

Wohnberechtigungsschein (WBS)

Als Sozialwohnungen zählen im gesamten Stadtgebiet sowie Wohnungen in den östlichen Bezirken, die dem Belegungsbindungsgesetz unterliegen (sogenannte Belegungsbindungswohnungen), zu deren Bezug in der Regel ein einkommensabhängiger [Wohnberechtigungsschein \(WBS\)](#) benötigt wird.

Die meisten Wohnungen befinden sich in den westlichen Bezirken unserer Stadt. Über 17.000 Sozialwohnungen wurden auch in den östlichen Bezirken bereits gebaut. Das sind aber nur die Wohnungen in den östlichen Bezirken, für die nach dem 3. Oktober 1990 öffentliche Mittel im Sinne des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) erstmals bewilligt wurden. Für die Anmietung einer Sozialwohnung ist in der Regel ein einkommensabhängiger [Wohnberechtigungsschein](#) nötig. Beachten Sie jedoch die durch das Land Berlin eingeführten befristeten Erleichterungen für den Bezug einer [Sozialwohnung](#).

Einen einkommensabhängigen WBS kann jeder volljährige Bürger für sich und seine Familie beantragen. Lebensgemeinschaften, die nachweisen, dass sie bereits mindestens ein Jahr einen gemeinsamen Haushalt führen, können ebenfalls einen gemeinsamen einkommensabhängigen WBS beantragen.

Die für den [WBS-Antrag](#) notwendigen Vordrucke sind beim Schreibwarenhändler erhältlich. Die ausgefüllten Formulare können dem Wohnungsamt des Bezirks mit der Post zugesandt werden.

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 Einkommen (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 2.000,00 DM absetzen.

Von der so ermittelten Zwischensumme können jeweils 10 % abgezogen werden, wenn

- Steuern vom Einkommen,
- Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Krankenkasse,
- Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung gezahlt werden (maximal also 30 %).

Wurden keine Steuern und Pflichtbeiträge entrichtet, werden pauschal 6 % von der ermittelten Zwischensumme abgezogen.

Nach den Abzügen können ggf. noch folgende Freibeträge abgesetzt werden:

- 1.800,00 DM für jedes Kind unter 12 Jahren bei Alleinerziehenden, die einer Erwerbstätigkeit oder Ausbildung (nicht nur kurzzeitig am Tag) nachgehen,
- bis zu 1.200,00 DM , wenn ein zum Haushalt zählendes Kind eigenes Einkommen hat und das 16., aber noch nicht das 25. Lebensjahr vollendet hat,
- 9.000,00 DM für Schwerbehinderte bei einem Grad der Behinderung von 100 % oder von wenigstens 80 %, wenn häusliche Pflegebedürftigkeit vorliegt,
- 4.200,00 DM für häuslich pflegebedürftige Schwerbehinderte bei einem Grad der Behinderung unter 80 %,
- 8.000,00 DM 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 in der nachfolgenden Darstellung genannten Sätze nicht überschreitet, besteht ein Anspruch auf den Wohnberechtigungsschein (WBS).

Einkommensgrenzen, jährlich:

- Antragsteller 23.000,00 DM
- mit einem Angehörigen, z. B. Ehegatten 33.400,00 DM
- Zuschlag für jeden weiteren Angehörigen 8.000,00 DM

Auch wenn die errechnete Endsumme geringfügig über den zulässigen Sätzen liegt, können die Wohnungsämter einen WBS erteilen, da eine Überschreitung von bis zu 5 % zulässig ist.

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 qm Wohnfläche - billiger oder größer als die neue Wohnung ist.

Beachte: Die Bezugsberechtigung für eine Sozial- oder Belegungsbindungswohnung wurde befristet gelockert. "[Lockerungsmaßnahmen im sozialen und belegungsgebundenen Wohnungsbau](#)"

Achtung: Die Ermittlung des anrechenbaren Einkommens wurde vereinfacht dargestellt. Die genaue Einkommensermittlung vollführt Ihr Wohnungsamt nach Antragstellung.

Wie groß darf eine Sozialwohnung 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 im Gesetz festgelegte angemessene Wohnungsgröße vermerkt.

Es gilt Folgendes: Je ein Wohnraum für den Wohnberechtigten und jeden seiner mitziehenden 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.

Für die Wohnungsämter gibt es aber 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. Weil 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 zugebilligt werden, wenn sie eine unterbelegte Mietwohnung aufgeben: d. h. die bisherige Wohnung muß um mindestens zwei Wohnräume größer sein als die Zahl der Haushaltsangehörigen. 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 sein.

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

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

Wann wird ein "dringender Wohnbedarf" anerkannt?

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

Folgende Berechtigungsgruppen werden unterschieden:

- Familien mit mindestens einem Kind ohne eine Wohnung oder in räumlich unzureichenden Wohnverhältnissen (als Familien gelten auch Alleinstehende mit mindestens einem Kind);
- Eheleute bzw. Verlobte ohne eigene Wohnung, wenn eine Schwangerschaft ab der 14. Woche nachgewiesen ist;
- Schwerbehinderte, wenn die derzeitigen Wohnverhältnisse wegen der anerkannten Leiden für sie objektiv ungeeignet sind;
- Alleinstehende psychisch Kranke ohne eigene Wohnung;
- Wohnungssuchende, die aus städtebaulichen Gründen ihre bisherige Wohnung aufgeben müssen (Sanierung, Gewerbe- oder Industrieansiedlung etc.);
- Opfer nationalsozialistischer Verfolgung ohne eigene Wohnung in Berlin;
- Inhaber ofenbeheizter Wohnungen, und zwar:
 - Alleinstehende, die das 70. Lebensjahr vollendet haben,
 - Eheleute, bei denen ein Ehepartner das 70. Lebensjahr vollendet hat;
- Räumungspflichtige, in der Regel aufgrund eines gerichtlichen Räumungstitels oder eines bau- und wohnungsaufsichtlichen Benutzungsverbots, die bisher eine eigene Wohnung bewohnt haben, oder eine Wohnmöglichkeit in Verbindung mit dem Arbeitsverhältnis haben (Werkwohnungen, Dienstwohnungen usw.) und dieses aus Altersgründen beenden müssen;
- Anspruchsberechtigte nach dem Häftlingshilfegesetz ohne eigene Wohnung in Berlin;
- Personen, die in Einrichtungen der sozialen Wohnhilfe oder sonstigen Behelfsunterkünften oder in vergleichbaren Unterkünften des Jugend-, Frauen- und Sozialwesens (z. B. Frauenhäusern, Zufluchtwohnungen für geschlagene Frauen oder Mädchenhäusern) leben (ausgenommen sind hier Aus- und Übersiedlereinrichtungen).

Achtung: Zur Anerkennung der Dringlichkeit müssen Sie mindestens ein Jahr mit Hauptwohnsitz in Berlin gemeldet sein.

Wann ist Ihre Wohnung "räumlich unzureichend"?

Im Zusammenhang mit dem "dringenden Wohnbedarf" existiert der Begriff "räumlich unzureichende Wohnverhältnisse". Räumlich unzureichende Wohnverhältnisse liegen vor, wenn in der Regel nicht mindestens zur Verfügung stehen:

- für 2 Personen eine 1-Zimmer-Wohnung
- für 3 Personen eine 2-Zimmer-Wohnung mit 50 qm Wohnfläche
- für 4 und 5 Personen eine 3-Zimmer-Wohnung mit 65 qm Wohnfläche
- für 6 und mehr Personen eine 4-Zimmer-Wohnung mit 80 qm Wohnfläche

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, den Aushängen in den Wohnungsämtern oder den Wohnungsbaugesellschaften zu erfahren.

Einige wichtige Hinweise: Grundsätzlich darf jeder Vermieter eine [Sozial- bzw. Belegungsbindungswohnung](#) einem Wohnberechtigten seiner Wahl überlassen, vorausgesetzt, der künftige Mieter ist im Besitz eines gültigen und passenden WBS oder Bezugsberechtigung.

Allerdings darf eine Sozialwohnung nicht dem Besetzungsrecht des Landes Berlin unterliegen. An dieser Einschränkung ist erkennbar, dass es verschiedene Arten von Sozialwohnungen gibt:

- Sozialwohnungen, die bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel einem bestimmten Personenkreis vorbehalten wurden. Solange der Vergabevorbehalt noch besteht, dürfen diese Wohnungen nur einem bestimmten Personenkreis - unabhängig von der Dringlichkeit des Wohnbedarfs - überlassen werden.
- Sozialwohnungen, die nicht dem Besetzungsrecht Berlins unterliegen und keinem bestimmten Personenkreis vorbehalten sind. Um diese Wohnungen kann sich jeder bewerben, der einen WBS hat - egal, ob ein dringender Wohnbedarf anerkannt worden ist oder nicht.

Achtung: Ab Wohnungsbauprogramm 1992 können für Sozialwohnungen, die nicht dem Besetzungsrecht des Landes Berlin unterliegen, Mieterdarlehen in Höhe von 4.090,00 Euro zuzüglich 51,13 Euro/qm Wohnfläche gefordert werden. Die Darlehen werden mit 5 % jährlich getilgt und mit 3 % jährlich verzinst. Vereinbarungen über das Mieterdarlehen müssen in einem Vertrag niedergelegt werden.

- Sozialwohnungen, bei denen das Land Berlin bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel Zusatzdarlehen gewährt und ein Besetzungsrecht vereinbart hat. Diese Wohnungen dürfen nur an Bewerber mit anerkannt dringendem Wohnbedarf vergeben werden, die entweder das Wohnungsamt benannt oder der Vermieter sich selbst gesucht hat.

Die obige Aufzählung vermittelt nur einen groben Überblick über die vielfältigen gesetzlichen Regelungen des sozialen Wohnungsbaus. In Einzelfällen beraten die Wohnungsämter.

Wohnungsversorgung für Notfälle

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

Belegungsbindungswohnungen

Insgesamt 150.000 Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften in den östlichen Bezirken Berlins unterliegen dem Belegungsbindungsgesetz. Im Berliner Belegungsbindungsgesetz ist geregelt, dass für den Bezug dieser Wohnungen ein einkommensabhängiger [Wohnberechtigungsschein \(WBS\)](#) notwendig ist. Es gelten dieselben Einkommensgrenzen wie für den Bezug einer Sozialwohnung. Beachten Sie jedoch die durch das Land Berlin eingeführten befristeten Erleichterungen für den Bezug einer [Belegungsbindungswohnung](#). Es gibt nur noch einen einheitlichen Wohnberechtigungsschein. Mit diesem [Wohnberechtigungsschein](#) können Sie daher nicht nur eine Belegungsbindungswohnung anmieten, sondern auch eine Sozialwohnung.

Lockerungsmaßnahmen im sozialen und belegungsgebundenen Wohnungsbau

Der Senat hat in Würdigung der zurzeit herrschenden Situation am Berliner Wohnungsmarkt folgende - vorerst bis zum 31. März 2001 befristeten - Maßnahmen beschlossen:

1. Wohnungssuchende, deren Einkommen die Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaus um nicht mehr als 30 % überschreitet, erhalten mit der Ablehnung des von ihnen beantragten WBS eine sogenannte "Bezugsberechtigung", mit der sie ebenfalls eine Sozialwohnung bzw. Belegungsbindungswohnung beziehen dürfen.
2. Sozialwohnungen mit übergroßer Wohnfläche dürfen auch ohne WBS bezogen werden. Übergroß sind
 - Zweizimmerwohnungen mit mehr als 72 qm Wohnfläche,
 - Dreizimmerwohnungen mit mehr als 90 qm Wohnfläche,
 - Vierzimmerwohnungen mit mehr als 102 qm Wohnfläche zuzüglich 14,4 qm für jedes weitere Zimmer.

Großsiedlungen und verdichtete Wohnkomplexe in den Bezirken Neukölln, Kreuzberg, Tiergarten, Wedding, Wilmersdorf, Schöneberg, Steglitz, Tempelhof, Spandau, Reinickendorf mit über 80.000 Sozialwohnungen sind vorübergehend von der Belegungsbindung befreit. Diese Wohnungen können daher von jedem interessierten Wohnungssuchenden ohne WBS uneingeschränkt angemietet werden. In 16 der genannten Gebiete wird außerdem auf die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe verzichtet. Alle Gebiete mit den betroffenen Wohngrundstücken sind in Bekanntmachungen vom 2. März 1998 (ABl. Nr. 14, S. 1042), vom 22. April 1998 (ABl. Nr. 23, S. 1746) und vom 20. November 1998 (ABl. Nr. 62, S. 4694) veröffentlicht. Auskünfte erteilen auch die bezirklichen Wohnungsämter.