

Informationen zum Antrag auf Erteilung

einer Vormerkung bzw. eines Wohnberechtigungsscheins für eine geförderte Wohnung (Sozialwohnung)

Sozialer Wohnungsbau

Münchner Str. 32
82256 Fürstenfeldbruck

im Landkreis Fürstenfeldbruck (Stand: 01.09.2023)

Sehr geehrte Antragstellerin,
sehr geehrter Antragsteller,

alle geförderten Wohnungen im Landkreis Fürstenfeldbruck befinden sich im Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf (Art. 5 BayWoBindG), d. h. in der Regel reicht alleine die Wohnberechtigung nach Art. 4 BayWoBindG nicht zum Bezug einer Sozialwohnung im Landkreis aus.

Vielmehr werden hier die berechtigten Wohnungssuchenden jeweils bei Freiwerden oder Bezugsfertigkeit der Wohnung vom Landratsamt Fürstenfeldbruck Referat Sozialer Wohnungsbau oder, falls es sich um geförderte Wohnungen in den Stadtgebieten Germering und Fürstenfeldbruck handelt, von den zuständigen Wohnungsämtern der Großen Kreisstädte Germering und Fürstenfeldbruck benannt (vgl. Ziffer 2).

Nur noch wenige geförderte Wohnungen im Landkreis Fürstenfeldbruck können mit einem allgemeinen Wohnberechtigungsschein direkt beim Vermieter angemietet werden (vgl. Ziffer 3).

Der Wohnberechtigungsschein und der Vormerkbescheid werden auf Antrag erteilt. Dieses Merkblatt soll Ihnen beim Ausfüllen der hierfür vorgesehenen Antragsformulare helfen.

Beachten Sie jedoch, dass eine zügige Bearbeitung nur möglich ist, wenn Sie die Fragen richtig und vollständig beantworten und alle erforderlichen Nachweise und Belege beigefügt sind. Vergessen Sie bitte nicht, den Antrag zu unterschreiben. Bei volljährigen Haushaltsangehörigen, die in den Antrag aufgenommen werden sollen, ist ebenfalls die Unterschrift erforderlich.

1. Wer kann einen Antrag stellen?

Jeder volljährige deutsche Staatsangehörige, jeder volljährige freizügigkeitsberechtigte EU-Bürger und jeder volljährige Ausländer mit gültiger Aufenthaltsgenehmigung für das Bundesgebiet ist antragsberechtigt. Für den allgemeinen Wohnberechtigungsschein ist außerdem erforderlich, dass der Antragsteller mit Hauptwohnsitz im Landkreis Fürstenfeldbruck angemeldet ist. Ansonsten ist der Antrag beim zuständigen Wohnungsamt der Wohnsitzgemeinde zu stellen.

2. Für welche Gemeinden ist eine Vormerkung für eine Sozialwohnung erforderlich?

Für die nachfolgenden Kommunen, die zu den Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf im Sinne von

Art. 5 BayWoBindG zählen, ist in der Regel eine Vormerkung für eine Sozialwohnung erforderlich:

Stadt Olching, Stadt Puchheim
Gemeinde Eichenau, Gemeinde Emmering,
Gemeinde Gröbenzell, Gemeinde Maisach

Verfahren:

- ◆ Antragstellung beim Landratsamt
- ◆ Wenn die Voraussetzungen vorliegen: Feststellung der Dringlichkeit durch das Landratsamt
- ◆ Wohnungssuchende werden durch das Landratsamt vorgeschlagen
- ◆ Nach Auswahl durch den Vermieter erfolgt die Wohnungszuweisung durch das Landratsamt

Stadt Fürstenfeldbruck
Stadt Germering

Die Stadt Germering und die Stadt Fürstenfeldbruck nehmen als Große Kreisstädte die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde wahr. Als eigenständige Wohnungsämter sind sie für die Belegung aller Sozialwohnungen in ihrem Stadtgebiet zuständig. Für eine Vormerkung für eine dieser Wohnungen ist also ein separater Antrag jeweils bei der zuständigen Großen Kreisstadt einzureichen.

Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Wohnungsamt der Stadt Germering (☎ 089 89419-419) und der Stadt Fürstenfeldbruck (☎ 08141 281-4220 oder -4228).

3. Für welche geförderten Wohnungen genügt ein Wohnberechtigungsschein?

Im Landkreis Fürstenfeldbruck können nur noch geförderte Wohnungen des Zweiten Förderungsweges, des Dritten Förderungsweges und der Stufen 2 und 3 der Einkommensorientierten Förderung (EOF) des Bayerischen Wohnungsbauprogramms direkt mit allgemeinen Wohnberechtigungsschein vom Vermieter angemietet werden. Ansonsten gilt der allgemeine Wohnberechtigungsschein in Bayern grundsätzlich nur in Gebieten ohne erhöhten Wohnungsbedarf.

Verfahren:

- ◆ Die Bürger der Großen Kreisstädte Fürstenfeldbruck und Germering beantragen direkt bei ihrer Stadtverwaltung den allgemeinen Wohnberechtigungsschein.

- ◆ Bei allen anderen Landkreisbürgern erfolgt die Antragstellung beim Landratsamt Fürstenfeldbruck.
- ◆ Wenn die Voraussetzungen vorliegen, erteilt entweder das Landratsamt, die Stadt Fürstenfeldbruck oder die Stadt Germering den allgemeinen Wohnberechtigungsschein.
- ◆ Eigenverantwortliches Suchen einer Wohnung auf Grund des ausgestellten Scheins bei Beachtung der angemessenen Wohnungsgröße (z. B. Inserate in der Tageszeitung)
- ◆ Vorlage des Wohnberechtigungsscheins beim Vermieter, welcher dann mit Ihnen einen Mietvertrag abschließen kann.

4. Welche Angaben sind erforderlich?

- Familien- und Haushaltsangehörige**
In den Antrag können neben dem Antragsteller folgende Haushalts- und Familienangehörige aufgenommen werden:
- Ehegatte
 - Großeltern, Eltern, Kinder, Enkel
 - Geschwister, Onkel, Tanten, Nichten, Neffen
 - Schwiegereltern, Schwager, Schwägerin und deren Kinder
 - Neffen und Nichten des Ehegatten
 - durch Annahme an Kindes statt verbundene Person
 - Pflegekinder und Pflegeeltern
 - der Lebenspartner
 - der Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft

Eine bestehende Schwangerschaft wird bei Nachweis durch eine ärztliche Bescheinigung berücksichtigt.

- Schwerbehinderte**
Gehören Ihrem Haushalt Schwerbehinderte an, so wird bei der Einkommensberechnung für jeden Behinderten mit einem Grad der Behinderung von wenigstens 50 v. H. ein Freibetrag gewährt. Als Nachweis ist der Schwerbehindertenausweis bzw. der Gleichstellungsbescheid des Versorgungsamtes vorzulegen.

- Angaben zur derzeitigen Wohnung**
Für einen Antrag auf Vormerkung für eine Sozialwohnung (vgl. Ziff. 2) sind Angaben zur derzeitigen Wohnung sorgfältig und vollständig vorzunehmen, da dies Einfluss auf die Dringlichkeit der Vormerkung haben kann. Die Vorlage des Mietvertrages ist als Nachweis erforderlich.

- Begründung des Antrags**
Anträge auf Vormerkung für eine Sozialwohnung (vgl. Ziff. 2) sind zu begründen. Dies kann im Antrag selbst vorgenommen werden. Für eine ausführliche Begründung kann ein Ersatzblatt beigelegt werden.

- Erklärung des Antragstellers**
Der Antrag ist vom Antragsteller und allen anderen im Antrag aufgeführten volljährigen Familien- und Haushaltsangehörigen zu unterschreiben. Bei Pflegschaft bzw. Vormundschaft ist die Unterschrift des Pflegers bzw. Vormundes notwendig.

- Angaben zum Einkommen**
Verwenden Sie hierzu den Vordruck „Einkommenserklärung“, den jede im Antragsbogen aufgeführte Person mit eigenem Einkommen zwingend ausfüllen muss. Dort ist auch erläutert, welche Einkommensnachweise vorzulegen sind.

5. Kann eine Vormerkung und ein Wohnberechtigungsschein beantragt werden?

Es kann die Vormerkung für eine Sozialwohnung und/oder die Ausstellung eines allgemeinen Wohnberechtigungsscheins beantragt werden.

Die Vormerkung des Wohnungsamtes des Landratsamtes Fürstenfeldbruck gilt für die Städte Olching und Puchheim und die Gemeinden Eichenau, Emmering, Gröbenzell und Maisach (vgl. Ziff. 2).

6. Was kostet die Bearbeitung von Anträgen beim Landratsamt Fürstenfeldbruck?

Hier weisen wir besonders darauf hin, dass alle Anträge grundsätzlich kostenpflichtig sind. Die Gebühr beträgt derzeit für einen Antrag auf Vormerkung für eine Sozialwohnung oder auf Erteilung eines allg. Wohnberechtigungsscheins jeweils 15 Euro.

Für die Wohnungszuweisung werden ebenfalls 15 Euro erhoben.

7. Wie hoch sind die jeweiligen Einkommensgrenzen?

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze	Erhöhte Einkommensgrenze
	Erster Förderweg Euro	Zweiter und Dritter Förderweg Euro
1 Person	17.500	23.800
2 Personen	27.500*	36.300
3 Personen	31.500*	44.500
4 Personen	35.500*	52.700
5 Personen	39.500*	60.900
6 Personen	43.500*	69.100
jede weitere Person	5.000*	8.200
* zusätzlich für jedes Kind	1.300	-

Haushaltsgröße	Einkommensgrenzen der Einkommensorientierten Förderung (EOF) ab 01.09.2023		
	Stufe 1 Euro	Stufe 2 Euro	Stufe 3 Euro
1 Person	17.500	22.900	28.300
2 Personen	27.500*	35.350*	43.200*
jede weitere Person	5.000*	7.850*	10.700*
* zusätzlich für jedes Kind	1.300	2.250	3.200

8. Wie wird das Einkommen berechnet?

Maßgeblich für die Berechnung sind die Art. 4 bis 7 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG). Grundsätzlich wird dem Jahreseinkommen das Einkommen zugrunde gelegt, das innerhalb der letzten zwölf Monate vor dem Monat der Antragstellung erzielt worden ist. Hat sich in diesem Zeitraum das monatliche Einkommen auf Dauer geändert, ist das Zwölfwache des geänderten monatlichen Einkommens unter Hinzurechnung jahresbezogener Leistungen zugrunde zu legen. Änderungen, deren Beginn oder Ausmaß nicht ermittelt werden können, bleiben außer Betracht.

Folgende Einkünfte müssen angerechnet werden:	Einkommensarten:
	Zum Jahreseinkommen gehören aber grundsätzlich auch die zur Bestreitung des Lebensunterhaltes bezogenen steuerfreien Einnahmen (z. B. Arbeitslohn aus sog. 520 €-Jobs, Zuschläge für Sonntags-, Feiertags- und Nachtarbeit, Elterngeld, Arbeitslosengeld, Kurzarbeitergeld, Krankentagegeld, Schlechtwettergeld, Vorruhestandsgeld, Übergangs-, Kranken- und Eingliederungshilfe, empfangener Unterhalt, Leistungen der laufenden Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Bundessozialhilfegesetz, Stipendien, Berufsausbildungsbeihilfen, Ausbildungsgelder, Zuschüsse nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz und Aufstiegsfortbildungsförderungsgesetz etc.).

Davon können abgesetzt werden:	Werbungskosten (Pauschbeträge):	
	Nichtselbständige Tätigkeit	1.230 €
	Versorgungsbezüge	102 €
	Sparerpauschbetrag Kapitalvermögen	
	Alleinstehend	bis 1.000 €
	Ehegatten	bis 2.000 €
Sonstige Einkünfte	102 €	
Bestimmte Einnahmen (§ 2 DVWoR) je	200 €	

Pauschalabzüge:	
	Je 10 v. H., wenn <ul style="list-style-type: none"> - Steuern vom Einkommen, - laufende Beiträge zu einer Kranken- und Pflegeversicherung sowie - laufende Beiträge zu einer Lebensversicherung oder einer Versicherung zur Altersversorgung (z. B. gesetzliche Rentenversicherung) entrichtet werden.

Von dem so ermittelten Gesamteinkommen des Haushalts werden abgezogen:	Freibeträge:
	4.000 € für jeden Schwerbehinderten mit einem Grad der Behinderung von wenigstens 50 v. H.
	5.000 € bei Ehepaaren und Lebenspartnern bis zum Ablauf des siebten auf den Beginn der Ehe oder der Lebenspartnerschaft folgenden Kalenderjahres
	Unterhaltszahlungen:
	Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen <ul style="list-style-type: none"> - für einen Haushaltsangehörigen der auswärts untergebracht ist und sich in der Berufsausbildung befindet - für den geschiedenen oder dauernd getrennt lebenden Ehegatten oder Lebenspartner - für eine sonstige nicht zum Haushalt rechnende Person - für ein Kind dauernd getrennt lebender oder geschiedener Eltern, denen das elterliche Sorgerecht uneingeschränkt gemeinsam zusteht, wenn diese mit dem Kind den Wohnsitz teilen

Ein Ausgleich mit Verlusten aus anderen Einkommensarten und mit Verlusten des zusammen veranlagten Ehegatten ist nicht zulässig.

Neben den Familienangehörigen des Wohnungsinhabers sind auch die Einkommen aller anderen Personen zu berücksichtigen, die die Sozialwohnung nicht nur vorübergehend nutzen werden (siehe Antragsformular).

Auf der folgenden Seite finden Sie zwei Berechnungsbeispiele.

Berechnungsbeispiele

Ehepaar mit 2 Kindern

Beide Ehepartner sind berufstätig und zahlen Steuern sowie Pflichtbeiträge zur Kranken- und Rentenversicherung. 1 Kind (17 Jahre) ist auf geringfügiger Basis beschäftigt (Lohnsteuer- und sozialabgabenfrei).

Einkommen Ehemann:

Bruttoeinkommen	2.200 € x 12 =	26.400 €
Weihnachtsgeld		1.500 €
Urlaubsgeld		500 €
./. Arbeitnehmerpauschbetrag *		- 1.230 €
Brutto		27.170 €
./. 10 % Steuerabzug		- 2.717 €
./. 10 % Abzug für Krankenvers.Beitrag		- 2.717 €
./. 10 % Abzug für Rentenvers.Beitrag		- 2.717 €
		19.019 €

Einkommen Ehefrau:

Bruttoeinkommen	1.100 € x 12 =	13.200 €
Weihnachtsgeld		500 €
Urlaubsgeld		300 €
./. Arbeitnehmerpauschbetrag *		- 1.230 €
Brutto		12.770 €
./. 10 % Steuerabzug		- 1.277 €
./. 10 % Abzug für Krankenvers.Beitrag		- 1.277 €
./. 10 % Abzug für Rentenvers.Beitrag		- 1.277 €
		8.939 €

Einkommen Kind:

Bruttoeinkommen	300 € x 12 =	3.600 €
./. Pauschalabzug nach § 2 Abs. 2 DVWoR		- 200 €
		3.400 €

anrechenbares Haushaltseinkommen 31.358 €

* Der Arbeitnehmerpauschbetrag wird stets dann abgezogen, wenn keine höheren Werbungskosten geltend gemacht werden.

Einkommengrenzen:

Erster Förderungsweg	32.000 €
Zweiter und Dritter Förderungsweg	52.700 €
Einkommensorientierte Förderung (EOF) Stufe 1	32.000 €

Ergebnis:

Mit einem anrechenbaren Einkommen von 31.680 € kann das Ehepaar mit 2 Kindern für eine Wohnung des Ersten Förderungsweges und der EOF Stufe 1 vorgemerkt werden. Zugleich könnte auch ein Wohnberechtigungsschein für eine Wohnung des Zweiten und des Dritten Förderungsweges erteilt werden.

Rentner-Ehepaar

Beide Ehepartner beziehen Renten und zahlen Pflichtbeiträge zur Krankenversicherung. Der Ehemann ist schwerbehindert (Grad der Behinderung 80 v. H.).

Einkommen Ehemann:

Rente nach BVG	500 € x 12 =	6.000 €
Altersruhegeld	800 € x 12 =	9.600 €
./. Pauschbetrag, Werbungskosten		- 102 €
Brutto		15.498 €
./. 10 % Abzug für Krankenvers.Beitrag		- 1.550 €
		13.948 €

Einkommen Ehefrau:

Altersruhegeld	1.000 € x 12 =	12.000 €
./. Pauschbetrag, Werbungskosten		- 102 €
Brutto		11.898 €
./. 10 % Abzug für Krankenvers.Beitrag		- 1.190 €
		10.708 €

Gesamt		24.656 €
./. Freibetrag wegen Schwerbehinderung		- 4.000 €
anrechenbares Haushaltseinkommen		20.656 €

Einkommengrenzen:

Erster Förderungsweg	22.000 €
Zweiter und Dritter Förderungsweg	36.300 €
Einkommensorientierte Förderung (EOF) Stufe 1	22.000 €

Ergebnis:

Mit einem anrechenbaren Einkommen von 20.656 € kann das Ehepaar für eine Wohnung des Ersten Förderungsweges und der EOF Stufe 1 vorgemerkt werden. Die einkommensmäßigen Voraussetzungen für den Bezug einer Wohnung des Zweiten und Dritten Förderungsweges liegen ebenfalls vor.

Sollten Sie über die Informationen in diesem Merkblatt hinaus noch weitere Auskünfte benötigen, so wenden Sie sich bitte an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des

**Landratsamtes Fürstfeldbruck
Wohnungsamt - Zimmer A 318 -
Münchner Str. 32
82256 Fürstfeldbruck**

☎ 08141 519-959 oder 453

**Öffnungszeiten:
Montag - Donnerstag 8.00 - 12.00 Uhr**