



hamboorg.city

Wohnberechtigungsschein (WBS) — Günstige Sozialwohnungen

Was ein WBS ist, wer ihn bekommt und wie Sie damit 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 €
Berlin	16.800 €	25.200 €	+ 5.740 €
Hamburg	16.800 €	25.200 €	+ 5.740 €

Bundesland	1 Person	2 Personen	Jede weitere Person
Baden-Württemberg	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
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 m ²	1-2 Zimmer
2 Personen	60-65 m ²	2-3 Zimmer
3 Personen	75-80 m ²	3-4 Zimmer
4 Personen	85-95 m ²	4-5 Zimmer
Jede weitere Person	+ 10-15 m ²	+ 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 €/m ²	8-12 €/m ²	~50 %
Hamburg	12-16 €/m ²	6-9 €/m ²	~40-50 %
Berlin	10-14 €/m ²	6-8 €/m ²	~35-45 %
Köln	11-15 €/m ²	6-9 €/m ²	~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

Redaktion hamboorg.city · Stand: April 2026 · Sorgfältig erstellt, regelmäßig aktualisiert.
Der Inhalt dient der Information und ersetzt keine Rechtsberatung.

hamboorg.city/knowledge/article/wohnberechtigungsschein/
hamboorg.city jest i zawsze będzie za darmo