit dem Wohnberechtigungsschein besteht kein Anspruch auf eine Sozialmietwohnung, die Suche nach einer Sozialmietwohnung wird einem nicht abgenommen.
- Der Wohnberechtigungsschein bietet nur die Möglichkeit zum Abschluss eines Mietvertrags über eine Sozialmietwohnung.
- Der Vermieter einer Sozialmietwohnung darf sie nur vermieten, wenn ihm ein gültiger und passender Wohnberechtigungsschein vorliegt.
- Bei einem Umzug in eine neue Sozialmietwohnung muss ein neuer Wohnberechtigungsschein beantragt werden.





Antrag auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines nach § 15 Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG)

Die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins bedarf der Beantragung durch die/den Wohnungssuchenden. Diesem Zweck dient der Ihnen vorliegende Vordruck, der bei der Antragstellung zu verwenden ist. Die darin erfragten Angaben sind notwendig für die Beurteilung, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für die Ausstellung des Wohnberechtigungsscheins bei Ihrem Haushalt vorliegen und welche Wohnungsgröße für Ihren Haushalt in Betracht kommt. Ohne die Mitteilung dieser Angaben kann Ihnen der gewünschte Wohnberechtigungsschein nicht erteilt werden. Das gilt auch, wenn die Verwendung gekennzeichnet und grundlos verweigert wird. Angaben, die zwar hilfreich jedoch nicht erforderlich sind, sind entsprechend gekennzeichnet und müssen daher nicht angegeben werden. Die personenbezogenen Daten werden auf Grundlage des Landesdatenschutzgesetzes erhoben (§ 4 LDSG).

Zutreffendes bitte ankreuzen (X) und/oder ausfüllen

Dienststelle/Eingangsstempel

Aktenzeichen

Antragstellerin/Antragsteller

Name, Vorname

Geburtsdatum

Name, ggf. Geburtsname

Straße, Hausnummer, Postleitzahl, Ort

Staatsangehörigkeit

Telefon (freiwillig)

E-Mail (freiwillig)

Aufenthaltsstatus*

Haushaltsangehörige, die in die künftige Wohnung aufgenommen werden sollen

Damit neben der/dem Antragstellerin/Antragsteller auch die übrigen Mitglieder des Haushalts von der beantragten Wohnberechtigung mit umfasst werden sowie dem Haushalt eine angemessene Wohnungsgröße zugemessen werden kann, sollen alle Angehörigen des Haushalts benannt werden. Ein Haushalt liegt nur vor, wenn Personen aus dem nachfolgend bezeichneten Personenkreis Wohnraum in Form einer Verantwortungs- und Einstehensgemeinschaft gemeinsam bewohnen: die/der Antragstellerin/Antragsteller, ihr/sein Ehegatte/Ehegattin oder ihr/sein Partner/Partnerin einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft oder ihre/sein Lebenspartner/Lebenspartnerin im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes, sowie dessen/deren Verwandte in gerader Linie (z.B. Großeltern, Eltern, Kinder, Enkel) und zweiten Grades in der Seitenlinie (Geschwister) sowie Verschwägerte in gerader Linie (z.B. Schwiegereltern, Stiefkinder) und zweiten Grades in der Seitenlinie (Schwager, Schwägerin), Pflegekinder und Pflegeeltern. Zum Haushalt rechnen auch Personen, die alsbald, regelmäßig innerhalb der nächsten sechs Monate, in den Haushalt aufgenommen werden sollen sowie Personen, die nur vorübergehend von dem Haushalt abwesend sind.

Nr.	Name, Vorname	Geburtsdatum	Verhältnis zur/zum Antragsteller/in (z.B. Ehegatte, Sohn, Tochter etc.)	Staatsangehörigkeit	Aufenthaltsstatus*
2					
3					
4					
5					
6					
7					

Haushalte mit besonderen Merkmalen (freiwillig)

Ein kleiner Teil der geförderten Mietwohnungen im Land ist ausschließlich oder vorrangig bestimmten Haushalten bzw. Personengruppen vorbehalten; jedoch ist das nicht in jeder Gemeinde der Fall. Nachfolgend sind die häufigsten dieser insoweit privilegierten Haushalte oder Personengruppen bezeichnet. Erfüllt ihr Haushalt oder einer der Haushaltsangehörigen (z.B. Schwerbehinderung mit speziellen Wohnbedürfnissen) die an diese Merkmale geknüpften Eigenschaften, können Sie dies anschließend eintragen und somit unter Umständen in den Genuss eines solchen Vorbehalts kommen. Das gilt auch, falls Voraussetzungen eines Vorbehalts erfüllt werden, der nicht aufgeführt ist. Sie können diesen hinzufügen.

- 1 -

* Der Aufenthaltsstatus ist nur bei ausländischer Staatsangehörigkeit anzugeben.

Deutscher Gemeindeverlag GmbH · Postfach 10 11 63 · 70010 Stuttgart
Telefon 0711 7863-8200 · Fax 0711 7863-8230 · E-Mail: info@kohlhammer.de

ISBN 978-3-555-01777-1 (Print)
ISBN 978-3-555-01778-8 (E-Book)

© Kohlhammer Deutscher Gemeindeverlag GmbH, Stuttgart 2012
Alle Rechte vorbehalten. Dieses Werk und seine Teile sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

P.Z. Ort, Datum

Aktenzeichen

Antragstellerin/Antragsteller
Name, Vorname, Geburtsdatum

Adresse (Straße, Hausnummer, P.Z., Ort)

ALLGEMEINER WOHNBERECHTIGUNGSCHEIN

nach § 15 Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) für Haushalte im Rahmen der allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung.
Berechtigt zum Bezug einer Wohnung in Baden-Württemberg.

wir Ihnen bescheinigt, dass Sie und die zu Ihrem Haushalt gehörenden nach-

5 Name, Vorname, Geburtsdatum
6 Name, Vorname, Geburtsdatum
7 Name, Vorname, Geburtsdatum
8 Name, Vorname, Geburtsdatum

esetzes/§ 25 II. Wohnungsbaugesetzes sowie der Landeswohn-

von bis zu m² oder Anzahl Wohnräumen.
er Wohnung mit einer Fläche von bis zu m²
tte streichen.)
mit bis zu Anzahl Wohnräumen, für die

ohne zugleich rollstuhlgerecht zu sein, erhöht
ohnräumen um 15 m², dies gilt nicht für Senk-

nderen Personenkreis
, bitte streichen.)
rung bestimmt.

Widerspruch erheben.
ider zur Rückgabe an zuständige Stelle

HERAUSGEBER

Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg

Postfach 10 01 41, 70001 Stuttgart

0711/123-0

poststelle@mlw.bwl.de

www.mlw.baden-württemberg.de

Titelillustration: ©tynyuk, stock.adobe.com

Illustrationen: Freepik Storyset

Stand Oktober 2023

Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN