

Information über die Wohnberechtigung im geförderten Wohnungsbau

Hinsichtlich der Wohnberechtigung im geförderten Wohnungsbau sind zu unterscheiden:

- A) Wohnungen des 1. Förderweges lt. Förderrecht bis 31.12.2002 bzw. für Berechtigte der Einkommensgruppe A lt. Förderrecht ab 1.1.2003
- B) Wohnungen für Berechtigte der Einkommensgruppe B lt. Förderrecht ab 1.1.2003

A) Erläuterungen zur Wohnberechtigung im 1. Förderweg bzw. für Einkommensgruppe A

Wohnberechtigt ist, wer einen Wohnberechtigungsschein (WBS) hat. Voraussetzung für den Erhalt eines WBS ist das Einhalten der Einkommensgrenze nach § 13 des Gesetzes zur Förderung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen -WFNG NRW- (siehe Tabelle Seite 3).

Ein Ausnahmewohnberechtigungsschein wird bis zu einer geringfügigen Einkommensüberschreitung erteilt (max. 5 %).

Der WBS wird für eine maximale Wohnungsgröße ausgestellt:

Alleinstehende	=	50 m ²
2 Familienmitglieder	=	2 Räume * oder 65 m ²
3 Familienmitglieder	=	3 Räume * oder 80 m ²
4 Familienmitglieder	=	4 Räume * oder 95 m ²
5 Familienmitglieder	=	5 Räume * oder 110 m ²
6 Familienmitglieder	=	6 Räume * oder 125 m ²

*zuzüglich Arbeitsküche und Nebenräume

für jedes weitere Familienmitglied jeweils zuzüglich 1 Raum bzw. 15 m²

In bestimmten Haushaltssituationen (Alleinerziehende; Rollstuhlfahrer; Blinde Personen) ist ein zusätzlicher Raum oder eine zusätzliche Wohnfläche von 15 m² zuzubilligen.

Im Rahmen von Einzelfall-/Ausnahmeregelungen können die genannten Wohnungsgrößen überschritten werden.

In besonderen Einzelfällen werden gezielte oder Ausnahmewohnberechtigungsscheine ausgestellt.

Dies wird in Beratungsgesprächen geklärt.

Der WBS ist nach Ausstellung für **ein Jahr** gültig.

Sollte in dieser Zeit noch keine Wohnung gefunden sein, muss der WBS neu beantragt werden. **Dazu müssen alle Unterlagen komplett neu eingereicht werden.**

Einkommensgrenzen Wohnberechtigungsschein - 1. Förderweg bzw. Einkommensgruppe A
§ 13 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW)

Zahl der zum Haushalt rechnenden Familienmitglieder	Erwerbsbeteiligung	Einkommensgrenzen	grobe Angabe Jahres-Bruttoeinkommen mit 5 % Überschreitung
1 Einzelpersonen	Beamte	23.540	33.751
	Angestellte/Arbeiter	23.540	39.851
	Rentner	23.540	28.189
	Erwerbslose	23.540	24.717
2 Zweipersonen-Haushalt	Beamte	28.350	45.661
	Angestellte/Arbeiter	28.350	53.991
	Rentner	28.350	38.474
	Erwerbslose	28.350	29.767
2 Personen (Alleinerziehende mit Kind)	Beamte	29.210	46.845
	Angestellte/Arbeiter	29.210	55.403
	Rentner	29.210	39.499
	Erwerbslose	29.210	60.670
3 Personen (2 Personen + 1 Kind)	Beamte	35.740	50.602
	Angestellte/Arbeiter	35.740	59.868
	Rentner	35.740	42.743
	Erwerbslose	35.740	37.527
4 Personen (2 Personen + 2 Kinder)	Beamte	43.130	60.819
	Angestellte/Arbeiter	43.130	71.989
	Rentner	43.130	51.558
	Erwerbslose	43.130	45.286
5 Personen (2 Personen + 3 Kinder)	Beamte	50.520	71.025
	Angestellte/Arbeiter	50.520	84.115
	Rentner	50.520	60.375
	Erwerbslose	50.520	53.046

- 1) Die Einkommensgrenze beträgt nach § 13 WFNG NRW
 23.540 Euro für einen Ein-Personen-Haushalt,
 28.350 Euro für einen Zwei-Personen-Haushalt und
 Für jede weitere zum Familienhaushalt rechnende Person wird ein Zuschlag von 6.530 Euro gewährt.
 Zuzüglich für jedes Kind 860,00 Euro.
- 2) Das Jahreseinkommen ist die Summe der positiven Einkünfte im Sinne des § 2 Absatz 1 und 2 des Einkommensteuergesetzes zuzüglich bestimmter steuerfreier Einkommen.
- 3) a) Von dem ermittelten Einkommen (je Familienmitglied) ist zur Feststellung des anrechenbaren Jahreseinkommens ein Betrag von jeweils 12% abzuziehen, wenn
 - Steuern vom Einkommen
 - Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung
 - Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Krankenversicherung entrichtet werden.
 b) Laufende Beiträge zu öffentlichen oder privaten Versicherungen stehen ggf. den o.g. Pflichtbeiträgen gleich.
- 4) Darüber hinaus gibt es folgende Freibeträge
 - a) 4.000 Euro für einen Zwei-Personenhaushalt
 - b) 4.000 Euro für Ehepaare sowie eingetragenen Lebenspartnerschaften (Lebenspartnerschaftsgesetz-LPartG)
- c) 330 Euro bis 5.830 Euro je nach Grad der Schwerbehinderung (GdB ab 50) und/ oder Pflegebedürftigkeit

Die einzelfallbezogene Ermittlung ergibt eine differenzierte Betrachtung lt. obiger Tabelle je nach Art der Erwerbsbeteiligung und Haushaltssituation; deshalb nehmen Sie bitte das Beratungsangebot der MitarbeiterInnen wahr.

Es dürfen nur Wohnungssuchende berücksichtigt werden, die in der Lage sind, die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag zu erfüllen, sogenannte ‚Mietfähigkeit‘ (Mietzahlung, Einhaltung des Hausfriedens).

Bei der Mieterauswahl ist die Gewährleistung einer sozial verträglichen Wohnsituation sowohl im Objekt als auch im Quartier zu berücksichtigen.

Bei der Wohnungsvermittlung/-vergabe an Sozialhilfeempfänger*innen-Haushalte muss das Einverständnis des Sozialamtes wegen der Anerkennung „angemessener Wohnkosten“ im Sinne des Sozialhilferechtes vorliegen.

Bei der Wohnungsvermittlung/-vergabe an Bürgergeldempfänger*innen-Haushalte muss das Einverständnis des Jobcenters in der Stadt Aachen wegen der Anerkennung „angemessener Wohnkosten“ vorliegen.

Auch wenn die Einkommensgrenze für den Erhalt eines allgemeinen oder Ausnahmewohnberechtigungsscheines überschritten wird, lohnt es sich, weitere Möglichkeiten einer Wohnungsvermittlung zu besprechen.

Es gibt verschiedene Möglichkeiten trotz einer Einkommensüberschreitung eine Erlaubnis zum Bezug einer geförderten Wohnung zu erhalten. Eine Variante ist z.B. die Ausstellung eines gezielten WBS.

Voraussetzung hierfür ist, dass bereits eine geförderte Wohnung bewohnt wird und wenn die wohnungssuchende Person durch den Bezug des gewünschten Wohnraums anderen geförderten Wohnraum freimacht,

1. dessen Miete, bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche, niedriger ist,
2. dessen Größe derjenigen der Tauschwohnung entspricht oder
3. dessen Größe die für ihn maßgebliche Wohnungsgröße übersteigt oder ihr entspricht.

Zusätzlich ist das Einverständnis des Eigentümers der neuen Wohnung erforderlich.

Der allgemeine WBS (1. Förderweg/Einkommensgruppe A) berechtigt grundsätzlich auch zum Bezug einer Wohnung der Einkommensgruppe B.

Der Wohnberechtigungsschein der Einkommensgruppe B berechtigt **nicht** zum Bezug einer Wohnung der Einkommensgruppe A / 1. Förderweg.

Die fachkundigen Mitarbeiter*innen beraten hierüber gern.

B) Erläuterungen zur Wohnberechtigung für Einkommensgruppe B

Für Objekte bzw. Wohnungen der Einkommensgruppe B ist eine Überschreitung der Einkommensgrenze des § 13 WFNG NRW um bis zu 40 % möglich.

Einkommensgrenzen Wohnberechtigungsschein der Einkommensgruppe B

§ 13 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW)

Zahl der zum Haushalt gehörenden Familienmitglieder	Erwerbsbeteiligung	Einkommensgrenzen	grobe Angabe Jahres-Bruttoeinkommen
		Überschreitung um 40 %	Überschreitung um 40 %
1 Einzelperson	Beamte	32.956	44.594
	Angestellte/Arbeiter	32.956	52.725
	Rentner	32.956	37.550
	Erwerbslose	32.956	32.956
2 Zweipersonen-Haushalt	Beamte	39.690	58.717
	Angestellte/Arbeiter	39.690	69.495
	Rentner	39.690	49.750
	Erwerbslose	39.690	39.690
2 Personen (Alleinerziehende mit 1 Kind)	Beamte	40.894	60.299
	Angestellte/Arbeiter	40.894	71.375
	Rentner	40.894	51.105
	Erwerbslose	40.894	40.894
3 Personen (2 Personen + 1 Kind)	Beamte	50.036	67.067
	Angestellte/Arbeiter	50.036	79.412
	Rentner	50.036	56.961
	Erwerbslose	50.036	50.036
4 Personen (2 Personen + 2 Kinder)	Beamte	60.382	80.674
	Angestellte/Arbeiter	60.382	95.578
	Rentner	60.382	68.718
	Erwerbslose	60.382	60.382
5 Personen (2 Personen + 3 Kinder)	Beamte	70.728	94.297
	Angestellte/Arbeiter	70.728	111.740
	Rentner	70.728	80.472
	Erwerbslose	70.728	70.728