



hamboorg.city

## Certificato di Idoneità Abitativa (WBS) — Alloggi Sociali Convenienti

Cos'è il WBS, chi può ottenerlo e come trovare un alloggio sociale conveniente.

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

### Cos'è il certificato di idoneità abitativa (Wohnberechtigungsschein)?

Il **certificato di idoneità abitativa** (WBS) vi autorizza ad affittare un **alloggio sociale** (appartamento finanziato dal settore pubblico). Questi alloggi hanno un **affitto molto più basso** del mercato libero — spesso il 30-50 % inferiore alla media di mercato.

Gli alloggi sociali sono costruiti o ristrutturati con fondi pubblici. In cambio, i proprietari devono affittare gli appartamenti **solo ai possessori di WBS** e **limitare l'affitto**.

### Chi può ottenere un WBS?

#### Limiti di reddito

Il WBS si rivolge a nuclei familiari con **reddito basso**. I limiti di reddito variano notevolmente in base al **Land federale**:

Land federale	1 persona	2 persone	Per ogni persona aggiuntiva
<b>NRW</b>	20.420 €	24.600 €	+ 5.740 €
<b>Baviera</b>	18.000 €	22.000 €	+ 5.200 €
<b>Berlino</b>	16.800 €	25.200 €	+ 5.740 €
<b>Amburgo</b>	16.800 €	25.200 €	+ 5.740 €

Land federale	1 persona	2 persone	Per ogni persona aggiuntiva
<b>Baden-Württemberg</b>	17.220 €	20.760 €	+ 5.820 €

(Reddito annuo netto, stato 2025/26 — i dati variano, si prega di contattare l'autorità competente)

Importante: Lordo  $\neq$  Netto

Per il WBS si considera il **reddito contabile** — che è:

Reddito lordo **meno**:

- **Costi di acquisizione** (fisso 1.230 € oppure effettivi)
- **Imposte**
- **Contributi assicurativi sociali**
- **Detrazioni** per figli, disabili, genitori single

Chi può fare domanda?

- **Tedeschi e cittadini UE** con residenza in città
- **Cittadini di paesi terzi** con **permesso di soggiorno** valido
- **Rifugiati** con permesso di soggiorno
- Anche **studenti, apprendisti e pensionati** possono averne diritto

## WBS I, II e III — Livelli

In alcuni Länder (ad es. NRW) esistono **diversi livelli di WBS**:

Livello	Reddito	Affitto
<b>WBS I</b>	Fino al normale limite di reddito	Più conveniente
<b>WBS II</b>	Fino al 40 % sopra il limite	Moderato
<b>WBS III</b>	Fino al 60 % sopra il limite	Solo poco agevolato

**Vantaggio:** Anche se il vostro reddito è leggermente **al di sopra** del limite base, potete avere diritto a WBS II o III!

## Come posso richiedere un WBS?

## Passo 1 — Trovare l'autorità competente

La richiesta di WBS si presenta presso l'**ufficio per la promozione dell'edilizia abitativa** o l'**ufficio dell'edilizia abitativa** della vostra città:

- Nelle grandi città: **ufficio dell'edilizia abitativa** separato
- Nei piccoli comuni: presso l'**ufficio cittadino** o l'**amministrazione del distretto**
- Domanda online: possibile in alcune città (es. Berlino, Amburgo)

## Passo 2 — Raccogliere la documentazione

Avrete bisogno di:

- **Carta d'identità** o passaporto + permesso di soggiorno
- **Certificato di residenza** (registrazione attuale)
- **Prove di reddito** degli ultimi 12 mesi (buste paga, dichiarazioni fiscali)
- **Decisione di sostegno abitativo/cittadinanza** (se applicabile)
- **Contratto di affitto** (attuale, se disponibile)
- **Decisione di assegno per i figli** (se presenti figli)
- **Certificato di disabilità** (se disponibile)
- **Estratti conto bancari** (alcune autorità lo richiedono)

## Passo 3 — Presentare la domanda

- Completare il modulo (online o su carta)
- Allegare la documentazione
- Consegnare di persona o inviare per posta

## Passo 4 — Ricevere la decisione

- Tempo di elaborazione: **2-8 settimane** (a seconda della città)
- **Validità:** di solito **1 anno** (rinnovabile)
- Il WBS specifica: **composizione della famiglia** e **dimensione massima dell'alloggio** (ad es. "2 persone, fino a 65 m<sup>2</sup>")

## Dimensioni degli alloggi

Il WBS stabilisce quanto deve essere grande il vostro alloggio:

Composizione famiglia	Superficie max	Stanze max
1 persona	45-50 m <sup>2</sup>	1-2 stanze
2 persone	60-65 m <sup>2</sup>	2-3 stanze
3 persone	75-80 m <sup>2</sup>	3-4 stanze
4 persone	85-95 m <sup>2</sup>	4-5 stanze
Per ogni persona aggiuntiva	+ 10-15 m <sup>2</sup>	+ 1 stanza

(I dati variano in base al Land federale)

## Come trovo un alloggio sociale?

Il problema

Ci sono **molte più persone aventi diritto al WBS che alloggi sociali**. In molte città, il tempo di attesa è di **mesi o anni**. Comunque, il WBS vale la pena — avete più opzioni.

Dove cercare?

- 1. Società edilizie municipali** — ad es. SAGA (Amburgo), degewo/HOWOGE (Berlino), GWG (Monaco)
- 2. Cooperative abitative** — molte hanno alloggi sociali ma richiedono una **quota cooperativa** (500-3.000 €, restituita al ritiro)
- 3. Portali online** — Immobilienscout24, WG-Gesucht (filtro: "WBS richiesto")
- 4. Ufficio dell'edilizia abitativa** — alcuni uffici mediano attivamente alloggi
- 5. Organizzazioni sociali** — Caritas, Diakonie, servizi abitativi aiutano nella ricerca

Consigli per la ricerca

- **Preparare una cartella di candidatura** — WBS, prove di reddito, SCHUFA, carta d'identità
- **Essere flessibili** — considerare anche le zone periferiche e i quartieri meno popolari
- **Essere persistenti** — verificare regolarmente le nuove offerte
- **Invocare priorità sociale** — in caso di senzatetto, gravidanza, disabilità o violenza domestica, avete **priorità**

## Prezzi degli affitti per alloggi sociali

Gli affitti degli alloggi sociali sono **molto più bassi**:

Città	Affitto di mercato (ca.)	Affitto sociale (ca.)	Risparmio
<b>Monaco</b>	18-22 €/m <sup>2</sup>	8-12 €/m <sup>2</sup>	~50 %
<b>Amburgo</b>	12-16 €/m <sup>2</sup>	6-9 €/m <sup>2</sup>	~40-50 %
<b>Berlino</b>	10-14 €/m <sup>2</sup>	6-8 €/m <sup>2</sup>	~35-45 %
<b>Colonia</b>	11-15 €/m <sup>2</sup>	6-9 €/m <sup>2</sup>	~40 %

## Periodo di vincolo — per quanto rimane conveniente?

Gli alloggi sociali hanno un **periodo di vincolo** — dopo il quale il proprietario può aumentare l'affitto al livello di mercato:

- **Nuovi edifici (dal 2000):** vincolo 15-30 anni
- **Appartamenti più vecchi:** il vincolo è spesso scaduto → **l'affitto può aumentare**

Durante la visita dell'appartamento, verificate **per quanto tempo rimane il vincolo**.

## Errori comuni

- 1. Non fare domanda** — molti credono di guadagnare troppo → i limiti di reddito sono più alti di quanto pensino!
- 2. Rinnovare in ritardo** — rinnovare il WBS tempestivamente (1-2 mesi prima della scadenza)
- 3. Informazioni errate** — possono portare al ritiro del WBS e alla risoluzione del contratto
- 4. Usare una sola fonte** — cercare in parallelo presso società edilizie, cooperative e online

## Consigli per stranieri

- 1. Portare il permesso di soggiorno** — senza un permesso valido non c'è WBS
- 2. Far tradurre le prove di reddito** — se il reddito proviene dall'estero
- 3. Usare i servizi di consulenza** — consulenza migratoria, Caritas, Diakonie aiutano con la domanda
- 4. Barriera linguistica:** portate con voi un interprete o utilizzate i centri di consulenza

---

Redazione hamboorg.city · Aggiornamento: aprile 2026 · Accuratamente preparato, regolarmente aggiornato. Il contenuto è informativo e non sostituisce la consulenza legale.

---

[hamboorg.city/knowledge/article/wohnberechtigungsschein/](https://hamboorg.city/knowledge/article/wohnberechtigungsschein/)  
hamboorg.city jest i zawsze będzie za darmo