HAMBOORG.CITY

منصة مجانية للأجانب في ألمانيا

✓ مساعد 24/7 بلغتك
✓ تذكيرات المواعيد النهائية
✓ ماسح المستندات الرسمية
✓ حاسبات المزايا

hamboorg.city — هو وسيطل مجاني

شهادة الأهلية للسكن (WBS) — شقق سكنية ميسورة التكاليف

ما هي شهادة الأهلية للسكن (WBS) وكيفية الحصول عليها والعثور على شقة سكنية ميسورة الثمن.

Deutsche Begriffe: Wohnberechtigungsschein | WBS | Sozialwohnung | Einkommensgrenze | Sozialer Wohnungsbau

ما هي شهادة الأهلية للسكن (Wohnberechtigungsschein)؟

تخولك **شهادة الأهلية للسكن** (WBS) استئجار **شقة سكنية** (شقة مدعومة من قبل الدولة). لهذه الشقق **إيجار أقل بكثير** من السوق الحرة — غالبًا 30–50 % أقل من إيجار السوق.

يتم بناء أو تجديد الشقق السكنية بأموال عامة. في المقابل، يجب على المالكين استئجار الشقق **فقط لحاملي WBS وتحديد الإيجار**.

من يحق له الحصول على WBS؟

حدود الدخل

موجهة WBS للأسر ذات **الدخل المنخفض**. تختلف حدود الدخل بشكل كبير حسب **الولاية الاتحادية**:

الولاية	شخص واحد	شخصان	كل شخص إضافي
NRW	20.420 €	24.600 €	+ 5.740 €
بافاريا	18.000 €	25.000 €	+ 5.200 €
برلين	16.800 €	25.200 €	+ 5.740 €

الولاية	شخص واحد	شخصان	كل شخص إضافي
هامبورغ	16.800 €	25.200 €	+ 5.740 €
بادن-فورتمبيرغ	17.220 €	20.760 €	+ 5.820 €

(الدخل السنوي الصافي، حالة 2025/26 — تختلف البيانات، يرجى الاستفسار من السلطة المختصة)

مهم: الإجمالي ≠ الصافي

بالنسبة لـ WBS، يتم حساب **الدخل المحسوب** — وهو:

إجمالي الدخل **ناقص**:

- **تكاليف الإعلان** (بشكل ثابت 1.230 € أو فعلي)
- **الضرائب**
- **اشتراكات التأمين الاجتماعي**
- **الإعفاءات** للأطفال والمعاقين والآباء العازبين

من يمكنه التقديم؟

- **الألمان والمواطنون الأوروبيون** الذين يسكنون في المدينة
- **المواطنون من دول ثالثة** مع **إذن إقامة** صحيح
- **اللاجئون** الذين لديهم إذن إقامة
- أيضاً **الطلاب والمتدربون وكبار السن** قد يكونون مؤهلين

WBS I و II و III — المستويات

في بعض الولايات (مثل NRW) توجد **مستويات WBS مختلفة**:

المستوى	الدخل	الإيجار
WBS I	حتى حد الدخل العادي	الأرخص
WBS II	حتى 40 % فوق الحد	معتدل
WBS III	حتى 60 % فوق الحد	منخفض قليلاً فقط

الميزة: حتى لو كان دخلك **أعلى قليلاً** من الحد الأساسي، قد تكون مؤهلاً مع WBS II أو III!

كيف أتقدم بطلب للحصول على WBS؟

الخطوة 1 — ابحث عن السلطة المختصة

يتم تقديم طلب WBS إلى **مكتب دعم الإسكان** أو **مكتب الإسكان** في مدينتك:

- في المدن الكبرى: **مكتب الإسكان** المنفصل
- في المجتمعات الصغيرة: في **مكتب المواطنين** أو **مكتب المحافظ**
- تطبيق عبر الإنترنت: ممكن في بعض المدن (مثل برلين وهامبورغ)

الخطوة 2 — اجمع المستندات

تحتاج إلى:

- **بطاقة الهوية** أو جواز السفر + إذن الإقامة
- **شهادة التسجيل** (التسجيل الحالي)
- **إثباتات الدخل** من آخر 12 شهراً (كشوف الرواتب وإقرار الضرائب)
- **قرار دعم المواطنين/الإسكان** (إن أمكن)
- **عقد الإيجار** (الحالي، إن وجد)
- **قرار بدل الأطفال** (إن وجد أطفال)
- **بطاقة الإعاقة** (إن وجدت)
- **كشوف الحساب البنكي** (قد تطلبها بعض السلطات)

الخطوة 3 — تقديم الطلب

- ملء الاستمارة (عبر الإنترنت أو على الورق)
- إرفاق المستندات
- تسليمها شخصياً أو إرسالها بالبريد

الخطوة 4 — تلقي القرار

- وقت المعالجة: **أسبوعين إلى 8 أسابيع** (حسب المدينة)
- **صلاحية:** عادة **سنة واحدة** (قابلة للتجديد)
- يحدد WBS: **حجم الأسرة وأقصى حجم للشقة** (مثل "شخصان، حتى 65 م²")

أحجام الشقق

تحدد WBS حجم شقتك:

حجم الأسرة	أقصى مساحة	أقصى غرف
شخص واحد	45–50 م²	غرفة أو غرفتان
شخصان	60–65 م²	غرفتان أو ثلاث
ثلاثة أشخاص	75–80 م²	ثلاث أو أربع
أربعة أشخاص	85–95 م²	أربع أو خمس
كل شخص إضافي	+ 10–15 م²	+ غرفة واحدة

(تختلف الأرقام حسب الولاية)

كيف أجد شقة سكنية؟

المشكلة

هناك **عدد أكبر بكثير من المستحقين لـ WBS من الشقق السكنية**. في كثير من المدن، وقت الانتظار **أشهر إلى سنوات**. ومع ذلك، تستحق WBS العناء — لديك خيارات أكثر.

أين تبحث؟

1. شركات الإسكان البلدية — مثل SAGA (هامبورغ) وdegewo/HOWOGE (برلين) وGWG (مونيخ)

2. التعاونيات — العديد منها لديها شقق سكنية، لكنها تتطلب **حصة تعاونية** (500–3.000 €، يتم استردادها عند المغادرة)

3. البوابات الإلكترونية — Immobilienscout24 وWG-Gesucht (مرشح: "WBS مطلوب")

4. مكتب الإسكان — قد يتوسط بعض المكاتب في شقق

5. المؤسسات الاجتماعية — Caritas وDiakonie وخدمات الإسكان تساعد في البحث

نصائح البحث

• **جهز ملف التقديم** — WBS وإثباتات الدخل وSCHUFA والهوية

• **كن مرناً** — فكر في المناطق الطرفية والأحياء الأقل شهرة

• **استمر بالمحاولة** — تفقد العروض الجديدة وتابع بانتظام

• **استخدم الأولوية الاجتماعية** — في حالات التشرد والحمل والإعاقة والعنف الأسري، لديك **أولوية**

أسعار الإيجار للشقق السكنية

إيجارات الشقق السكنية **أقل بكثير**:

المدينة	إيجار السوق (تقريباً)	الإيجار الاجتماعي (تقريباً)	التوفير
ميونيخ	18–22 €/م²	8–12 €/م²	~50 %
هامبورغ	12–16 €/م²	6–9 €/م²	~40–50 %
برلين	10–14 €/م²	6–8 €/م²	~35–45 %
كولونيا	11–15 €/م²	6–9 €/م²	~40 %

فترة الربط — كم من الوقت يبقى رخيصاً؟

للشقق السكنية **فترة ربط** — بعدها يمكن للمالك رفع الإيجار إلى مستوى السوق:

• **الأبنية الجديدة (منذ 2000):** 15–30 سنة ربط

• **الشقق الأقدم:** انتهت الربط غالباً ← **قد يرتفع الإيجار**

تحقق عند زيارة الشقة من **مدة استمرار الربط**.

الأخطاء الشائعة

1. عدم التقديم — يعتقد كثيرون أنهم يكسبون كثيراً جداً ← حدود الدخل أعلى مما يعتقدون!

2. التأخير في التجديد — جدد WBS في الوقت المناسب (شهر أو شهرين قبل انتهائه)

3. معلومات خاطئة — قد تؤدي إلى سحب WBS وفسخ العقد

4. استخدام مصدر واحد فقط — ابحث بالتوازي مع شركات الإسكان والتعاونيات والمواقع الإلكترونية

نصائح للأجانب

1. أحضر إذن الإقامة — بدون إذن صحيح لا توجد WBS

2. ترجم إثباتات الدخل — إذا كان الدخل من الخارج

3. استخدم الاستشارة — تساعد استشارة الهجرة وCaritas وDiakonie في التقديم

4. حاجز اللغة: أحضر شخصاً للترجمة أو استخدم مراكز الاستشارة