HAMBOORG.CITY

پلتفرم رایگان برای خارجیان در آلمان

✓ دستیار 24/7 به زبان شما
✓ اسکنر اسناد رسمی
✓ یادآوری مهلت‌ها
✓ ماشین‌حساب‌های کمک‌هزینه

hamboorg.city — است و همیشه رایگان خواهد بود

Wohnberechtigungsschein (WBS) — مسکن اجتماعی ارزان

WBS چیست، چه کسی آن را دریافت می‌کند و چگونه می‌توانید مسکن اجتماعی ارزان پیدا کنید.

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

---

Wohnberechtigungsschein چیست؟

Wohnberechtigungsschein (WBS) شما را مجاز می‌کند **Sozialwohnung** (مسکن تامین‌شده توسط دولت) را اجاره کنید. این مسکن‌ها دارای **قیمت اجاره کامل ارزان‌تری** نسبت به بازار آزاد هستند — غالباً 30–50 درصد کمتر از قیمت بازار.

Sozialwohnungen با منابع عمومی ساخته یا بازسازی می‌شوند. در مقابل، صاحبان ملک باید این مسکن‌ها را **فقط برای دارندگان WBS** اجاره دهند و **اجاره را محدود کنند**.

چه کسی WBS دریافت می‌کند؟

محدودیت‌های درآمد

WBS برای خانوارهایی با **درآمد کم** است. محدودیت‌های درآمد بسیار متفاوت هستند **بر حسب ایالت**:

ایالت	1 نفر	2 نفر	هر فرد اضافی
NRW	20.420 €	24.600 €	+ 5.740 €
Bayern	18.000 €	25.000 €	+ 5.200 €
Berlin	16.800 €	25.200 €	+ 5.740 €

ایالت	1 نفر	2 نفر	هر فرد اضافی
Hamburg	16.800 €	25.200 €	+ 5.740 €
Baden-Württemberg	17.220 €	20.760 €	+ 5.820 €

(درآمد سالانه خالص، وضعیت 2025/26 — اعداد متفاوت است، لطفاً با دفتر ذیربط تماس بگیرید)

مهم: ناخالص ≠ خالص

برای WBS، **درآمد قابل محاسبه** حساب می‌شود — که این است:

درآمد ناخالص **منهای**:

- **هزینه‌های کسب درآمد** (ثابت 1.230 € یا واقعی)
- **مالیات‌ها**
- **کمک‌های بیمه اجتماعی**
- **معافیت‌ها** برای فرزندان، افراد معلول، والدین تنها

چه کسی می‌تواند درخواست دهد؟

- **شهروندان آلمانی و اتحادیه اروپا** با محل سکونت در شهر
- **شهروندان کشورهای ثالث** با **اجازه اقامت معتبر**
- **پناهندگان** با مجوز اقامت
- همچنین **دانشجویان، کارآموزان، بازنشستگان** می‌توانند واجدشرایط باشند

WBS I، II و III — سطح‌ها

در برخی ایالات (مثلاً NRW) **سطح‌های مختلف WBS** وجود دارد:

سطح	درآمد	اجاره
WBS I	تا حد معمول	ارزان‌ترین
WBS II	تا 40 درصد بالاتر از حد	معتدل
WBS III	تا 60 درصد بالاتر از حد	کم‌تر تخفیف‌دار

مزیت: حتی اگر درآمد شما کمی **بالاتر** از حد پایه باشد، می‌توانید با WBS II یا III واجدشرایط باشید!

چگونه برای WBS درخواست دهم؟

مرحله 1 — دفتر مسئول را پیدا کنید

WBS در **Wohnungsbauförderungsstelle** یا **Amt für Wohnungswesen** شهر خود درخواست می‌شود:

- در شهرهای بزرگ: **Wohnungsamt** مستقل
- در شهرک‌های کوچک‌تر: در **Bürgeramt** یا **Landratsamt**
- درخواست آنلاین: در برخی شهرها ممکن است (مثلاً برلین، هامبورگ)

مرحله 2 — اسناد را جمع‌آوری کنید

شما نیاز دارید:

- **شناسنامه** یا گذرنامه + اجازه اقامت
- **گواهی ثبت‌نام** (ثبت‌نام فعلی)
- **اثبات درآمد** از 12 ماه گذشته (برگ‌های حقوق، اظهارنامه مالیاتی)
- **اطلاعیه Bürgergeld/Wohngeld** (اگر قابل‌اجرا باشد)
- **قرارداد اجاره** (فعلی، اگر موجود باشد)
- **اطلاعیه وام فرزند** (اگر فرزندان دارید)
- **شناسنامه معلولیت** (اگر موجود باشد)
- **صورت‌حساب بانکی** (برخی دفاتر این را می‌خواهند)

مرحله 3 — درخواست را ارسال کنید

- فرم را تکمیل کنید (آنلاین یا چاپی)
- اسناد را ضمیمه کنید
- شخصاً تحویل دهید یا پستی فرستاده کنید

مرحله 4 — تصمیم را دریافت کنید

- زمان پردازش: **2–8 هفته** (بستگی به شهر دارد)
- **اعتبار:** معمولاً **1 سال** (قابل‌تمدید)
- WBS مشخص می‌کند: **حجم خانوار** و **حداکثر اندازه مسکن** (مثلاً "2 نفر، تا 65 m²")

اندازه‌های مسکن

WBS تعیین می‌کند مسکن شما چقدر بزرگ می‌تواند باشد:

حجم خانوار	حداکثر متراژ	حداکثر اتاق‌ها
1 نفر	45–50 m²	1–2 اتاق
2 نفر	60–65 m²	2–3 اتاق
3 نفر	75–80 m²	3–4 اتاق
4 نفر	85–95 m²	4–5 اتاق
هر فرد اضافی	+ 10–15 m²	+ 1 اتاق

(اعداد بر حسب ایالت متفاوت است)

چگونه Sozialwohnung را پیدا کنم؟

مشکل

افراد واجدشرایط WBS بسیاری بیشتر از Sozialwohnungها هستند. در بسیاری از شهرها، زمان انتظار **ماه‌ها تا سال‌ها** است. با این وجود، WBS ارزش دارد — گزینه‌های بیشتری دارید.

کجا بگردم؟

1. شرکت‌های مسکن شهری — مثلاً SAGA (هامبورگ)، degewo/HOWOGE (برلین)، GWG (مونیخ)

2. تعاونی‌ها — بسیاری دارای Sozialwohnungen هستند، اما **سهم تعاونی** لازم دارند (500–3.000 €، در هنگام ترک مرجع برگردانده می‌شود)

3. پورتال‌های آنلاین — Immobilienscout24، WG-Gesucht (فیلتر: "WBS erforderlich")

4. Wohnungsamt — برخی دفاتر به‌طور فعال مسکن تخصیص می‌دهند

5. سازمان‌های اجتماعی — Caritas، Diakonie، خدمات مسکن در جستجو کمک می‌کنند

نکات برای جستجو

• **پوشه درخواست را آماده کنید** — WBS، اثبات درآمد، SCHUFA، شناسنامه

• **انعطاف‌پذیر باشید** — مناطق حاشیه‌ای و نزدیکی‌های کم‌محبوب را در نظر بگیرید

• **پافشار کنید** — به‌طور منظم بپرسید، پیشنهادهای جدید را بررسی کنید

• **اضطرار اجتماعی را اعلام کنید** — در مورد بی‌خانمانی، بارداری، معلولیت یا خشونت خانگی، **اولویت** دارید

قیمت اجاره Sozialwohnungen

اجاره Sozialwohnungen **بسیار ارزان‌تر** است:

شهر	اجاره بازار (تقریبی)	اجاره اجتماعی (تقریبی)	صرفه‌جویی
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 %

مدت تعهد — چقدر ارزان می‌ماند؟

Sozialwohnungen دارای **مدت تعهد** هستند — پس از آن، صاحب ملک می‌تواند اجاره را به سطح بازار افزایش دهد:

• **ساختمان‌های جدید (از سال 2000):** 15–30 سال تعهد

• **مسکن‌های قدیمی‌تر:** تعهد غالباً منقضی شده است → **اجاره می‌تواند افزایش یابد**

در حین بازدید مسکن، بررسی کنید **تعهد چقدر باقی مانده است**.

اشتباهات رایج

1. درخواست نکنید — بسیاری فکر می‌کنند بیشتر درآمد دارند → محدوده‌های درآمد بیشتر از تصور شما است!

2. تاخیر در تمدید — WBS را به‌موقع تمدید کنید (1–2 ماه قبل از انقضا)

3. اطلاعات نادرست — می‌تواند منجر به لغو WBS و فسخ مسکن شود

4. استفاده از تنها یک منبع — همزمان در شرکت‌های مسکن، تعاونی‌ها و آنلاین جستجو کنید

نکات برای بی‌گانگان

1. اجازه اقامت را همراه داشته باشید — بدون مجوز معتبر WBS نیست

2. اثبات درآمد را ترجمه کنید — اگر درآمد از خارج است

3. مشاوره استفاده کنید — مشاوره مهاجرین، Caritas، Diakonie در درخواست کمک می‌کنند

4. مانع زبان: فردی برای ترجمه بیاورید یا از خدمات مشاوره استفاده کنید