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 m²	1–2 Habitaciones
2 Personas	60–65 m²	2–3 Habitaciones
3 Personas	75–80 m²	3–4 Habitaciones
4 Personas	85–95 m²	4–5 Habitaciones
Cada Persona Adicional	+ 10–15 m²	+ 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. Organisaciones 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 €/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 %

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