

Informationen rund um den Wohnberechtigungsschein

Möglicherweise kommt für Sie die Beantragung eines Wohnberechtigungsscheines (WBS) infrage. Im Folgenden haben wir für Sie die wichtigsten Informationen rund um das Thema zusammengestellt:

Was ist ein WBS?

Ein WBS ist eine Bescheinigung für Haushalte, deren Einkommen unter der Berliner Einkommensgrenze liegt (§ 5 Wohnungsbindungsgesetz und § 27 Absatz 3 bis 5 Wohnraumförderungsgesetz). Er berechtigt zur bevorzugten Versorgung mit Wohnraum zur ortsüblichen Vergleichsmiete bzw. zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung. Die Gültigkeit beträgt ein Jahr.

Wo beantragen Sie einen WBS?

- in der Regel bei Ihrem Bezirks- bzw. Wohnungsamt
- wenn Sie Ihren Wohnsitz außerhalb Berlins haben, sind Sie bei der Wahl eines Bezirks- bzw. Wohnungsamtes frei
- für Bestandswohnungen ist eine ersatzweise Eigenprüfung nach den WBS-Kriterien direkt in den Kundenzentren möglich
- die Formulare sind auch online abrufbar unter [→ www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wbs](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wbs)
- Neubauwohnungen, die von der Investitionsbank Berlin gefördert werden, können Sie nur mit einem amtlichen WBS vom Wohnungsamt anmieten

Achtung: Die Bearbeitungszeiten für amtliche WBS können mitunter mehrere Monate in Anspruch nehmen. Wir empfehlen, einen Antrag rechtzeitig zu stellen.

Wann erhalten Sie einen WBS?

Sie erhalten einen WBS, wenn Ihr Haushaltsnettoeinkommen unterhalb der Berliner Einkommensgrenze (nach dem Wohnraumversorgungsgesetz) liegt.

Berliner Einkommensgrenzen in Euro jährlich

□ Einpersonenhaushalt:	16.800 €
□ Zweipersonenhaushalt:	25.200 €
□ Zusätzlich für jede weitere zum Haushalt gehörende Person:	5.740 €
□ Zuschlag für jedes zum Haushalt gehörende Kind:	700 €

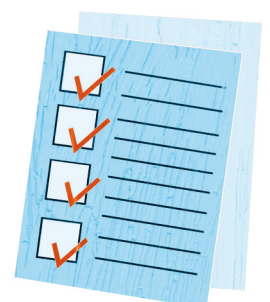
Wie berechnen Sie Ihr Haushaltsnettoeinkommen?

Als Ihr Haushaltsnettoeinkommen zählen alle steuerpflichtigen Einkünfte der letzten 12 Monate – ohne das gesetzliche Kindergeld.

Ziehen Sie jeweils 10 Prozent (maximal jedoch 30 Prozent) des Zwischenergebnisses ab für:

- Steuern vom Einkommen
- Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Krankenkasse und zur gesetzlichen Rentenversicherung

Weitere Abzüge / Freibeträge finden Sie auf der Folgeseite.



Außerdem werden weitere Freibeträge abgezogen für:

- Pauschalbeträge für Werbungskosten (z. B. Arbeitnehmerpauschalbetrag von 1000 Euro)
- jedes Kind unter 12 Jahren bei Alleinerziehenden, die einer Erwerbstätigkeit (nicht nur kurzzeitig am Tag) oder Ausbildung nachgehen: 600 Euro
- ein zum Haushalt zählendes Kind zwischen 16 und 24 Jahren, mit eigenem Einkommen: 600 Euro
- Schwerbehinderte bei einem Behinderungsgrad von 100 Prozent oder bei einem Behinderungsgrad von mindestens 80 Prozent, wenn eine Bedürftigkeit der häuslichen Pflege vorliegt: 4.500 Euro
- Schwerbehinderte mit einem Behinderungsgrad von unter 80 Prozent und der Bedürftigkeit häuslicher Pflege: 2.100 Euro
- junge Ehepaare (beide unter 40 Jahren) innerhalb von 5 Kalenderjahren nach der Eheschließung: 4.000 Euro
- Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltspflichten (ggf. Höchstgrenzen)

Welche Wohnungsgröße steht Ihnen zu?

Zunächst gilt die Faustregel: ein Wohnraum pro Person. Alleinstehende haben also z. B. Anspruch auf eine Einraumwohnung, während ein Ehepaar mit zwei Kindern maximal 4 Wohnräume erhält. Zusätzlicher Wohnraum kann beantragt werden, wenn:

- der Mieter eine Betreuungsperson in seiner Wohnung braucht, um die Aufnahme in ein Pflegeheim zu vermeiden
- die Existenz des Mieters von dem Beruf abhängt, den er in der Wohnung ausübt
- junge kinderlose Paare Nachwuchs planen (dann soll ihnen die erneute Wohnungssuche erspart bleiben)

Es gibt auch den Fall, dass die bisherige Wohnung den Mietern zwar zu groß ist, sie aber nur umziehen wollen, wenn auch die neue Wohnung größer ist, als laut WBS genehmigt. Wenn zeitgleich viele Familien große Wohnungen suchen (wie die freiwerdende Wohnung der Mieter), kann eine Ausnahme bei der Zuerkennung des Wohnraumes gemacht werden. Hierbei ist Voraussetzung, dass die bisherige Wohnung der Mieter dem Wohnungsmarkt uneingeschränkt zur Verfügung steht. Sie darf daher weder zum Abriss noch für Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen noch zur Umwandlung in Wohnungseigentum vorgesehen sein.

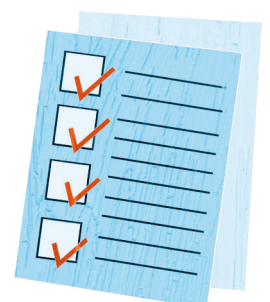
Für Bestandswohnungen gilt: Mit einem 1-Personen-WBS kann auch eine kleine Zweiraumwohnung gemietet werden. Dabei darf die Wohnfläche nicht mehr als 50 Quadratmeter betragen. Bei einem 2-Personen-Haushalt kann auch eine Dreiraumwohnung bis 60 Quadratmeter gemietet werden.

Bitte beachten Sie: Bei Neubauwohnungen gelten die Angaben hinsichtlich der Wohnungsgröße auf dem Wohnberechtigungsschein.

Worum geht es beim „besonderen Wohnbedarf“?

Ein „besonderer Wohnbedarf“ wird auf dem WBS vermerkt und soll diesen Wohnungssuchenden helfen, vorrangig eine WBS-Wohnung zu erhalten. Zur Anerkennung des besonderen Wohnbedarfs muss man mindestens ein Jahr mit Hauptsitz in Berlin gemeldet sein und diesen beim Bezirksamt beantragen.

Die Kriterien für „besonderen Wohnbedarf“ finden Sie auf der Folgeseite.



Für weitere Fragen oder Informationen rund um das Thema Wohnberechtigungsschein steht Ihnen auch Ihr Kundenzentrum sehr gern zur Verfügung.

Kriterien für „besonderen Wohnbedarf“

1 – Alleinstehende, Familien und Lebensgemeinschaften mit Kindern (gilt auch bei ärztlich nachgewiesener Schwangerschaft ab der 14. Woche), die in räumlich unzureichenden Wohnverhältnissen leben:

- für zwei Personen weniger als 45 Quadratmeter
- für drei Personen weniger als 55 Quadratmeter
- für vier Personen weniger als 65 Quadratmeter
- für fünf Personen weniger als 75 Quadratmeter
- für sechs (+) Personen weniger als 85 Quadratmeter
- ohne eigene Wohnung oder bei erheblichen Mietsteigerungen der bisherigen Wohnung (wenn sich die tatsächlich verlangte Nettokaltmiete um mehr als 15 Prozent erhöht und zeitgleich mindestens 5,50 Euro pro Quadratmeter beträgt)

2 – Ältere Personen (bis 65 Jahre), unabhängig ob Alleinstehende, Eheleute oder Lebensgemeinschaften:

- bei Aufgabe einer unterbelegten Mietwohnung (also Wohnraumzahl größer als die Personenzahl)
- ohne eigene Wohnung oder bei erheblichen Mietsteigerungen der bisherigen Wohnung (siehe oben)

3 – Personen, die eine Schwerbehinderung (50 Prozent und mehr) nachweisen können, deren derzeitige Wohnung für sie objektiv ungeeignet ist und die einer anderen oder einer eigenen Wohnung bedürfen.

4 – Personen, die bereits einen WBS haben und während der Geltungsdauer zur Freimachung ihrer Wohnung verpflichtet sind. Freimachungsgründe sind:

- Maßnahmen der Gewerbe- und Industrieansiedlung
- Öffentliche Hoch- und Tiefbau- sowie Garten- und Landschaftsbaumaßnahmen
- anerkannte Stadterneuerungs- und Modernisierungsmaßnahmen

5 – Alleinstehende psychisch Kranke ohne eine eigene Wohnung, die nach der Entlassung aus der Klinik nicht selbstständig in der Lage sind, sich mit eigenem Wohnraum zu versorgen.

6 – Personen ohne eigenen Wohnsitz in Berlin:

- Opfer der nationalsozialistischen Verfolgung
- Anspruchsberechtigte nach dem Häftlingshilfegesetz
- Entlassene aus der Freiheitsentziehung
- Geflüchtete mit Aufenthaltsrecht (für mindestens noch ein Jahr)
- Personen, die in Hilfsunterkünften leben (zum Beispiel in Frauenhäusern)

7 – Personen, die ihre Wohnung räumen müssen:

- nach Vorlage eines gerichtlichen Räumungstitels
- wegen eines Benutzungsverbotes
- wenn ein Mietverhältnis aufgrund eines Arbeitsverhältnisses endet (dieses muss mindestens ein Jahr bestanden haben)
- wenn ein Hauswart-Dienstvertrag aufgrund des Renteneintritts oder aus gesundheitlichen Gründen gekündigt worden ist
- wenn Hinterbliebene von Dienst- oder Werkswohnungsinhabern eine Verpflichtung zur Aufgabe der Wohnung haben
- wenn bei getrennt lebenden Ehepaaren mit Kindern die Wohnung dem anderen Ehegatten aufgrund einer Zweckbestimmung zusteht oder nach Stellungnahme des Jugendamtes ein Verbleiben des Wohnungssuchenden mit Kind unzumutbar ist

8 – Personen, die Leistungen der Grundsicherung für Arbeitssuchende oder Leistungen der Sozialhilfe empfangen und eine Aufforderung zum Umzug in eine angemessene Wohnung der zuständigen Stelle vorliegt.