



Landeshauptstadt  
Düsseldorf

# Wohnen in Düsseldorf

Leistungsspektrum  
des Wohnungsamtes





# Inhaltsverzeichnis

	Seite
Bestands- und Besetzungskontrolle	4
Erwerb von Belegungs- und Mietpreisbindungen	6
Förderung des Mietwohnungsbaus	8
Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum	10
Förderung von Wohnungen im Bestand: Abbau von Barrieren	12
Förderung von Wohnungen im Bestand: Energetische Maßnahmen	14
Mieten freifinanzierter Wohnungen	16
Mietpreiskontrolle geförderter Wohnungen	17
Neue Wohnformen	18
■ Wohnen in Gemeinschaft	18
■ Wohnen für Hilfe	18
Verwaltung städtischer Wohnungsbaudarlehen	20
Wohnberatung für ältere und behinderte Menschen	22
■ Wohnraumanpassung	22
■ Vermittlung von senioren- und behindertengerechten Wohnungen	22
■ Umzugshilfen	22
Wohngeld	24
Wohnungsaufsicht	26
Wohnungsvermittlung	28
Wohnungswirtschaftliche Bescheinigungen	30
Einkommengrenzen	32
Stichwortverzeichnis	34

# Bestands- und Begrenzungskontrolle

## Bedeutung

Die mit Darlehen des Landes NRW und der Stadt Düsseldorf geförderten Mietwohnungen unterliegen hinsichtlich ihrer ordnungsgemäßen Nutzung der Aufsicht des Wohnungsamtes.

## Leistungen

Das Wohnungsamt kontrolliert den geförderten Wohnungsbestand regelmäßig dahingehend,

- ob die Wohnungen von berechtigten Haushalten genutzt werden,
- ob die erforderlichen Genehmigungen zur Selbstnutzung, zum Leerstand oder zur zweckfremden Nutzung erteilt worden sind und
- ob der Instandsetzungspflicht nachgekommen wurde.

Ist dies nicht der Fall, prüft das Wohnungsamt, ob eine nachträgliche Genehmigung erteilt werden kann. Ist auch dies nicht möglich, leitet das Wohnungsamt ein Verfahren ein und prüft die Festsetzung von Geldleistungen und Bußgeldern.

## Erläuterungen

Die Bestand- und Besetzungskontrollen erfolgen durch

- den Ermittlungsdienst des Wohnungsamtes, der die Wohnungen vor Ort überprüft,
- die Prüfung der Rückläufe ausgefüllter Wohnberechtigungsscheine nach Bezug der Wohnungen,
- die Prüfung der Veränderungsmitteilungen aus dem Melderegister.

Wenn, wie in Düsseldorf, ein ständiger Abgleich mit dem Melderegister erfolgt, müssen jährlich nur mindestens 10 Prozent der geförderten Wohnungen vor Ort überprüft werden.

## **Kontakt**

Amt für Wohnungswesen

64/22 – Wohnungsvermittlung und Wohnungsaufsicht

Brinckmannstraße 5, 40225 Düsseldorf

Telefon 02 11.89-9 75 00

Telefax 02 11.89-2 91 83

E-Mail [wohnungsvermittlung@duesseldorf.de](mailto:wohnungsvermittlung@duesseldorf.de)

## **Öffnungszeiten**

Montag und Mittwoch 8.00 bis 12.30 Uhr

Donnerstag 14.00 bis 18.00 Uhr

und nach Vereinbarung

# Erwerb von Belegungs- und Mietpreisbindungen

## Bedeutung

Der Bestand von Sozialwohnungen nimmt durch Auslaufen der Bindungen stetig ab, ohne dass der Neubau diesen Verlust kompensieren kann. Demgegenüber bleibt die Zahl der wohnungsuchenden Haushalte seit Jahren auf hohem Niveau. Um Haushalte, die auf Unterstützung angewiesen sind, weiterhin versorgen zu können, möchte die Stadt Düsseldorf durch die Gewährung von Zuschüssen zusätzliche Belegungs- und Mietpreisbindungen an nicht geförderten Wohnungen im Bestand erwerben.

## Leistungen

Das Wohnungsamt prüft und bewilligt Zuschüsse für den Erwerb von Mietpreis- und Belegungsbindungen an nicht geförderten Wohnungen.

## Erläuterungen

Die von Vermietern angebotenen Wohnungen werden durch eine Ortsbesichtigung sowie anhand aller verfügbaren Unterlagen hinsichtlich Lage, Ausstattung, Beschaffenheit sowie einer Bedarfsermittlung bewertet.

Führt die Prüfung zu einem positiven Ergebnis, wird ein Vertrag mit dem Vermieter geschlossen, in dem folgende Eckpunkte festgelegt sind:

- die Höchstmiete beträgt 5,10 Euro pro Quadratmeter zuzüglich Betriebs- und Heizkosten,
- die Wohnung darf nur mit einem gültigen Wohnberechtigungsschein (WBS) bezogen werden,
- die Mietpreis- und Belegungsbindungen werden für die Dauer von 15 Jahren vereinbart,
- als Gegenleistung wird ein Zuschuss von 2,00 Euro pro Quadratmeter – kapitalisiert auf 15 Jahre – gewährt,
- der Zuschuss wird mit dem erstmaligen Bezug der Wohnung ausgezahlt,
- der Vertrag kann bei anteiliger Rückzahlung des Zuschusses vorzeitig gekündigt werden.

### Weitere Informationen

[www.duesseldorf.de/wohnen/dienste/leist22.shtml](http://www.duesseldorf.de/wohnen/dienste/leist22.shtml)

### Kontakt

Amt für Wohnungswesen

64/22 – Wohnungsvermittlung und Wohnungsaufsicht

Brinckmannstraße 5, 40225 Düsseldorf

Telefon 02 11. 89-9 43 13

Telefax 02 11. 89-2 91 83

E-Mail [wohnungsvermittlung@duesseldorf.de](mailto:wohnungsvermittlung@duesseldorf.de)

### Öffnungszeiten

Montag und Mittwoch 8.00 bis 12.30 Uhr

Donnerstag 14.00 bis 18.00 Uhr

und nach Vereinbarung

# Förderung des Mietwohnungsbaus

## Bedeutung

Die Stadt Düsseldorf fördert mit Darlehen des Landes NRW die Errichtung von Mietwohnungen. Diese sollen wohnungssuchenden Haushalten, die sich ansonsten nicht selbst am Wohnungsmarkt versorgen können, zur Verfügung stehen.

## Leistungen

Das Wohnungsamt berät Bauherren, Investoren und Architekten über die Förderprogramme, die unterschiedlichen Fördervoraussetzungen und die weiteren Finanzierungsangebote der öffentlichen Hand für den Bau von Mietwohnungen in Düsseldorf. Das Wohnungsamt prüft die Anträge und erteilt die Förderzusage über die Gewährung der Wohnungsbaudarlehen des Landes NRW.

## Erläuterungen

Für die Darlehen gelten folgende Konditionen:

- Darlehen für Einkommensgruppe A = 1.400 Euro je Quadratmeter Wohnfläche,
- Darlehen für Einkommensgruppe B = 885 Euro je Quadratmeter Wohnfläche,
- 0,5 % Zinsen,
- 20 % Eigenleistung,
- 15 oder 20 Jahre Zweckbindung,
- Höchstmiete bei Einkommensgruppe A = 5,10 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich,
- Höchstmiete bei Einkommensgruppe B = 6,20 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich,
- Besetzungsrecht bei Einkommensgruppe A,
- Belegungsrecht bei Einkommensgruppe B.



### Weitere Informationen

[www.duesseldorf.de/wohnen/dienste/leist01.shtml](http://www.duesseldorf.de/wohnen/dienste/leist01.shtml)  
[www.mbv.nrw.de](http://www.mbv.nrw.de)

### Kontakt

Amt für Wohnungswesen  
64/21 – Wohnungsbauförderung, Finanzierung  
Brinckmannstraße 5, 40225 Düsseldorf  
Telefon 02 11. 89-9 20 48, -9 67 84  
Telefax 02 11. 89-3 20 48, -3 67 84  
E-Mail [wohnungsbaufoerderung@duesseldorf.de](mailto:wohnungsbaufoerderung@duesseldorf.de)

### Öffnungszeiten

Montag und Mittwoch 8.00 bis 12.30 Uhr  
Donnerstag 14.00 bis 18.00 Uhr  
und nach Vereinbarung

# Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum

## Bedeutung

Die Stadt Düsseldorf fördert mit Darlehen des Landes NRW sowie mit städtischen Darlehen den Bau oder den Erwerb von selbstgenutztem Wohnungseigentum.

## Leistungen

Das Wohnungsamt berät Bauherren, Ersterwerber und Architekten über die Förderprogramme zum Erwerb oder Bau selbstgenutzter Eigenheime und Eigentumswohnungen, die jeweiligen Fördervoraussetzungen und die weiteren Finanzierungsangebote der öffentlichen Hand.

Das Wohnungsamt stellt darüber hinaus die notwendigen Kontakte zu den beteiligten Fachdienststellen her, prüft die Anträge und erteilt die Förderzusage über die Wohnungsbaudarlehen des Landes NRW sowie der Landeshauptstadt Düsseldorf.

## Erläuterungen

Eckdaten der Landesdarlehen:

- zinslos für fünf Jahre, danach einkommensabhängige Zinshöhe
- Einhaltung der Einkommensgrenze (siehe Tabelle Seite 32, Einkommensgruppe A)

Eckdaten der städtischen Darlehen:

- Überschreitung der Einkommensgrenze um maximal 50% (siehe Tabelle Seite 32), mindestens 1 Kind
- 15% Eigenleistung

### Weitere Informationen

[www.duesseldorf.de/wohnen/dienste/leist15.shtml](http://www.duesseldorf.de/wohnen/dienste/leist15.shtml)

[www.duesseldorf.de/wohnen/pdf/flyer\\_eigentumsfoerderung.pdf](http://www.duesseldorf.de/wohnen/pdf/flyer_eigentumsfoerderung.pdf)

[www.mbv.nrw.de](http://www.mbv.nrw.de)

### Kontakt

Amt für Wohnungswesen

64/21 – Wohnungsbauförderung, Finanzierung

Brinckmannstraße 5, 40225 Düsseldorf

Telefon 02 11.89-9 20 50, -9 61 36, -9 66 77, -9 66 53, -9 20 48

Telefax 02 11.89-2 90 84

E-Mail [wohnungsbaufoerderung@duesseldorf.de](mailto:wohnungsbaufoerderung@duesseldorf.de)

### Öffnungszeiten

Montag und Mittwoch 8.00 bis 12.30 Uhr

Donnerstag 14.00 bis 18.00 Uhr

und nach Vereinbarung

# Förderung von Wohnungen im Bestand: Abbau von Barrieren

## Bedeutung

Viele Wohnungen sind für ältere oder behinderte Menschen ungeeignet, weil sie nicht barrierefrei sind. Das Land NRW und die Stadt Düsseldorf fördern daher mit zinsgünstigen Darlehen, beziehungsweise mit Zuschüssen bauliche Maßnahmen, durch die Barrieren in bestehenden Wohngebäuden reduziert werden. Die Programme richten sich an Eigentümerinnen und Eigentümer von selbstgenutzten oder vermieteten Eigenheimen und Wohnungen. Dabei müssen weder Einkommens- noch Wohnflächenobergrenzen eingehalten werden. Auch entstehen durch die Förderung keine Mietpreis- oder Belegungsbindungen. Das Darlehen des Landes kann zudem mit dem Zuschuss der Stadt kombiniert werden. Eine ausschließliche Förderung mit städtischen Zuschüssen ist ebenfalls möglich.

## Leistungen

Das Wohnungsamt berät über die Förderprogramme, bewilligt die Fördermittel und unterstützt bei der Abwicklung der erforderlichen Formalitäten.

## Erläuterungen

Die Landesdarlehen werden mit 0,5 % verzinst (10 Jahre ab Fertigstellung der Maßnahme), danach beträgt der Zinssatz 6 %. Förderfähige Maßnahmen sind zum Beispiel:

- barrierefreie Umgestaltung des Bades, insbesondere durch Einbau einer bodengleichen Dusche, Grundrissveränderungen zur Schaffung notwendiger Bewegungsflächen sowie weiterer Ausstattungsverbesserungen wie unterfahrbarer Waschtisch, erhöhte Toilette,
- barrierefreie Umgestaltung der Küchen, zum Beispiel durch Schaffung notwendiger Bewegungsflächen,
- Einbau neuer, verbreiteter Türen,
- Grundrissänderungen zur Schaffung von notwendigen Bewegungsflächen in Wohn- und Schlafräumen sowie Fluren,
- Nachrüstung mit elektrischen Türöffnern, Einbau von Orientierungssystemen für Menschen mit sensorischen Einschränkungen,

- Überwindung von Differenzstufen zwischen Eingang und Erdgeschoss sowie innerhalb einer Wohnung durch Rampen, Aufzug, Treppenlift oder Umgestaltung eines Nebeneingangs,
- barrierefreier Umbau eines vorhandenen oder Anbau eines neuen barrierefreien Balkons oder einer barrierefreien Terrasse,
- Modernisierung eines vorhandenen Aufzugs, sofern dabei Barrieren abgebaut werden,
- Herstellung der Barrierefreiheit auf Wegen, Freiflächen und Stellplätzen des Grundstücks,
- Bau eines neuen Erschließungssystems zur barrierefreien Erreichbarkeit der Wohnungen, beispielsweise Aufzugturm, Laubengänge, Erschließungsstege,
- erstmaliger Einbau/Anbau eines Aufzuges.

#### Weitere Informationen

[www.duesseldorf.de/wohnen/dienste/leist18.shtml](http://www.duesseldorf.de/wohnen/dienste/leist18.shtml)

[www.duesseldorf.de/wohnen/pdf/bestandsinvest.pdf](http://www.duesseldorf.de/wohnen/pdf/bestandsinvest.pdf)

[www.mbv.nrw.de](http://www.mbv.nrw.de)

#### Kontakt

Amt für Wohnungswesen

64/24 – Wohnungsbauförderung, Wohnberatung für ältere und behinderte Menschen

Brinckmannstraße 5, 40225 Düsseldorf

Telefon 02 11. 89-9 64 04

Telefax 02 11. 89-3 63 43

E-Mail [wohnberatung@duesseldorf.de](mailto:wohnberatung@duesseldorf.de)

#### Öffnungszeiten

Montag und Mittwoch 8.00 bis 12.30 Uhr

Donnerstag 14.00 bis 18.00 Uhr

und nach Vereinbarung

# Förderung von Wohnungen im Bestand: Energetische Maßnahmen

## Bedeutung

Zur nachhaltigen Verbesserung der Energieeffizienz und verstärkten CO<sub>2</sub>-Einsparung im Wohnungsbestand fördert das Land NRW entsprechende Baumaßnahmen mit zinsgünstigen Darlehen. Das Programm richtet sich an Eigentümerinnen und Eigentümer von selbstgenutztem oder vermietetem Wohnraum, für die der Bauantrag vor dem 31.12.1994 gestellt wurde. Selbstgenutzter Wohnraum wird nur gefördert, wenn die entsprechenden Einkommensgrenzen eingehalten werden. Für vermietete Wohnungen entstehen für die Dauer der Zinsvergünstigung (10 bis 15 Jahre nach Fertigstellung) Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Die Fördermittel können mit den Landesdarlehen zum Abbau von Barrieren im Wohnungsbestand (siehe Seite 12) kombiniert werden.

## Leistungen

Das Wohnungsamt berät über das Förderprogramm und bewilligt die Fördermittel.

## Erläuterungen

Die Landesdarlehen werden mit 0,5% verzinst (10 bis 15 Jahre ab Fertigstellung der Maßnahme), danach beträgt der Zinssatz 6%. Hinzu kommt ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,5%. Die Tilgung beträgt 2%.

Förderfähige Maßnahmen sind z. B.:

- Wärmedämmung der Außenwände,
- Wärmedämmung der Kellerdecke,
- Wärmedämmung des Daches,
- Erneuerung oder erstmaliger Anbau eines Balkons im Zusammenhang mit der Wärmedämmung der Außenwände.

### Weitere Informationen

[www.mbv.nrw.de](http://www.mbv.nrw.de)

### Kontakt

Amt für Wohnungswesen

64/24 – Wohnungsbauförderung, Wohnberatung für ältere und behinderte Menschen

Brinckmannstraße 5, 40225 Düsseldorf

Telefon 02 11. 89-9 64 04

Telefax 02 11. 89-3 63 43

E-Mail [wohnberatung@duesseldorf.de](mailto:wohnberatung@duesseldorf.de)

### Öffnungszeiten

Montag und Mittwoch 8.00 bis 12.30 Uhr

Donnerstag 14.00 bis 18.00 Uhr

und nach Vereinbarung

# Mieten freifinanzierter Wohnungen

## Vergleichsmiete

### **Bedeutung**

Für frei finanzierte Wohnungen gilt das Prinzip der Vergleichsmiete. Mietsteigerungen in bestehenden Mietverhältnissen sind nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (Mietspiegel) erlaubt.

### **Leistungen**

Das Wohnungsamt berät Mieterinnen und Mieter hinsichtlich der ortsüblichen Miete. Offensichtliche Verstöße werden gegebenenfalls verfolgt.

### **Erläuterungen**

Bei Neuvermietungen setzt § 5 Wirtschaftsstrafgesetz eine Obergrenze für Mietpreisforderungen. Die zulässige Miete liegt danach maximal 20 Prozent über der ortsüblichen Miete. Ausnahmsweise darf die ortsübliche Miete bis zur Kostendeckung, höchstens jedoch bis zu 50 Prozent, überschritten werden.

### **Weitere Informationen**

[www.duesseldorf.de/wohnen/dienste/leist12.shtml](http://www.duesseldorf.de/wohnen/dienste/leist12.shtml)

### **Kontakt**

Amt für Wohnungswesen

64/22 – Wohnungsvermittlung und Wohnungsaufsicht

Brinckmannstraße 5, 40225 Düsseldorf

Telefon 02 11. 89-9 61 34

Telefax 02 11. 89-2 90 84

E-Mail [wohnungsaufsicht@duesseldorf.de](mailto:wohnungsaufsicht@duesseldorf.de)

### **Öffnungszeiten**

Montag und Mittwoch 8.00 bis 12.30 Uhr

Donnerstag 14.00 bis 18.00 Uhr

und nach Vereinbarung



# Mietpreiskontrolle geförderter Wohnungen

## Mietpreisbindung

### Bedeutung

Die mit Darlehen des Landes NRW und der Stadt Düsseldorf geförderten Mietwohnungen unterliegen unter anderem einer Mietpreisbindung, das heißt, die Miete darf bestimmte Grenzen nicht überschreiten.

### Leistungen

Das Wohnungsamt muss jährlich mindestens 10 Prozent des geförderten Wohnungsbestandes unter anderem hinsichtlich der Einhaltung der preisrechtlich zulässigen Miete kontrollieren (siehe hierzu auch Bestands- und Besetzungskontrolle Seite 4). Wird eine zu hohe Miete erhoben, fordert das Wohnungsamt die Vermieterin/den Vermieter zur Korrektur auf. Unterbleibt die Korrektur, leitet das Wohnungsamt ein Verfahren ein und prüft die Festsetzung von Geldleistungen und Bußgeldern.

### Erläuterungen

Fordert die Vermieterin/der Vermieter ein überhöhtes Entgelt, hat die Mieterin/der Mieter einen privatrechtlichen Anspruch auf Erstattung der zu viel gezahlten Miete.

### Weitere Informationen

[www.duesseldorf.de/wohnen/dienste/leist11.shtml](http://www.duesseldorf.de/wohnen/dienste/leist11.shtml)

### Kontakt

Amt für Wohnungswesen

64/21 – Wohnungsbauförderung, Finanzierung

Brinckmannstraße 5, 40225 Düsseldorf

Telefon 02 11.89-9 20 50, -9 61 36, -9 66 77, -9 66 53, -9 20 48

Telefax 02 11.89-2 90 84

E-Mail [wohnungsbaufoerderung@duesseldorf.de](mailto:wohnungsbaufoerderung@duesseldorf.de)

### Öffnungszeiten

Montag und Mittwoch 8.00 bis 12.30 Uhr

Donnerstag 14.00 bis 18.00 Uhr

und nach Vereinbarung

# Neue Wohnformen

## Bedeutung

Neben dem „klassischen“ Wohnen werden auch andere Formen des Zusammenlebens nachgefragt. Das sind insbesondere gemeinschaftliche Wohnprojekte, aber auch das Wohnmodell „Wohnen für Hilfe“.

## Wohnen in Gemeinschaft

Bei dieser Wohnform leben die Bewohnerinnen und Bewohner selbstständig in ihren eigenen Wohnungen, entscheiden sich aber bewusst für eine Nachbarschaft, die sich gegenseitig unterstützt und gemeinsam die Freizeit nach ihren Wünschen und Vorstellungen gestaltet.

## Wohnen für Hilfe

Das Wohnmodell richtet sich an Seniorinnen und Senioren sowie Studierende und Auszubildende, die eine zeitlich befristete Wohnpartnerschaft nach dem Prinzip der gegenseitigen Hilfe eingehen wollen: Ältere Menschen bieten jungen Menschen günstigen Wohnraum an, die Studierenden/Auszubildenden verpflichten sich als Gegenleistung zur Verrichtung praktischer Alltagshilfen, beispielsweise Einkaufen, Kochen, Begleitdienste. Ausgeschlossen sind dabei alle pflegerischen Tätigkeiten. Die geleisteten Stunden werden als Mieterlass angerechnet, wobei in der Regel ein Quadratmeter Wohnfläche mit einer Stunde Hilfe im Monat verrechnet wird.

## Leistungen

### Wohnen in Gemeinschaft

Das Wohnungsamt steht als zentraler Ansprechpartner für interessierte Bürgerinnen und Bürger zur Verfügung. Neben umfassenden Informationen werden dabei Gruppen bei der Suche nach geeigneten Grundstücken beziehungsweise Bestandsobjekten unterstützt und Kontakte zu Investoren hergestellt.

### Wohnen für Hilfe

Das Wohnungsamt unterstützt die Wohnpartnerschaften durch Auswahl und Zusammenführung der Wohnpartner, sowie beim Vertragsabschluss und begleitet die Wohnpartnerschaft.

### Weitere Informationen

[www.duesseldorf.de/wohnen/dienste/leist04.shtml](http://www.duesseldorf.de/wohnen/dienste/leist04.shtml)

[www.duesseldorf.de/wohnen/wohnen\\_in\\_gemeinschaft/index.shtml](http://www.duesseldorf.de/wohnen/wohnen_in_gemeinschaft/index.shtml)

[www.duesseldorf.de/wohnen/pdf/flyer\\_wohnenfuerhilfe.pdf](http://www.duesseldorf.de/wohnen/pdf/flyer_wohnenfuerhilfe.pdf)

### Kontakt

Amt für Wohnungswesen

64/24 – Wohnungsbauförderung, Wohnberatung für ältere und behinderte Menschen

Brinckmannstraße 5, 40225 Düsseldorf

Telefon 02 11. 89-9 64 04

Telefax 02 11. 89-3 63 43

E-Mail [wohnberatung@duesseldorf.de](mailto:wohnberatung@duesseldorf.de)

### Öffnungszeiten

Montag und Mittwoch 8.00 bis 12.30 Uhr

Donnerstag 14.00 bis 18.00 Uhr

und nach Vereinbarung

# Verwaltung städtischer Wohnungsbaudarlehen

## **Bedeutung**

Die Stadt Düsseldorf fördert den Bau oder Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum durch städtische Darlehen.

## **Leistungen**

Das Wohnungsamt schließt Darlehensverträge, nimmt die Auszahlungen vor und verwaltet die Darlehen. Die Verwaltung der Darlehen umfasst insbesondere die grundbuchlichen Einträge und Veränderungen wie Löschungsbewilligungen, Pfandfrei-gaben, Zustimmungen zur Abtretung der Darlehen an Dritte, Vorrangseinräumungen und Zustimmungen zur Neuvalu-tierung. Darüber hinaus werden die vertraglich vereinbarten Zinsanhebungen abgewickelt, Tilgungspläne erstellt und Rückzahlungen bearbeitet.

## **Weitere Informationen**

[www.duesseldorf.de/wohnen/dienste/leist17.shtml](http://www.duesseldorf.de/wohnen/dienste/leist17.shtml)

## **Kontakt**

Amt für Wohnungswesen  
64/13 – Zentralabteilung, Mittelverwaltung  
Brinckmannstraße 5, 40225 Düsseldorf  
Telefon 02 11.89-9 36 46, -9 34 02, -9 66 72  
Telefax 02 11.89-2 90 84  
E-Mail [wohnungsamt@duesseldorf.de](mailto:wohnungsamt@duesseldorf.de)

## **Öffnungszeiten**

Montag und Mittwoch 8.00 bis 12.30 Uhr  
Donnerstag 14.00 bis 18.00 Uhr  
und nach Vereinbarung

# Wohnberatung für ältere und behinderte Menschen

## Bedeutung

Die meisten Menschen wollen solange wie möglich in ihrer vertrauten Umgebung leben. Viele Wohnungen werden jedoch den besonderen Anforderungen des Alters oder einer Behinderung nicht gerecht und müssen den individuellen Bedürfnissen der Bewohner angepasst werden. Ist dies nicht möglich, bleibt häufig nur der Umzug in eine geeignete Wohnung.

## Leistungen

### Wohnraumanpassung

Das Wohnungsamt unterstützt bei der Planung und Umsetzung individueller Maßnahmen zur Wohnraumanpassung im Alter, bei Behinderung und bei Demenz. Entsprechende Maßnahmen sind zum Beispiel der Austausch der Badewanne gegen eine ebenerdige Dusche, die Verbreiterung von Türen, das Anbringen von Handläufen und Haltegriffen, die Beseitigung von Balkenschwellen oder der Bau einer Rampe.

### Vermittlung von senioren- und behindertengerechten Wohnungen

Das Wohnungsamt unterstützt Haushalte bei der Suche nach einer senioren- oder behindertengerechten Wohnung.

### Umzugshilfen

Müssen Haushalte aufgrund des Alters oder einer Behinderung umziehen, unterstützt sie das Wohnungsamt bei der Planung und Organisation des Umzuges.

### Weitere Informationen

[www.duesseldorf.de/wohnen/dienste/leist04.shtml](http://www.duesseldorf.de/wohnen/dienste/leist04.shtml)

[www.duesseldorf.de/wohnen/pdf/flyer\\_wohnberatung1.pdf](http://www.duesseldorf.de/wohnen/pdf/flyer_wohnberatung1.pdf)

### Kontakt

Amt für Wohnungswesen

64/24 – Wohnungsbauförderung, Wohnberatung für ältere und behinderte Menschen

Brinckmannstraße 5, 40225 Düsseldorf

Telefon 02 11. 89-9 64 04

Telefax 02 11. 89-3 63 43

E-Mail [wohnberatung@duesseldorf.de](mailto:wohnberatung@duesseldorf.de)

### Öffnungszeiten

Montag und Mittwoch 8.00 bis 12.30 Uhr

Donnerstag 14.00 bis 18.00 Uhr

und nach Vereinbarung

# Wohngeld

## Mietzuschuss/Lastenzuschuss

### Bedeutung

Wohngeld soll einkommensschwachen Haushalten helfen, die Wohnkosten für einen angemessenen und familiengerechten Wohnraum zu tragen. Dabei können sowohl Mieterinnen und Mieter (Mietzuschuss) als auch Eigentümerinnen und Eigentümer von selbstgenutztem Wohneigentum (Lastenzuschuss) Wohngeld erhalten. Finanziert wird Wohngeld je zur Hälfte vom Bund und dem Land NRW.

### Leistungen

Das Wohnungsamt prüft die Anträge und bewilligt Wohngeld.

### Erläuterungen

Wohngeld wird ab dem Monat gewährt, in dem der Antrag beim Wohnungsamt eingegangen ist und in der Regel für die Dauer von zwölf Monaten bewilligt. Für eine Weitergewährung ist rechtzeitig ein erneuter Antrag zu stellen.

Ob und in welcher Höhe Wohngeld gezahlt werden kann, ist abhängig vom Einkommen, der Haushaltsgröße sowie der Miete oder Belastung.

Für eine erste Prüfung, ob und inwieweit ein Wohngeldanspruch bestehen könnte, steht allen Haushalten im Internet der Wohngeldproberechner des Landes NRW zur Verfügung ([www.wohngeldrechner.nrw.de](http://www.wohngeldrechner.nrw.de)).



### Weitere Informationen

[www.duesseldorf.de/wohnen/dienste/leist09.shtml](http://www.duesseldorf.de/wohnen/dienste/leist09.shtml)

[www.duesseldorf.de/wohnen/pdf/flyer\\_wohngeld\\_studenten.pdf](http://www.duesseldorf.de/wohnen/pdf/flyer_wohngeld_studenten.pdf)

[www.duesseldorf.de/wohnen/pdf/flyer\\_mieterbuero.pdf](http://www.duesseldorf.de/wohnen/pdf/flyer_mieterbuero.pdf)

[www.bmvbs.de](http://www.bmvbs.de)

### Kontakt

Amt für Wohnungswesen

64/3 – Wohngeld

Brinckmannstraße 5, 40225 Düsseldorf

Telefon 02 11. 89-9 63 66

Telefax 02 11. 89-2 90 84

E-Mail [wohngeld@duesseldorf.de](mailto:wohngeld@duesseldorf.de)

### Öffnungszeiten

Montag und Mittwoch 8.00 bis 12.30 Uhr

Donnerstag 14.00 bis 18.00 Uhr

und nach Vereinbarung

# Wohnungsaufsicht

## Wohnungsmängel

### Bedeutung

Eigentümerinnen und Eigentümer von Mietwohnungen sind grundsätzlich verpflichtet, diese instand zu halten und den gesetzlich festgelegten Mindestanforderungen anzupassen.

### Leistungen

Liegen Mängel und Misstände in einer Wohnung vor und hat die Eigentümerin oder der Eigentümer trotz Aufforderung durch die Mieterin oder den Mieter diese nicht behoben, kann dies beim Wohnungsamt angezeigt werden. Das Wohnungsamt prüft dann vor Ort, ob Mängel und Misstände im Sinne des Wohnungsgesetzes vorliegen. Ist dies der Fall und hat der Vermieter die Mängel zu vertreten, fordert das Wohnungsamt den Vermieter zur Mängelbeseitigung auf. Zur Durchsetzung dieser Forderung kann das Wohnungsamt Bußgelder von bis zu 25.000 Euro erheben.

### Erläuterungen

Mängel und Misstände in der Wohnung sind insbesondere

- fehlende Anschlussmöglichkeit für einen Herd, eine Heizung, von elektrischer Beleuchtung oder elektrischen Geräten,
- fehlende Wasserversorgung, Ausguss oder Toilette,
- dauernde Durchfeuchtung von Fußböden, Wänden oder Decken.

Mängel und Misstände am und im Haus sind insbesondere

- unzureichender Schutz vor Witterungseinflüssen oder Feuchtigkeit durch Dächer, Wände, Decken, Fußböden, Fenster oder Türen,
- keine ordnungsgemäße Nutzungsmöglichkeit von Feuerstätten, Heizungsanlagen oder ihre Verbindungen mit den Schornsteinen,
- keine ordnungsgemäße Nutzungsmöglichkeit von Treppen oder Beleuchtungsanlagen in allgemein zugänglichen Räumen,
- keine ordnungsgemäße Nutzungsmöglichkeit von Wasseranschlüssen, Toiletten oder Bädern.

### Weitere Informationen

[www.duesseldorf.de/wohnen/dienste/leist13.shtml](http://www.duesseldorf.de/wohnen/dienste/leist13.shtml)

[www.duesseldorf.de/wohnen/pdf/flyer\\_wohnungsmaengel.pdf](http://www.duesseldorf.de/wohnen/pdf/flyer_wohnungsmaengel.pdf)

### Kontakt

Amt für Wohnungswesen

64/22 – Wohnungsvermittlung und Wohnungsaufsicht

Brinckmannstraße 5, 40225 Düsseldorf

Telefon 02 11. 89-9 61 34

Telefax 02 11. 89-2 91 83

E-Mail [wohnungsaufsicht@duesseldorf.de](mailto:wohnungsaufsicht@duesseldorf.de)

### Öffnungszeiten

Montag und Mittwoch 8.00 bis 12.30 Uhr

Donnerstag 14.00 bis 18.00 Uhr

und nach Vereinbarung

# Wohnungsvermittlung

## Bedeutung

Haushalte, die über einen gültigen Wohnberechtigungsschein verfügen, können sich beim Wohnungsamt als wohnungssuchend registrieren lassen.

## Leistungen

Das Wohnungsamt unterstützt „registrierte“ Haushalte bei der Suche nach einer Sozialwohnung. Vermittelt werden dabei die frei gemeldeten Sozialwohnungen. Da die Nachfrage das Angebot allerdings erheblich übersteigt, erfolgt die Vermittlung nach Dringlichkeit. Infolgedessen ist insbesondere bei den Haushalten, die keine besondere Notlage (Einzelheiten siehe „Erläuterungen“) aufweisen, mit deutlichen Wartezeiten bis zur Vermittlung einer Wohnung zu rechnen.

## Erläuterungen

Die Vermittlung der Wohnungen erfolgt entsprechend den nachfolgend genannten Dringlichkeitsstufen.

## Wohnungsnotfall

- Haushalte, denen der Verlust ihrer derzeitigen Wohnung bevorsteht (z. B. Kündigung, Räumungsklage, Zwangsräumung),
- Haushalte, die Transferleistungen erhalten und aufgefordert wurden, ihre Mietkosten zu senken (zum Beispiel ALG II, Grundsicherung, Sozialhilfe),
- Haushalte ohne eigene Wohnung, denen die Entlassung aus einem Heim, einer Anstalt usw. bevorsteht (zum Beispiel Strafgefangene),
- Haushalte ohne eigene Wohnung, die nicht in einem Heim, einer Anstalt usw. untergebracht sind (insbesondere alleinstehende Schwangere, Alleinerziehende, auch in Frauenhäusern),
- Bewohner von städtischen Notunterkünften sowie Aussiedler und Kontingentflüchtlinge,
- Wohnungslose, die sich in Einrichtungen der freien Träger aufhalten,
- Haushalte, die unzumutbaren oder außergewöhnlich beengten Wohnraum bewohnen,

- Rollstuhlfahrer, Blinde (wenn die jetzige Wohnung nicht behindertengerecht ist),
- Haushalte, die eskalierte Konflikte im Zusammenleben mit anderen haben (zum Beispiel Opfer von Gewalt),
- Haushalte, die einen Sozialbericht oder eine ärztliche Bescheinigung vorlegen, aus dem eine Notfallsituation abgeleitet werden kann.

### Dringlichkeitsfall

- alle Haushalte, deren derzeitige Wohnung erheblich überbelegt ist, das heißt die Anzahl der Personen übersteigt die Zahl der Zimmer (ohne Küche) um zwei,
- sonstige Haushalte, die nicht unter die Definition des Wohnungsnotfalles fallen, aber eine andere Dringlichkeit aufweisen.

### Verbesserungswunsch

Alle Haushalte, soweit sie nicht als Dringlichkeitsfall oder Wohnungsnotfall erfasst sind.

### Weitere Informationen

[www.duesseldorf.de/wohnen/dienste/leist06.shtml](http://www.duesseldorf.de/wohnen/dienste/leist06.shtml)

[www.duesseldorf.de/wohnen/pdf/flyer\\_wohnungsvermittlung.pdf](http://www.duesseldorf.de/wohnen/pdf/flyer_wohnungsvermittlung.pdf)

### Kontakt

Amt für Wohnungswesen

64/22 – Wohnungsvermittlung und Wohnungsaufsicht

Brinckmannstraße 5, 40225 Düsseldorf

Telefon 02 11. 89-9 75 00

Telefax 02 11. 89-2 91 83

E-Mail [wohnungsvermittlung@duesseldorf.de](mailto:wohnungsvermittlung@duesseldorf.de)

### Öffnungszeiten

Montag und Mittwoch 8.00 bis 12.30 Uhr

Donnerstag 14.00 bis 18.00 Uhr

und nach Vereinbarung

# Wohnungswirtschaftliche Bescheinigungen

## Wohnberechtigungsschein

### Bedeutung

Wohnungswirtschaftliche Bescheinigungen berechtigen zum Bezug oder zur zweckfremden Nutzung einer geförderten Wohnung. Die am häufigsten nachgefragte Bescheinigung ist der Wohnberechtigungsschein (WBS). Er wird von der Behörde erteilt, in der der wohnungssuchende Haushalt wohnt oder von der Gemeinde, in der die Wohnung liegt, die der wohnungssuchende Haushalt beziehen möchte.

Weitere wohnungswirtschaftliche Bescheinigungen sind

- die Freistellung von den Belegungsbindungen,
- die Selbstnutzungsgenehmigung für den Wohnungseigentümer,
- die Genehmigung zur zweckfremden Nutzung einer Sozialwohnung.

### Leistungen

Das Wohnungsamt prüft und entscheidet über die vor genannten wohnungswirtschaftlichen Bescheinigungen.

### Erläuterungen

Eine Sozialwohnung darf nur beziehen, wer über einen gültigen WBS verfügt. Dieser kann erteilt werden, wenn die einkommensmäßigen Voraussetzungen (Einzelheiten siehe Seite 32) erfüllt werden. Der WBS gilt für ein Jahr und legt insbesondere die zum Haushalt gehörenden Personen und die Maximalgröße der künftigen Wohnung fest. Darüber hinaus kann sie Angaben über die Zugehörigkeit zu einem bestimmten Personenkreis (zum Beispiel Personen ab dem 60. Lebensjahr) enthalten.

### Weitere Informationen

[www.duesseldorf.de/wohnen/dienste/leist07.shtml](http://www.duesseldorf.de/wohnen/dienste/leist07.shtml)

[www.duesseldorf.de/wohnen/pdf/flyer\\_wohnungsvermittlung.pdf](http://www.duesseldorf.de/wohnen/pdf/flyer_wohnungsvermittlung.pdf)

### Kontakt

Amt für Wohnungswesen

64/22 – Wohnungsvermittlung und Wohnungsaufsicht

Brinckmannstraße 5, 40225 Düsseldorf

Telefon 02 11. 89-9 75 00

Telefax 02 11. 89-2 91 83

E-Mail [wohnungsvermittlung@duesseldorf.de](mailto:wohnungsvermittlung@duesseldorf.de)

### Öffnungszeiten

Montag und Mittwoch 8.00 bis 12.30 Uhr

Donnerstag 14.00 bis 18.00 Uhr

und nach Vereinbarung

# Einkommengrenzen

## Maximaler Bruttojahresverdienst (Orientierungswerte)

Haushalte/ Einkommens- grenzen	Einkommens- gruppe A (z. B. WBS) ohne Überschreitung	Einkommens- gruppe B <sup>1</sup> bis 40% Überschreitung	städtische Eigentums- förderung bis 50% Überschreitung	Einkommens- kategorien
Alleinstehende  17.000 Euro	26.677	36.980	keine Förderung möglich	A
	22.714	31.432		B
	18.990	26.546		C
	17.000	23.800		D
2 Personen (kein Kind)  20.500 Euro	38.041	50.465	53.571 45.471 38.713 34.750	A
	32.330	42.843		B
	27.324	36.435		C
	24.500	32.700		D
2 Personen (1 Kind)  21.100 Euro	38.950	51.738	54.935 46.625 39.713 35.650	A
	33.099	43.920		B
	27.990	37.368		C
	25.100	33.540		D
3 Personen (1 Kind)  25.800 Euro	40.010	55.647	59.556 50.535 43.102 38.700	A
	33.996	47.227		B
	28.768	40.235		C
	25.800	36.120		D
4 Personen (2 Kinder)  31.100 Euro	48.041	66.889	71.601 60.727 51.935 46.650	A
	40.791	56.740		B
	34.657	48.479		C
	31.100	43.540		D
5 Personen (3 Kinder)  36.400 Euro	56.071	78.132	83.647 70.920 60.768 54.600	A
	47.586	66.253		B
	40.546	56.724		C
	36.400	50.960		D
6 Personen (4 Kinder)  41.700 Euro	64.101	89.374	95.692 81.112 69.602 62.550	A
	54.381	75.766		B
	46.435	64.968		C
	41.700	58.380		D

Einkommensart A  
(/. 34% = 12 + 10 + 12)

Einkommensart B  
(/. 22% = 12 + 10)

Einkommensart C  
(/. 10 %)

Einkommensart D  
(kein Abzug)

Steuerzahlende, die Pflichtbeiträge zur Kranken- und Rentenversicherung entrichten.

Steuerzahlende, die Pflichtbeiträge zur Kranken- oder Rentenversicherung entrichten (z. B. Beamte).

Personen, die **keine** Steuern zahlen, aber kranken-versichert sind (z. B. Rentner).

Personen, die **keine** Steuern zahlen, und keine oder nur geringfügige Versicherungsbeiträge.

<sup>1)</sup> Gilt nur für Mietwohnungsbau.





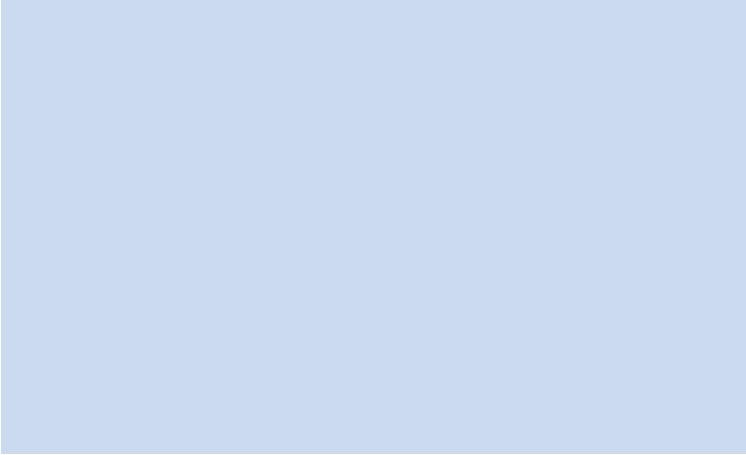
# Stichwortverzeichnis/Index

	Seite
<b>A</b>	
-	
<b>B</b>	
Behindertengerechte Wohnung, Vermittlung	22
Belegungsrechte, Erwerb von	6
Bestands- und Besetzungskontrollen	4
<b>D</b>	
Darlehensverwaltung	20
Dringlichkeitsfall, Vermittlung	29
<b>E</b>	
Eigentumsförderung	10
Einkommensgrenzen	32
Energieeinsparung, Förderung	14
Ermittlungsdienst geförderter Wohnungsbestand	4
Erwerb von Belegungsrechten	6
Erwerb von Mietpreisbindungen	6
<b>F</b>	
Förderprogramm Stadt selbstgenutztes Eigentum	10
Förderung Abbau von Barrieren im Wohnungsbestand	12
Förderung Energieeinsparung	14
Förderung Mietwohnungsbau	8
Förderung selbstgenutzte Eigenheime	10
Förderung selbstgenutzte Eigentumswohnungen	10
Förderung selbstgenutztes Wohneigentum	10
Förderung Wohnungsbestand	12
Freistellung	30
<b>G</b>	
Geförderte Wohnungen, Mietpreiskontrolle	17
Geförderte Wohnungen, Vermittlung	28
Geförderter Wohnungsbestand, Kontrolle	4
<b>H</b>	
Höchstmiete Förderung Mietwohnungen	8

	Seite
<b>I</b>	
Instandhaltungspflicht	26
<b>K</b>	
Kontrolle geförderter Wohnungsbestand	4
<b>L</b>	
Lastenzuschuss	24
<b>M</b>	
Mietbeihilfe	24
Mieten freifinanzierte Wohnungen, Beratung	16
Mietpreisbindungen, Erwerb von	6
Mietpreiskontrolle geförderte Wohnungen	17
Mietwohnungen, Förderung	8
Mindestanforderungen Wohnraum, Einhaltung	26
<b>N</b>	
Neue Wohnformen	18
<b>R</b>	
Registrierte Wohnungssuchende	28
<b>S</b>	
Selbstnutzungsgenehmigung	30
Seniorenrechte Wohnung, Vermittlung	22
Sozialwohnungen, Vermittlung	28
<b>U</b>	
Umzugshilfen für ältere oder behinderte Menschen	22
<b>V</b>	
Verbesserungswunsch, Vermittlung	29
Vergleichsmiete, Beratung	16
Vermittlung behindertengerechter Wohnungen	22
Vermittlung seniorenrechtlicher Wohnungen	22
Vermittlung Sozialwohnungen	28

	Seite
<b>W</b>	
Wärmedämmung, Förderung	14
WBS	30
Wohnberatung für ältere und behinderte Menschen	22
Wohnberechtigungsschein	30
Wohnen für Hilfe	18
Wohnen in Gemeinschaft	18
Wohngeld	24
Wohnpartnerschaft	18
Wohnraumanpassung	22
Wohnungsaufsicht	26
Wohnungsbaudarlehen, Verwaltung	20
Wohnungsmängel	26
Wohnungsnotfall, Vermittlung	28
Wohnungsvermittlung	28
<b>Z</b>	
Zulässige Miete freifinanzierte Wohnungen	16
Zulässige Miete geförderter Wohnungen	17
Zuschüsse Belegungs- und Mietpreisbindungen	6
Zuschüsse Stadt: Abbau von Barrieren im Wohnungsbestand	12





Herausgegeben von  
Landeshauptstadt Düsseldorf  
Der Oberbürgermeister  
Amt für Wohnungswesen

Verantwortlich  
Thomas Nowatius

Redaktion  
Dagmar Anger

Layout und Druckbetreuung  
Stadtbetrieb Zentrale Dienste

VII/11-.5

[www.duesseldorf.de](http://www.duesseldorf.de)