

Informationsblatt zum Wohnberechtigungsschein

Der Wohnberechtigungsschein (WBS) berechtigt zur Anmietung einer geförderten Wohnung. Diese Wohnungen werden vergünstigt und mietpreisgebunden angeboten und sind daher Haushalten vorbehalten, die ein bestimmtes Einkommen nicht überschreiten.

1. Zuständigkeit

Gem. § 1 Absatz 2 Wohnungswesen-Zuständigkeitsverordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 04.08.2020 ist die Hanse- und Universitätsstadt Rostock örtlich zuständig für die Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen für folgende Haushalte und Personen:

Örtlich zuständig ist Rostock für eine

- (1) antragstellende Person, die ihren gewöhnlichen Aufenthalt in Rostock hat oder zuletzt hatte
- (2) Haushalte, in denen keiner der im Antrag aufgeführten volljährigen Personen in Mecklenburg-Vorpommern wohnhaft ist und sich die zukünftige Wohnung in Rostock befindet.

Beispiel: Ein Ehepaar aus Hamburg möchte nach Rostock ziehen und benötigt für die Wohnung in Rostock einen WBS. In diesem Fall kann der Antrag in Rostock gestellt werden.

Nicht örtlich zuständig ist Rostock für Haushalte, in denen keine Person in Rostock ihren gewöhnlichen Aufenthalt hat, aber mindestens eine Person in Mecklenburg-Vorpommern wohnhaft ist. Zuständig ist dann diejenige Gemeinde in Mecklenburg-Vorpommern, in der diese Person wohnhaft ist.

Beispiel: Ein Ehepaar aus Graal-Müritz möchte nach Rostock ziehen und benötigt für die Wohnung einen WBS. In diesem Fall muss das Ehepaar den Antrag für den WBS bei der Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz beantragen. Rostock ist nicht örtlich zuständig.

2. Bestand an Wohnungen für WBS-Inhaber in Rostock

a) durch das Landesprogramm „Wohnungsbau Sozial“ geförderte Wohnungen: Die Vermieter belegen die Wohnung ohne Beteiligung der Stadt, d.h. der WBS-Inhaber kontaktiert selbständig den Vermieter (siehe Liste „Geförderte Wohnungen „Wohnungsbau Sozial““).

b) Wohnungen aus früheren Förderprogrammen, darunter altengerechte Wohnungen: Die Belegung der Wohnungen läuft über das Bauamt, d.h. der WBS-Inhaber kontaktiert nicht selbstständig die Vermieter, sondern lässt sich beim Bauamt auf eine Interessentenliste setzen. Im Antrag sollten daher die infrage kommenden Wohnobjekte aufgeführt werden (siehe Liste „Wohnungen aus früheren Förderprogrammen“). Für altengerechte Wohnungen sollten die Antragsteller das 60. Lebensjahr vollendet haben oder im Jahr der Antragstellung vollenden.

Der WBS wird entweder für die unter a) oder unter b) genannten Wohnungen erteilt. Der Antragssteller hat die Auswahl im Antrag zu vermerken. Falls sowohl die unter a) als auch die unter b) genannten Wohnungen in Betracht gezogen werden, ist dies ebenso im Antrag anzugeben. Dann wird ein WBS für „Wohnungsbau Sozial“ für die selbständigen Bemühungen ausgestellt und der WBS-Inhaber zusätzlich auf die Liste der im Antrag angegebenen Objekte für die Wohnungen aus früheren Förderprogrammen gesetzt.

3. Anspruchsgrundlage WBS

Anspruchsgrundlage für den WBS ist § 27 Abs. 3 S. 1 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG).

a) Wesentliche Voraussetzung für den Anspruch auf Erteilung eines WBS ist die Einhaltung der Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 WoFG i. V. m. der Einkommensgrenzenverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Maßgebendes Einkommen ist das Gesamtjahreseinkommen des Haushalts. Zugrunde gelegt wird das Einkommen, das in den zwölf Monaten ab dem Monat der Antragstellung zu erwarten ist.

Folgende Einkommensgrenzen sind festgelegt:

Haushaltsgröße	1. Förderweg nach Richtlinie Wohnungsbau Sozial oder altengerecht (Unterstützung für Haushalte mit niedrigem Einkommen)	2. Förderweg nach Richtlinie Wohnungsbau Sozial (Unterstützung für Haushalte mit mittlerem Einkommen)
1-Personenhaushalt	16.800 EUR	21.600 EUR
2-Personenhaushalt	25.200 EUR	32.400 EUR
3-Personenhaushalt	30.940 EUR	39.780 EUR
Für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	5.740 EUR	7.380 EUR
Mehrbetragszuschlag für Kind unter 18 Jahren	700 EUR	900 EUR

Abzugsbeträge für Einkommenssteuer, Kranken-/Pflegeversicherung und gesetzliche Rentenversicherung werden gem. § 23 WoFG – sofern geleistet – pauschal mit jeweils 10 % berücksichtigt. Für Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, Beamtinnen und Beamte sowie für Rentnerinnen und Rentner wird grundsätzlich der jeweilige Werbungskostenpauschbetrag entsprechend des Einkommensteuergesetzes abgezogen. Freibeträge- und Abzugsbeträge gibt es gem. § 24 WoFG für schwerbehinderte Menschen mit einem Grad der Behinderung von 100 Prozent oder mit einem Grad der Behinderung ab 50 Prozent, wenn diese Person gleichzeitig einen Pflegegrad im Sinne des § 14 SGB XI hat, für junge Ehepaare (beide Personen müssen jünger als 40 Jahre und weniger als fünf Jahre verheiratet sein), für Kinder sowie für Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen. Entsprechende Nachweise sind zu erbringen.

Einzureichende Unterlagen für die Einkommensprüfung:

Das Einkommen ist nachzuweisen. Dafür muss für jedes Haushaltsmitglied eine Einkommenserklärung (Formular „Einkommenserklärung“) eingereicht werden. Die Einkünfte müssen zudem im Einzelnen nachgewiesen werden: bei Erwerbseinkommen im Angestelltenverhältnis durch eine Verdienstbescheinigung durch den Arbeitgeber (Formular „Verdienstbescheinigung“), bei selbständiger Tätigkeit durch eine Auskunft durch das Finanzamt, bei Renten durch den aktuellen Rentenbescheid, bei Transferleistungen durch die aktuell gültigen Leistungsbescheide. Bei Unterhaltszahlungen z.B. an Studierende hat der Unterhaltsleistende mit Angabe der Höhe den Unterhalt formlos zu bestätigen.

b) Folgende Vermögenswerte dürfen zudem nicht überschritten werden:

- 60.000 EUR für das erste zu berücksichtigende Haushaltsmitglied
- 30.000 EUR für jedes weitere zu berücksichtigende Haushaltsmitglied

Auch verwertbares Vermögen wie Immobilien zählen grundsätzlich zum Vermögen.

4. Zulässige Haushaltsmitglieder

Wer zusammen einen Haushalt bilden darf, ist gesetzlich geregelt. Gem. § 18 Abs. 2 WoFG sind dies u.a.: Ehepartner oder Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Partnerschaft, Verwandte in gerader Linie (wie Eltern, Kinder, Großeltern), Verwandte zweiten Grades der Seitenlinie (Bruder, Schwester) oder Verschwägerte. Personen, die lediglich befreundet sind und gemeinsam eine Wohngemeinschaft bilden wollen, gehören nicht zu den zulässigen Haushaltsmitgliedern.

5. Weitere Antragsvoraussetzungen

Die Haushaltsmitglieder dürfen sich nicht nur vorübergehend in Deutschland aufhalten. Nicht nur vorübergehend hält man sich als Ausländer in Deutschland auf, wenn man über eine Aufenthaltsgenehmigung von mind. einem Jahr verfügt. Als Nachweis ist die Kopie der Aufenthaltsgenehmigung jedes Haushaltsmitglieds einzureichen.

Rechtlich und tatsächlich muss man zur Bewirtschaftung einer eigenen Wohnung in der Lage sein, z.B. indem man über ausreichend Einkommen verfügt oder grundsätzlich die gesundheitlichen Fähigkeiten für das selbständige Wohnen (mit oder ohne Unterstützung) aufweist.

6. Wohnungsgröße

1-Personenhaushalt: bis zu 50m²

2-Personenhaushalt: bis zu 60 m² (Wohnungen aus früheren Förderprogrammen: 65 m²)

3-Personenhaushalt: bis zu 75 m²

4-Personenhaushalt: bis zu 90 m²

jede weitere Person: zusätzlich bis zu 15 m²

Ein Wohnraummehrbedarf gem. § 27 Abs. 4 S. 2 WoFG, z.B. für Personen im Rollstuhl, wird im Einzelfall geprüft.

7. Gültigkeit des WBS

Der WBS ist gem. § 27 Abs. 2 S. 1 WoFG ein Jahr gültig. Bei Bezug der Wohnung muss ein gültiger WBS vorliegen. Danach bedarf es keines WBS mehr.

8. Ansprechpartner

Der WBS wird beim Bauamt, Sachgebiet Wohnungswesen und Wohnraumförderung, Tel. 0381 381-6056, E-Mail: wohnungswesen@rostock.de, mit Sitz im Haus des Bauens und der Umwelt, Holbeinplatz 14, 18069 beantragt. Anträge sind mit den vollständigen Unterlagen per Post oder als PDF-Dokument per Mail einzureichen.

9. Gebühr

Mit Erteilung des WBS wird eine Gebühr von 10,00 EUR erhoben. Ausnahmen hiervon gibt es nicht.

Listen der geförderten Wohnungen (nur mit WBS)

a) Geförderte Wohnungen nach der Richtlinie Wohnungsbau Sozial

1. Förderweg:

Stadtteil	Anschrift	Vermieter	Ansprechpartner
Evershagen	Martin-Andersen-Nexö-Ring 9-9b	WG Schiffahrt-Hafen	Frau Bindemann Tel. 0381/8081-155 Frau Brandenburg Tel: 0381/8081-148 neubau@wgsh.de
Groß Klein	A.-Tischbein-Str. 20, 21	Semmelhaack	Frau Paulsen Tel: 0381/3756809-1 Mobil:0172/5199-511 christine.paulsen@semmelhaack.de
	Segelmacherweg 21-23	Semmelhaack	Frau Paulsen Tel:0381/3756809-1 Mobil:0172/5199-511 christine.paulsen@semmelhaack.de
Hansaviertel	Thierfelderstraße 6, 7	WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH	Abteilung Vermietung Tel.: 0381 4567-4567 vermietung@WIRO.de
Schmarl	Vitus-Bering-Str. 14, 15	WG Schiffahrt-Hafen	Frau Kosin Tel. 0381/8081-136 kkosin@wgsh.de
Toitenwinkel	Zum Lebensbaum 15, 15a, 15b, 16, 16a, 16b	Semmelhaack	Herr Scholz Tel: 0381/3756809-7 Mobil:01522/2540649 oliver.scholz@semmelhaack.de

2. Förderweg

Stadtteil	Anschrift	Vermieter	Ansprechpartner
Lichtenhagen	Plöner Str. 6, 7	WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH	Abteilung Vermietung Tel.: 0381 4567-4567 vermietung@WIRO.de

b) Wohnungen aus früheren Förderprogrammen

Altengerechte geförderte Wohnungen:

Stadtteil	Anschrift	Vermieter	Betreuung
Biestow	Ährenkamp 1-3	Volkssolidarität	mit Betreuungsangebot
Stadtmitte	Alter Markt 17, Wollenweberstr. 31	Diakonie	mit Betreuungsangebot

Weitere Wohnungen aus früheren Förderprogrammen:

Stadtteil	Anschrift	Vermieter
Gehlsdorf	Birnenweg 1-3	WIRO