

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	18.430	25.810
	Angestellte/Arbeiter	18.430	30.320
	Rentner	18.430	21.615
	Erwerbslose	18.430	19.351
2 Zweipersonen-Haushalt	Beamte	22.210	36.025
	Angestellte/Arbeiter	22.210	42.395
	Rentner	22.210	30.470
	Erwerbslose	22.210	27.320
2 Alleinerziehende mit Kind	Beamte	22.870	36.915
	Angestellte/Arbeiter	22.870	43.445
	Rentner	22.870	31.240
	Erwerbslose	22.870	28.013
3 Ehepaar + 1 Kind	Beamte	27.970	38.653
	Angestellte/Arbeiter	27.970	45.499
	Rentner	27.970	32.745
	Erwerbslose	27.970	29.369
4 Ehepaar + 2 Kinder	Beamte	33.730	46.405
	Angestellte/Arbeiter	33.730	54.663
	Rentner	33.730	39.455
	Erwerbslose	33.730	35.415
5 Ehepaar + 3 Kinder	Beamte	39.490	54.160
	Angestellte/Arbeiter	39.490	63.825
	Rentner	39.490	46.183
	Erwerbslose	39.490	41.463

- 1) Die Einkommensgrenze beträgt nach § 13 WFNG NRW
18.430 Euro für einen Ein-Personen-Haushalt,
22.210 Euro für einen Zwei-Personen-Haushalt und
Für jede weitere zum Familienhaushalt rechnende Person wird ein Zuschlag von 5.100 Euro gewährt.
Zuzüglich für jedes Kind 660,00 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	25.802	34.080
	Angestellte/Arbeiter	25.802	40.095
	Rentner	25.802	28.783
	Erwerbslose	25.802	25.802
2	Beamte	31.094	45.993
	Angestellte/Arbeiter	31.094	54.172
	Rentner	31.094	39.106
	Erwerbslose	31.094	31.094
2 Alleinerziehende mit 1 Kind	Beamte	32.018	47.177
	Angestellte/Arbeiter	32.018	55.573
	Rentner	32.018	40.133
	Erwerbslose	32.018	32.018
3 Ehepaar + 1 Kind	Beamte	39.158	51.201
	Angestellte/Arbeiter	39.158	60.330
	Rentner	39.158	43.623
	Erwerbslose	39.158	39.158
4 Ehepaar + 2 Kinder	Beamte	47.222	61.541
	Angestellte/Arbeiter	47.222	72.549
	Rentner	47.222	52.584
	Erwerbslose	47.222	47.222
5 Ehepaar + 3 Kinder	Beamte	55.286	71.881
	Angestellte/Arbeiter	55.286	84.768
	Rentner	55.286	61.542
	Erwerbslose	55.286	55.286