



hamboorg.city

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 €	22.000 €	+ 5.200 €
Berlin	16.800 €	25.200 €	+ 5.740 €
Hamburg	16.800 €	25.200 €	+ 5.740 €

Ομοσπονδιακό κράτος	1 άτομο	2 άτομα	Κάθε επιπλέον άτομο
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 m ²	1-2 δωμάτια
2 άτομα	60-65 m ²	2-3 δωμάτια
3 άτομα	75-80 m ²	3-4 δωμάτια
4 άτομα	85-95 m ²	4-5 δωμάτια
Κάθε επιπλέον άτομο	+ 10-15 m ²	+ 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 €/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%
Cologne	11-15 €/m ²	6-9 €/m ²	~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 ΚΑΙ 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

Σύνταξη hamboorg.city · Κατάσταση: Απρίλιος 2026 · Προσεκτικά επεξεργασμένο, τακτικά ενημερωμένο. Το περιεχόμενο είναι ενημερωτικό και δεν αντικαθιστά νομική συμβουλή.