

Stadt Bernau *bei Berlin*

Der Bürgermeister

Stadtverwaltung Bernau bei Berlin | Postfach 1158 | 16321 Bernau bei Berlin



Wohnberechtigungsschein (WBS) für Sozialwohnungen nach § 14 BbgWoFG



Was sind Sozialwohnungen?

Sozialwohnungen sind Wohnungen die mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden. Das bedeutet, dem Bauherrn wurden für den Bau Darlehen oder Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln gewährt. Im Gegenzug verpflichtet sich der Bauherr für einen bestimmten Zeitraum zu einer Belegungs- und Mietpreisbindung. Die Belegungsbindung bestimmt, dass nur Personen mit einem gültigen Wohnberechtigungsschein die Wohnungen bewohnen dürfen. Die Mietpreisbindung verpflichtet den Vermieter, die Wohnungen nicht zu einer höheren Miete zu überlassen, als zur Deckung der Kosten nötig ist. Der Vorteil der daraus entsteht ist, dass Personen mit niedrigem Einkommen Wohnraum mit geringeren Mieten zur Verfügung gestellt bekommen.

Wer darf Sozialwohnungen beziehen?

Sozialwohnungen sind für Personen gedacht, die sich am freien Markt nicht mit ausreichend Wohnraum versorgen können. Dies sind in der Regel Haushalte mit niedrigem Einkommen. Um sicherzustellen, dass belegungsgebundene Wohnungen nur von berechtigten Mieterinnen und Mietern bezogen werden, ist ein Nachweis durch einen Wohnberechtigungsschein erforderlich.

Antragsberechtigt sind Wohnungssuchende welche die deutsche Staatsbürgerschaft besitzen und sich nicht nur vorübergehend im Geltungsbereich des Grundgesetzes aufhalten und rechtlich und tatsächlich in der Lage sind, für sich und ihre Haushaltsangehörigen auf längere Dauer einen Wohnsitz als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen zu begründen. Der Wohnberechtigungsschein gilt nur für Wohnraum im Land Brandenburg. Ein in einem anderen Land der Bundesrepublik Deutschland ausgestellter Wohnberechtigungsschein wird nicht anerkannt.

Ausländer sind antragsberechtigt, wenn sie sich voraussichtlich noch für mindestens ein Jahr im Bundesgebiet aufhalten. Im Falle eines gültigen Aufenthaltstitels nach § 7 Aufenthaltserlaubnis, § 9 Niederlassungserlaubnis oder § 9a Erlaubnis zum Daueraufenthalt-EG Aufenthaltsgesetz ist in der Regel von einer Antragsberechtigung auszugehen.

Inhaber einer Aufenthaltsgestattung nach § 55 AsylVfG (Asylbewerber) sind grundsätzlich nicht antragsberechtigt. Auch Inhabern einer Duldung nach § 60a AufenthG fehlt die Antragsberechtigung.

Freizügigkeitsberechtigte Unionsbürger und ihre Familienangehörigen sind antragsberechtigt. Ausländische Familienangehörige können als Haushaltsangehörige berücksichtigt werden, wenn auch sie die aufenthaltsrechtlichen Anforderungen erfüllen. Halten sie sich noch im Ausland auf, gilt das nur, wenn ihre Übersiedlung auf längere Dauer in die Bundesrepublik unmittelbar bevorsteht und bei ihnen nach Auskunft der Ausländerbehörde die Voraussetzungen für eine Antragsberechtigung erfüllt sind.

Welche Stelle ist zuständig?

Der Antrag auf einen WBS muss bei der zuständigen Behörde Ihres aktuellen Wohnortes, bzw. bei der zuständigen Behörde an Ihrem zukünftigen Wohnort, gestellt werden. Dort erhalten Sie auch das entsprechende Antragsformular.

Wann wird der Wohnberechtigungsschein erteilt?

Der Wohnberechtigungsschein wird erteilt, wenn das gesamte Einkommen des zukünftigen Haushalts die entsprechende Einkommensgrenze nicht übersteigt. Die Einkommensgrenzen werden regelmäßig, den Ansprüchen entsprechend angepasst. Die Behörde ermittelt das Einkommen des Haushalts der letzten 12 Monate. Wenn die Einkommensgrenze nicht überschritten wird, wird der Wohnberechtigungsschein erteilt.

Wie wird das Einkommen ermittelt?

Die Einkommen aller Haushaltsangehörigen werden ermittelt und zu einem Gesamteinkommen zusammengefasst. Maßgeblich ist das Einkommen zum Zeitpunkt der Antragsstellung und des vergangenen Jahres. Auf dieser Grundlage wird das Einkommen für das nächste Jahr prognostiziert. Änderungen am Einkommen sind zu berücksichtigen, wenn sie bereits eingetreten sind oder nachweislich in den nächsten 12 Monaten eintreten werden und Beginn und Höhe bekannt sind. Grundsätzlich muss jedes anrechenbare Einkommen vom Antragssteller, sowie aller Haushaltsangehörigen, nachgewiesen werden.

- bei nicht selbstständiger Arbeit der Bruttojahresverdienst (Lohn- Gehaltsnachweise der letzten 12 Monate vor Antragsstellung)
- bei selbstständiger Arbeit der steuerlich anerkannte Gewinn
- bei Vermietung und Verpachtung sowie Kapitalvermögen der Überschuss der Einnahmen
- Bezüge aus Renten und Pensionen
- Arbeitslosengeld, Bürgergeld, Grundsicherung
- Empfang von Unterhaltsleistungen

Vom Einkommen werden die gesetzlich anerkannten Werbungskosten abgezogen. Sind höhere Werbungskosten angefallen, müssen diese nachgewiesen werden.

Gesetzliche Unterhaltspflichten werden, im Fall von notariell beurkundeten Unterhaltsvereinbarung oder in einem Unterhaltstitel oder Unterhaltsbescheid festgestellten Betrag abgesetzt. Liegen keine Nachweise vor, können Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltspflichten zu bestimmten Höchstgrenzen abgesetzt werden.

Sonstiges:

Der WBS ist 1 Jahr lang gültig.

Es entstehen eventuell Verwaltungskosten.

Es entsteht kein Anspruch auf eine Sozialwohnung.

Der WBS ist „verbraucht“, für eine andere Wohnung wird ein neuer WBS benötigt.

Der Vermieter darf eine Sozialwohnung nur gegen Vorlage eines WBS vermieten.

WBS muss so genutzt werden wie ausgestellt.

Die Einkommensgrenzen ab dem 01. Januar 2024 sind:

1. Einpersonenhaushalt 18.500 €
2. Zweipersonenhaushalt 26.000 €
3. Zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 5.800 €

zulässige Wohnungsgrößen:

- eine Person: bis zu 50 m² Wohnfläche oder 2 Wohnräume
- zwei Personen: bis zu 65 m² Wohnfläche oder 2 Wohnräume
- drei Personen: bis zu 80 m² Wohnfläche oder 3 Wohnräume
- vier Personen: bis zu 90 m² Wohnfläche oder 4 Wohnräume

Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen erhöht sich die Wohnfläche um 10 m² oder einen weiteren Wohnraum.

Stadt Bernau bei Berlin - Der Bürgermeister
 Bürgermeisterstraße 25, 16321 Bernau bei Berlin
 Sachbearbeiter: Herr Senglaub
 Telefon: 03338 356 324
 Fax: 03338 365 105
 E-Mail: wohnungen@bernaui-bei-berlin.de

Notwendige Unterlagen - Wohnberechtigungsschein

Antragssteller/-in: _____

unterschiedenen Antrag	
Identitätsnachweis (Personalausweis, Pass, Aufenthaltstitel)	
Geburtsurkunde (bei Kindern)	
Einkommensnachweise • Gehaltsnachweise der letzten 12 Monate vor Antragsstellung • Ausbildungsvertrag • Rentenbescheid • Jobcenter Bescheid • BAföG Bescheid • Unterhalt • Krankengeld • Elterngeld • Steuerbescheid	
Betreuerurkunde	
fachärztliche Gutachten (bei Raumbedarf)	
Mutterpass (bei Schwangerschaft)	
Schwerbehindertenausweis (ab GdB von 50)	

Als Nachweise reichen die Unterlagen in Kopie.

Anmerkungen: