

**Druckversion:**

http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mieterfibel/de/mf_wbs.shtml

Berliner Mieterfibel

Wohnberechtigungsschein (WBS)

Einen einkommensabhängigen WBS kann grundsätzlich jeder volljährige Bürger für sich und seine Familie, seinen Partner einer eingetragenen Lebensgemeinschaft oder sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft beantragen.

Die für den WBS-Antrag notwendigen Vordrucke sind hier abrufbar und bei den bezirklichen Bürgerämtern erhältlich. Die ausgefüllten Formulare können beim bezirklichen Bürgeramt direkt abgegeben oder Ihrem Bezirksamt mit der Post zugesandt werden. Fragen zum Bearbeitungsstand des WBS beantwortet Ihr Bezirksamt. Antragsteller, die nicht in Berlin wohnen, können sich an ein beliebiges bezirkliches Bürgeramt in Berlin wenden. Der in Berlin ausgestellte WBS gilt für die ganze Stadt Berlin."

Wie hoch darf das Einkommen sein?

Wie groß darf eine Sozialwohnung bzw. Belegungsbindungswohnung sein?

Wann wird ein "besonderer Wohnbedarf" anerkannt?

Mit dem WBS auf Wohnungssuche

Wohnungsversorgung für Notfälle

Wie hoch darf das Einkommen sein?

Voraussetzung für einen Anspruch auf Erteilung des WBS für eine Sozial- und Belegungsbindungswohnung ist jedoch grundsätzlich, dass die maßgeblichen Einkommensgrenzen eingehalten werden.

Ob Sie Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben, können Sie selbst überschlagen: Der Berechnung ist das jährliche Bruttoeinkommen (auch z.B. Lohnersatzleistungen, Krankengeld) zu Grunde zu legen, das in den 12 Monaten ab Antragstellung zu erwarten ist, ggf. kann vom Einkommen der letzten 12 Monate vor Antragstellung ausgegangen werden. Zum Einkommen zählt nicht das gesetzliche Kindergeld.

Je nach Einkommensart können nun die unterschiedlichen Pauschalbeträge für Werbungskosten oder ggf. darüber hinausgehende Werbungskosten abgesetzt werden. Ein Arbeitnehmer kann z.B. den Arbeitnehmerpauschbetrag von 1.000 € jährlich absetzen. Von der so ermittelten Zwischensumme können jeweils bis zu 10% abgezogen werden, wenn

Steuern vom Einkommen,

Pflichtbeiträge zur Krankenkasse,

Pflichtbeiträge zur Rentenversicherung gezahlt werden,

also maximal 30%.

Nach den Abzügen sind ggf. noch folgende Freibeträge abzusetzen:

600 € für jedes Kind unter 12 Jahren bei Alleinerziehenden, die einer Erwerbstätigkeit oder Ausbildung (nicht nur kurzzeitig am Tag) nachgehen,

bis zu 600 €, wenn ein zum Haushalt zählendes Kind eigenes Einkommen hat und das 16., aber noch nicht das 25. Lebensjahr vollendet hat,

4.500 € für Schwerbehinderte bei einem Grad der Behinderung von 100% oder von wenigstens 80%, wenn häusliche Pflegebedürftigkeit im Sinne des § 14 Sozialgesetzbuch XI vorliegt,

2.100 € für im Sinne des § 14 SGB XI häuslich pflegebedürftige Schwerbehinderte bei einem Grad der Behinderung unter 80%,

4.000 € bei jungen Ehepaaren innerhalb von 5 Kalenderjahren nach dem Jahr der Eheschließung, wobei keiner von beiden das 40. Lebensjahr vollendet haben darf,

Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen (es gibt ggf. Höchstgrenzen).

Wenn das so ermittelte anrechenbare Gesamteinkommen die nachfolgenden Berliner Einkommensgrenzen nicht überschreitet, besteht ein Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein.

Beachten Sie: Die Einkommensgrenze für Berlin ist die um 40% erhöhte Bundes-Einkommensgrenze.

Einkommensgrenzen, jährlich

	Bundes- Einkommensgrenze (§ 9 Abs. 2 WoFG)	Berliner Einkommens- grenze
Einpersonenhaushalt	12.000 €	16.800 €
Zweipersonenhaushalt	18.000 €	25.200 €
zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	4.100 €	5.740 €
Zuschlag für jedes zum Haushalt gehörende Kind	500 €	700 €

Mieter einer Sozialwohnung, die eine andere Sozialwohnung beziehen wollen, können einen WBS auch bei erheblicher Überschreitung der Einkommensgrenze erhalten. Voraussetzung ist, dass die bisherige

Wohnung - bezogen auf m² Wohnfläche - billiger oder größer als die neue Wohnung ist und die Aufgabe der bisherigen Wohnung aus wohnungswirtschaftlicher Sicht für erforderlich gehalten wird.

Beachten Sie: Die Ermittlung des anrechenbaren Einkommens wurde vereinfacht dargestellt. Die genaue Einkommensermittlung nimmt Ihr Bezirksamt nach Antragstellung vor.

[Seitenanfang ▲](#)

Wie groß darf eine Sozialwohnung bzw. Belegungsbindungswohnung sein?

Ist ein WBS-Antrag geprüft und gehören Sie zum Kreis der Berechtigten, wird der (ein Jahr lang) gültige Wohnberechtigungsschein zugeschickt. Darauf ist u.a. die angemessene Wohnungsgröße vermerkt.

Grundsätzlich gilt Folgendes: Je ein Wohnraum für den Wohnberechtigten und jeden seiner mit einziehenden Angehörigen. Also: Ein Alleinstehender hätte Anspruch auf eine Einzimmerwohnung, einem Ehepaar mit drei Kindern stünden maximal fünf Wohnräume zu.

Können besondere persönliche oder berufliche Bedürfnisse geltend gemacht werden, wird auch zusätzlicher Wohnraum anerkannt.

Hier nur einige Beispiele:

Ein Mieter braucht in seiner Wohnung eine ständige Betreuungsperson, um die Aufnahme in ein Pflegeheim zu vermeiden.

Ein Mieter kann seinen Beruf nur in der Wohnung ausüben, von der damit auch seine Existenz abhängt.

Es gibt auch noch andere Gründe, auf dem WBS einen zusätzlichen Raumbedarf anzuerkennen. Zum Beispiel für junge, bisher kinderlose Ehepaare, die nicht gleich wieder auf Wohnungssuche gehen sollen, wenn sich Nachwuchs einstellt.

Es gibt aber auch Fälle, in denen Mietern ihre bisherige Wohnung zu groß ist. Umziehen wollen sie aber nur, wenn die neue Wohnung ein wenig größer ist, als ihnen eigentlich zusteht. Wenn gleichzeitig viele Familien eine große Wohnung suchen, machen die Wohnungsämter bei der Zuerkennung des Raumbedarfs auf dem WBS auch hier Ausnahmen.

So kann Alleinstehenden und 2-Personen-Haushalten ein zusätzlicher Raum zubilligt werden, wenn sie eine unterbelegte Mietwohnung aufgeben: d.h. die bisherige Wohnung muss um mindestens zwei Wohnräume größer sein als die Zahl der Haushaltsangehörigen. Dies setzt ebenfalls voraus, dass die Aufgabe der bisherigen Wohnung aus wohnungswirtschaftlicher Sicht für erforderlich gehalten wird. Natürlich soll diese Wohnung dem Wohnungsmarkt wieder uneingeschränkt zur Verfügung stehen und darf daher nicht zum Abriss, für Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen und nicht zur Umwandlung in eine Eigentumswohnung bestimmt oder bereits generell freigestellt sein.

Mit einem Wohnberechtigungsschein für eine 1-Zimmer-Wohnung kann auch eine 1,5-Zimmer-Wohnung oder eine kleine 2-Zimmer-Wohnung gemietet werden. Die Wohnfläche der 2-Zimmer-Wohnung darf aber insgesamt nicht größer sein als 50 m².

2-Personen-Haushalte, die einen WBS für 2 Zimmer haben, können auch eine kleine 3-Zimmer-Wohnung mit bis zu 60 m² Gesamtwohnfläche mieten.

Wann wird ein "besonderer Wohnbedarf" anerkannt?

Es sollen Wohnungssuchende mit "besonderem Wohnbedarf" in Sozialwohnungen sowie Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften vorrangig versorgt werden. Der "besondere Wohnbedarf" ist auf dem Wohnberechtigungsschein vermerkt.

Folgende Berechtigungsgruppen werden derzeit unterschieden:

Für die Anerkennung eines besonderen Wohnbedarfs und die Zuordnung zu einer Berechtigungsgruppe, die bei der Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines mitbeschieden wird, sind folgende Merkmale maßgebend:

- 1.** Alleinstehende, Familien und Lebensgemeinschaften mit Kind/ Kindern
 - in räumlich unzureichenden Wohnverhältnissen oder
 - ohne eigene Wohnung oder
 - bei erheblichen Mietsteigerungen der bisherigen Wohnung.

Als Kind gilt auch, wenn durch Vorlage des Mutterpasses oder einer gleichwertigen ärztlichen Bescheinigung eine Schwangerschaft von der 14. Woche ab nachgewiesen ist.

Unzureichende Wohnverhältnisse liegen - unbeschadet weitergehender Regelungen in Gesetzen und Verordnungen - vor, wenn in der Regel nicht mindestens zur Verfügung stehen:

für zwei Personen	eine Wohnung mit mindestens 45m ²
für drei Personen	eine Wohnung mit mindestens 55m ²
für vier Personen	eine Wohnung mit mindestens 65m ²
für fünf Personen	eine Wohnung mit mindestens 75m ²
für sechs Personen und mehr	eine Wohnung mit mindestens 85m ²

Eine erhebliche Mietsteigerung liegt vor, wenn sich die tatsächlich verlangte Nettokaltmiete um mehr als 15 Prozent erhöht und mindestens 5,50 €/m² Wohnfläche monatlich nettokalt beträgt.

2. Ältere Personen (die das 65. Lebensjahr überschritten haben)

bei Aufgabe einer unterbelegten Mietwohnung
(Wohnraumzahl > Personenzahl) oder
ohne eigene Wohnung oder
bei erheblichen Mietsteigerungen der bisherigen Wohnung.

Der Personenkreis ältere Personen umfasst Alleinstehende, Eheleute und Lebensgemeinschaften.

Eine Zuordnung zur Berechtigungsgruppe kann nicht erfolgen, sofern unterbelegte Eigentumswohnungen oder Häuser aufgegeben werden.

Eine erhebliche Mietsteigerung liegt vor, wenn sich die tatsächlich verlangte Nettokaltmiete um mehr als 15 Prozent erhöht und mindestens 5,50 €/m² Wohnfläche nettokalt beträgt.

3. Personen mit behördlich anerkannter und nachgewiesener Schwerbehinderung (50 v.H. und mehr), wenn die derzeitigen Wohnverhältnisse wegen der anerkannten Leiden für sie objektiv ungeeignet sind und sie deshalb

einer anderen Wohnung bedürfen oder
einer eigenen Wohnung bedürfen.

Bestehen bei der Zuordnung zur Berechtigungsgruppe Zweifel am Wohnungsbedarf, so hat die für die Zuordnung zuständige Stelle eine gutachterliche Stellungnahme bei der behördlich zuständigen Stelle für die Anerkennung der Behinderung einzuholen.

4. Alleinstehende psychisch Kranke ohne eigene Wohnung, die aufgrund ihres Krankheitsbildes nicht in der Lage sind, sich nach der Klinikentlassung mit eigenem Wohnraum zu versorgen.

5. Umzusetzende, die nach einer Bescheinigung der zuständigen Stelle während der Geltungsdauer ihres Wohnberechtigungsscheines zur Freimachung verpflichtet sind aufgrund

anerkannter Maßnahmen der Gewerbe- und Industrieansiedlung oder
öffentlicher Hoch- und Tiefbau- sowie Garten- und
Landschaftsbaumaßnahmen oder
anerkannter Stadterneuerungs- oder Modernisierungsmaßnahmen.

6. Opfer der nationalsozialistischen Verfolgung ohne eigene Wohnung in Berlin.

7. Folgende Personen ohne eigene Wohnung in Berlin

Anspruchsberechtigte nach dem Häftlingshilfegesetz,
aus Freiheitsentziehung Entlassene,
Flüchtlinge mit anerkanntem (mindestens noch für ein Jahr)
Aufenthaltsrecht sowie

Personen, die in Einrichtungen der sozialen Wohnhilfe oder sonstigen
Behelfsunterkünften oder vergleichbaren Unterkünften des Jugend-,
Frauen- und Sozialwesens (z. B. Frauenhäuser, Zufluchtwohnungen für
geschlagene Frauen oder Mädchenhaus) - mit Ausnahme von
Einrichtungen für Aus- und Übersiedler - leben.

8. Räumungspflichtige Wohnungsinhaber

in der Regel nach Vorlage eines gerichtlichen Räumungstitels oder aufgrund eines bau- oder wohnungsaufsichtlichen Benutzungsverbotes oder
 deren Mietverhältnis wegen Beendigung ihres Arbeitsverhältnisses endet, sofern dieses mindestens ein Jahr bestanden hat oder
 mit Hauswart-Dienstvertrag, sofern dieser wegen Erreichens der Altersgrenze oder aus gesundheitlichen Gründen gekündigt worden ist oder
 die als Hinterbliebene von Dienst- oder Werkwohnungsinhabern zur Aufgabe der Wohnung verpflichtet sind oder
 getrennt lebende Ehepaare mit Kindern, sofern nach der Stellungnahme des Jugendamtes ein Verbleiben des Wohnungssuchenden mit den im Wohnberechtigungsschein zu berücksichtigenden Kindern in der ehelichen Wohnung unzumutbar ist oder es sich um eine Wohnung handelt, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung dem anderen Ehegatten zusteht (Dienst-, Werkwohnung).

9. Empfänger von Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem SGB II sowie Empfänger von Leistungen der Sozialhilfe nach dem SGB XII, sofern eine konkrete Aufforderung zum Umzug in eine "angemessene Wohnung" durch die zuständige Stelle vorliegt.

Beachten Sie: Zur Anerkennung des besonderen Wohnbedarfs müssen Sie mindestens ein Jahr mit Hauptwohnsitz in Berlin gemeldet sein.

[Zurück zum Anfang](#)

Mit dem WBS auf Wohnungssuche

Mit dem Wohnberechtigungsschein in Händen kann man sich um eine Wohnung bewerben. Wo in unserer Stadt Sozial- oder Belegungsbindungswohnungen frei sind, ist u.a. aus dem Anzeigenteil der Tageszeitungen (vor allem in der Samstagsausgabe), oder im Internet zu erfahren.

Viele Berliner Wohnungsunternehmen bieten im Internet einen Abfrageservice mit vermietbaren Wohnungen an. In den Angeboten der Wohnungsunternehmen ist grundsätzlich auch vermerkt, ob Sie z.B. einen WBS benötigen. Wird die Wohnung nur an WBS-Inhaber überlassen, müssen Sie selbstverständlich im Besitz eines gültigen und passenden WBS sein.

Ein kleiner Teil der Sozialwohnungen - so genannte Vorbehaltswohnungen - sind nur bestimmten Personengruppen vorbehalten (z.B. Schwerbeschädigten oder für ältere Menschen).

Wohnungsversorgung für Notfälle

Für die Versorgung von Wohnungsnotfällen wurde ein sogenanntes "Geschütztes Marktsegment" eingerichtet. Wohnungslosen oder unmittelbar von Wohnungslosigkeit bedrohten Haushalten kann aus diesem besonderen Kontingent eine Wohnung vermittelt werden. Erkundigen Sie sich dazu bei Ihrem Bezirksamt (Sozialamt).