

## Infos zum Wohnberechtigungsschein (WBS A/B)

Stand 11.Sept 2024

Der WBS wird in der Gemeinde beantragt, in der der Antragsteller den Hauptwohnsitz hat. Die Wohnungsgröße wird bestimmt durch die Anzahl der Familienmitglieder. Zur Erlangung ist das Einhalten einer Einkommensgrenze notwendig, welche anhand der Personenzahl gestaffelt ist. Dabei geht es nur um das laufende Einkommen, Ersparnisse werden nicht einbezogen.

Als WBS B wird ein WBS bezeichnet, wenn die Einkommensgrenze bis zu einer erlaubten Höhe überschritten wird, in NRW sind das derzeit 40%. Bleibt man unter der Einkommensgrenze bekommt man den WBS A.

Das ist der link zur entsprechenden Internet-Seite der Stadt Langenfeld, da gibt es auch das Antragsformular:

<https://service.langenfeld.de/detail/-/vr-bis-detail/dienstleistung/6072/show>

Und hier ist eine Übersicht zum WBS, da gibt es auch eine Hilfe zur Berechnung der Einkommensgrenze:

<https://wbs-rechner.de/wohnberechtigungsschein#Einkommensgrenze>

Achtung: es wird nicht deutlich erwähnt, aber es handelt sich hier um netto Einkünfte, und für den sogenannten WBS-B darf man in NRW ein bis zu 40% höheres Einkommen haben.

Der Genossenschafts-Pflichtanteil ist natürlich eine Hürde wenn man ein geringes Einkommen hat. Speziell dafür gibt es einen Kredit bei der KfW (KfW134).

[https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/F%C3%B6rderprodukte/Wohnneigentumsprogramm-Genossenschaftsanteile-\(134\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/F%C3%B6rderprodukte/Wohnneigentumsprogramm-Genossenschaftsanteile-(134)/)

Hier ist ein Beispiel als Anhaltswert, ohne Anspruch auf Richtigkeit:

Man kann z.B. ein Annuitätendarlehen mit einer Laufzeit von maximal 35 Jahre und 10Jahren Zinsbindung zu derzeit etwa 1,22% Zins und bekommen. Dazu gibt es einen Tilgungszuschuss von 7,5% der Darlehenssumme, man muss also nur 92,5% zurückzahlen.

Um das Darlehen zu diesen Konditionen über 35 Jahre abzuzahlen, muss man mit anfänglich etwa 2,29% tilgen. Bei einer Kreditsumme von 30.000€ abzüglich des Tilgungszuschusses von 2.250€ wären Zins + Tilgung (=Annuität) dann etwa 974€/Jahr, bzw. 81€/Monat.