

Tipps zum Wohnberechtigungsschein

Sozialwohnungen

Es gibt 2025 noch rund 90.000 Sozialmietwohnungen in Berlin. Die meisten dieser Wohnungen befinden sich im Westteil unserer Stadt. Für die Anmietung einer Sozialwohnung ist teilweise ein einkommensabhängiger Wohnberechtigungsschein (WBS) nötig

Ausnahmsweise sind durch Einzelfreistellungen der Bezirke einige Sozialwohnungen und Objekte von den Belegungsbindungen freigestellt. Diese Sozialwohnungen können von jedem interessierten Wohnungssuchenden ohne einen WBS angemietet werden.

Weiterhin gilt in Berlin, dass auch Haushalte, deren anrechenbares Einkommen die Bundes-Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus (§ 9 Absatz 2 WoFG) um bis zu 40% übersteigt, berechtigt sind, eine belegungsgebundene Sozialwohnung zu beziehen. Vor der Anmietung der belegungsgebundenen Sozialwohnung ist allerdings die Beantragung eines WBS nötig.

In Berlin besaßen 2024 rund 51.000 Haushalte einen Wohnberechtigungsschein (WBS). Der gilt für ein Jahr und muss neu beantragt werden, wenn binnen Jahresfrist keine Sozialwohnung gemietet werden konnte. Von 2020 bis 2024 wurden jeweils p. a. zwischen rund 55.000 und 75.000 WBS beantragt, davon wurden jeweils zwischen gut 12.000 und knapp 20.000 abgelehnt (AH-Drs. 19/20345).

Belegungsbindungswohnungen

Die rund 33.000 Belegungsbindungswohnungen (Stand: 2023) der städtischen Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften im ehemaligen Ostteil Berlins waren bis April 2012 von den Belegungsbindungen befreit.

Seither können sie nur mit einem Wohnberechtigungsschein (WBS) bezogen werden. Es gelten die selben Einkommensgrenzen wie für den Bezug einer Sozialwohnung.

Wohnberechtigungsschein (WBS)

Einen einkommensabhängigen WBS kann grundsätzlich jeder volljährige Bürger für sich und seine Familie, seinen Partner einer eingetragenen Lebensgemein-

schaft oder sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft beantragen.

Die für den WBS-Antrag notwendigen Vordrucke sind 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.

Auch Flüchtlinge mit subsidiären Schutz, Asylberechtigung und Flüchtlingseigenschaft haben unter Vorlage von entsprechenden Bescheinigungen von der Berliner Ausländerbehörde und dem Bundesamt für Migration und Flüchtlinge, welche noch mindestens elf Monate gültig sein müssen, die Möglichkeit, einen WBS zu bekommen (Ausführungsvorschrift zur Festlegung einer Antragsberechtigung nach § 27 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetz, Bekanntmachung vom 13. Juni 2017, ABl. Seite 3023).

Im Internet findet man die entsprechenden Formulare unter

<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/formulare/de/wohnen.shtml#wohnwirt>

Die Anschriften und Öffnungszeiten der Bürgerämter findet man unter

<http://service.berlin.de/standorte/>

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

Berliner
Mieterverein



Landesverband Berlin
im
Deutschen Mieterbund



ggf. darüber hinausgehende Werbungskosten abgesetzt werden. Ein Arbeitnehmer kann z.B. den Arbeitnehmerpauschbetrag von 1.000 € absetzen. Von der so ermittelten Zwischensumme können jeweils bis zu 10 % abgezogen werden, wenn

- Steuern vom Einkommen,
- Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Krankenkasse,
- Pflichtbeiträge zur gesetzlichen 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 SGB 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 Unterhaltspflichten (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% bis 120 % erhöhte Bundes-Einkommensgrenze (GVBl. 20, 306, 682 und GVBl. 22, 726).

Einkommensgrenzen, jährlich

	Bundes-Einkommensgrenze (§ 9 Abs. 2 WoFG)	Berliner Einkommensgrenze (§ 9 Abs. 2 WoFG + 40 %)
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 €

Seit dem Wohnungsbauprogrammjahr 2015 werden Sozialwohnungen zum Teil auch mit einkommensorientierten Zuschüssen gefördert. Sukzessive werden diese insgesamt 2.200 Sozialwohnungen bezugsfertig. Um eine mit einkommensorientierten Zuschüssen geförderte neue Sozialwohnung beziehen zu können, müssen zumindest folgende höhere Einkommensgrenzen (§ 9 Absatz 2 WoFG + 60 %) für die entsprechende WBS-Gewährung eingehalten werden (GVBl. 18, 166):

	Bundes-Einkommensgrenze (§ 9 Abs. 2 WoFG)	Berliner Einkommensgrenze (§ 9 Abs. 2 WoFG + 60 %)
Einpersonenhaushalt	12.000 €	19.200 €
Zweipersonenhaushalt	18.000 €	28.800 €
zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	4.100 €	6.560 €
Zuschlag für jedes zum Haushalt gehörende Kind	500 €	800 €

Ein kleinerer Teil der zukünftig fertiggestellten Sozialwohnungen nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2018, 2019 und 2022 wird auch mit einem Einkommen bezogen werden können, das die Einkommensgrenzen aus § 9 Absatz 2 WoFG um bis zu **80 %** überschreitet.–Diese höhere Einkommensgrenze gilt auch für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen.

	Bundes-Einkommensgrenze (§ 9 Abs. 2 WoFG)	Berliner Einkommensgrenze (§ 9 Abs. 2 WoFG + 80 %)
Einpersonenhaushalt	12.000 €	21.600 €
Zweipersonenhaushalt	18.000 €	32.400 €
zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	4.100 €	7.380 €





Zuschlag für jedes zum Haushalt gehörende Kind	500 €	900 €
--	-------	-------

Ein weiterer kleinerer Teil zukünftig fertiggestellter Sozialwohnungen soll darüber hinaus auch mit einem Einkommen bezogen werden können, das die Einkommensgrenzen aus § 9 Absatz 2 WoFG um bis zu 120 % überschreitet (sogenannter „WBS 220“).

	Bundes-Einkommensgrenze (§9 Abs. 2 WoFG)	Berliner Einkommensgrenze (§ 9 Abs. 2 WoFG + 120 %)
Einpersonenhaushalt	12.000 €	26.400 €
Zweipersonenhaushalt	18.000 €	39.600 €
zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	4.100 €	9.020 €
Zuschlag für jedes zum Haushalt gehörende Kind	500 €	1.100 €

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 um mindestens ein Zimmer größer ist als die Zahl der Haushaltsangehörigen oder dass die Nettokaltmiete der alten Wohnung – bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche – geringer ist als die der neuen Wohnung.

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

Sie können auch den WBS-Rechner im Internet für eine Prognose nutzen:
<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wbs/index.shtml>

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 angemessene Wohnungsgröße vermerkt.

Grundsätzlich gilt Folgendes (vgl. Ausführungsvorschriften in ABl. 2018, S. 2095): Maßgeblich ist eine Wohnungsgröße, wenn sie es ermöglicht, dass auf jede haushaltsangehörige Person im Sinne des § 18 WoFG ein Wohnraum entfällt. Küche und Nebenräume werden nicht angerechnet. Halbe Zimmer (kleiner als 10 m²) zählen als ganze Räume. Abweichend dürfen Eineinhalb- oder Zwei-Zimmer-Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche bis zu 50 m² auch an Einzelpersonen überlassen werden, wenn diese einen Wohnberechtigungsschein vorlegen, der sie lediglich zum Bezug einer Wohnung mit einem Wohnraum berechtigt; maßgeblich ist die Bezeichnung der Wohnung im Bewilligungsbescheid.

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

Hier nur einige Beispiele:

- Aufgrund des Grades der Behinderung oder wegen wesentlicher gesundheitlicher Beeinträchtigungen ist ein zusätzlicher Wohnraum unabdingbar.
- Alleinstehende ab dem 65. Lebensjahr, wenn sie zumindest eine 3-Zimmerwohnung in Berlin freimachen, können einen WBS für eine 2-Zimmerwohnung erhalten.
- Die Ausübung des Berufes zur Sicherung der finanziellen Existenz ist nur in der Wohnung in einem separaten Wohnraum möglich.

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 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. 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.

Sind Sie der Meinung, dass bei Ihnen ein derartiger oder vergleichbarer Ausnahmefallbestand vorliegt, müssen Sie diesen individuell beim Wohnungsamt beantragen.

Wann wird ein „besonderer Wohnbedarf“ anerkannt?

Es gibt Sozialwohnungen, die nur an WBS-Inhaber mit besonderem Wohnbedarf vermietet werden dürfen. Ein besonderer Wohnbedarf kann, soweit der Wohnungssuchende **seit mindestens einem Jahr mit Hauptwohnsitz** in Berlin gemeldet ist, z.B. anerkannt werden, wenn:

- Haushalte mit einem oder mehreren Kindern in räumlich unzureichenden Wohnverhältnissen leben.
- Unzureichende Wohnverhältnisse liegen - unbeschadet weitergehender Regelungen in Gesetzen und Verordnungen - vor, wenn in der Regel nicht mindestens zur Verfügung stehen:

für zwei Personen	ein Wohnraum
für drei Personen	zwei Wohnräume
für vier und fünf Personen	drei Wohnräume
für sechs Personen und mehr	vier Wohnräume

- Personen mit nachgewiesener Schwerbehinderung (Grad der Behinderung von 50 und darüber) in Wohnverhältnissen leben, die aufgrund der anerkannten Leiden objektiv ungeeignet sind.
- Personen in Einrichtungen der sozialen Wohnhilfe oder sonstigen Behelfsunterkünften untergebracht sind (z.B. Frauenhäusern, Zufluchtswohnungen).
- Ältere Personen (die das 65. Lebensjahr überschritten haben) eine unterbelegte Mietwohnung aufgeben (Anzahl der Zimmer größer als Anzahl der Haushaltsangehörigen).
- Personen unverschuldet ihre Mietwohnung räumen müssen (z.B. aufgrund eines bauordnungsrechtlichen Benutzungsverbots oder mit Beendigung des Dienst- bzw. Arbeitsverhältnisses).
- Leistungsempfangende nach SGB II und SGB XII (Grundsicherung bei Arbeitssuche, im Alter oder bei Erwerbsminderung), die vom JobCenter/Sozialamt eine konkrete Aufforderung zum

Umzug in eine "angemessene Wohnung" erhalten haben.

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 Sozialwohnung 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 Personkreisen 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).

Dieser Text wurde weitgehend der vom Berliner Senat herausgegebenen Mieterfibel entnommen. Wir danken für die Abdruckgenehmigung.

WBS digital beantragbar

Seit dem 30. September 2024 können Berliner ihren Antrag für den Wohnberechtigungsschein (WBS) und die Einkommensbescheinigung (EKB) über das Internet stellen. Im vergangenen Jahr wurden durch die Wohnungsämter rund 72.500 WBS-Anträge manuell bearbeitet. Im digitalen WBS-Antrag entfällt dieser Schritt, die enthaltenen Daten werden automatisch in das Verfahren übernommen. Anträge für den WBS können unter <https://service.berlin.de/dienstleistung/120671/> und Anträge für die EKB unter <https://service.berlin.de/dienstleistung/326824/> gestellt werden.

