

Mietverbilligte steuerbegünstigte Wohnungen

Viele Haushalte verdienen zuviel, um den WBS für eine Sozialwohnung zu bekommen, aber zuwenig, um sich eine freifinanzierte Neubauwohnung leisten zu können. Andere wollen ihre Sozialwohnung aufgeben, scheuen aber diesen Schritt, weil ihnen Neubauwohnungen ohne Zuschüsse zu teuer sind. Ein Ausweg: mietverbilligte steuerbegünstigte Wohnungen, die zwischen 1982 und 1986 bewilligt worden sind. Das sind Wohnungen, für die das Land Berlin dem Bauherren (bzw. Vermieter) für einen bestimmten Zeitraum Mittel zur Senkung der regulären Miete zur Verfügung stellt. Die Höhe der Verbilligung hängt davon ab, in welchem Wohnungsbauprogramm die jeweilige Wohnung gefördert worden ist. Eine solche Wohnung können Sie beziehen, wenn

- Sie oder ein mitziehender Familienangehöriger eine Sozialwohnung freimachen,
- Ihr Familiengesamteinkommen die für Sozialwohnungen geltenden Sätze nicht um mehr als grundsätzlich 85 % übersteigt:

Einkommen, jährlich

Antragsteller: 22.200 Euro

mit einem Angehörigen, z. B. Ehegatte: 33.300 Euro

Zuschlag für jeden weiteren Angehörigen: 7.585 Euro

Eine höhere Einkommensüberschreitung ist innerhalb von fünf Jahren vor Ablauf des Förderungszeitraumes zulässig (sofern die Investitionsbank Berlin, IBB, gegenüber dem Vermieter zugestimmt hat).

Für die Berechnung des Familieneinkommens gilt dasselbe System wie für Sozialwohnungen oder Belegungsbindungswohnungen. Das Formular für den Antrag ist im Schreibwarengeschäft erhältlich. Diesen Antrag mit dem Einkommensnachweis muss übrigens auch ausfüllen, wer von einer Sozialwohnung in eine mietverbilligte steuerbegünstigte Wohnung wechseln will. Das ausgefüllte Material kann dem Wohnungsamt per Post zugeschickt werden. Auf der erteilten Bescheinigung wird dann vermerkt, wie groß die neue Wohnung sein darf: Pro Antragsteller und Angehöriger wird ein Wohnraum gerechnet und insgesamt ein zusätzlicher Wohnraum zugebilligt. Das heißt z. B.: Ein Alleinstehender könnte maximal eine Zweizimmerwohnung beziehen, ein Ehepaar mit einem Kind hätte Anspruch auf vier Räume.

**weitere Informationen
und Formulare:**

<http://www.tib.de>

Vertraglich geförderte Wohnungen (RLvF)

Der vertraglich vereinbarte Wohnungsbau (ca. 43.000 Wohnungen) wird durch Zinszuschüsse oder Aufwendungshilfen aus Haushaltsmitteln gefördert, die jedoch keine öffentlichen Mittel für Sozialwohnungen sind (vgl. § 88 d. II. WoBauG). Der Rahmen der zulässigen Vereinbarungen ist in den "Richtlinien über die Förderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus in Berlin durch vertragliche Vereinbarung", "RLvF" (ABl. 1992, Seite 1407), zuletzt geändert durch Richtlinien (ABl. 1994, Seite 2995), geregelt.

Bezugsberechtigt für eine solche Wohnung ist unter Beachtung der Mietregelung, wer

- ein Einkommen hat, das die geltenden Einkommensgrenzen für Sozialwohnungen um nicht mehr als 130 % übersteigt oder
- eine öffentlich geförderte Wohnung freimacht (Sozialwohnung).

Das bezirkliche Wohnungsamt stellt einen Berechtigungsschein (RLvF-Bescheinigung) für den Bezug einer solchen Wohnung aus. Für die Bescheinigung wird vom Wohnungsamt eine Gebühr von 22,50 Euro erhoben. Die zulässige Wohnungsgröße richtet sich nach der Anzahl der im Haushalt lebenden Personen. Eine Person darf eine Wohnung bis 55 qm beziehen. Zwei Personen dürfen nur Wohnungen bis zu 73 qm, drei Personen bis zu 88 qm und vier Personen bis zu 105 qm beziehen. Bei früher bewilligten Wohnungen sind die zulässigen Wohnflächen größer. Für die Dauer von 30 Jahren ab Bezugsfertigkeit der Wohnung muss der Bauherr auf eine Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs verzichten. Bei Umwandlung der Wohnung in eine Eigentumswohnung hat der jeweilige Mieter das Vorkaufsrecht nach § 570 b BGB. Die Einstiegsrente beträgt wohnlageabhängig zwischen 4,60 Euro und 7,67 Euro/qm Wohnfläche (ohne Betriebskosten). Wohnungen mit einer Einzelmiete bis zu 6,40 Euro/qm sind Bewerbern vorbehalten, deren Einkommen die Grenze für Sozialwohnungen um nicht mehr als 85 % übersteigt (siehe auch nachstehende Tabelle). Bei früher bewilligten Wohnungen konnte die anfängliche Miete auch bis zu 9,20 Euro DM/qm (ohne Betriebskosten) betragen.

| | 130 % | 85 % |
|--|---------------------|----------------|
| | Einkommen, jährlich | |
| Antragsteller | 27.600,00 Euro | 22.200,00 Euro |
| mit einem Angehörigen, z. B. Ehegatte | 41.400,00 Euro | 33.300,00 Euro |
| Zuschlag für jeden weiteren Angehörigen | 9.430,00 Euro | 7.585,00 Euro |

Integrierte (einkommensorientierte) Förderung (WFB)

die Zielsetzung des bisherigen sozialen Wohnungsbaus mit der, der bisherigen vertraglich vereinbarten Förderung, nämlich Wohnungen zu schaffen, die von ihrer Mietbelastung sowohl für einkommensschwächere wie auch für mittlere Einkommensschichten geeignet sind (vgl. § 88 e II. WoBauG). Bisher sind jedoch nur ein relativ geringer Teil von Wohnungen (400 Wohnungen) fertiggestellt, die seit 1997 die einkommensorientierte Förderung erhalten haben.

Bezugsberechtigt sind Mieter, deren Einkommen die geltende Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaus um nicht mehr als 100 % übersteigt. Durch einen reservierten Wohnungsanteil werden Haushalte mit einer Einkommensüberschreitung bis 25 % bevorzugt versorgt. Das zuständige Wohnungsamt stellt ohne Gebühr eine Einkommensbescheinigung für den Bezug einer solchen Wohnung aus. Die zulässige Wohnungsgröße richtet sich nach der Anzahl der im Haushalt lebenden Personen. Eine Person darf eine Wohnung bis 55 qm beziehen. Zwei Personen dürfen nur Wohnungen bis zu 73 qm, drei Personen bis zu 88 qm und vier Personen bis zu 105 qm beziehen.

Die anfängliche Miete beträgt je nach Wohnlage 6,14 bis 7,16 Euro/qm Wohnfläche monatlich (ohne Betriebskosten). Durch eine Zusatzförderung verringert sich diese Miete um bis zu 2,56 Euro/qm Wohnfläche monatlich. Die Höhe der Zusatzförderung ist abhängig von der Höhe des Haushaltseinkommens des Mieters und der Wohnlage des Objekts. Gefördert wird über 15 Jahre mit einem Förderungsabbau alle 15 Monate von 0,20 Euro/qm Wohnfläche monatlich. Für Mieter, deren Einkommen nach Ablauf der 15-jährigen Grundförderung die Einkommensgrenze um nicht mehr als 25 % übersteigt, verlängert sich die Zusatzförderung um bis zu weitere 10 Jahre.

Nachweise:

Folgende Nachweise sind als Kopien Ihrem Antrag auf RlvF / WBS / Angemessenheitsbescheinigung (WFB) beizufügen:

- Bescheinigung aus dem Melderegister (1 Jahr rückwirkend)
- Anmeldebestätigung
- Personalausweis (Vor- und Rückseite)
- Mietvertrag / Untermietvertrag
- Eheurkunde
- Geburtsurkunde der Kinder bzw. Geschwister (auf Antrag)
- Aufenthaltsgenehmigung für ausländische Antragsteller / EG Ausweis
- Schwerbehindertenausweis ggf. ärztl. Attest
- Mutterpass (Nachweis Geburtstermin, ab 14. Schwangerschaftswoche)
- Nachweis Erziehungsurlaub
- Aufgebot Eheschliessung
- Scheidungsurteil / bei getrennt Lebenden: Scheidungsantrag oder geänderte Lohnsteuerkarte
- Personensorgerecht
- Vaterschaftsanerkennung
- Schulbescheinigung für Kinder ab dem 16. Lebensjahr

Einkommensnachweis:

- Formular Einkommensbescheinigung, vom Arbeitgeber ausgefüllt
- Formular Einkommenserklärung, vom Antragsteller ausgefüllt
- Aktueller Rentenbescheid
- Aktueller Bescheid des Arbeits bzw. Sozialamtes
- Nachweis freiwilliger Versicherungen (Kranken- und Rentenversicherung)
- Bei erhöhten Werbungskosten: Kopie des Steuerbescheides des vorangegangenen Jahres bzw. Kopie der letzten Einkommensteuererklärung mit detaillierter Werbungkostenaufstellung des letzten Jahres
- Nachweis von Unterhaltszahlungen oder über den Erhalt von Unterhalt
- (Titel, Zahlungsbelege der letzten 12 Monate)
- für selbständig Tätige / Einkünfte aus Gewerbe: Einkommensteuerbescheid des letzten Jahres oder letzten Steuerbescheid und komplette Kopien der Einkommenssteuererklärung mit Anlagen für die Jahre vor Antragstellung mit Eingangsstempel vom Finanzamt
- für Studenten : 1. Lohnsteuerkarte des letzten bzw. lfd. Jahres (Vor- und Rückseite) oder Negativbescheid 2. Semesterbescheid / Bafögbescheid oder Negativbescheid 3. Nachweis der Eltern über monatl. Unterhaltszahlungen ggf. Nachweis über weitere Einkommen.