



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.

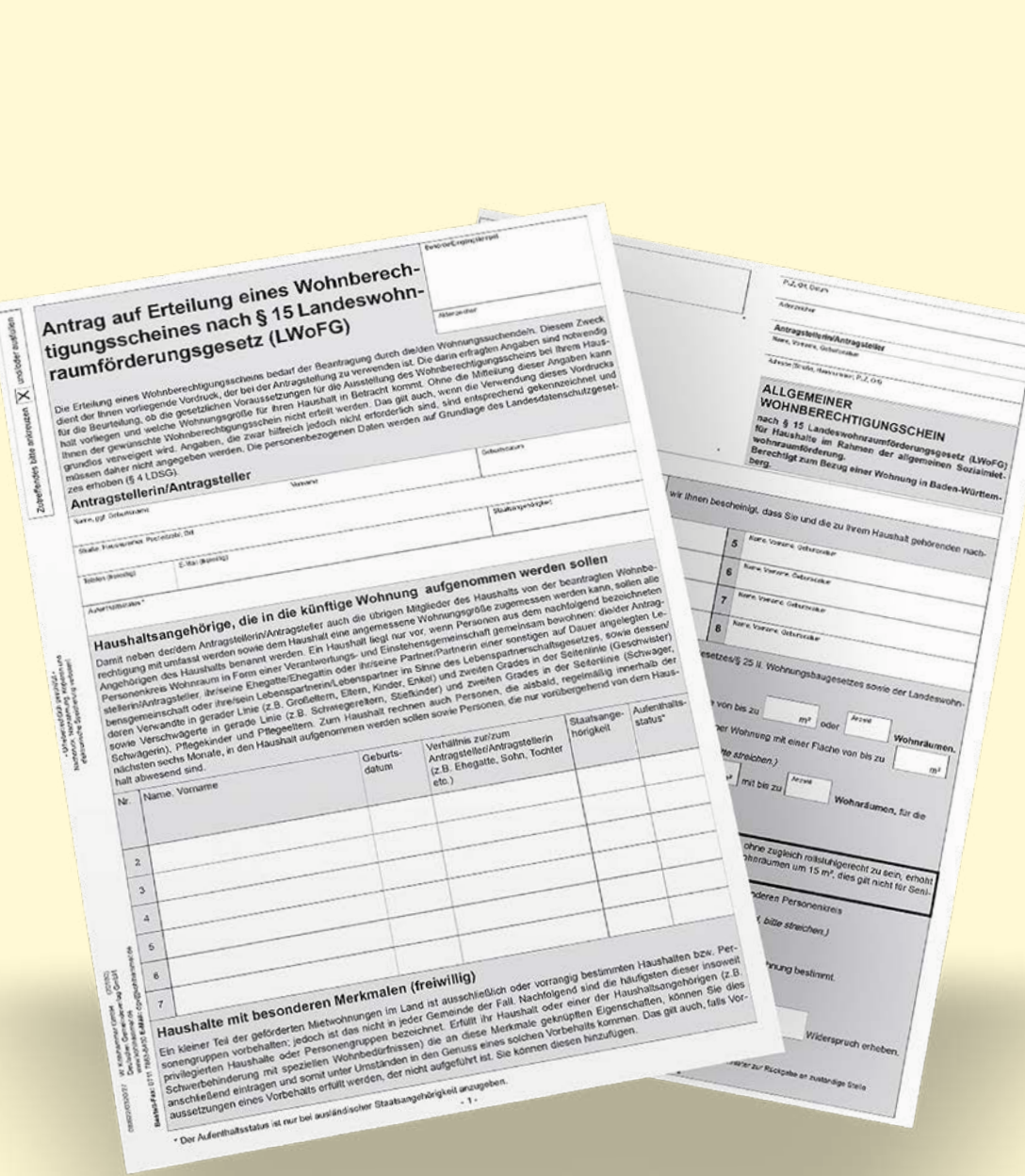
Zu dem besonderen Personenkreis zählen insbesondere Schwerbehinderte. Die Wohnungsgröße erhöht sich auch bei Bezug von betreuten Seniorenwohnungen oder barrierefreien Sozialmietwohnungen. Weitere Fälle sind beispielsweise die Aufnahme von Pflegepersonen in die Wohnung oder sonstige Härtefälle. Nähere 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 Wohnberechtigungsscheines bedarf der Beantragung durch die/den Wohnungssuchenden. Dessen Zweck dient der Ihnen vorliegende Vordruck, der bei der Antragstellung zu verwenden ist. Die darin erfragten Angaben sind notwendig für die Bearbeitung, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für die Ausstellung des Wohnberechtigungsscheines bei Ihrem Haushalt vorliegen und welche Wohnungsgröße für Ihren Haushalt in Betracht kommt. Ohne die Mitzeichnung dieser Angaben kann Ihnen der gewünschte Wohnberechtigungsschein nicht erteilt werden. Das gilt auch, wenn die Verwendung dieses Vordrucks grundlos verwweigert 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 Landesstatistengesetzes erhoben (§ 4 LDSG).

Antragsteller/in/Antragsteller

Name, ggf. Geburtsname: _____ Vorname: _____ Geburtsdatum: _____
 Straße, Hausnummer, Postleitzahl, Ort: _____

Telefon (privat): _____ (Beruflich): _____
 E-Mail-Adresse: _____

Haushaltsangehörige, die in die künftige Wohnung aufgenommen werden sollen

Darüber hinaus sind die übrigen Mitglieder des Haushalts von der beantragten Wohnberechtigung mit umfasst werden sowie dem Haushalt eine angemessene Wohnungsgröße zugemessen werden kann, sofern die Angehörigen des Haushalts benannt werden. Ein Haushalt liegt nur vor, wenn Personen aus dem nachfolgend bezeichneten Personenkreis Wohnraum in Form einer Verantw. und Einsteinstengemeinschaft gemeinsam auf Dauer angelegten Le-steller/in/Antragsteller, bzw. seiner Lebenspartnerin/Lebenspartnerin, sowie dessen/deren Verschwiegerter in gerader Linie (z.B. Großeltern, Eltern, Kinder, Enkel) und zweiten Grades in der Seitenlinie (Schwäger, Schwägerin), Pflegekinder und Pflegeeltern. Zum Haushalt rechnen auch Personen, die ab und zu, regelmäßig innerhalb des nächsten sechs Monate, in den Haushalt aufgenommen werden sollen sowie Personen, die nur vorübergehend von dem Haus-halt abwesend sind.

Nr.	Name, Vorname	Geburtsdatum	Verhältnis zum Antragsteller/Antragstellerin (z.B. Ehegatte, Sohn, Tochter etc.)	Staatsangehörigkeit	Aufenthaltsstatus*
1					
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.

* Der Aufenthaltsstatus ist nur bei ausländischer Staatsangehörigkeit anzugeben.

ALLGEMEINER WOHNBERECHTIGUNGSCHEIN

nach § 15 Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) für Haushalte im Rahmen der allgemeinen Sozialmittel-wohnraumförderung

Berechtigt zum Bezug einer Wohnung in Baden-Württemberg. Ich erkläre hiermit, 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

§ 25 II. Wohnungsbaugesetzes sowie der Landeswohn-

von bis zu _____ m² oder Anzahl _____ Wohnräumen.
 der Wohnung mit einer Fläche von bis zu _____ m²
 (bitte streichen)
 mit bis zu _____ Anzahl _____ Wohnräumen, für die

ohne zugleich miteigentümergehörig zu sein, erhält Wohnraum um 15 m², dies gilt nicht für Sen-

anderen Personenkreis
 (bitte streichen.)
 nung bestimmt.

Widerspruch erheben.

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

mlw.baden-wuerttemberg.de

Titelillustration: ©tynyuk, stock.adobe.com

Illustrationen: Freepik Storyset

Stand Oktober 2021



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN