

Praxishandbuch Mietrecht – Ratgeber für Studierende

Ergänzungsblatt Januar 2008

1) Wohngeld

Das Wohngeld stellt eine Art Mietzuschuss dar, der vom Sozialamt vergeben wird. Grundvoraussetzung für StudentInnen ist, dass sie nicht mehr Bafög-berechtigt sind (z.B. nach dem Ende der Förderungshöchstdauer); wer noch Anspruch auf Bafög gelten machen kann, jedoch aufgrund des Einkommens etc. keine Förderung erhält, ist vom Wohngeld ausgeschlossen.

Ist dies erfüllt, muss der/die StudentIn zudem nachweisen können, dass man dauerhaft vom elterlichen Haus abwesend ist. Dies kann z. B. dadurch belegt werden, dass im elterlichen Haushalt kein Platz mehr für die Unterkunft des/der StudentIn ist oder indem der/die StudentIn sich größtenteils selbstständig finanziert. Wenn vor dem Studium bereits eine Berufsausbildung abgeschlossen und diesem drei Jahre gearbeitet wurde oder wenn man verheiratet ist, gilt dies ebenfalls als Nachweis für einen dauerhaften Aufenthalt am Studienort. **Vorsicht:** allein die reine Entfernung von Elternhaus zu Studienort kann nicht geltend gemacht werden!

Das Wohngeld ist abhängig von der Zahl der zum Haushalt gehörenden Familienmitglieder, von der Höhe des Gesamteinkommens und der Höhe der zuschussfähigen Miete. Es wird hierbei vom Einkommen der letzten 12 Monate ausgegangen, welches bei einer Einzelperson monatlich 830 € nicht übersteigen darf (hier können im

Einzel Fall noch Pauschalen für Werbungskosten und Steuern zugerechnet werden). Kindergeld und Darlehen werden nicht berücksichtigt. **Vorsicht:** es muss zudem ein Mindesteinkommen nachgewiesen werden, da die Behörde sonst davon ausgeht, dass Gelder verheimlicht werden! Bei einer Einzelperson setzt sich dieses Mindesteinkommen aus 345 Regelsatz plus Miete und Nebenkosten zusammen.

Bei Wohngemeinschaften geht man zunächst einmal davon aus, dass es sich um eine Wirtschaftsgemeinschaft handelt und diese deshalb mit einer entsprechenden Familie verglichen. Für einen getrennten Antrag muss deshalb die reine Zweckgemeinschaft der WG muss nachgewiesen werden (z.B. durch eigene Schlafzimmer und getrennte Küchenutensilien).

Der Antrag wird beim zuständigen Amt für Wohnungswesen vor Ort gestellt.

Weitere grundsätzliche Informationen sowie Wohngeldtabellen und Hinweise zur Berechnung des Wohngeldes findet man unter :

<http://www.bmvbs.de/Stadtentwicklung-Wohnen/Wohnraumfoerderung-1567/Wohngeld.htm>

2) Zweitwohnsitzsteuer

Die Zweitwohnsitzsteuer ist eine Kommunalsteuer, d.h. jede Stadt entscheidet eigenständig darüber, ob diese erhoben wird. Ursprünglich als sog. „Luxussteuer“ gedacht, betrifft sie alle

Personen, die vor Ort ihren zweiten Wohnsitz angemeldet haben und damit eine große Menge an StudentInnen, die mit ihren Erstwohnsitz noch im elterlichen Haushalt gemeldet sind.

Da die Steuer kommunal erhoben wird, gibt es dementsprechend keine einheitlichen Regelungen. Als Bemessungsgrundlage dient meist die Jahreskaltmiete. Die Höhe der Steuer liegt zwischen 5 und 16%, durchschnittlich werden 10% verlangt (einige Städte haben jedoch auch nach bestimmten Kriterien gestaffelte Sätze; deshalb sollten immer Erkundigen vor Ort eingezogen werden).

Bei der Anmeldung am Studienort ist deshalb abzuwägen, ob die Wohnung als Erst- oder Zweitwohnsitz angemeldet wird. Bei der Anmeldung des Hauptwohnsitzes gilt es zu beachten, dass auch Versicherungen und Kraftfahrzeuge umgemeldet werden müssen. Des Weiteren ist man bei Kommunal- und Landtagswahlen nur am Erstwohnsitz wahlberechtigt und zudem können Änderungen bei der Einkommenssteuererklärung der Eltern auftreten.

Vorsicht: manch ein/eine StudentIn entscheidet sich in diesem Zusammenhang gegen eine Anmeldung. Jedoch sind VermieterInnen und auch Studentenwohnheime zur Auskunft über ihre MieterInnen und deren Mietdauer verpflichtet, sollte die Stadt Erkundigungen einziehen. Im Nachhinein können dann hohe Bußgelder und Nachforderungen für die Zweitwohnsitzsteuer fällig werden!

3) Wohnberechtigungsschein

Ein Wohnberechtigungsschein (WBS) bietet die Möglichkeit, in staatlich

geförderten Sozialwohnungen mit meist niedrigeren Mieten zu wohnen. Ein Anspruch auf einen WBS besteht nur für den Erstwohnsitz, jedoch nicht, wenn man einen Zweitwohnsitz in der entsprechenden Stadt einrichten möchte.

Ein WBS wird nur für Personen mit geringem Einkommen ausgestellt. Das Jahreseinkommen für eine Einzelperson darf aus diesem Grund den Betrag von 18.850 € nicht übersteigen (für zwei Personen liegt die Grenze bei 21.130 €, bei drei Personen sind es 23.360 € und für jede weitere Person können 4.340 € hinzugerechnet werden).

Des Weiteren gesteht der Gesetzgeber jeder Person nur eine bestimmte Wohnungsgröße zu. Für Alleinstehende liegt diese Größe bei 45 m² (zwei Personen werden 60 m² zugesprochen, drei Familienmitglieder erhalten 75 m² usw.). Hierbei gibt es jedoch eine Toleranzgrenze von 7 m². Zudem werden jungen Ehepaaren (Ehe dauert noch nicht länger als fünf Jahre) wegen des möglichen Nachwuchses weitere 15 m² zugestanden.

Die über einen WBS erhaltene Sozialwohnung darf maximal zur Hälfte untervermietet werden.

Wohngemeinschaften können eine Sozialwohnung mit WBS beziehen, wenn jedes der WG-Mitglieder einen WBS besitzt. Alternativ kann jedoch ein sog. Freistellungsantrag gestellt werden, wenn die Bedingungen für einen WBS allgemein erfüllt werden.

Der WBS kann im zuständigen Amt für Wohnungswesen vor Ort beantragt werden.