



HAMBOORG.CITY

Plataforma gratuita para extranjeros en Alemania

- ✓ Asistente 24/7 en tu idioma
- ✓ Escáner de documentos oficiales
- ✓ Recordatorios de plazos
- ✓ Calculadoras de prestaciones

hamboorg.city — es y será GRATUITO

Wohnberechtigungsschein (WBS) — Viviendas Sociales Asequibles

Qué es un WBS, quién lo obtiene y cómo encontrar una vivienda social económica.

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

¿Qué es un Wohnberechtigungsschein?

El **Wohnberechtigungsschein** (WBS) le autoriza a alquilar una **Sozialwohnung** (vivienda financiada públicamente). Estas viviendas tienen una **renta significativamente más barata** que el mercado libre — a menudo entre el 30-50 % por debajo del precio de mercado.

Las Sozialwohnungen se construyen o renuevan con fondos públicos. A cambio, los propietarios deben alquilar las viviendas **solo a titulares de WBS** y **limitar la renta**.

¿Quién obtiene un WBS?

Límites de Ingresos

El WBS se dirige a hogares con **ingresos bajos**. Los límites de ingresos varían mucho según el **estado federal**:

Estado Federal	1 Persona	2 Personas	Cada Persona Adicional
NRW	20.420 €	24.600 €	+ 5.740 €
Bayern	18.000 €	25.000 €	+ 5.200 €
Berlin	16.800 €	25.200 €	+ 5.740 €

Estado Federal	1 Persona	2 Personas	Cada Persona Adicional
Hamburg	16.800 €	25.200 €	+ 5.740 €
Baden-Württemberg	17.220 €	20.760 €	+ 5.820 €

(Ingreso neto anual, estado 2025/26 — los datos varían, consulte con la autoridad correspondiente)

Importante: Bruto ≠ Neto

Para el WBS se cuenta el **ingreso computable** — que es:

Ingreso bruto **menos**:

- **Gastos de obtención de ingresos** (fijo 1.230 € u otro real)
- **Impuestos**
- **Contribuciones a la seguridad social**
- **Exenciones** para hijos, personas discapacitadas, padres solteros

¿Quién puede solicitar?

- **Ciudadanos alemanes y de la UE** con residencia en la ciudad
- **Nacionales de terceros países** con **título de residencia válido**
- **Refugiados** con permiso de residencia
- También **estudiantes, aprendices, jubilados** pueden tener derecho

WBS I, II y III — Niveles

En algunos estados federales (p. ej. NRW) hay **diferentes niveles de WBS**:

Nivel	Ingresos	Renta
WBS I	Hasta el límite normal	Más barata
WBS II	Hasta 40 % sobre el límite	Moderada
WBS III	Hasta 60 % sobre el límite	Poco subvencionada

Ventaja: ¡Incluso si su ingreso es algo **superior** al límite básico, puede tener derecho con WBS II o III!

¿Cómo solicito un WBS?

Paso 1 — Encontrar la Autoridad Competente

El WBS se solicita en la **Wohnungsbauförderungsstelle** o la **Amt für Wohnungswesen** de su ciudad:

- En ciudades grandes: **Wohnungsamt** propio
- En municipios pequeños: en la **Bürgeramt** o **Landratsamt**
- Solicitud online: en algunas ciudades es posible (p. ej. Berlín, Hamburgo)

Paso 2 — Recopilar Documentos

Necesitará:

- **Documento de identidad** o pasaporte + título de residencia
- **Certificado de empadronamiento** (inscripción actual)
- **Comprobantes de ingresos** de los últimos 12 meses (nóminas, declaración de impuestos)
- **Notificación de Bürgergeld/Wohngeld** (si aplica)
- **Contrato de alquiler** (actual, si existe)
- **Notificación de asignación familiar** (si hay hijos)
- **Certificado de discapacidad** (si existe)
- **Extractos bancarios** (algunas autoridades lo requieren)

Paso 3 — Presentar Solicitud

- Completar formulario (online o en papel)
- Adjuntar documentos
- Entregar en persona o enviar por correo

Paso 4 — Recibir Resolución

- Plazo de tramitación: **2-8 semanas** (según la ciudad)
- **Validez:** Por lo general **1 año** (renovable)
- El WBS indica: **tamaño del hogar** y **tamaño máximo de vivienda** (p. ej. "2 personas, hasta 65 m²")

Tamaños de Vivienda

El WBS establece cuán grande puede ser su vivienda:

Tamaño Hogar	Área Máxima	Habitaciones Máximas
1 Persona	45-50 m ²	1-2 Habitaciones
2 Personas	60-65 m ²	2-3 Habitaciones
3 Personas	75-80 m ²	3-4 Habitaciones
4 Personas	85-95 m ²	4-5 Habitaciones
Cada Persona Adicional	+ 10-15 m ²	+ 1 Habitación

(Los datos varían según el estado federal)

¿Cómo encuentro una Sozialwohnung?

El Problema

Hay **muchos más titulares de WBS que Sozialwohnungen**. En muchas ciudades, el tiempo de espera es de **meses a años**. Aun así, el WBS vale la pena — tiene más opciones.

¿Dónde buscar?

- 1. Empresas de vivienda municipales** — p. ej. SAGA (Hamburgo), degewo/HOWOGE (Berlín), GWG (Múnich)
- 2. Cooperativas** — muchas tienen Sozialwohnungen, pero requieren **aportación cooperativa** (500-3.000 €, reembolsable al irse)
- 3. Portales online** — Immobilienscout24, WG-Gesucht (filtro: "WBS erforderlich")
- 4. Wohnungsamt** — algunas oficinas activamente asignan viviendas
- 5. Organizaciones sociales** — Caritas, Diakonie, servicios de vivienda ayudan en la búsqueda

Consejos para la Búsqueda

- **Preparar carpeta de solicitud** — WBS, comprobantes de ingresos, SCHUFA, documento de identidad
- **Ser flexible** — considerar también zonas periféricas y barrios menos populares
- **Ser persistente** — preguntar regularmente, revisar nuevas ofertas
- **Alegar necesidad social** — en caso de falta de vivienda, embarazo, discapacidad o violencia doméstica, tiene **prioridad**

Precios de Renta de Sozialwohnungen

Las rentas de las Sozialwohnungen son **significativamente más baratas**:

Ciudad	Renta Mercado (aprox.)	Renta Social (aprox.)	Ahorro
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 %

Período de Vinculación — ¿cuánto tiempo permanece barata?

Las Sozialwohnungen tienen un **período de vinculación** — después, el propietario puede aumentar la renta a nivel de mercado:

- **Nuevas construcciones (desde 2000):** 15-30 años de vinculación
- **Viviendas más antiguas:** La vinculación frecuentemente ya ha vencido → **la renta puede aumentar**

Verifique durante la visita a la vivienda **cuánto tiempo queda la vinculación**.

Errores Comunes

- 1. No solicitar** — muchos piensan que ganan demasiado → ¡los límites de ingresos son más altos de lo que cree!
- 2. Renovación tardía** — renovar el WBS a tiempo (1-2 meses antes del vencimiento)
- 3. Información incorrecta** — puede resultar en la retirada del WBS y rescisión de la vivienda
- 4. Usar una sola fuente** — buscar simultáneamente en empresas de vivienda, cooperativas Y online

Consejos para Extranjeros

- 1. Llevar título de residencia** — sin un título válido no hay WBS
- 2. Traducir comprobantes de ingresos** — si el ingreso proviene del extranjero
- 3. Utilizar asesoramiento** — asesoría de migración, Caritas, Diakonie ayudan con la solicitud

4. Barrera de idioma: Traiga a alguien para traducir o use los servicios de asesoramiento

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