

BADEN-  
WÜRTTEMBERG

# Der Wohn- berechtigungs- schein

**Hinweise zum Bezug  
von Sozialwohnungen**



**WIRTSCHAFTS-  
MINISTERIUM**

# VORWORT

**E**in „Dach über dem Kopf“ zu haben, gehört zu den Grundbedürfnissen des Menschen. Die Kosten für die Unterkunft machen einen erheblichen Anteil der Ausgaben eines Familienhaushaltes aus. Wenn auf Grund niedriger Einkünfte, Krankheit, familiärer Umstände oder auf Grund von Arbeitslosigkeit die notwendigen Mittel für eine angemessene Wohnung nicht zur Verfügung stehen, ist die Gemeinschaft gefordert, hier dem Einzelnen zeitweise unter die Arme zu greifen. Ein wichtiges Instrument zur Sicherung der Wohnungsversorgung einkommensschwächerer Haushalte ist dabei die soziale Wohnraumförderung. Derzeit stehen in Baden-Württemberg rund 150 000 gebundene Sozialwohnungen zur Verfügung.

Dieses Falblatt informiert Sie darüber, welche Voraussetzungen Sie erfüllen müssen, um eine Sozialwohnung beziehen zu können. Wenn Sie weitere Einzelheiten erfahren wollen, sollten Sie sich bei der zuständigen Stelle Ihrer Gemeinde beraten lassen. Dort wird man Ihnen auch bei der Vermittlung einer Sozialwohnung behilflich sein.



Dr. Walter Döring, MdL  
Wirtschaftsminister  
und stellvertretender  
Ministerpräsident des Landes  
Baden-Württemberg

# Was sind Sozialwohnungen?



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

## Wer darf eine Sozialwohnung beziehen?



Der Verfügungsberechtigte (in der Regel der Eigentümer) darf eine Sozialwohnung einem Wohnungssuchenden zum Gebrauch nur überlassen, wenn dieser ihm vorher seine **Wohnberechtigung** durch Übergabe eines Wohnberechtigungsscheins nachweist, die Wohnung die angemessene Wohnungsgröße nicht übersteigt und kein Vorbehalt für bestimmte Personengruppen besteht.

**Wohnungssuchender** kann nur sein, wer tatsächlich und rechtlich seinen Willen verwirklichen kann, einen Wohnsitz als Mittelpunkt seiner Lebensbeziehungen für sich und seine Familie auf längere Dauer zu begründen und einen selbständigen Haushalt zu führen.

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 selbständigen Haushalt führen.

Als Wohnungssuchende gelten auch Ausländer, soweit sie sich in der Bundesrepublik nicht nur vorübergehend aufhalten dürfen. Ein nur vorübergehender Aufenthalt liegt in der Regel vor, wenn der Ausländer sich von vornherein nicht länger als ein Jahr im Bundesgebiet aufhalten darf.

# Wann wird ein Wohnberechtigungsschein erteilt?



Sie erhalten einen Wohnberechtigungsschein auf **Antrag** von der Gemeinde, wenn Ihr Einkommen und das Einkommen aller zu Ihrem Haushalt zählenden Familienangehörigen die **Einkommensgrenze** nach § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) einhält. Zum Teil ist für geförderte Wohnungen auch eine höhere Einkommensgrenze maßgeblich. Je nach Wohnungstyp (insbesondere Seniorenmietwohnungen) bzw. Förderart (z.B. einkommensorientierte Wohnungsbauförderung) können teilweise um bis zu 60 % erhöhte Einkommensgrenzen gelten.

In folgenden Fällen kann Ihnen ein Wohnberechtigungsschein ausgestellt werden, obwohl Sie die maßgebliche Einkommensgrenze nicht einhalten:

- Sie wollen aus einer geförderten Sozialwohnung in eine andere teurere oder kleinere Sozialwohnung umziehen, deren Größe die für ihren Haushalt angemessene Wohnfläche aber nicht überschreiten darf.
- Die Versagung des Wohnberechtigungsscheins würde für Sie eine besondere Härte bedeuten.

# Wie errechnet sich das zu berücksichtigende Einkommen?



Maßgeblich ist Ihr **Jahreseinkommen und das aller zu Ihrem Haushalt rechnenden Personen (Haushaltsangehörige)**. Als Jahreseinkommen gilt die Summe aller positiven Einkünfte im Sinne des Einkommensteuergesetzes (EStG). Dies ist entweder der **Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten** oder der **Gewinn**. Ein Ausgleich mit Verlusten aus anderen Einkunftsarten und mit Verlusten des zusammenveranlagten Ehegatten ist nicht zulässig.

Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens ist das Einkommen zu Grunde 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.

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

Zum Jahreseinkommen **gehören** auch:

- der steuerfreie Betrag von Versorgungsbezügen,
- steuerfreie Zuschläge für Sonntags-, Feiertags- oder Nachtarbeit,
- Lohn- und Einkommensersatzleistungen (z.B. Arbeitslosengeld, Arbeitslosenhilfe, Winterausfall-, Kranken- oder Übergangsgeld),
- Einkünfte aus kurzfristigen und geringfügigen Beschäftigungsverhältnissen,
- Einkünfte aus Kapitalvermögen (z.B. Zinsen, Dividenden), auch soweit sie auf Grund der Sparerfreibeträge steuerfrei bleiben,
- Renten mit dem vollen Betrag,
- Ansparabschreibungen (Rücklagen) im Sinne von § 7g Abs. 3 Satz 1 EStG und Sonderabschreibungen, die die höchstmöglichen Absetzungen für Abnutzung nach § 7 des EStG übersteigen,
- ausländische Einkünfte,
- Berufsausbildungsbeihilfen (zur Hälfte),
- wiederkehrende Bezüge, die einem Bewohner von nicht zum Familienhaushalt rechnenden Personen gewährt werden, sowie Leistungen nach dem Unterhaltsvorschussgesetz,
- Leistungen der laufenden Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Bundessozialhilfegesetz, dem Asylbewerberleistungsgesetz und dem Bundesversorgungsgesetz.

Alle nicht genannten steuerfreien Einnahmen gehören nicht zum Jahreseinkommen wie z.B.

- Kindergeld, Erziehungsgeld,
- Miet- und Lastenzuschüsse nach dem Wohngeldgesetz,
- Leistungen der Kranken- und Pflegeversicherung,
- steuerfreie Arbeitnehmer-Sparzulage.

Betriebsausgaben oder Werbungskosten dürfen in nachgewiesener Höhe vom Jahreseinkommen abgezogen werden; bei den steuerpflichtigen Einnahmen von Arbeitnehmern sind jedoch mindestens der Arbeitnehmerpauschbetrag von 1 044 Euro, bei Einnahmen aus Kapitalvermögen 51 Euro (bei zusammenveranlagten Ehegatten 102 Euro), bei Renten 102 Euro abzuziehen. Die Pauschalbeträge dürfen aber nur bis zur Höhe der Einnahmen abgezogen werden.

**Pauschal** können von diesem Jahreseinkommen eines Haushaltsangehörigen **jeweils 10 %** abgezogen werden, wenn

- Steuern vom Einkommen,
- Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung oder
- Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung entrichtet werden.

Sofern keine Pflichtbeiträge entrichtet werden, können laufende Beiträge zu öffentlichen oder privaten Versicherungen (z.B. Lebensversicherungen) in tatsächlich geleisteter Höhe, höchstens aber bis zu 10 % des Jahreseinkommens abgezogen werden, wenn die Beiträge hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung den Pflichtbeiträgen entsprechen. Dies gilt nicht, wenn eine im Wesentlichen beitragsfreie Sicherung oder eine Sicherung, für die Beiträge von einem Dritten geleistet werden, besteht.

Bei der Ermittlung des Gesamteinkommens – also der Summe der Jahreseinkommen aller Haushaltsangehörigen – können in Einzelfällen

### **Freibeträge bei**

- erwerbstätigen Alleinerziehenden für Kinder unter 12 Jahren (je Kind 600 Euro),

	1 Person
Einkommensgrenze §9 Abs. 2 WoFG	12.000 €
Bruttoeinkommen beim Angestellten-/ Arbeiterhaushalt	18.187 €
Einkommensgrenze §9 Abs. 2 WoFG + 60%	19.200 €
Bruttoeinkommen beim Angestellten-/ Arbeiterhaushalt	28.473 €

(Das höchstmögliche Bruttoeinkommen beim Beamten für die private Krankenversicherung zwischen

- Kindern im Alter von 16 bis 24 mit eigenem Einkommen (je Kind bis zu 600 Euro),
- Schwerbehinderten mit einem Grad der Behinderung
  - von 100 (4 500 Euro),
  - von wenigstens 80 und häuslicher Pflegebedürftigkeit (4 500 Euro),
  - von unter 80 und häuslicher Pflegebedürftigkeit (2 100 Euro),
- jungen Ehepaaren (4 000 Euro) sowie

### **Aufwendungen**

- zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen (bis zur durch notariell beurkundete Unterhaltsvereinbarung, Titel oder behördlichen Bescheid nachgewiesenen Höhe, sonst nur höchstens 6 000 Euro bei früheren Ehegatten oder Lebenspartnern bzw. 3 000 Euro bei sonstigen nicht zum Haushalt rechnenden Unterhaltsberechtigten sowie bei Haushaltsangehörigen, die auswärts untergebracht sind und sich in der Berufsausbildung befinden)

abgesetzt werden.

Auf Grund dieser Berechnung des Jahreseinkommens werden die Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung, bei deren Einhaltung der Wohnungssuchende zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigt ist, regelmäßig bereits bei deutlich höherem Bruttoeinkommen eingehalten. So entsprechen den Einkommensgrenzen ohne Berücksichtigung besonderer Frei- und Abzugsbeträge beim Angestellten-/Arbeiterhaushalt mit einem Arbeitnehmer typischerweise folgende Bruttoeinkommen:

<b>Bei einer Haushaltgröße mit:</b>			
2 Personen	3 Personen (davon 1 Kind)	4 Personen (davon 2 Kinder)	5 Personen (davon 3 Kinder)
18.000 €	22.600 €	27.200 €	31.800 €
26.758 €	33.330 €	39.901 €	46.472 €
28.800 €	36.160 €	43.520 €	50.880 €
42.187 €	52.701 €	63.216 €	73.729 €

tenhaushalt liegt je nach der Höhe der Beiträge  
en 10 und 20 % unter den obigen Werten.)

# Wie groß darf die Wohnung sein?

Im Wohnberechtigungsschein ist die angemessene Wohnungsgröße anzugeben. Diese richtet sich nach der **Zahl der Personen, die nach dem Wohnraumförderungsgesetz zu Ihrem Haushalt zu rechnen sind (Haushaltsangehörige)**. Andere Personen können berücksichtigt werden, wenn sie sich nicht nur vorübergehend in Ihrem Haushalt aufhalten und ihre Nichtberücksichtigung eine besondere Härte darstellen würde.

Als **angemessen** sind folgende Wohnungsgrößen anzusehen:

Haushalt mit 1 Person . . . . . bis zu 45 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche,

Haushalt mit 2 Personen . . . bis zu 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
oder 2 Räume,

Haushalt mit 3 Personen . . . bis zu 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
oder 3 Räume,

Haushalt mit 4 Personen . . . bis zu 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
oder 4 Räume,

für jede weitere Person . . . . . 15 m<sup>2</sup> Wohnfläche oder 1 Raum.

Einzuhalten ist nur entweder die Wohnfläche oder die Raumzahl. Dies bedeutet, dass ein Haushalt mit drei Personen eine 3-Zimmer-Wohnung mit mehr als 75 m<sup>2</sup> oder aber eine Wohnung mit bis zu 75 m<sup>2</sup> und beliebig vielen Räumen beziehen kann.

Auf Antrag kann die Gemeinde eine Überschreitung der genannten Wohnungsgrößen bis zu 5 m<sup>2</sup> genehmigen.

Zusätzlicher Wohnraum kann anerkannt werden, wenn besondere persönliche oder berufliche Bedürfnisse vorliegen:

- Eine zusätzliche Wohnfläche von bis zu 15 m<sup>2</sup> oder ein zusätzlicher Raum bei Schwerbehinderten, wenn wegen der Art der Behinderung zusätzlicher Wohnflächenbedarf besteht,
- bis zu 10 % mehr Wohnfläche beim Bezug einer betreuten Seniorenmietwohnung durch einen Zweipersonenhaushalt, bis zu 10 m<sup>2</sup> bei Bezug durch einen Einpersonenhaushalt,
- eine zusätzliche Wohnfläche von bis zu 15 m<sup>2</sup> oder ein zusätzlicher Wohnraum auf Antrag für einen in absehbarer Zeit zu erwartenden zusätzlichen Raumbedarf, insbesondere bei jungen Ehepaaren (beide Partner unter 40, Ehedauer noch nicht über fünf Jahre),

■ ein zusätzlicher Wohnraum, der die angemessene Wohnfläche um bis zu 10 m<sup>2</sup> erhöhen darf, bei alleinstehenden Elternteilen mit einem Kind, wenn entsprechende persönliche oder berufliche Bedürfnisse vorliegen.

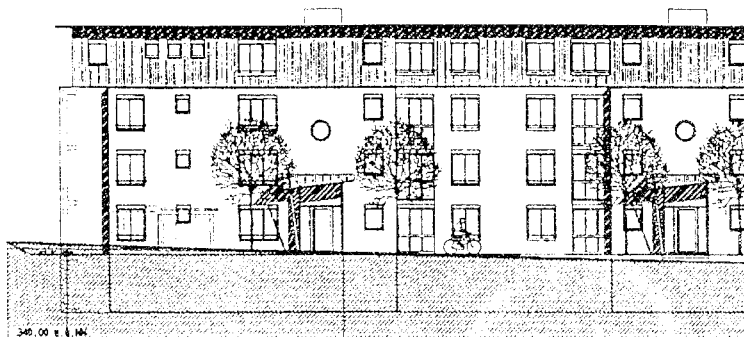
Außerdem wird ein zusätzlicher Raum oder eine zusätzliche Wohnfläche bis zu 15 m<sup>2</sup> anerkannt, wenn Sie für die Wohnung einen Finanzierungsbeitrag von mindestens 20 000 DM geleistet haben.

## Welche Personen gehören zu Ihrem Haushalt?

Nach dem Wohnraumförderungsgesetz sind **Haushaltsangehörige** neben dem Wohnungssuchenden selbst insbesondere dessen

- Eltern und Kinder (auch Adoptiv- und Stiefkinder),
- Ehegatte, Lebenspartner und Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft,
- Geschwister, Schwiegereltern, Schwager und Schwägerinnen,
- Pflegekinder.

Bei der Wohnberechtigung werden diese Personen jedoch nur berücksichtigt, soweit sie mit dem Wohnungssuchenden **einen gemeinsamen Haushalt**, d.h. eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft führen. Dies erfordert, dass der Wohnungssuchende mit diesen Personen Wohnraum gemeinsam bewohnt und sich ganz oder teilweise gemeinsam mit dem täglichen Lebensbedarf versorgt. Außerdem rechnen diese Personen zum Haushalt,



wenn sie nur vorübergehend abwesend sind, der Haushalt des Wohnungssuchenden jedoch weiterhin der Mittelpunkt ihrer Lebensbeziehungen bleibt (z.B. bei Wehr- und Zivildienst, Ausbildung, Studium).

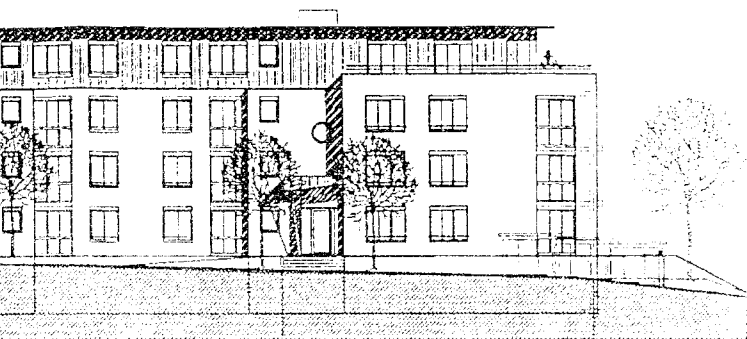
## **Bevorzugung bestimmter Personengruppen**

Grundsätzlich kann ein Verfügungsberechtigter frei entscheiden, an wen er seine Wohnung vermietet, sofern die Wohnungsinteressenten eine Wohnberechtigung besitzen.

In vielen Fällen ist eine Wohnung jedoch bereits bei der Förderung im Bewilligungsbescheid oder der vertraglichen Vereinbarung für Angehörige eines bestimmten Personenkreises (z.B. Schwerbehinderte, Senioren, Alleinerziehende mit Kind usw.) vorgesehen worden. Die Zugehörigkeit zu einer solchen Gruppe ist dem Verfügungsberechtigten durch einen Zusatz im Wohnberechtigungsschein oder auf andere Weise nachzuweisen.

Oftmals stehen auch den Gemeinden auf Grund zusätzlicher Förderleistungen Benennungs- oder Besetzungsrechte zu. Bei deren Ausübung sind insbesondere kinderreiche Familien, schwangere Frauen, junge Ehepaare, alleinstehende Elternteile mit Kindern, ältere Menschen und Schwerbehinderte vorrangig zu berücksichtigen.

Bei Wohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln für Angehörige des öffentlichen Dienstes oder ähnliche Personengruppen gefördert wurden, steht dem jeweiligen Darlehens- oder Zuschussgeber (z.B. Bund, Land, Bundeseisenbahnvermögen) ein Besetzungsrecht zu.



# Welche Stelle ist zuständig?



Sie können die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins bei der Gemeinde beantragen, in der Sie Ihren gewöhnlichen Aufenthalt haben, oder in der Gemeinde, in der Sie Ihren Wohnsitz begründen möchten. 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 erhalten Sie ein Formblatt für die Antragstellung.

## Wichtige Hinweise



- Die Gültigkeit einer erteilten Wohnberechtigungsscheins ist auf ein Jahr begrenzt. Beziehen Sie erst später eine Sozialwohnung, müssen Sie eine neue Bescheinigung beantragen.
- Wenn Sie umziehen, endet das bisherige Wohnrecht. Für den erneuten Bezug einer Sozialwohnung brauchen Sie einen neuen Wohnberechtigungsschein.
- Wenn Sie eine geförderte Sozialwohnung beziehen, ohne zum Bezug berechtigt zu sein, kann die Gemeinde ggf. die Kündigung oder die Räumung der Wohnung anordnen. Sofern daher Zweifel hinsichtlich der Einordnung der Wohnung bestehen, sollten Sie sich an das Bürgermeisteramt der zuständigen Gemeinde wenden. Dort wird man Ihnen schriftlich bestätigen, ob und wie lange die Wohnung noch als geförderte Sozialwohnung gebunden ist.

The background of the page is a detailed architectural floor plan of a building. It shows various rooms, corridors, and structural elements like walls and doors. The drawing is in a technical style with fine lines and some hatching for shading. The text is overlaid on this background.

## **HERAUSGEBER**

Wirtschaftsministerium  
Baden-Württemberg  
Theodor-Heuss-Straße 4  
70174 Stuttgart  
Juni 2002

## **GESTALTUNG UND SATZ**

Grafik-Design, Konzeption  
Klaus Killenberg  
70597 Stuttgart

## **DRUCK**

Schnitzer Druck GmbH  
71404 Korb

### **VERTEILERHINWEIS:**

Diese Informationsschrift wird von der Landesregierung Baden-Württemberg im Rahmen ihrer verfassungsgemäßen Verpflichtung zur Unterrichtung der Öffentlichkeit herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Kandidaten oder Helfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für alle Wahlen.

Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel.

Untersagt ist auch die Weitergabe an Dritte zur Verwendung bei der Wahlwerbung.

Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die vorliegende Druckschrift nicht so verwendet werden, dass dies als Parteinahme der Herausgeberin zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Diese Beschränkungen gelten unabhängig vom Vertriebsweg, also unabhängig davon, auf welchem Wege und in welcher Anzahl diese Informationsschrift dem Empfänger zugegangen ist.

Erlaubt ist es jedoch den Parteien, diese Informationsschrift zur Unterrichtung ihrer Mitglieder zu verwenden.