



# HAMBOORG.CITY

Kostenlose Plattform für Ausländer in Deutschland

- ✓ 24/7-Assistent in Ihrer Sprache
- ✓ Amtliches Dokumenten-Scanner
- ✓ Terminerinnerungen
- ✓ Leistungsrechner

**hamboorg.city — ist und bleibt KOSTENLOS**

## Wohnberechtigungsschein (WBS) — Günstige Sozialwohnungen

WBS (Wohnberechtigungsschein) 2026: Einkommensgrenzen nach Bundesland, Antragsverfahren und wie Sie eine günstige Sozialwohnung finden.

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

### Was ist ein Wohnberechtigungsschein?

Der **Wohnberechtigungsschein** (WBS) berechtigt Sie, eine **Sozialwohnung** (öffentlich geförderte Wohnung) zu mieten. Diese Wohnungen haben eine **deutlich günstigere Miete** als der freie Markt — oft 30-50 % unter der Marktmiete.

Sozialwohnungen werden mit öffentlichen Geldern gebaut oder saniert. Im Gegenzug müssen die Vermieter die Wohnungen **nur an WBS-Inhaber** vermieten und die Miete **begrenzen**.

### Wer bekommt einen WBS?

#### Einkommensgrenzen

Der WBS richtet sich an Haushalte mit **geringem Einkommen**. Die Einkommensgrenzen variieren stark nach **Bundesland**:

Bundesland	1 Person	2 Personen	Jede weitere Person
<b>NRW</b>	20.420 €	24.600 €	+ 5.740 €
<b>Bayern</b>	18.000 €	22.000 €	+ 5.200 €

Bundesland	1 Person	2 Personen	Jede weitere Person
<b>Berlin</b>	16.800 €	25.200 €	+ 5.740 €
<b>Hamburg</b>	16.800 €	25.200 €	+ 5.740 €
<b>Baden-Württemberg</b>	17.220 €	20.760 €	+ 5.820 €

(Netto-Jahreseinkommen, Stand 2025/26 — Angaben variieren, bitte bei der zuständigen Behörde nachfragen)

Wichtig: Brutto  $\neq$  Netto

Für den WBS zählt das **anrechenbare Einkommen** — das ist:

Bruttoeinkommen **minus**:

- **Werbungskosten** (pauschal 1.230 € oder tatsächliche)
- **Steuern**
- **Sozialversicherungsbeiträge**
- **Freibeträge** für Kinder, Schwerbehinderte, Alleinerziehende

Wer kann beantragen?

- **Deutsche und EU-Bürger** mit Wohnsitz in der Stadt
- **Drittstaatsangehörige** mit gültigem **Aufenthaltstitel**
- **Geflüchtete** mit Aufenthaltserlaubnis
- Auch **Studenten, Auszubildende, Rentner** können berechtigt sein

## WBS I, II und III — Stufen

In einigen Bundesländern (z. B. NRW) gibt es **verschiedene WBS-Stufen**:

Stufe	Einkommen	Miete
<b>WBS I</b>	Bis zur normalen Einkommensgrenze	Am günstigsten
<b>WBS II</b>	Bis 40 % über der Grenze	Moderat
<b>WBS III</b>	Bis 60 % über der Grenze	Nur wenig vergünstigt

**Vorteil:** Auch wenn Ihr Einkommen etwas **über** der Grundgrenze liegt, können Sie mit WBS II oder III berechtigt sein!

## Wie beantrage ich einen WBS?

### Schritt 1 — Zuständige Behörde finden

Der WBS wird bei der **Wohnungsbauförderungsstelle** oder dem **Amt für Wohnungswesen** Ihrer Stadt beantragt:

- In großen Städten: eigenes **Wohnungsamt**
- In kleineren Gemeinden: beim **Bürgeramt** oder **Landratsamt**
- Online-Antrag: in manchen Städten möglich (z. B. Berlin, Hamburg)

### Schritt 2 — Unterlagen sammeln

Sie benötigen:

- **Personalausweis** oder Reisepass + Aufenthaltstitel
- **Meldebescheinigung** (aktuelle Anmeldung)
- **Einkommensnachweise** der letzten 12 Monate (Gehaltsabrechnungen, Steuerbescheid)
- **Bürgergeld-/Wohngeld-Bescheid** (falls zutreffend)
- **Mietvertrag** (aktueller, falls vorhanden)
- **Kindergeldbescheid** (falls Kinder)
- **Schwerbehinderten-Ausweis** (falls vorhanden)
- **Kontoauszüge** (manche Behörden verlangen das)

### Schritt 3 — Antrag stellen

- Formular ausfüllen (online oder auf Papier)
- Unterlagen beifügen
- Persönlich abgeben oder per Post senden

### Schritt 4 — Bescheid erhalten

- Bearbeitungszeit: **2-8 Wochen** (je nach Stadt)
- **Gültigkeit:** In der Regel **1 Jahr** (verlängerbar)
- Der WBS gibt an: **Haushaltsgröße** und **maximale Wohnungsgröße** (z. B. „2 Personen, bis 65 m<sup>2</sup>“)

## Wohnungsgrößen

Der WBS legt fest, wie groß Ihre Wohnung sein darf:

Haushaltsgröße	Max. Wohnfläche	Max. Zimmer
1 Person	45-50 m <sup>2</sup>	1-2 Zimmer
2 Personen	60-65 m <sup>2</sup>	2-3 Zimmer
3 Personen	75-80 m <sup>2</sup>	3-4 Zimmer
4 Personen	85-95 m <sup>2</sup>	4-5 Zimmer
Jede weitere Person	+ 10-15 m <sup>2</sup>	+ 1 Zimmer

(Angaben variieren nach Bundesland)

## Wie finde ich eine Sozialwohnung?

### Das Problem

Es gibt **viel mehr WBS-Berechtigte als Sozialwohnungen**. In vielen Städten liegt die Wartezeit bei **Monaten bis Jahren**. Trotzdem lohnt sich der WBS — Sie haben mehr Optionen.

### Wo suchen?

- 1. Städtische Wohnungsgesellschaften** — z. B. SAGA (Hamburg), degewo/HOWOGE (Berlin), GWG (München)
- 2. Genossenschaften** — viele haben Sozialwohnungen, erfordern aber einen **Genossenschaftsanteil** (500–3.000 €, wird bei Auszug zurückgezahlt)
- 3. Online-Portale** — Immobilienscout24, WG-Gesucht (Filter: „WBS erforderlich“)
- 4. Wohnungsamt** — manche Ämter vermitteln aktiv Wohnungen
- 5. Soziale Einrichtungen** — Caritas, Diakonie, Wohnhilfen helfen bei der Suche

### Tipps für die Suche

- **Bewerbungsmappe** vorbereiten — WBS, Einkommensnachweise, SCHUFA, Personalausweis
- **Flexibel sein** — auch Randgebiete und weniger beliebte Stadtteile in Betracht ziehen
- **Hartnäckig bleiben** — regelmäßig nachfragen, neue Angebote prüfen
- **Soziale Dringlichkeit** geltend machen — bei Obdachlosigkeit, Schwangerschaft, Behinderung oder häuslicher Gewalt haben Sie **Vorrang**

## Mietpreise von Sozialwohnungen

Die Mieten von Sozialwohnungen sind **deutlich günstiger**:

Stadt	Marktmiete (ca.)	Sozialmiete (ca.)	Ersparnis
<b>München</b>	18-22 €/m <sup>2</sup>	8-12 €/m <sup>2</sup>	~50 %
<b>Hamburg</b>	12-16 €/m <sup>2</sup>	6-9 €/m <sup>2</sup>	~40-50 %
<b>Berlin</b>	10-14 €/m <sup>2</sup>	6-8 €/m <sup>2</sup>	~35-45 %
<b>Köln</b>	11-15 €/m <sup>2</sup>	6-9 €/m <sup>2</sup>	~40 %

## Bindungsfrist — wie lange bleibt es günstig?

Sozialwohnungen haben eine **Bindungsfrist** — danach darf der Vermieter die Miete auf Marktniveau erhöhen:

- **Neubauten (seit 2000):** 15-30 Jahre Bindung
- **Ältere Wohnungen:** Bindung oft bereits ausgelaufen → **Miete kann steigen**

Prüfen Sie bei der Wohnungsbesichtigung, **wie lange die Bindung noch gilt**.

## Häufige Fehler

- 1. Nicht beantragen** — viele denken, sie verdienen zu viel → Einkommensgrenzen sind höher als gedacht!
- 2. Zu spät verlängern** — WBS rechtzeitig (1-2 Monate vor Ablauf) verlängern
- 3. Falsche Angaben** — können zur Rücknahme des WBS und Kündigung der Wohnung führen
- 4. Nur eine Quelle nutzen** — parallel bei Wohnungsgesellschaften, Genossenschaften UND online suchen

## Tipps für Ausländer

- 1. Aufenthaltstitel mitbringen** — ohne gültigen Titel kein WBS
- 2. Einkommensnachweise übersetzen** — falls Einkommen aus dem Ausland
- 3. Beratung nutzen** — Migrationsberatung, Caritas, Diakonie helfen beim Antrag

**4. Sprachbarriere:** Bringen Sie jemanden zum Übersetzen mit oder nutzen Sie die Beratungsstellen

---

[hamboorg.city/knowledge/article/wohnberechtigungsschein/](https://www.hamboorg.city/knowledge/article/wohnberechtigungsschein/)  
hamboorg.city jest i zawsze będzie za darmo