

Hinweise zum Bezug von Sozialmietwohnungen in Baden-Württemberg

Was sind Sozialmietwohnungen?

Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln (Darlehen) von Bund, Land oder Gemeinden durch die Landeskreditbank Baden-Württemberg finanziert worden sind. Diese Förderung von Mietwohnungen hatte zum Ziel, Wohnraum für einen bestimmten Personenkreis, preisgünstiger als auf dem freien Wohnungsmarkt, vermieten zu können.

Wer darf eine Sozialwohnung beziehen?

Wohnungssuchende mit ihren Haushaltsangehörigen, die im Besitz eines hierfür passenden Wohnberechtigungsscheins sind. Als Haushaltsangehörige gelten:

der **Ehegatte** des Antragstellers,
der/die **Lebenspartner/-in** (im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes),
der/die **Lebensgefährte/-in** einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft zweier Personen sowie deren
Eltern, Großeltern, Kinder (auch Adoptivkinder),
Geschwister, Schwiegereltern, Schwäger und **Schwägerinnen** und
Pflegekinder und **Pflegeeltern**

Diese Personen gelten allerdings nur dann als Haushaltsangehörige, wenn sie miteinander eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft führen. Dies setzt voraus, 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, so dass der Haushalt des Antragstellers auch während der Abwesenheit der Mittelpunkt ihrer Lebensbeziehungen steht. Personen, die mit Nebenwohnsitz im Haushalt gemeldet sind, sind nur unter bestimmten Voraussetzungen Haushaltsangehörige des Wohnungssuchenden. Die Einhaltung dieser Voraussetzungen wird bei der Antragstellung geprüft.

Wann wird ein Wohnberechtigungsschein erteilt?

Die allgemeine Berechtigung wird auf Antrag von der **WOHNORTGemeinde** in Baden-Württemberg erteilt, wenn das Haushaltseinkommen die maßgeblichen Einkommensgrenzen im sozialen Wohnungsbau nicht übersteigt.

Hat der Antragsteller seinen Hauptwohnsitz nicht in Baden-Württemberg oder außerhalb Rastatts, wendet er sich, nachdem er in der Zuzugsgemeinde die Zusage für eine geförderte Mietwohnung erhalten hat, an diese Gemeinde in die er ziehen möchte. Beabsichtigt der Wohnungssuchende den Zuzug nach Rastatt stellt das Bürgerbüro der Stadt Rastatt dann einen „bestimmten“ Wohnberechtigungsschein für diese eine zum Bezug vorgesehene Wohnung in Rastatt aus. Hierzu ist grundsätzlich eine Bescheinigung der Meldeverhältnisse des gesamten Haushaltes (Familienbescheinigung) zum Antrag vorzulegen.

Dies gilt auch für eine/n Antragsteller/-in und deren Haushaltsangehörige/n, die zum Zeitpunkt der Antragstellung noch nicht zusammen wohnen. Hierfür ist dann auch eine Erklärung zum Antrag zu unterschreiben, die eine verbindliche Aussage zum tatsächlich stattzufindenden Einzug aller Personen in eine geförderte Mietwohnung trifft.

Wie groß darf die zu beziehende Wohnung sein?

Haushalt mit Angehörigen	Wohnungsgröße / Wohnfläche*
1 Person	bis 45 m ²
2 Personen	2 Zimmer oder 60 m ²
3 Personen	3 Zimmer oder 75 m ²
4 Personen	4 Zimmer oder 90 m ²
5 Personen	5 Zimmer oder 105 m ²
für jede weitere Person	15 m ²

*Diese Angaben zu Wohnungsgröße/Wohnflächen beziehen sich auf **Förderjahrgänge bis einschließlich 2008!**

Ein zusätzlicher Bedarf an Wohnflächen oder -räumen, der über die angemessene Wohnfläche um bis zu 15 m² und/oder einen zusätzlichen Wohnraum hinausgeht, kann bestimmten Personenkreisen, wie z. B. Schwerbehinderten, die auf Grund ihrer Behinderung spezielle Wohnbedürfnisse (zusätzlich zu einer behindertengerechten Ausstattung) und einen zusätzlichen Wohnflächenbedarf haben, sowie aus beruflichen oder besonderen persönlichen Gründen zuerkannt werden.

Bitte beachten sie hierbei, dass die Zubilligung von Mehrbedarf für Schwerbehinderte durch den Amtsarzt beim zuständigen Gesundheitsamt des Landkreises beurteilt wird. Wir leiten Ihre Unterlagen nach der bei uns stattgefundenen Antragstellung entsprechend zur Stellungnahme weiter. Diese Beurteilung kann eine gewisse Zeit in Anspruch nehmen, da auch eine persönliche Inaugenscheinnahme erforderlich sein kann. Planen sie dies bitte frühzeitig in Ihre Umzugspläne mit ein.

Wie errechnet sich das zu berücksichtigende Einkommen?

Das anrechenbare Einkommen wird für jede zum Haushalt gehörende Person gesondert festgestellt. Maßgeblich sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt des Vorliegens eines prüffähigen Antrages.

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

Einnahmen als:

Arbeitnehmer/-in

Bei nicht selbständiger Arbeit ist der Bruttojahresverdienst (12 Monate vor der Antragstellung) bei demselben Arbeitgeber ausschlaggebend. Das ist der Gesamtbruttolohn oder das Gesamtbruttogehalt einschließlich aller tariflichen und außertariflichen Leistungs-, Sozial- und sonstigen Zulagen und Zuschläge, insbesondere Urlaubs- und Weihnachtsgeld, Gratifikationen, Gewinnbeteiligungen, Tantiemen usw. Zum Gesamtbruttojahresverdienst zählen auch die vermögenswirksamen Leistungen des Arbeitgebers und von ihm übernommene Lohnsteuer- und Versicherungsbeiträge.

Ein Arbeitsverhältnis in diesem Sinne kann auch ein sog. Minijob sowie ein ähnliches kurzfristiges oder geringfügiges Beschäftigungsverhältnis sein.

➔ NACHWEIS DURCH DIE LETZTEN 12 LOHNABRECHNUNGEN VOR DER ANTRAGSTELLUNG

Einnahmen aus:

Selbständiger Tätigkeit oder Gewerbebetrieb

Bei selbständiger 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 in geeigneter Form darzulegen.

Vermietung und Verpachtung oder Kapitalvermögen

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

*längstens für das vorletzte Kalenderjahr vor Antragstellung

Sonstige Einkünfte

Regelmäßige wiederkehrende Bezüge sind z. B. Renten (Hinterbliebenen-, wie auch Betriebsrenten oder Renten aus privaten Versicherungen) und Pensionen zu berücksichtigen.

➔ RENTENBESCHEIDE ODER RENTENBEZUGSMITTEILUNGEN ZUM LETZTEN ERHÖHUNGSTERMIN AM 1. JULI

Einkommensgrenzen für die Belegung von Sozialmietwohnungen nach § 30 Abs.5 LWoFG

(Mietwohnungen, die bis einschließlich 2008 mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden)

Für öffentlich geförderte Wohnungen mit

	ohne Zuschlag
einer Person	21.730 Euro
zwei Personen	28.885 Euro
drei Personen	37.270 Euro
vier Personen	45.655 Euro
fünf Personen	54.040 Euro

Werden diese Grenzen überschritten, sei es auch nur unwesentlich, kann eine Sozialmietwohnung nicht bezogen werden!

Wichtige HINWEISE:

- Die Gültigkeit eines Wohnberechtigungsscheins ist auf ein Jahr begrenzt. Wird eine Sozialmietwohnung nach Ablauf der Geltungsdauer bezogen, muss zuvor ein neuer Wohnberechtigungsschein erteilt werden.
- Ein Wohnberechtigungsschein verleiht seinem Inhaber und seinen Haushaltsangehörigen keinen Anspruch auf den Bezug einer Sozialmietwohnung. Der Wohnberechtigungsschein bietet dem Wohnungssuchenden allein die Möglichkeit zum Abschluss eines Mietvertrages.
- Der Wohnberechtigungsschein gilt landesweit in Baden-Württemberg und damit nicht nur in der Gemeinde, die ihn ausstellt.
- Mit einem Umzug endet das bisherige Wohnrecht. Für den erneuten Bezug einer Sozialmietwohnung bedarf eines neuen Wohnberechtigungsscheins (auch innerhalb eines Hauses).
- Der Verfügungsberechtigte (Vermieter) darf eine Sozialmietwohnung einem Wohnungssuchenden zum Gebrauch nur überlassen, wenn dieser ihm vorher seine Berechtigung 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 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 Sozialmietwohnung bestehen, kann die Gemeinde um Klärung gebeten werden, ob und wie lange die Wohnung noch als Sozialmietwohnung gebunden ist.