

Informationen für zukünftige Mieter / nutzende Mitglieder

Die Genossenschafts-Wohnungen werden zukünftig ausschließlich an ihre Mitglieder vermietet. Als nutzendes Mitglied erwerben Sie Anteile gestaffelt nach der Wohnungsgröße. In der Generalversammlung erhalten alle Mitglieder eine Stimme – völlig unabhängig von der Anzahl der erworbenen Anteile.

Die Staffelung der Genossenschafts- bzw. Geschäftsanteile ist in § 37 (2) der Satzung der LWB - Lingener Wohnbau eG geregelt:

Für die Mitgliedschaft ist jedes Mitglied verpflichtet, einen Anteil zu übernehmen. Jedes Mitglied, dem eine Wohnung überlassen wird oder überlassen worden ist, hat einen angemessenen Beitrag zur Aufbringung der Eigenleistungen durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile zu übernehmen. Diese Anteile sind Pflichtanteile und berechnen sich wie folgt:

Wohnungsgröße	Pflichtanteile	€
bis 40 m ²	4	400,00 €
> 40 m ² bis 50 m ²	5	500,00 €
> 50 m ² bis 60 m ²	6	600,00 €
> 60 m ² bis 70 m ²	7	700,00 €
> 70 m ² bis 80 m ²	8	800,00 €
> 80 m ² bis 90 m ²	9	900,00 €
über 90 m ²	10	1.000,00 €

Voraussetzung für die Anmietung einer Genossenschafts-Wohnung ist ein **Wohnberechtigungsschein (WBS)**. Dafür darf das Gesamtjahreseinkommen der Wohnungssuchenden eine festgelegte Einkommensgrenze, die nach der Zahl der haushaltsangehörigen Personen gestaffelt ist, nicht übersteigen. Die Ausstellung eines Wohnberechtigungsschein erfolgt durch die Stadt Lingen:

[Informationen zur Beantragung des WBS \(Homepage Stadt Lingen\)](#)

Wohnungsgröße und Anzahl der Haushaltsangehörigen

Im Hinblick auf die Wohnfläche Ihrer Wohnung gibt es einige Regeln, die bei der Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheins beachtet werden müssen. Die Angemessenheit der Größe der Wohnung ist u.a. abhängig von der Anzahl der Haushaltsangehörigen und wird ebenfalls auf dem Wohnberechtigungsschein vermerkt.

Die **Angemessenheit der Wohnung** wird in Abhängigkeit der Zahl der Haushaltsangehörigen und der Wohnfläche nach der folgenden Auflistung festgelegt:

- 1-Person-Haushalt: Wohnfläche bis 50 m²
- 2-Personen-Haushalt: Wohnfläche bis 60 m²
- 3-Personen-Haushalt: Wohnfläche bis 75 m²
- 4-Personen-Haushalt: Wohnfläche bis 85 m²
- Für jedes weitere Haushaltsmitglied bis 10 m² Wohnfläche zusätzlich.

Die angemessene Wohnfläche erhöht sich darüber hinaus um jeweils weitere 10 m²:

- für Alleinerziehende
- für jeden Menschen mit Behinderung (ab 50 % SB)

Die angemessene Wohnfläche erhöht sich um weitere 10 m², soweit ein besonderer persönlicher oder beruflicher Bedarf nachgewiesen wird.

Voraussetzung für eine **Haushaltsangehörigkeit** ist, dass sie mit dem Wohnungssuchenden einen gemeinsamen Haushalt führen. Dies sind beispielsweise:

- Ehepartner
- Lebenspartner im Sinne des § 1 LPartG
- Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft
- Kinder, Eltern und Schwiegereltern
- Geschwister
- Schwiegertochter und Schwiegersohn
- Schwägerin und Schwager
- Pflegekinder

Einkommengrenzen für einen Wohnberechtigungsschein

Für die Einkommensgrenze aller Haushaltsangehörigen wird das bereinigte Jahreseinkommen benötigt. Das bereinigte Jahreseinkommen setzt sich aus der Summe aller positiven Einkünfte nach dem Einkommenssteuergesetz (EStG) zusammen.

Als Einkommen anzusehen sind bspw. folgende Einkünfte:

- Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit (Bruttoeinkünfte)
- BAföG und Berufsausbildungsbeihilfe
- Weihnachtsgeld und Urlaubsgeld
- Alters- und Berufsunfähigkeitsrenten

Nicht als Einkommen anzusehen sind bspw. folgende Einkünfte:

- Kindergeld
- Wohngeld als Mietzuschuss oder Lastenzuschuss

Einkommensgrenze Allgemein

Die im folgenden angegebenen Zahlen sind die unteren Einkommensgrenzen (brutto) und gelten als Richtwerte für den WBS:

- | | |
|---|-----------------------|
| - Einkommensgrenze eines ein Personenhaushalts: | 17.000 € bis 25.285 € |
| - Einkommensgrenze bei zwei Haushaltsangehörigen: | 23.000 € bis 33.857 € |
| - Einkommensgrenze für Alleinerziehende mit einem Kind: | 26.000 € bis 38.142 € |
| - Einkommensgrenze bei drei Haushaltsangehörigen: | 29.000 € bis 42.428 € |
| - Einkommensgrenze für Alleinerziehende mit zwei Kindern: | 32.000 € bis 46.714 € |
| - Einkommensgrenze bei vier Haushaltsangehörigen: | 35.000 € bis 51.000 € |
| - Einkommensgrenze bei fünf Haushaltsangehörigen: | 41.000 € bis 59.571 € |

Die nachfolgende Übersichtstabelle der **NBank** zur Berechnung des Gesamteinkommens nach Haushaltsgröße listet alle möglichen Varianten auf. Dennoch stellt diese Tabelle lediglich eine grobe Übersicht dar. Die Berechnung der Einkommensgrenzen wird Einzelfall bezogen unter Berücksichtigung Ihrer persönlichen Umstände durch die Stadt Lingen ermittelt.

Übersicht der Einkommensgrenzen – NBank

Haushaltsmitglieder		§ 3 Abs. 2 NWoFG i.V.m. DVO-NWoFG	
		Ca. Bruttoeinkommen in €	
Alleinstehend	I	22.250	
	II	25.285	
	III	17.000	
	IV	18.990	
2 Personen	I	29.750	
	II	33.857	
	III	23.000	
	IV	25.657	
Alleinerziehend 1 Kind	I	33.500	
	II	38.142	
	III	26.000	
	IV	28.990	
Ehepaar 1 Kind	I	37.250	
	II	42.428	
	III	29.000	
	IV	32.324	
Alleinerziehend 2 Kinder	I	41.000	
	II	46.714	
	III	32.000	
	IV	35.657	
Ehepaar 2 Kinder	I	44.750	
	II	51.000	
	III	35.000	
	IV	38.990	
Ehepaar 3 Kinder	I	52.250	
	II	59.571	
	III	41.000	
	IV	45.657	

Erläuterungen:

- I** Beamte (abzgl. Werbungskosten 1000 € und pauschaler Abzug i. H. von 20 % für Steuern und Krankenversicherung)
- II** Angestellte/Arbeiter (abzgl. Werbungskosten 1000 € und pauschaler Abzug i. H. von 30 % für Steuern, Kranken- und Rentenversicherung)
- III** Arbeitslose (keine Werbungskosten, kein pauschaler Abzug)
- IV** Rentner (abzgl. Werbungskosten 102 € und pauschaler Abzug i. H. von 10 % für Krankenversicherung)

Die gesetzliche Einkommensgrenze erhöht sich bei jeder weiteren Person um 3.000 € bzw. bei Kindern im Sinne des § 32 Abs.1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes zusätzlich um 3.000 €.

Des Weiteren wurden die o. g. Bruttoeinkommen ohne Frei- und Abzugsbeträge für z. B. junge Ehepaare oder schwerbehinderte Menschen ermittelt.