

Allgemeines:

Nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges herrschte durch die Zerstörungen in den Städten großer Wohnungsmangel. Durch entsprechende Gesetze (Erstes und Zweites Wohnungsbaugesetz, Wohnraumbewirtschaftungsgesetz) versuchte man, den vorhandenen Wohnraum möglichst umfassend zu nutzen und durch die Förderung nach den Wohnungsbaugesetzen zerstörten Wohnraum wieder herzustellen oder neuen Wohnraum zu schaffen.

Die nach den Wohnungsbaugesetzen geförderten Wohnungen wurden als "öffentlich geförderte" Wohnungen bezeichnet, weil die staatlichen Baudarlehen aus Steuergeldern, also öffentlichen Mitteln, ausgegeben wurden. Diese Sozialwohnungen waren und sind dafür gedacht, Bürgerinnen und Bürger mit Wohnraum zu versorgen, die aufgrund ihres geringen Einkommens keine Wohnung am freien Markt finden können. Voraussetzung ist deshalb, dass vor dem Einzug eine bestimmte, von der Haushaltsgröße abhängige Einkommensgrenze eingehalten wird.

Im Laufe der Zeit ergab sich eine Diskrepanz zwischen den gesetzlich limitierten Mieten dieser Wohnungen und der Einkommensentwicklung der dort wohnenden Mieter. So beschloss der Deutsche Bundestag Ende 1981 das Gesetz zum Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (AFWoG). Die Mieter der öffentlich geförderten Wohnungen mussten ihr Einkommen nachweisen und bei Überschreiten der Einkommensgrenzen eine monatliche Fehlbelegungsabgabe bezahlen.

In Bayern wurde die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe durch Gesetz bis zum 31.12.2007 befristet. Ab 01.01.2008 fällt keine Fehlbelegungsabgabe mehr an.

Das Zweite Wohnungsbaugesetz wurde mehrfach geändert. Es wurde ein Dritter Förderweg eingeführt, der höhere Einkommensgrenzen bei gleichzeitig höheren Ausgangsmieten vorsieht. Später wurde die einkommensorientierte Förderung entwickelt, bei der ein Teil der Gesamtförderung in Abhängigkeit vom Einkommen des Mieters ausgezahlt wird. Damit soll die sogenannte "Fehlsubventionierung" gänzlich vermieden werden.

Das Zweite Wohnungsbaugesetz wurde zum 01.01.2002 durch das Wohnraumförderungsgesetz abgelöst. Mit diesem Gesetz wurden neue Möglichkeiten für die Wohnungsbauförderung eingeführt. Auch diese geförderten Wohnungen unterliegen entsprechenden gesetzlichen Vorgaben.

Wer sich als Wohnungssuchender für eine geförderte Wohnung registrieren lassen will, darf sein Einkommen nicht höher sein als die für das jeweilige Bauprogramm geltende Einkommensgrenze.

Wann ein Wohnungssuchender tatsächlich einem Vermieter für eine freie Wohnung vorgeschlagen werden kann, hängt von verschiedenen Faktoren ab. Ein ausschlaggebender Punkt ist die "soziale Dringlichkeit", mit der die Lebensumstände aller Wohnungssuchenden bewertet werden, um eine möglichst gerechte Reihenfolge zu gewährleisten. Bei ausländischen Wohnungssuchenden spielt auch der Aufenthaltsstatus eine Rolle.

Es gibt neben den öffentlich geförderten Sozialwohnungen inzwischen auch andere differenziertere Fördermodelle, bei denen höhere Einkommensgrenzen zulässig sind. Bei diesen Wohnungen sind dann aber auch höhere Mieten zu zahlen. Bei der einkommensorientierten Förderung wird - anders als früher im ersten Förderweg - die Förderung aufgeteilt.

Ein Teil der Fördergelder wird in Abhängigkeit vom Haushaltseinkommen ausbezahlt. Die Voraussetzungen werden alle zwei Jahre neu überprüft. Damit sollen Fehlsubventionierungen von Anfang an vermieden werden.

Voraussetzungen

- Einkommen:
Es gibt unterschiedliche Einkommensgrenzen. Je nach Höhe des anrechenbaren Einkommens ist die Antragstellung nur für bestimmte Bauprogramme mit unterschiedlichen Miethöhen möglich.
- Soziale Dringlichkeit
- Aufenthaltsstatus bei ausländischen Wohnungssuchenden
- Aufenthaltsdauer

Was ist ein sozialer Wohnungsbau?

Sozialer Wohnungsbau bezeichnet man den staatlich geförderten Bau von Wohnungen, für soziale Gruppen, die ihren Wohnungsbedarf nicht am freien Wohnungsmarkt decken können. Zur Belegungsbindung tritt eine höchstzulässige Miete („Kostenmiete“) auf der Grundlage des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG).

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.

Was ist ein Wohnberechtigungsschein?

Der Wohnberechtigungsschein (WBS), umgangssprachlich auch §5-Schein, ist eine amtliche Bescheinigung, mit deren Hilfe ein Mieter nachweisen kann, dass er berechtigt ist, eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung („Sozialwohnung“) zu beziehen.

Wann wird ein Wohnberechtigungsschein erteilt?

Der Wohnberechtigungsschein wird auf **Antrag** von der Gemeinde, wenn das Einkommen und das Einkommen aller zum Haushalt zählenden Familienangehörigen die **Einkommensgrenze** nach § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) nicht überschreitet. 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 ein Wohnberechtigungsschein ausgestellt werden, obwohl die maßgebliche Einkommensgrenze nicht eingehalten werden können.

__ 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 das **Jahreseinkommen und das aller zum 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.

Einkommengrenzen, jährlich:

- Antragsteller 12.000 Euro
- mit einem Angehörigen, z. B. Ehegatten 18.000 Euro
- mit zwei Angehörigen, z. B. Ehegatten u. einem Kind 22.600 Euro
- mit drei Angehörigen, z. B. Ehegatten u. zwei Kinder 27.200 Euro
- Zuschlag für jeden weiteren Angehörigen 4.100 Euro

Auch wenn die errechnete Endsumme geringfügig über den zulässigen Sätzen liegt, können die Wohnungsämter einen WBS erteilen, da eine Überschreitung von bis zu 5 % zulässig ist.

Folgende Unterlagen müssen Sie vorlegen:

- Personalausweis oder Reisepass
- Mietvertrag
- Einkommenserklärung auf Formblatt
- Heiratsurkunde bei verheirateten Personen
- Nachweis über Eintragung einer Lebenspartnerschaft
- Mutterpass bei Schwangeren
- Geburtsurkunden der Kinder
- Scheidungsurteil mit Sorgerechtsentscheidung oder Sorgerechtsvereinbarung wenn bei Geschiedenen bzw. getrennt Lebenden, minderjährige Kinder im Antrag aufgeführt sind
- Verdienstbescheinigungen bei Einkommen aus nichtselbständiger Arbeit für alle verdienenden Familienangehörigen (Formblatt)
- ggf. Arbeitslosengeld/Hilfebescheide
- ggf. Sozialhilfe- oder Rentenbescheide
- bei Einkommensteuerpflichtigen den Einkommensteuerbescheid des letzten Jahres

Erlaubte Größe der Wohnung

Ist ein WBS - Antrag geprüft und gehören Sie zum Kreis der Berechtigten, wird der (ein Jahr lang) gültige Wohnberechtigungsschein zugeschickt. Darauf ist u. a. die im Gesetz festgelegte angemessene Wohnungsgröße vermerkt.

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

Als angemessen sind folgende Wohnungsgrößen anzusehen:

Haushalt mit 1 Personbis zu 45 m² Gesamtwohnfläche,
Haushalt mit 2 Personenbis zu 60 m² Wohnfläche oder 2 Räume,
Haushalt mit 3 Personenbis zu 75 m² Wohnfläche oder 3 Räume,
Haushalt mit 4 Personenbis zu 90 m² Wohnfläche oder 4 Räume,
für jede weitere Person15 m² 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 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 Wohnungsgrößen bis zu 5 m² genehmigen. Zusätzlicher Wohnraum kann anerkannt werden, wenn besondere persönliche oder berufliche Bedürfnisse vorliegen:

Eine zusätzliche Wohnfläche von bis zu 15 m² 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 m² bei Bezug durch einen Einpersonenhaushalt,

eine zusätzliche Wohnfläche von bis zu 15 m² 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 m² erhöhen darf, bei allein stehenden Elternteilen mit einem Kind, wenn entsprechende persönliche oder berufliche Bedürfnisse vorliegen.

Mit einem Wohnberechtigungsschein für eine 1-Zimmer-Wohnung kann auch eine kleine 1 1/2-Zimmer-Wohnung oder eine kleine 2-Zimmer-Wohnung gemietet werden. Die Wohnfläche der 2-Zimmer-Wohnung darf aber insgesamt nicht größer sein als 50 qm.

2-Personen-Haushalte, die einen WBS für 2 Zimmer haben, können auch eine kleine 3-Zimmer-Wohnung mit bis zu 60 qm Gesamtwohnfläche mieten.

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.

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, allein stehende 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.

"Dringender Wohnbedarf"

Es sollen Wohnungssuchende mit "dringlichem Wohnbedarf" in Sozialwohnungen sowie Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften vorrangig versorgt werden. Der "dringende Wohnbedarf" ist auf dem Wohnberechtigungsschein vermerkt.

Folgende Berechtigungsgruppen werden unterschieden:

- Familien mit mindestens einem Kind ohne eine Wohnung oder in räumlich unzureichenden Wohnverhältnissen (als Familien gelten auch Alleinstehende mit mindestens einem Kind);
- Eheleute bzw. Verlobte ohne eigene Wohnung, wenn eine Schwangerschaft ab der 14. Woche nachgewiesen ist;
- Schwerbehinderte, wenn die derzeitigen Wohnverhältnisse wegen der anerkannten Leiden für sie objektiv ungeeignet sind;
- Alleinstehende psychisch Kranke ohne eigene Wohnung;
- Wohnungssuchende, die aus städtebaulichen Gründen ihre bisherige Wohnung aufgeben müssen (Sanierung, Gewerbe- oder Industrieansiedlung etc.);
- Inhaber ofenbeheizter Wohnungen, und zwar:

Alleinstehende, die das 70. Lebensjahr vollendet haben

Eheleute, bei denen ein Ehepartner das 70. Lebensjahr vollendet hat;

- Räumungspflichtige, in der Regel aufgrund eines gerichtlichen Räumungstitels oder eines bau- und wohnungsaufsichtlichen Benutzungsverbots, die bisher eine eigene Wohnung bewohnt haben, oder eine Wohnmöglichkeit in Verbindung mit dem Arbeitsverhältnis haben (Werkwohnungen, Dienstwohnungen usw.) und dieses aus Altersgründen beenden müssen;
- Personen, die in Einrichtungen der sozialen Wohnhilfe oder sonstigen Behelfsunterkünften oder in vergleichbaren Unterkünften des Jugend-, Frauen- und Sozialwesens (z. B. Frauenhäusern, Zufluchtwohnungen für geschlagene Frauen oder Mädchenhäusern) leben (ausgenommen sind hier Aus- und Übersiedlereinrichtungen).

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.

Die Miete von Sozialwohnungen

Sozialwohnungen sind mit öffentlichen Mitteln des Bundes, der Länder und der Kommunen gefördert worden und unterliegen deshalb einer Belegungs- und Preisbindung, das heißt, die Wohnungen dürfen nur an bestimmte Mieter zu einem bestimmten Preis vermietet werden. Der Vermieter darf nur die sogenannte Kostenmiete verlangen, das ist die Miete, die er braucht, um seine laufenden Aufwendungen abzudecken. Wer eine Sozialwohnung angemietet hat, wohnt deshalb relativ preiswert, die ortsübliche Vergleichsmiete spielt keine Rolle und auch vor überzogenen Mieterhöhungen im Laufe der Mietzeit ist der Mieter geschützt. Eine Mieterhöhung kommt überhaupt nur in Betracht, wenn

- der Vermieter mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde Wohnung oder Haus modernisiert hat,
- die Hypothekenzinsen gestiegen sind oder
- der Gesetzgeber die Instandhaltungspauschalen oder Verwaltungskostenspau schalen erhöht.

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.