

Der Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration informiert über die Wohnberechtigung im geförderten Wohnungsbau

AnsprechpartnerInnen für Fragen der Wohnberechtigung oder Wohnungsvermittlung finden Sie im Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration, Verwaltungsgebäude Bahnhofplatz, 1. Etage, Treppenaufgang links.

Folgen Sie bitte den Lenkungshinweisen.

<u>Servicezeiten:</u>	Montag	08.00 – 15.00 Uhr
	Mittwoch	08.00 – 12.00 Uhr
	Freitag	08.00 – 12.00 Uhr

Zusätzlich können telefonisch Termine vereinbart werden

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 (junge Eheleute; Alleinerziehende; Behinderte) 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.

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	19.350	27.047
	Angestellte/Arbeiter	19.350	31.785
	Rentner	19.350	22.688
	Erwerbslose	19.350	20.318
2 Zweipersonen-Haushalt	Beamte	23.310	37.507
	Angestellte/Arbeiter	23.310	44.145
	Rentner	23.310	31.752
	Erwerbslose	23.310	28.475
2 Alleinerziehende mit Kind	Beamte	24.010	38.450
	Angestellte/Arbeiter	24.010	45.260
	Rentner	24.010	32.570
	Erwerbslose	24.010	29.210
3 Ehepaar + 1 Kind	Beamte	29.370	40.535
	Angestellte/Arbeiter	29.370	47.725
	Rentner	29.370	34.378
	Erwerbslose	29.370	30.838
4 Ehepaar + 2 Kinder	Beamte	35.430	48.695
	Angestellte/Arbeiter	35.430	57.365
	Rentner	35.430	41.448
	Erwerbslose	35.430	37.200
5 Ehepaar + 3 Kinder	Beamte	41.490	56.850
	Angestellte/Arbeiter	41.490	67.005
	Rentner	41.490	48.520
	Erwerbslose	41.490	43.565

- 1) Die Einkommensgrenze beträgt nach § 13 WFNG NRW
19.350 Euro für einen Ein-Personen-Haushalt,
23.310 Euro für einen Zwei-Personen-Haushalt und
Für jede weitere zum Familienhaushalt rechnende Person wird ein Zuschlag von 5.360 Euro gewährt.
Zuzüglich für jedes Kind 700,00 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 und ein Betrag von 10 % abzuziehen, wenn
 - 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 junge Ehepaare (unter 40 Jahre alt, bis 5 Jahre verheiratet) mit mindestens 1 Kind
- c) 665 Euro bis 4.500 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 SozialhilfeempfängerInnen-Haushalte muss das Einverständnis des Sozialamtes wegen der Anerkennung ‚angemessener Wohnkosten‘ im Sinne des Sozialhilferechtes vorliegen.

Bei der Wohnungsvermittlung/-vergabe an Hartz IV-LeistungsempfängerInnen-Haushalte muss das Einverständnis der 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.

Vorraussetzung 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.

Die fachkundigen MitarbeiterInnen 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	Beamte	27.090	35.730
	Angestellte/Arbeiter	27.090	42.045
	Rentner	27.090	30.213
	Erwerbslose	27.090	27.090
2	Beamte	32.634	47.968
	Angestellte/Arbeiter	32.634	56.505
	Rentner	32.634	40.817
	Erwerbslose	32.634	36.634
2 Alleinerziehende mit 1 Kind	Beamte	33.614	49.222
	Angestellte/Arbeiter	33.614	57.990
	Rentner	33.614	41.908
	Erwerbslose	33.614	37.614
3 Ehepaar + 1 Kind	Beamte	41.118	53.715
	Angestellte/Arbeiter	41.118	63.300
	Rentner	41.118	45.800
	Erwerbslose	41.118	41.118
4 Ehepaar + 2 Kinder	Beamte	49.602	64.592
	Angestellte/Arbeiter	49.602	76.155
	Rentner	49.602	55.255
	Erwerbslose	49.602	49.602
5 Ehepaar + 3 Kinder	Beamte	58.086	75.470
	Angestellte/Arbeiter	58.086	89.010
	Rentner	58.086	64.655
	Erwerbslose	58.086	55.086