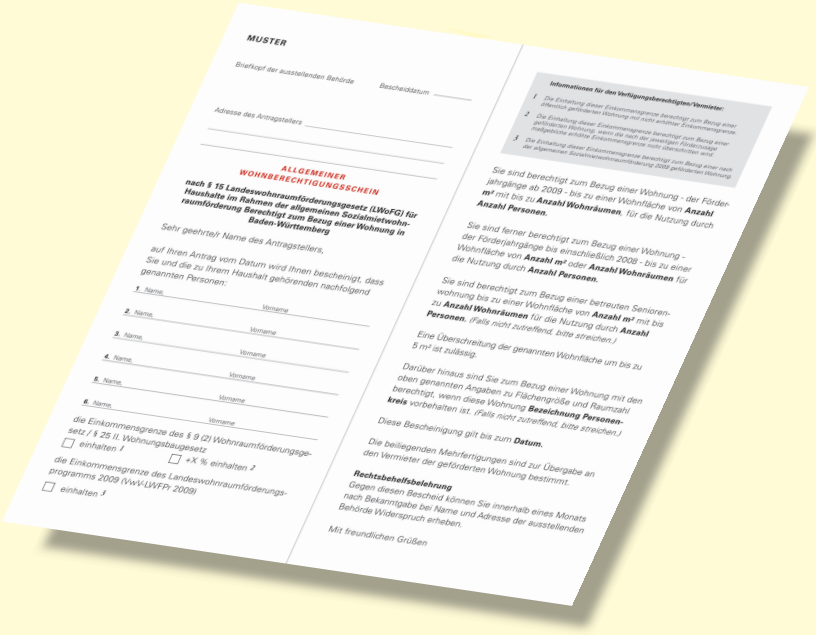
Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und
Wohnungsbau Baden-Württemberg
Neues Schloss
Schlossplatz 4
70173 Stuttgart

Tel.: 0711 / 123-0
Fax: 0711 / 123-2121
E-Mail: poststelle@wm.bwl.de
www.wm.baden-wuerttemberg.de

Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

Der Wohnberechtigungs-schein


MUSTER

Briefkopf der ausstellenden Behörde

Bescheiddatum

Adresse des Antragstellers

ALLGEMEINER WOHNBERECHTIGUNGSSCHEIN

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

Sehr geehrte/r Name des Antragstellers,

auf Ihren Antrag vom Datum wird Ihnen bescheinigt, dass Sie und die zu Ihrem Haushalt gehörenden nachfolgend genannten Personen:

1. Name, Vorname
2. Name, Vorname
3. Name, Vorname
4. Name, Vorname
5. Name, Vorname
6. Name, Vorname

die Einkommensgrenze des § 9 (2) Wohnraumförderungsgesetz / § 25 II. Wohnungsbaugesetz
☐ einhalten 1 ☐ +X % einhalten 2

die Einkommensgrenze des Landeswohnraumförderungsprogramms 2009 (VwV-LWFP 2009)
☐ einhalten 3

Informationen für den Verfügungsberechtigten/Vermieter:
1 Die Einhaltung dieser Einkommensgrenze berechtigt zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung mit nicht erhöhter Einkommensgrenze.
2 Die Einhaltung dieser Einkommensgrenze berechtigt zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung mit um den jeweiligen Prozentsatz erhöhter Einkommensgrenze.
3 Die Einhaltung dieser Einkommensgrenze berechtigt zum Bezug einer nach der allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung 2009 geförderten Wohnung

Sie sind berechtigt zum Bezug einer Wohnung - der Förderjahrgänge ab 2009 - bis zu einer Wohnfläche von **Anzahl m²** mit bis zu **Anzahl Wohnräumen**, für die Nutzung durch **Anzahl Personen**.

Sie sind ferner berechtigt zum Bezug einer Wohnung - der Förderjahrgänge bis einschließlich 2008 - bis zu einer Wohnfläche von **Anzahl m²** oder **Anzahl Wohnräumen** für die Nutzung durch **Anzahl Personen**.

Sie sind berechtigt zum Bezug einer betreuten Seniorenwohnung bis zu einer Wohnfläche von **Anzahl m²** mit bis zu **Anzahl Wohnräumen** für die Nutzung durch **Anzahl Personen**. *(Falls nicht zutreffend, bitte streichen.)*

Eine Überschreitung der genannten Wohnfläche um bis zu 5 m² ist zulässig.

Darüber hinaus sind Sie zum Bezug einer Wohnung mit den oben genannten Angaben zu Flächengröße und Raumzahl berechtigt, wenn diese Wohnung **Bezeichnung Personenkreis** vorbehalten ist. *(Falls nicht zutreffend, bitte streichen.)*

Diese Bescheinigung gilt bis zum **Datum.**

Die beiliegenden Mehrfertigungen sind zur Übergabe an den Vermieter der geförderten Wohnung bestimmt.

Rechtsbehelfsbelehrung
Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe bei Name und Adresse der ausstellenden Behörde Widerspruch erheben.

Mit freundlichen Grüßen

Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

HINWEISE ZUM BEZUG VON SOZIAL-MIETWOHNUNGEN IN BADEN-WÜRTTEMBERG

WAS SIND SOZIALMIETWOHNUNGEN?

Bund, Land und Gemeinden haben in den letzten Jahrzehnten mit großem finanziellem Aufwand den Bau von Sozialmietwohnungen gefördert, indem den Bauherren Förderdarlehen oder sonstige Hilfen gewährt worden sind. Als Gegenleistung sind die Bauherren, insbesondere Wohnungsunternehmen, verpflichtet, für einen bestimmten Zeitraum Belegungs- und Mietbindungen zu beachten. Die Belegungsbindung bestimmt den Personenkreis, dem die Wohnung zum Gebrauch überlassen werden darf, die Mietbindung begrenzt die Höhe der Miete.

WER DARF EINE SOZIALMIETWOHNUNG BEZIEHEN?

Eine Sozialmietwohnung darf nur Wohnberechtigten überlassen werden. Diese Wohnberechtigung kommt durch einen in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechtigungsschein zum Ausdruck. Als Antragsteller und Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins kommt nur ein Wohnungssuchender in Betracht. Dessen Haushaltsangehörige, d. h. die Personen, die seinem Haushalt zuzurechnen sind, werden von der Wohnberechtigung mit umfasst.

Wohnungssuchender ist, wer sich nicht nur vorübergehend im Geltungsbereich des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) aufhält oder aufhalten will und tatsächlich und rechtlich in der Lage ist, 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 sich diese in Baden-Württemberg nicht nur vorübergehend aufhalten dürfen. Ein nur vorübergehender Aufenthalt liegt in der Regel vor, wenn sich ein Ausländer von vornherein nicht länger als ein Jahr in Baden-Württemberg aufhalten darf.

Als **Haushaltsangehörige** kommen neben dem Wohnungssuchenden insbesondere in Betracht

- dessen Ehegatte, Lebenspartner (im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes) oder Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft zweier Personen,
  sowie deren
- Großeltern, Eltern und Kinder (auch Adoptivkinder),
- Geschwister, Schwiegereltern, Schwäger und Schwägerinnen,
- Pflegekinder und Pflegeeltern.

Diese Personen zählen jedoch nur dann als Haushaltsangehörige, wenn sie miteinander eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft führen. Das erfordert, dass der Wohnungssuchende mit diesen Personen Wohnraum gemeinsam bewohnt und sich ganz oder teilweise gemeinsam mit dem täglichen Lebensbedarf versorgt.

Diese Personen rechnen auch dann noch zum Haushalt, wenn sie nur vorübergehend abwesend sind, der Haushalt des Wohnungssuchenden jedoch weiterhin als Mittelpunkt ihrer Lebensbeziehungen bestehen bleibt.

WELCHE STELLE HILFT WEITER?

Der Wohnungssuchende erhält einen Wohnberechtigungsschein **auf Antrag** von der Gemeinde, in der er sich gewöhnlich aufhält. Nur wenn der Antragsteller seinen gewöhnlichen Aufenthalt nicht in Baden-Württemberg hat,

hat er sich an die Gemeinde zu wenden, in der er seinen Wohnsitz begründen möchte. Sofern nur die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins zum Bezug einer bestimmten Wohnung in Betracht kommt, ist immer die Gemeinde zuständig, in deren Bereich diese Wohnung liegt.

Bei den Gemeinden ist auch der Antragsvordruck erhältlich.

WANN WIRD EIN WOHNBERECHTIGUNGSSCHEIN ERTEILT?

Voraussetzung für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins ist die Einhaltung der maßgeblichen Einkommensgrenzen. Zu diesem Zweck ermittelt die Gemeinde das Gesamtjahreseinkommen des Antragstellers und seiner Haushaltsangehörigen und prüft anschließend, ob die Einkommensgrenzen eingehalten werden.

Kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass zumindest eine der im Einzelnen in Betracht kommenden Einkommensgrenzen eingehalten wird, erteilt sie dem Antragsteller regelmäßig einen „Allgemeinen Wohnberechtigungsschein“ (siehe Muster im Anhang).

WIE ERRECHNET SICH DAS ZU BERÜCKSICHTIGENDE EINKOMMEN?

Das Jahreseinkommen wird für jede zum Haushalt gehörende Person gesondert festgestellt. Maßgeblich sind die Verhältnisse im Zeitpunkt des Vorliegens eines prüffähigen Antrags. Für das Gesamteinkommen des Haushalts sind dann die Jahreseinkommen der einzelnen Haushaltsangehörigen zusammenzurechnen.

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 sowie der Wehrpflicht oder die Aufnahme einer Berufstätigkeit nach Abschluss der Ausbildung sind dann zu berücksichtigen, wenn sie bereits eingetreten oder innerhalb von zwölf Monaten mit Sicherheit zu erwarten sind und in Beginn und Ausmaß 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.

Auf Verlangen der Gemeinde sind die Angaben zur Einkommenserklärung durch eigene Unterlagen (z. B. Gehaltsmitteilungen) oder durch detaillierte Bestätigungen des Arbeitgebers nachzuweisen. Bezüglich des Einkommens Haushaltsangehöriger hat der Antragsteller die entsprechenden Angaben in der Einkommenserklärung zu machen.

Für die **Einkommensermittlung** ist nach folgenden Einkommensarten zu unterscheiden, wobei es unerheblich ist, ob diese Einkünfte zu versteuern oder steuerfrei sind:

- Bei nicht selbständiger Arbeit ist der Bruttojahresverdienst ausschlaggebend. Das ist der Bruttolohn oder das Bruttogehalt einschließlich aller tariflichen und außertariflichen Leistungs-, Sozial- und sonstigen Zulagen und Zuschläge, insbesondere Urlaubs- und Weihnachtsgeld, Gratifikationen, Gewinnbeteiligungen, Tantiemen usw. Zum Bruttojahresverdienst zählen auch vermögenswirksame Leistungen des Arbeitgebers und von ihm übernommene Lohnsteuerbeträge. Ein Arbeitsverhältnis in diesem Sinne kann auch ein sog. Minijob sein sowie ein ähnliches kurzfristiges oder geringfügiges Beschäftigungsverhältnis;

- Bei selbstständiger Tätigkeit, auch in der Land- und Forstwirtschaft, ist der zuletzt* steuerlich anerkannte

Gewinn maßgeblich. Fehlt es an einem Steuerbescheid, ist der festgelegte Überschuss der Betriebseinnahmen über die Betriebsausgaben darzulegen.

- Bei Vermietung und Verpachtung sowie bei Kapitalvermögen ist der Überschuss der Einnahmen über die zuletzt* steuerlich anerkannten Werbungskosten festzustellen.

- Als regelmäßig wiederkehrende Bezüge sind z. B. Renten und Pensionen zu berücksichtigen.

- Bestimmte steuerfreie Einkünfte sind als Einkommen zu rechnen, wie z. B. Arbeitslosengeld, Kurzarbeitergeld, Winterausfallgeld, Übergangsgeld.

Einkünfte aus Einkommensarten, die nicht umfass sind, gehören nicht zum Jahreseinkommen wie z. B.:

- Kindergeld, Erziehungsgeld,
- Unterhaltszahlungen des Ehegatten,
- Miet- und Lastenzuschüsse nach dem Wohngeldgesetz,
- Leistungen aus einer Krankenversicherung, aus einer Pflegeversicherung und aus der gesetzlichen Unfallversicherung.

* *längstens für das vorletzte Kalenderjahr vor Antragstellung*

Nähere Auskünfte erteilt die für die Einkommensermittlung zuständige Gemeinde.

WIE GROSS DARF DIE WOHNUNG SEIN?

Der Wohnberechtigungsschein enthält Angaben über die angemessene und damit die für den Haushalt des Antragstellers maßgebliche Wohnungsgröße. Diese richtet sich vorrangig nach der **Anzahl der Haushaltsangehörigen.**

Angemessen sind folgende Wohnungsgrößen nach Wohnfläche und / oder Raumzahl:

a) für Wohnungen der Förderjahrgänge ab 2009
- bis zu 45 m² mit bis zu zwei Wohnräumen, für die Nutzung durch eine Person,
- bis zu 60 m² mit bis zu drei Wohnräumen, für die Nutzung durch zwei Personen,
- bis zu 75 m² mit bis zu vier Wohnräumen, für die Nutzung durch drei Personen,
- bis zu 90 m² mit bis zu fünf Wohnräumen, für die Nutzung durch vier Personen,
- bis zu 105 m² mit bis zu sechs Wohnräumen, für die Nutzung durch fünf Personen.

Für jede weitere zum Haushalt rechnende Person erhöht sich die gesamte Wohnfläche um 15 m² und einen weiteren Wohnraum;
und

b) für die Förderjahrgänge bis einschließlich 2008
- Alleinstehende: bis zu 45 m²,
- Haushalte mit zwei Haushaltsangehörigen: bis zu 60 m² oder zwei Wohnräume,
- Haushalte mit drei Haushaltsangehörigen: bis zu 75 m² oder drei Wohnräume,
- Haushalte mit vier Haushaltsangehörigen: bis zu 90 m² oder vier Wohnräume,
- Haushalte mit fünf Haushaltsangehörigen: bis zu 105 m² oder fünf Wohnräume.

Für jede weitere zum Haushalt rechnende Person erhöht sich die gesamte Wohnfläche um 15 m² oder einen weiteren Wohnraum.
Die angegebenen Wohnungsgrößen dürfen nur um bis zu 5 m² überschritten werden.

Ein zusätzlicher Bedarf an Wohnflächen oder Wohnräumen, der über die angemessene Wohnfläche um bis zu 15 m² und/oder einen zusätzlichen Wohnraum hinausgeht, kann

bestimmten Personen, wie z. B. Schwerbehinderten, die aufgrund ihrer Behinderung spezielle Wohnbedürfnisse und einen zusätzlichen Wohnflächenbedarf haben, sowie aus beruflichen oder besonderen persönlichen Gründen zuerkannt werden.

BEVORZUGUNG BESTIMMTER PERSONENGRUPPEN

Ein kleiner Teil geförderter Sozialmietwohnungen ist nicht nur mit Belegungs- und Mietbindungen versehen, sondern darüber hinaus zusätzlich auf dem Mietwohnungsmarkt benachteiligten Personengruppen oder Haushalten vorbehalten. Das ist der Fall, wenn diese Wohnungen aufgrund einer Sonderbindung ausschließlich Mitgliedern dieser Personengruppen überlassen werden dürfen.

Eine solche Privilegierung können z. B. schwerbehinderte Menschen mit speziellen Wohnbedürfnissen erfahren. Daneben bestehen Sozialmietwohnungen, die lediglich vorrangig an bestimmte Personengruppen vergeben werden sollen, wie z.B. an kinderreiche Familien. Die etwaige Zugehörigkeit zu einer solchen Personengruppe kann im Antragsvordruck angegeben und im Wohnberechtigungsschein zum Ausdruck gebracht werden.

WICHTIGE HINWEISE

- Die Gültigkeit eines erteilten Wohnberechtigungsscheins ist auf ein Jahr begrenzt. Wird eine Sozialmietwohnung erst nach Ablauf der Geltungsdauer bezogen, muss zuvor ein neuer Wohnberechtigungsschein erteilt werden.

- Ein Wohnberechtigungsschein verleiht seinem Inhaber und dessen Haushaltsangehörigen keinen Anspruch auf Bezug einer Sozialmietwohnung. Der Wohnberechtigungsschein bietet dem Wohnungssuchenden allein die Möglichkeit zum Abschluss eines Mietvertrages.

- Der Wohnberechtigungsschein gilt landesweit und damit nicht nur in der Gemeinde, die ihn ausstellt.

- Mit einem Umzug endet das bisherige Wohnrecht. Für den erneuten Bezug einer Sozialmietwohnung bedarf es eines neuen Wohnberechtigungsscheins.

- Der Verfügungsberechtigte darf eine Sozialmietwohnung einem Wohnungssuchenden zum Gebrauch nur überlassen, wenn dieser ihm vorher seine Wohnberechtigung durch Übergabe eines in Baden-Württemberg ausgestellten, gültigen Wohnberechtigungsscheins nachweist, die für die Wohnung maßgebliche Einkommensgrenze eingehalten wird, die Wohnung die angemessene Wohnungsgröße nicht übersteigt und der Überlassung kein Vorbehalt für bestimmte Personengruppen oder Haushalte entgegensteht.

- Wird eine geförderte Sozialmietwohnung ohne entsprechende Berechtigung bezogen, kann die Gemeinde ggf. die Kündigung oder die Räumung der Wohnung anordnen.

- Sofern Zweifel hinsichtlich der Einordnung der Wohnung als Sozialwohnung bestehen, kann das Bürgermeisteramt der Gemeinde um Klärung gebeten werden, ob und wie lange die Wohnung noch als geförderte Sozialwohnung gebunden ist.

ANHANG: MUSTER

Briefkopf der ausstellenden Behörde Bescheiddatum _____

Adresse des Antragstellers _____

_____

_____

ALLGEMEINER WOHNBERECHTIGUNGSSCHEIN

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

Sehr geehrte/r **Name des Antragstellers,**

auf Ihren Antrag vom **Datum** wird Ihnen bescheinigt, dass Sie und die zu Ihrem Haushalt gehörenden nachfolgend genannten Personen:

1. Name, _____ Vorname _____

2. Name, _____ Vorname _____

3. Name, _____ Vorname _____

4. Name, _____ Vorname _____

5. Name, _____ Vorname _____

6. Name, _____ Vorname _____

die Einkommensgrenze des § 9 (2) Wohnraumförderungsgesetz / § 25 II. Wohnungsbaugesetz

☐ einhalten *1* ☐ +X % einhalten *2*

die Einkommensgrenze des Landeswohnraumförderungsprogramms 2009 (VwV-LWFPr 2009)

☐ einhalten *3*

Informationen für den Verfügungsberechtigten/Vermieter:

1 *Die Einhaltung dieser Einkommensgrenze berechtigt zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung mit nicht erhöhter Einkommensgrenze.*

2 *Die Einhaltung dieser Einkommensgrenze berechtigt zum Bezug einer geförderten Wohnung, wenn die nach der jeweiligen Förderzusage maßgebliche erhöhte Einkommensgrenze nicht überschritten wird.*

3 *Die Einhaltung dieser Einkommensgrenze berechtigt zum Bezug einer nach der allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung 2009 geförderten Wohnung.*

Sie sind berechtigt zum Bezug einer Wohnung - der Förderjahrgänge ab 2009 - bis zu einer Wohnfläche von **Anzahl m²** mit bis zu **Anzahl Wohnräumen**, für die Nutzung durch **Anzahl Personen.**

Sie sind ferner berechtigt zum Bezug einer Wohnung - der Förderjahrgänge bis einschließlich 2008 - bis zu einer Wohnfläche von **Anzahl m²** oder **Anzahl Wohnräumen** für die Nutzung durch **Anzahl Personen.**

Sie sind berechtigt zum Bezug einer betreuten Seniorenwohnung bis zu einer Wohnfläche von **Anzahl m²** mit bis zu **Anzahl Wohnräumen** für die Nutzung durch **Anzahl Personen.** *(Falls nicht zutreffend, bitte streichen.)*

Eine Überschreitung der genannten Wohnfläche um bis zu 5 m² ist zulässig.

Darüber hinaus sind Sie zum Bezug einer Wohnung mit den oben genannten Angaben zu Flächengröße und Raumzahl berechtigt, wenn diese Wohnung **Bezeichnung Personenkreis** vorbehalten ist. *(Falls nicht zutreffend, bitte streichen.)*

Diese Bescheinigung gilt bis zum **Datum.**

Die beiliegenden Mehrfertigungen sind zur Übergabe an den Vermieter der geförderten Wohnung bestimmt.

Rechtsbehelfsbelehrung
Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe bei **Name und Adresse der ausstellenden Behörde** Widerspruch erheben.

Mit freundlichen Grüßen