

## Was ist ein niedriges Einkommen?

Voraussetzung, um einen Wohnberechtigungsschein zu erhalten, ist ein niedriges Haushaltseinkommen. Wo die Grenze zum niedrigen Einkommen liegt, hängt von mehreren Faktoren ab. Es ist jeweils eine Einzelfallberechnung der zuständigen Stelle.

**Stark vereinfacht kann man sich an folgenden Beispielen orientieren:**

*Für eine vierköpfige Familie mit zwei arbeitenden Elternteilen (auch Teilzeit) und zwei Kindern liegt die Grenze des Haushaltseinkommens bei 35.000 € netto. Dies entspricht einem Brutto von 51.000 € pro Jahr.*

*Bei einer dreiköpfigen Familie mit einem arbeitenden, alleinerziehenden Elternteil (auch Teilzeit) und zwei Kindern liegt die Grenze des Haushaltseinkommens bei 32.000 €. Dies entspricht einem Brutto von 46.714 € pro Jahr.*

*Für ein Rentnerhepaar liegt die Grenze des Haushaltseinkommens bei 23.000 €. Dies entspricht einem Brutto von 25.657 € pro Jahr.*

## Was ist sonst noch wichtig?

Ob der Haushalt bereits in der förderfähigen Wohnung lebt oder erst in Zukunft einziehen wird, ist unerheblich. Auch eine Anschlussförderung auslaufender Bindungen bei bereits geförderten Wohnungen ist möglich. Nur eine zeitgleiche, zusätzliche öffentliche Förderung schließt den Ankauf von Belegungsbindungen aus.

Ist die Wohnung frei und wurde noch nie mit öffentlichen Mitteln gefördert, kommt auch ein höherer Zuschuss durch die NBank (Land Niedersachsen) in Betracht.

## Fragen zu Belegungsbindungen?

Die Grundidee ist einfach – doch manchmal steckt der Teufel im Detail und die Gewährung von Fördermitteln ist immer auch von konkreten Gegebenheiten abhängig. So spielen zum Beispiel Wohnungsgröße und Raumaufteilung eine Rolle. Fragen sind daher naheliegend.

Rufen Sie gern an und informieren Sie sich ganz unverbindlich. Bei Fragen helfen Ihnen gerne:

### Wohnbauförderung der Stadt Osnabrück

#### Jill Wagner

Fachbereich Städtebau

Telefon: 0541 323-2410 | wagner@osnabrueck.de

Termine nach Vereinbarung

### Wohnberechtigungsscheine

#### Beate Packeiser

Fachbereich Soziales

Stadthaus 2, Zimmer: 41

Natruper-Tor-Wall 5 | 49076 Osnabrück

Telefon: 0541 323-2500 | packeiser@osnabrueck.de

Mo., Mi., Fr.: 8.30 bis 12.00 Uhr, Do.: 14.00 bis 17.30 Uhr

# Belegungsbindungen

## Zuschüsse für Vermieter



### Kontakt

Stadt Osnabrück  
Fachbereich Städtebau  
Bierstraße 32  
49074 Osnabrück

### Herausgeber

Stadt Osnabrück  
Die Oberbürgermeisterin  
Postfach 44 60  
49034 Osnabrück

## Ankauf von Belegungsbindungen – was ist das?

Gerade Vermieterinnen und Vermieter von älteren Häusern befinden sich oft in einer Zwickmühle. Auf der einen Seite möchten sie ihre Wohnungen zu fairen Preisen anbieten, auf der anderen Seite fallen Kosten für die Renovierung und Instandhaltung an – Tendenz steigend. Günstige Mieten anzubieten ist daher nicht leicht.

Hier unterstützt die Stadt Osnabrück mit einem Zuschuss, der bezahlbaren Wohnraum fördert.

## Wie funktioniert das?

Der Vermieter geht für seine Wohnung eine soziale Bindung für bis zu 10 Jahre ein. Er verpflichtet sich im Wesentlichen zu zwei Dingen:

- ➔ Die Miete beträgt maximal 5,80 €/m<sup>2</sup> kalt.
- ➔ Der oder die Mietende besitzt einen „Wohnberechtigungsschein für niedrige Einkommen“.

### Wichtig:

- ➔ Die Auswahl, welcher Mieter mit Wohnberechtigungsschein einzieht, bleibt beim Vermietenden.
- ➔ Sollte der oder die Mietende im Laufe der Zeit keinen Anspruch mehr auf einen Wohnberechtigungsschein haben, darf er weiterhin dort wohnen. Die Förderung bleibt unberührt.

## Zusammengefasst ganz einfach:

Die Stadt Osnabrück zahlt Ihnen Geld, damit Sie Wohnraum günstig an Personen mit niedrigem Einkommen vermieten.

## Wie hoch ist der Zuschuss?

Pro Monat beträgt die Grundförderung 1 €/m<sup>2</sup> (bei barrierefreien Wohnungen 1,20 €/m<sup>2</sup>).

Hinzu kommt ein jährlicher Zuschuss von 5 €/m<sup>2</sup> in den ersten 5 Jahren, für die Jahre 6 bis 10 erhöht sich dieser Betrag auf 10 €/m<sup>2</sup>.

### Beispiel:

Für eine 50 m<sup>2</sup> Wohnung und einer Grundmiete von max. 5,80 € bedeutet das für 10 Jahre:

#### Grundzuschuss

$$50 \text{ m}^2 \times 1 \text{ €} \times 12 \text{ Monate} \times 10 \text{ Jahre} \\ = \mathbf{6.000 \text{ €}}$$

#### + Zuschuss für Jahre 1 bis 5

$$= 50 \text{ m}^2 \times 5 \text{ €} \times 5 \text{ Jahre} \\ = \mathbf{1.250 \text{ €}}$$

#### + Zuschuss für Jahre 6 bis 10

$$= 50 \text{ m}^2 \times 10 \text{ €} \times 5 \text{ Jahre} \\ = \mathbf{2.500 \text{ €}}$$

---

$$= \mathbf{Zuschuss in 10 Jahren + 9.750 \text{ €}}$$

*Hinzu kommt die ursprüngliche Miete (max. 5,80 €)*

$$50 \text{ m}^2 \times 5,80 \text{ € Miete} \times 12 \text{ Monate} \times 10 \text{ Jahre}$$

---

$$= \mathbf{34.800 \text{ € Mieteinnahmen}}$$

## Die Voraussetzungen auf einen Blick:

- ➔ Sie sind Eigentümerin oder Eigentümer einer geeigneten Wohnung in Osnabrück.
- ➔ Sie binden sich für bis zu 10 Jahre. In diesem Zeitraum beträgt die Miete maximal 5,80 €/m<sup>2</sup>.
- ➔ Sie vermieten an Menschen mit Wohnberechtigungsschein für niedrige Einkommen.
- ➔ Die Wohnung muss für den mietenden Haushalt angemessen sein. Die entsprechende Größe und die nötige Aufteilung finden Sie im Wohnberechtigungsschein.
- ➔ Es dürfen derzeit keine anderen Fördergelder für die Wohnung fließen oder sonstige Bindungen bestehen.
- ➔ Die Richtlinie, Antragsformulare und weitere Beispielberechnungen finden Sie unter:

[www.osnabrueck.de/ankauf-belegungsbindung](http://www.osnabrueck.de/ankauf-belegungsbindung)

