

Der Fachbereich Wohnen

informiert

über

Wohnberechtigung

im

geförderten Wohnungsbau

AnsprechpartnerInnen für Fragen der Wohnberechtigung oder Wohnungsvermittlung finden Sie im Fachbereich Wohnen, Verw. Gebäude Bahnhofplatz. 1.Etage, Treppenaufgang links. Folgen Sie bitte den Lenkungshinweisen.

Servicezeiten: Montag, Dienstag und Donnerstag: 08.00 – 15.00 Uhr

Mittwoch: 08.00 - 16.45 Uhr

Freitag: 08.00 – 12.00 Uhr

Terminabsprachen möglich

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** des 2. Förderweges lt. Förderrecht bis 31.12.2002 bzw.
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 das Einhalten der Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 3 i. V .m. der Verordnung zum WoFG (sh. nachfolgende Tabelle). Für Bezüge in Objekte, die nach dem 31.12.2002 gefördert sind, ist das Einhalten der Einkommensgruppe A, die den Grenzen des allgemeinen WBS entsprechen, erforderlich.

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

Der WBS wird für eine maximale Wohnungsgröße ausgestellt:

Alleinstehende	45 m ²
2 Familienmitglieder	2 Räume * oder 60 m ²
3 Familienmitglieder	3 Räume * oder 75 m ²
4 Familienmitglieder	4 Räume * oder 90 m ²
5 Familienmitglieder	5 Räume * oder 105 m ²
6 Familienmitglieder	6 Räume * oder 120 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.

Die genannten Wohnungsgrößen können im Rahmen von Einzelfall-/Ausnahmeregelungen um bis zu X m² überschritten werden.

In besonderen Einzelfällen können gezielte oder Ausnahmewohnberechtigungsscheine ausgestellt werden. 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 (Stand: 01/2006)

Zahl der zum Haushalt rechnenden Familienmitglieder	Erwerbsbeteiligung	Einkommensgrenzen	grobe Angabe Jahres-Bruttoeinkommen mit 5 % Überschreitung
1 (§ 9 Abs. 3 WoFG i. V. m. der Verordnung zum WoFG)	Beamte	15.850	21.723
	Angestellte/Arbeiter	15.850	24.695
	Rentner	15.850	18.593
	Erwerbslose	15.850	16.642
2 (§ 9 Abs. 3 WoFG i. V. m. der Verordnung zum WoFG)	Beamte	21.130	28.653
	Angestellte/Arbeiter	21.130	32.615
	Rentner	21.130	24.753
	Erwerbslose	21.130	22.186
2 Alleinerziehende mit Kind unter 12 Jahren (§ 9 Abs. 3 WoFG i. V. m. der Verordnung zum WoFG)	Beamte	21.660	29.350
	Angestellte/Arbeiter	21.660	33.410
	Rentner	21.660	25.373
	Erwerbslose	21.660	22.743
3 Ehepaar + 1 Kind (§ 9 Abs. 3 WoFG i. V. m. der Verordnung zum WoFG)	Beamte	23.890	32.275
	Angestellte/Arbeiter	23.890	36.755
	Rentner	23.890	27.973
	Erwerbslose	23.890	25.085
3 Alleinerziehende + 2 Kinder unter 12 Jahren (§ 9 Abs. 3 WoFG i. V. m. der Verordnung zum WoFG)	Beamte	24.420	34.470
	Angestellte/Arbeiter	24.420	39.265
	Rentner	24.420	29.925
	Erwerbslose	24.420	26.841
4 Ehepaar + 2 Kinder (§ 9 Abs. 3 WoFG i. V. m. der Verordnung zum WoFG)	Beamte	28.760	38.668
	Angestellte/Arbeiter	28.760	44.060
	Rentner	28.760	33.655
	Erwerbslose	28.760	30.198
5 Ehepaar + 3 Kinder (§ 9 Abs. 3 WoFG i. V. m. der Verordnung zum WoFG)	Beamte	33.630	45.060
	Angestellte/Arbeiter	33.630	51.365
	Rentner	33.630	39.338
	Erwerbslose	33.630	35.312

- 1) Die Einkommensgrenze beträgt nach § 9 Abs. 3 in Verbindung mit der Verordnung zum WoFG:
 - 15.850 Euro für einen Ein-Personen-Haushalt,
 - 21.130 Euro für einen Zwei-Personen-Haushalt und
 - 23.360 Euro für einen Drei-Personen-Haushalt.
 Für jede weitere zum Familienhaushalt rechnende Person wird ein Zuschlag von 4.340 Euro gewährt.
 Zuzüglich für jedes Kind 530,00 Euro
- 2) Das Jahreseinkommen ist die Summe der positiven Einkünfte im Sinne des § 2(1) und (2) des Einkommensteuergesetzes zuzüglich bestimmter steuerfreier Einkommen.
- 3a) Von dem ermittelten Einkommen (je Familienmitglied) ist zur Feststellung des anrechenbaren Jahreseinkommens ein Betrag von jeweils 10% abzuziehen, wenn
 - Steuern vom Einkommen
 - Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Krankenversicherung
 - Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung entrichtet werden.
- b) Laufende Beiträge zu öffentlichen oder privaten Versicherungen stehen ggf. den o.g. Pflichtbeiträgen gleich.
- 4) Darüber hinaus gibt es Freibeträge
 - a) bis zu 600 Euro soweit ein haushaltsangehöriges Kind im Alter von 16-24 Jahren eigenes Einkommen hat
 - b) 4.000 Euro für junge Ehepaare (unter 40 Jahre alt, bis 5 Jahre verheiratet)
 - c) 2.100 Euro bis 4.500 Euro je nach Grad der Schwerbehinderung (GdB ab 50) und/ Pflegebedürftigkeit
 - d) 600 Euro für jedes Kind unter 12 Jahren bei Alleinerziehenden

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.

Sofern für eine geförderte Wohnung ein *Besetzungsrecht* besteht, entscheidet der Fachbereich Wohnen über die Wohnungsvergabe *nach der sozialen Dringlichkeit*. Hierzu ist ein Kriterienkatalog, in dem Dringlichkeitsrangfolgen festgelegt sind, vom zuständigen Ratsausschuß beschlossen worden.

Es dürfen nur Wohnungssuchende berücksichtigt werden, die in der Lage sind, die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag zu erfüllen L *“Mietfähigkeit”*.

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.

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 ein Tausch von einer größeren in eine kleinere Wohnung vorgenommen wird. Zusätzlich ist das Einverständnis des Eigentümers der neuen Wohnung erforderlich.

Der allgemeine WBS (1. Förderweg/Einkommensgruppe A) berechtigt grundsätzlich auch zum Bezug einer Wohnung des 2. Förderwegs/Einkommensgruppe B. Die fachkundigen MitarbeiterInnen beraten hierüber gern.

B) Erläuterungen zur Wohnberechtigung im 2. Förderweg bzw. für Einkommensgruppe B

Für Wohnungen, die im 2. Förderweg bis zum 31.12.2002 gefördert wurden, kann die maßgebliche Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 WoFG um bis zu 60 % überschritten werden.

Für Objekte, die nach dem 31.12.2002 gefördert sind gilt die Einkommensgruppe B. Hier ist eine Überschreitung der Einkommensgrenze des § 9 Abs. 3 WoFG i.V.m der Verordnung zum WoFG für den allgemeinen WBS um bis zu 40 % möglich.

Die Vermittlung von Wohnungen des 2. Förderweges bzw. der Einkommensgruppe B unterliegen dem allgemeinen Belegungsrecht des Fachbereiches Wohnen.

Der Eigentümer ist verpflichtet, Wohnungen nur Wohnungssuchenden zu überlassen, die einen entsprechenden Wohnberechtigungsschein/Wohnbezugschein nachweisen.

Das unter A) genannte Besetzungsrecht findet hier keine Anwendung.

Zahl der zum Haushalt gehörenden Familienmitglieder	Erwerbsbeteiligung	Einkommensgrenzen bei Überschreitung des		grobe Angabe Jahres-Bruttoeinkommen bei Überschreitung der Einkommensgrenzen	
		§ 9 Abs. 3 WoFG i.V.m der Verordnung zum WoFG	§ 9 Abs. 2 WoFG	§ 9 Abs. 3 WoFG i.V.m der Verordnung zum WoFG	§ 9 Abs. 2 WoFG
		um 40 %	um 60 %	um 40 %	um 60 %
1	Beamte	22.190	19.200	28.657	24.920
	Angestellte/Arbeiter	22.190	19.200	32.621	28.348
	Rentner	22.190	19.200	24.757	21.435
	Erwerbslose	22.190	19.200	22.190	19.200
2	Beamte	29.582	28.800	37.897	36.920
	Angestellte/Arbeiter	29.582	28.800	43.180	42.063
	Rentner	29.582	28.800	32.972	32.101
	Erwerbslose	29.582	28.800	29.582	28.800
2 Alleinerziehende mit 1 Kind	Beamte	30.324	29.600	38.825	37.920
	Angestellte/Arbeiter	30.324	29.600	44.240	43.205
	Rentner	30.324	29.600	33.795	32.990
	Erwerbslose	30.324	29.600	30.324	29.600
3 Ehepaar + 1 Kind	Beamte	33.446	36.160	42.727	46.674
	Angestellte/Arbeiter	33.446	36.160	47.780	53.116
	Rentner	33.446	36.160	37.265	40.231
	Erwerbslose	33.446	36.160	33.446	36.160
3 Alleinerziehende + 2 Kinder	Beamte	34.188	36.960	43.655	49.953
	Angestellte/Arbeiter	34.188	36.960	49.760	56.860
	Rentner	34.188	36.960	38.090	43.145
	Erwerbslose	34.188	36.960	34.180	36.960
4 Ehepaar + 2 Kinder	Beamte	40.264	43.520	51.250	55.852
	Angestellte/Arbeiter	40.264	43.520	58.440	63.604
	Rentner	40.264	43.520	44.840	48.389
	Erwerbslose	40.264	43.520	40.264	435201
5 Ehepaar + 3 Kinder	Beamte	47.082	50.880	59.771	65.025
	Angestellte/Arbeiter	47.082	50.880	68.180	74.093
	Rentner	47.082	50.880	52.415	56.548
	Erwerbslose	47.082	50.880	47.082	50.880