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
NRW	20.420 €	24.600 €	+ 5.740 €
Bayern	18.000 €	22.000 €	+ 5.200 €

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

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

Wichtig: Brutto ≠ 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
WBS I	Bis zur normalen Einkommensgrenze	Am günstigsten
WBS II	Bis 40 % über der Grenze	Moderat
WBS III	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 m²")

Wohnungsgrößen

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

Haushaltsgröße	Max. Wohnfläche	Max. Zimmer
1 Person	45–50 m²	1–2 Zimmer
2 Personen	60–65 m²	2–3 Zimmer
3 Personen	75–80 m²	3–4 Zimmer
4 Personen	85–95 m²	4–5 Zimmer
Jede weitere Person	+ 10–15 m²	+ 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
München	18–22 €/m²	8–12 €/m²	~50 %
Hamburg	12–16 €/m²	6–9 €/m²	~40–50 %
Berlin	10–14 €/m²	6–8 €/m²	~35–45 %
Köln	11–15 €/m²	6–9 €/m²	~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