HAMBOORG.CITY

Δωρεάν πλατφόρμα για αλλοδαπούς στη Γερμανία

✓ Βοηθός 24/7 στη δική σας γλώσσα
✓ Σαρωτής επίσημων εγγράφων
✓ Υπενθυμίσεις προθεσμιών
✓ Υπολογιστές παροχών

hamboorg.city — είναι και θα παραμείνει ΔΩΡΕΆΝ

Wohnberechtigungsschein (WBS) — Φτηνά κοινωνικά διαμερίσματα

Τι είναι το WBS, ποιος μπορεί να το λάβει και πώς να βρείτε φτηνό Sozialwohnung.

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

---

Τι είναι το Wohnberechtigungsschein;

Το **Wohnberechtigungsschein** (WBS) σας δικαιώνει να ενοικιάσετε ένα **Sozialwohnung** (δημόσια χρηματοδοτούμενο διαμέρισμα). Αυτά τα διαμερίσματα έχουν **πολύ φτηνότερο ενοίκιο** από την ελεύθερη αγορά — συχνά 30–50% κάτω από την τιμή της αγοράς.

Τα Sozialwohnung χτίζονται ή ανακαινίζονται με δημόσια κεφάλαια. Σε αντάλλαγμα, οι ιδιοκτήτες πρέπει να **ενοικιάζουν τα διαμερίσματα μόνο σε κατόχους WBS** και να **περιορίζουν το ενοίκιο**.

Ποιος μπορεί να λάβει ένα WBS;

Όρια εισοδήματος

Το WBS απευθύνεται σε νοικοκυριά με **χαμηλό εισόδημα**. Τα όρια εισοδήματος **διαφέρουν σημαντικά ανά ομοσπονδιακό κράτος**:

Ομοσπονδιακό κράτος	1 άτομο	2 άτομα	Κάθε επιπλέον άτομο
NRW	20.420 €	24.600 €	+ 5.740 €
Bayern	18.000 €	25.000 €	+ 5.200 €

Ομοσπονδιακό κράτος	1 άτομο	2 άτομα	Κάθε επιπλέον άτομο
Berlin	16.800 €	25.200 €	+ 5.740 €
Hamburg	16.800 €	25.200 €	+ 5.740 €
Baden-Württemberg	17.220 €	20.760 €	+ 5.820 €

(Καθαρό ετήσιο εισόδημα, κατάσταση 2025/26 — τα στοιχεία ποικίλλουν, παρακαλώ επικοινωνήστε με τη δικαιούχη αρχή)

Σημαντικό: Brutto ≠ Netto

Για το WBS, λαμβάνεται υπόψη το **αναγνωρίσιμο εισόδημα** — αυτό είναι:

Εισόδημα Brutto **μείον**:

- **Έξοδα απόκτησης εισοδήματος** (standard 1.230 € ή πραγματικά)
- **Φόροι**
- **Εισφορές κοινωνικής ασφάλισης**
- **Εξαιρέσεις** για παιδιά, άτομα με σοβαρή αναπηρία, μονογονείς

Ποιος μπορεί να υποβάλει αίτηση;

- **Γερμανοί και πολίτες της ΕΕ** με κατοικία στην πόλη
- **Υπήκοοι τρίτων χωρών** με έγκυρο **δικαίωμα παραμονής**
- **Πρόσφυγες** με άδεια παραμονής
- Επίσης **φοιτητές, εκπαιδευόμενοι, συνταξιούχοι** μπορούν να είναι δικαιούχοι

WBS I, II και III — Επίπεδα

Σε ορισμένα ομοσπονδιακά κράτη (π.χ. NRW) υπάρχουν **διάφορα επίπεδα WBS**:

Επίπεδο	Εισόδημα	Ενοίκιο
WBS I	Έως το κανονικό όριο εισοδήματος	Πιο φτηνό
WBS II	Έως 40% πάνω από το όριο	Μέτριο
WBS III	Έως 60% πάνω από το όριο	Μόνο λίγο φτηνότερο

Πλεονέκτημα: Ακόμη κι αν το εισόδημά σας **υπερβαίνει** το βασικό όριο, μπορείτε να είστε δικαιούχοι WBS II ή III!

Πώς υποβάλλω αίτηση για ένα WBS;

Βήμα 1 — Βρείτε τη δικαιούχα αρχή

Το WBS υποβάλλεται στο **Wohnungsbauförderungsstelle** (Γραφείο Χρηματοδότησης Κατασκευής Κατοικιών) ή **Amt für Wohnungswesen** (Γραφείο Κατοικίας) της πόλης σας:

• Σε μεγάλες πόλεις: ξεχωριστό **Wohnungsamt** (Γραφείο Κατοικίας)

• Σε μικρότερες κοινότητες: στο **Bürgeramt** (Γραφείο Πολιτών) ή **Landratsamt** (Γραφείο Περιφέρειας)

• Ηλεκτρονική αίτηση: δυνατή σε ορισμένες πόλεις (π.χ. Berlin, Hamburg)

Βήμα 2 — Συγκεντρώστε έγγραφα

Χρειάζεστε:

• **Ταυτότητα** ή Διαβατήριο + Άδεια παραμονής

• **Πιστοποιητικό εγγραφής** (τρέχουσα εγγραφή)

• **Αποδείξεις εισοδήματος** των τελευταίων 12 μηνών (μισθολόγια, φορολογική δήλωση)

• **Απόφαση Bürgergeld/Wohngeld** (εάν ισχύει)

• **Σύμβαση ενοικίασης** (τρέχουσα, εάν υπάρχει)

• **Απόφαση επιδόματος παιδιών** (εάν υπάρχουν παιδιά)

• **Πιστοποιητικό σοβαρής αναπηρίας** (εάν υπάρχει)

• **Τραπεζικές εκτάσεις λογαριασμού** (ορισμένες αρχές το ζητούν)

Βήμα 3 — Υποβάλλετε την αίτηση

• Συμπληρώστε τη φόρμα (διαδικτυακά ή σε χαρτί)

• Επισυνάψτε έγγραφα

• Υποβάλετε προσωπικά ή στείλτε ταχυδρομικώς

Βήμα 4 — Λάβετε απόφαση

• Χρόνος επεξεργασίας: **2–8 εβδομάδες** (ανάλογα με την πόλη)

• **Ισχύς:** Συνήθως **1 χρόνος** (ανανεώσιμο)

• Το WBS δηλώνει: **Μέγεθος νοικοκυριού** και **μέγιστο μέγεθος διαμερίσματος** (π.χ. "2 άτομα, έως 65 m²")

Μεγέθη διαμερισμάτων

Το WBS ορίζει πόσο μεγάλο μπορεί να είναι το διαμέρισμά σας:

Μέγεθος νοικοκυριού	Μέγιστη επιφάνεια	Μέγιστα δωμάτια
1 άτομο	45–50 m²	1–2 δωμάτια
2 άτομα	60–65 m²	2–3 δωμάτια
3 άτομα	75–80 m²	3–4 δωμάτια
4 άτομα	85–95 m²	4–5 δωμάτια
Κάθε επιπλέον άτομο	+ 10–15 m²	+ 1 δωμάτιο

(Τα στοιχεία ποικίλλουν ανά ομοσπονδιακό κράτος)

Πώς βρίσκω ένα Sozialwohnung;

Το πρόβλημα

Υπάρχουν **πολλοί περισσότεροι δικαιούχοι WBS από Sozialwohnung**. Σε πολλές πόλεις, ο χρόνος αναμονής είναι **μήνες έως χρόνια**. Ωστόσο, το WBS αξίζει — έχετε περισσότερες επιλογές.

Πού να ψάξω;

1. Δημοτικές εταιρείες κατοικίας — π.χ. SAGA (Hamburg), degewo/HOWOGE (Berlin), GWG (Munich)

2. Συνεταιρισμοί — πολλοί έχουν Sozialwohnung, αλλά απαιτούν **μερίδιο συνεταιρισμού** (500–3.000 €, επιστρέφεται κατά την αναχώρηση)

3. Διαδικτυακές πύλες — Immobilienscout24, WG-Gesucht (Φίλτρο: "WBS erforderlich")

4. Γραφείο Κατοικίας — ορισμένες αρχές ενεργά προωθούν διαμερίσματα

5. Κοινωνικές οργανώσεις — Caritas, Diakonie, Wohnhilfen βοηθούν στην αναζήτηση

Συμβουλές αναζήτησης

• **Προετοιμάστε φάκελο υποψηφιότητας** — WBS, αποδείξεις εισοδήματος, SCHUFA, ταυτότητα

• **Είστε ευέλικτοι** — σκεφτείτε περιοχές και λιγότερο δημοφιλή αστικά τμήματα

• **Παραμείνετε επίμονοι** — ελέγχετε τακτικά, δείτε νέες προσφορές

• **Ισχύσει κοινωνική επείγουσα ανάγκη** — σε περίπτωση στέγης, εγκυμοσύνης, αναπηρίας ή οικιακής βίας, έχετε **προτεραιότητα**

Τιμές ενοικίασης Sozialwohnung

Τα ενοίκια Sozialwohnung είναι **σημαντικά φτηνότερα**:

Πόλη	Ενοίκιο αγοράς (περίπου)	Κοινωνικό ενοίκιο (περίπου)	Εξοικονόμηση
Munich	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%
Cologne	11–15 €/m²	6–9 €/m²	~40%

Περίοδος δέσμευσης — για πόσο καιρό παραμένει φτηνή;

Τα Sozialwohnung έχουν **περίοδο δέσμευσης** — μετά από αυτό, ο ιδιοκτήτης μπορεί να αυξήσει το ενοίκιο στο επίπεδο της αγοράς:

• **Νέα κτίρια (από το 2000):** 15–30 χρόνια δέσμευσης

• **Παλαιότερα κτίρια:** Η δέσμευση έχει συχνά λήξει → **Το ενοίκιο μπορεί να αυξηθεί**

Ελέγξτε κατά την επίσκεψη διαμερίσματος **πόσο διαρκεί ακόμη η δέσμευση**.

Συνήθη λάθη

1. Δεν υποβάλλετε αίτηση — πολλοί πιστεύουν ότι κερδίζουν πολύ → Τα όρια εισοδήματος είναι υψηλότερα από το αναμενόμενο!

2. Ανανέωση πολύ αργά — ανανεώστε το WBS έγκαιρα (1–2 μήνες πριν από τη λήξη)

3. Λανθασμένες πληροφορίες — μπορεί να οδηγήσει στην ανάκληση του WBS και την τερματισμό της ενοικίασης

4. Χρήση μόνο μιας πηγής — αναζητήστε παράλληλα σε εταιρείες κατοικίας, συνεταιρισμούς KAI διαδικτυακά

Συμβουλές για αλλοδαπούς

1. Φέρτε άδεια παραμονής — χωρίς έγκυρη άδεια, δεν υπάρχει WBS

2. Μεταφράστε αποδείξεις εισοδήματος — εάν το εισόδημα προέρχεται από το εξωτερικό

3. Χρησιμοποιήστε συμβουλές — Συμβουλευτικές υπηρεσίες για μετανάστες, Caritas, Diakonie βοηθούν με την αίτηση

4. Φραγμός γλώσσας: Φέρτε κάποιον για μετάφραση ή χρησιμοποιήστε υπηρεσίες συμβουλών

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