



hamboorg.city

## Certificat de Eligibilitate pentru Locuire (WBS) — Apartamente Sociale Accesibile

Ce este certificatul WBS, cine îl poate obține și cum să găsești un apartament social ieftin.

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

### Ce este certificatul de eligibilitate pentru locuire (Wohnberechtigungsschein)?

**Certificatul de eligibilitate pentru locuire (WBS)** vă dă dreptul să închiriați un **apartament social** (apartament cu sprijin public). Aceste apartamente au o **chirie mult mai ieftină** decât piața liberă — adesea cu 30-50 % mai puțin decât chiria de piață.

Apartamentele sociale sunt construite sau renovate cu bani publici. În schimb, proprietarii trebuie să închirieze apartamentele **doar deținătorilor de WBS** și să **limiteze chiria**.

### Cine poate obține un WBS?

#### Limite de venit

WBS se adresează gospodăriilor cu **venit scăzut**. Limitele venitului variază foarte mult în funcție de **teritoriul federal**:

Teritoriu Federal	1 persoană	2 persoane	Pentru fiecare persoană suplimentară
<b>NRW</b>	20.420 €	24.600 €	+ 5.740 €
<b>Bavaria</b>	18.000 €	22.000 €	+ 5.200 €

Teritoriu Federal	1 persoană	2 persoane	Pentru fiecare persoană suplimentară
<b>Berlin</b>	16.800 €	25.200 €	+ 5.740 €
<b>Hamburg</b>	16.800 €	25.200 €	+ 5.740 €
<b>Baden-Württemberg</b>	17.220 €	20.760 €	+ 5.820 €

(Venit anual net, stare 2025/26 — datele variază, vă rugăm să întrebați autoritățile competente)

Important: Brut  $\neq$  Net

Pentru WBS, se ține cont de **venitul calculabil** — aceasta este:

Venit brut **minus**:

- **Costuri de marketing** (fix 1.230 € sau real)
- **Taxe**
- **Contribuții de asigurări sociale**
- **Deduceri** pentru copii, persoane cu handicap, părinți singuri

Cine poate solicita?

- **Germani și cetățeni UE** cu reședință în oraș
- **Cetățeni din țări terțe** cu **permis de ședere** valabil
- **Refugiații** cu permis de ședere
- De asemenea **studenți, ucenici și pensionari** pot fi eligibili

## WBS I, II și III — niveluri

În unele teritorii federale (de ex. NRW) există **diferite niveluri WBS**:

Nivel	Venit	Chirie
<b>WBS I</b>	Până la limita normală a venitului	Cea mai ieftină
<b>WBS II</b>	Până la 40 % deasupra limitei	Moderată
<b>WBS III</b>	Până la 60 % deasupra limitei	Doar puțin subvenționată

**Avantaj:** Chiar dacă venitul dvs. este puțin **deasupra** limitei de bază, puteți fi eligibil cu WBS II sau III!

## Cum solicit un WBS?

Pasul 1 — Găsește autoritatea competentă

Cererea de WBS se depune la **departamentul de promovare a locuințelor** sau **biroul de locuințe** din orașul dvs.:

- În orașele mari: **birou de locuințe** separat
- În municipalități mici: la **birou de cetățean** sau **administrație județeană**
- Cerere online: posibilă în unele orașe (de ex. Berlin, Hamburg)

Pasul 2 — Adunați documentele

Vei avea nevoie de:

- **Buletin de identitate** sau pașaport + permis de ședere
- **Certificat de înregistrare** (înregistrare curentă)
- **Dovezi de venit** din ultimii 12 luni (foi de plată, declarații fiscale)
- **Decizia de ajutor social/locuință** (dacă este cazul)
- **Contract de închiriere** (actual, dacă există)
- **Decizia alocației pentru copii** (dacă sunt copii)
- **Certificat de invaliditate** (dacă există)
- **Extrase de cont** (unele autorități o cer)

Pasul 3 — Depuneți cererea

- Completați formularul (online sau pe hârtie)
- Atașați documentele
- Depuneți personal sau trimiteți prin poștă

Pasul 4 — Primiți decizia

- Timp de procesare: **2-8 săptămâni** (în funcție de oraș)
- **Valabilitate:** de obicei **1 an** (reînnoit)
- WBS specifică: **dimensiunea gospodăriei și dimensiunea maximă a apartamentului** (de ex. "2 persoane, până la 65 m<sup>2</sup>")

## Dimensiunile apartamentelor

WBS stabilește cât de mare poate fi apartamentul dvs.:

Dimensiune gospodărie	Suprafață max	Camere max
1 persoană	45-50 m <sup>2</sup>	1-2 camere
2 persoane	60-65 m <sup>2</sup>	2-3 camere
3 persoane	75-80 m <sup>2</sup>	3-4 camere
4 persoane	85-95 m <sup>2</sup>	4-5 camere
Fiecare persoană suplimentară	+ 10-15 m <sup>2</sup>	+ 1 cameră

(Cifrele variază în funcție de teritoriul federal)

## Cum găsesc un apartament social?

### Problema

Există **mult mai mulți oameni eligibili pentru WBS decât apartamente sociale**. În multe orașe, perioada de așteptare este de **luni până la ani**. Cu toate acestea, WBS merită — aveți mai multe opțiuni.

### Unde caut?

- 1. Societăți municipale de locuințe** — de ex. SAGA (Hamburg), degewo/HOWOGE (Berlin), GWG (München)
- 2. Cooperative de locuințe** — multe au apartamente sociale, dar necesită o **cotă cooperativă** (500-3.000 €, returnată la plecare)
- 3. Portaluri online** — Immobilienscout24, WG-Gesucht (filtru: "WBS necesar")
- 4. Birou de locuințe** — unele birouri mediat activ apartamente
- 5. Organizații sociale** — Caritas, Diakonie, servicii de sprijin ajută în căutare

### Sfaturi de căutare

- **Pregătiți dosarul de aplicație** — WBS, dovezi de venit, SCHUFA, buletin
- **Fiți flexibil** — luați în considerare și zonele periferice și cartierele mai puțin populare
- **Fiți persistent** — urmăriți cu regularitate noile oferte
- **Invocați necesitatea socială** — în caz de lipsa adăpostului, sarcină, handicap sau violență domestică, aveți **prioritate**

## Prețurile chiriilor pentru apartamentele sociale

Chiriile pentru apartamentele sociale sunt **mult mai ieftine**:

Oraș	Chirie de piață (aprox.)	Chirie socială (aprox.)	Economie
<b>Munchen</b>	18-22 €/m <sup>2</sup>	8-12 €/m <sup>2</sup>	~50 %
<b>Hamburg</b>	12-16 €/m <sup>2</sup>	6-9 €/m <sup>2</sup>	~40-50 %
<b>Berlin</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 %

## Perioada de legare — cât timp rămâne ieftin?

Apartamentele sociale au o **perioadă de legare** — după care proprietarul poate ridica chiria la nivel de piață:

- **Clădiri noi (din 2000):** legare 15-30 ani
- **Apartamente mai vechi:** legare adesea expirată → **chiria poate crește**

La vizionarea apartamentului, verificați **cât timp rămâne perioada de legare**.

## Greșeli frecvente

- 1. Nu solicitați** — mulți cred că câștigă prea mult → limitele de venit sunt mai mari decât cred!
- 2. Reînouiți târziu** — reînouiți WBS în timp util (1-2 luni înainte de expirare)
- 3. Informații incorecte** — pot duce la retragerea WBS și rezilierea contractului
- 4. Utilizați doar o sursă** — căutați în paralel la societăți de locuințe, cooperative și online

## Sfaturi pentru străini

- 1. Aduceți permisul de ședere** — fără permis valabil nu există WBS
- 2. Traduceți dovezile de venit** — dacă venitul provine din străinătate
- 3. Utilizați consiliere** — consiliere în migrație, Caritas, Diakonie vă ajută cu cererea
- 4. Barieră lingvistică:** aduceți pe cineva să traducă sau utilizați centrele de consiliere

---

Redacția hamboorg.city · Situația: aprilie 2026 · Pregătit cu grijă, actualizat regulat.  
Conținutul are caracter informativ și nu înlocuiește consultația juridică.

---

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