NORDERSTEDT
Zusammen. Zukunft. Leben.

# Merkblatt zum Antrag auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines

**Sehr geehrte Antragstellende,**

gerne möchten wir Sie über den Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung und den dort benötigten Wohnberechtigungsschein informieren und stellen Ihnen dieses Informationsschreiben zur Verfügung.

## Was sind öffentlich geförderte Wohnungen?

Das Land Schleswig-Holstein unterstützt gezielt den Wohnungsbau für Menschen mit niedrigen Einkommen. Günstige Kredite und Zuschüsse werden an Investoren vergeben, die damit zweckgebundene Wohnungen errichten. Dies bedeutet, nur Wohnberechtigte dürfen die Wohnungen beziehen und die Miete ist der Höhe nach begrenzt. Der Nachweis der Wohnberechtigung erfolgt über einen Wohnberechtigungsschein.

Die Stadt Norderstedt unterstützt die Errichtung geförderter Wohnungen mit einem Grundsatzbeschluss der Stadtvertretung nach dem bei der Ausweisung neuer Baugebiete 50 Prozent der Geschossflächen für geförderten Wohnungsbau gesichert werden sollen.

Die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung geförderten Wohnungen unterliegen Belegungs- und Mietpreisbindungen. Das bedeutet, dass die Eigentümerschaft die Wohnungen lediglich an Haushalte vermieten dürfen, die für den Bezug der Wohnung einen Wohnberechtigungsschein haben. Daneben darf die Wohnung eine bestimmte Miethöhe nicht übersteigen. Die Miete geförderter Wohnungen ist in der Regel geringer als die Miete freifinanzierter Wohnungen.

## Wann kann ich eine öffentlich geförderte Wohnung beziehen?

Für den Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung (umgangssprachlich auch Sozialwohnung genannt) benötigen Sie einen Wohnberechtigungsschein mit der Angabe der je nach Haushaltsgröße maximalen Wohnungsgröße. Einen Wohnberechtigungsschein können Sie zudem nur erhalten, wenn Sie bestimmte gesetzliche Einkommensgrenzen (je nach Förderweg der Wohnung) einhalten. Ohne einen Wohnberechtigungsschein kann keine öffentlich geförderte Wohnung angemietet werden. Bitte beachten Sie hierzu auch die Ausführungen zum aktuellen Wohnverhältnis.

## Warum sind die aktuellen Wohnverhältnisse wichtig?

Ein Haushalt, der bereits über Eigentum an angemessenem selbstgenutzten oder selbst nutzbarem Wohnraum verfügt, ist mit Wohnraum versorgt anzusehen. Daher gehört er im Sinne des § 1 SHWoFG grundsätzlich nicht zur Zielgruppe der Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein. Eine missbräuchliche Inanspruchnahme öffentlicher Mittel soll dadurch ausgeschlossen werden.

Um zu prüfen ob Sie oder Ihre Haushaltsmitglieder gemäß § 1 SHWoFG berechtigt sind, eine öffentlich geförderte Wohnung zu beziehen, ist es unerlässlich zu prüfen wie das aktuelle Wohnverhältnis ist.

Hierbei fragt die Stadt Norderstedt ab, ob Sie über Wohneigentum (Eigentumswohnung/-haus) verfügen oder ob Sie aktuell zur Miete wohnen. Ebenso wird abgefragt, ob Sie derzeit ein lebenslanges Wohnrecht o. ä. haben. Sollten Sie über Eigentum oder lebenslanges Wohnrecht o. ä. verfügen, sind Sie mit Wohnraum versorgt und zählen nicht zum begünstigten Personenkreis. Zum Antrag auf Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheines sind entsprechende Nachweise einzureichen.

**Welche Einkommensgrenzen dürfen nicht überschritten werden?**

Ausgegangen wird vom Bruttoeinkommen bzw. vom Gesamteinkommen aller Haushaltsmitglieder. Bei den Haushaltsgrößen von 3 – 5 Personen ist jeweils ein entsprechender Zusatzbetrag für 1 – 3 Kinder berücksichtigt. Bei Alleinerziehenden mit einem Kind erhöht sich die Einkommensgrenze.

Folgende Abzugs- und Freibeträge können ggf. berücksichtigt werden:
- Werbungskosten,
- Pauschale Abzüge von jeweils 10 %, für Steuern, Krankenversicherungs- und Rentenversicherungsbeiträge,
- Freibetrag für jedes zum Haushalt hinzuzurechnende Kind,
- Freibetrag für eine Schwerbehinderung (ab 50 GdB. v. H.),
- Freibetrag ab Pflegegrad 2,
- Abzugsbetrag für nachgewiesene Unterhaltsverpflichtungen.

Das sich daraus ergebene Einkommen des Haushalts darf die nachstehenden Einkommensgrenzen nicht übersteigen.

Die geförderten Wohnungen werden bzw. wurden in unterschiedlichen Förderwegen errichtet. Je nach Förderweg gelten auch unterschiedliche Einkommensgrenzen und Miethöhen.

Zurzeit gibt es in Schleswig-Holstein folgende Förderwege nach SHWoFG sowie SHWoFG-DVO:

**1. Förderweg (§ 8 SHWoFG i. V. m. § 7 SHWoFG-DVO)**

**2. Förderweg (§ 8 SHWoFG i. V. m. § 7 u. § 9 Abs. 3 SHWoFG-DVO)**

- Einkommensüberschreitung bis 20 Prozent möglich (§ 9 Abs. 4 bis 6 SHWoFG-DVO)

**3. Förderweg (§ 8 SHWoFG i. V. m. § 7 u. § 9 Abs. 4 SHWoFG-DVO)**

- Einkommensüberschreitung bis 40 Prozent möglich (§ 9 Abs. 3 bis 7 SHWoFG-DVO)

Einige Wohnungen wurden in Norderstedt nach § 88 d II. Wohnungsbaugesetzbuch (WoBauG) gefördert. Für Wohnungen des Förderweges nach § 88 d II. WoBauG gelten keine Wohnflächenbegrenzungen.

Nähere Informationen zu den Einkommensgrenzen können Sie bei der Sachbearbeitung erfragen.

**Hinweis: Ein Wohnberechtigungsschein kann nur ausgestellt werden, wenn Sie und Ihre Haushaltsmitglieder Vermögen haben, dass 60.000 € für Sie plus 30.000 € pro weiterem Haushaltsmitglied nicht übersteigt (Eine Person: 60.000 €; zwei Personen: 90.000 €; drei Personen: 120.000 € usw.). Als Vermögen gelten dabei insbesondere Geld (bar oder auf der Bank), Wertpapiere (z. B. Aktien/Fonds), selbst und nicht selbst bewohnte Immobilien oder Grundstücke. Auch Vermögen sowie Immobilien/Grundbesitz im Ausland zählen dazu!**

NORDERSTEDT
Zusammen. Zukunft. Leben.

**Wie groß darf eine öffentlich geförderte Wohnung sein?**

Die angemessene Wohnungsgröße richtet sich nach Anzahl der Haushaltsmitglieder. Gemessen daran wird der jeweilige Wohnberechtigungsschein ausgestellt und die maximal angemessene Wohnungsgröße festgelegt. Diese sind hier nachzulesen:

| Haushaltsgröße | Wohnungsgröße |
|---|---|
| 1 Person | bis zu 50 m² |
| 2 Personen | 2 Räume oder 60 m² |
| 3 Personen | 3 Räume oder 75 m² |
| 4 Personen | 4 Räume oder 90 m² |
| 5 Personen | 5 Räume oder 105 m² |

Für jede weitere zum Haushalt gehörende Person kann die Wohnfläche jeweils um weitere 10 m² erhöht werden.

Sind aufgrund der Förderzusage für die zu beziehende Wohnung größere Wohnflächen zugelassen, sind diese auch für die Wohnberechtigung maßgeblich und haben Vorrang vor den o. g. Beschränkungen.

**Wo erhalte ich einen Wohnberechtigungsschein und wie lange ist dieser gültig?**

Einen Wohnberechtigungsschein können Sie in der Stadtverwaltung Norderstedt im Fachbereich Wohngeld und soziale Dienste über den folgenden Link beantragen.

https://www.norderstedt.de/Soziales-und-Familie/Leben/Wohngeld-/Wohnberechtigungsschein

Die von der Stadt Norderstedt ausgestellten Wohnberechtigungsscheine gelten ein Jahr lang und nur für Schleswig-Holstein. Personen aus Schleswig-Holstein beantragen bitte bei Ihrer zuständigen Gemeinde einen Wohnberechtigungsschein. **Anträge aus anderen Gemeinden Schleswig-Holsteins werden in Norderstedt nicht bearbeitet.**

Der Wohnberechtigungsschein muss bei jedem Umzug unabhängig von der Geltungsdauer neu ausgestellt werden.

Der Wohnberechtigungsschein muss beim Einzug in eine öffentlich geförderte Wohnung beim Vermietenden oder dem Wohnungsunternehmen im Original vorgelegt werden.

**Hinweis: Wenn Sie in ein anderes Bundesland ziehen möchten, müssen Sie sich an die zuständige Behörde vor Ort wenden.**

**Welche Unterlagen muss ich meinem Antrag auf Wohnberechtigungsschein beifügen?**

Dem o. g. Antrag auf einen Wohnberechtigungsschein sind zwingend die nachgenannten Unterlagen für Ihren Haushalt beizufügen:

- ☐ Verdienstbescheinigung
- ☐ Arbeitsvertrag
- ☐ Nachweis erhöhte Werbungskosten (über 1.230,00 €)
- ☐ Rentenbescheid/e
- ☐ Bewilligungsbescheid des Jobcenter/Agentur für Arbeit
- ☐ Krankengeldbescheid
- ☐ Bescheid Grundsicherung/Hilfe zum Lebensunterhalt/Asylbewerberleistungen
- ☐ Einkommenssteuerbescheid/-erklärung
- ☐ Gewinn/Verlust-Rechnung
- ☐ Nachweis über zu zahlenden Unterhalt (Kontoauszug)
- ☐ Nachweis über erhaltenden Unterhalt (Kontoauszug)
- ☐ Nachweis über Aufenthaltsstatus
- ☐ Nachweis über eine Schwangerschaft
- ☐ Heiratsurkunde
- ☐ Nachweis über Kinderbetreuungskosten
- ☐ Schwerbehindertenausweis
- ☐ Bescheid zum Pflegegrad
- ☐ Schulbescheinigung/Studentenausweis
- ☐ Ausbildungsvertrag
- ☐ Einkommensnachweis nach der Ausbildung
- ☐ BaföG – Bescheid
- ☐ Nachweis über Vermögen
- ☐ Erträge aus Kapitalvermögen (Zinseinnahmen, Wertpapiere, Sparbücher, Miet- und Pachteinnahmen)
- ☐ Nachweis über Wohnverhältnisse aller Haushaltsmitglieder

**Hinweis: Sollten Sie aufgefordert werden, Unterlagen nachzureichen, müssen diese Unterlagen innerhalb von vier Wochen bei der Stadt Norderstedt eingehen. Andersfalls wird Ihr Antrag nach Ablauf der Frist vernichtet.**

**Welche Gebühren fallen an?**

Keine

**Welche Vermietenden oder Wohnungsunternehmen bieten öffentlich geförderte Wohnungen an?**

Eine Übersicht mit Vermietenden und Wohnungsunternehmen, die öffentlich geförderte Wohnungen anbieten, erhalten Sie unter folgendem Link:

https://www.norderstedt.de/Soziales-und-Familie/Leben/Soziales/Wohnberechtigungsschein/

**Hinweis: Die Bewerbung um eine öffentlich geförderte Wohnung müssen Sie immer direkt an die jeweiligen Wohnungsunternehmen oder Vermietenden richten. Die Stadt Norderstedt hat keinen Einfluss auf die Vergabe der jeweiligen Wohnungen.**

**Gesetzliche Grundlagen**

- Schleswig-Holsteinisches Wohnraumförderungsgesetz (SHWoFG)
- Landesverordnung zur Durchführung des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes (SHWoFG-DVO)
- Wohnungsbaugesetz (WoBauG)
- Verwaltungsbestimmungen zum Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetz (VB SHWoFG)