HAMBOORG.CITY

Бесплатная платформа для иностранцев в Германии

✓ Ассистент 24/7 на вашем языке
✓ Сканер официальных документов
✓ Напоминания о сроках
✓ Калькуляторы пособий

hamboorg.city — есть и будет БЕСПЛАТНО

Свидетельство о праве на жилье (WBS) — доступное социальное жильё

Что такое свидетельство о праве на жилье (WBS), кто его получает и как найти доступное социальное жилье.

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

---

Что такое свидетельство о праве на жилье (Wohnberechtigungsschein)?

Свидетельство о праве на жилье (WBS) дает вам право снимать **социальное жилье** (квартиру с государственной поддержкой). Такие квартиры имеют **значительно более низкую арендную плату**, чем свободный рынок — часто на 30–50 % ниже рыночной цены.

Социальное жилье строится или ремонтируется на государственные средства. В обмен владельцы должны сдавать квартиры **только держателям WBS** и **ограничивать арендную плату**.

Кто может получить WBS?

Пределы дохода

WBS предназначен для домохозяйств с **низким доходом**. Пределы дохода значительно различаются по **федеральным землям**:

Федеральная земля	1 человек	2 человека	На каждого дополнительного
NRW	20.420 €	24.600 €	+ 5.740 €
Бавария	18.000 €	25.000 €	+ 5.200 €
Берлин	16.800 €	25.200 €	+ 5.740 €
Гамбург	16.800 €	25.200 €	+ 5.740 €
Баден-Вюртемберг	17.220 €	20.760 €	+ 5.820 €

(Годовой чистый доход, состояние на 2025/26 — данные варьируются, уточните в компетентных органах)

Важно: Брутто ≠ Нетто

Для WBS учитывается **засчитываемый доход** — это:

Валовой доход **минус**:

• **Расходы на привлечение доходов** (фиксированная сумма 1.230 € или фактические)

• **Налоги**

• **Взносы на социальное страхование**

• **Льготы** для детей, инвалидов, одиноких родителей

Кто может подать заявку?

• **Немцы и граждане ЕС** с местом жительства в городе

• **Граждане третьих стран** с действительным **видом на жительство**

• **Беженцы** с разрешением на проживание

• Также **студенты, учащиеся и пенсионеры** могут быть имеют право

WBS I, II и III — уровни

В некоторых федеральных землях (например, NRW) существуют **разные уровни WBS**:

Уровень	Доход	Арендная плата
WBS I	До нормального лимита дохода	Самая дешёвая
WBS II	До 40 % выше лимита	Умеренная

Уровень	Доход	Арендная плата
WBS III	До 60 % выше лимита	Лишь немного субсидируется

Преимущество: Даже если ваш доход немного **выше** базового лимита, вы можете быть имеют право на WBS II или III!

Как подать заявку на WBS?

Шаг 1 — найдите компетентный орган

Заявку на WBS подают в **отдел содействия жилищному строительству** или **управление жилищного хозяйства** вашего города:

• В больших городах: отдельное **управление жилищного хозяйства**

• В небольших муниципалитетах: в **управе** или **администрации округа**

• Онлайн-заявка: возможна в некоторых городах (например, Берлин, Гамбург)

Шаг 2 — соберите документы

Вам потребуется:

• **Паспорт** или проездной документ + вид на жительство

• **Справка о регистрации** (текущая регистрация)

• **Доказательства дохода** за последние 12 месяцев (расчётные листы, налоговые декларации)

• **Решение о пособии на проживание** (если применимо)

• **Договор аренды** (текущий, если есть)

• **Решение о пособии на детей** (если есть дети)

• **Удостоверение инвалида** (если есть)

• **Выписки со счёта** (некоторые органы это требуют)

Шаг 3 — подайте заявку

• Заполните форму (онлайн или на бумаге)

• Приложите документы

• Подайте лично или отправьте по почте

Шаг 4 — получите решение

• Время обработки: **2–8 недель** (в зависимости от города)

• **Действительность:** обычно **1 год** (продлевается)

• WBS указывает: **размер домохозяйства** и **максимальный размер квартиры** (например, «2 человека, до 65 м²»)

Размеры квартир

WBS определяет, насколько большой может быть ваша квартира:

Размер домохозяйства	Макс. площадь	Макс. комнат
1 человек	45–50 м²	1–2 комнаты
2 человека	60–65 м²	2–3 комнаты
3 человека	75–80 м²	3–4 комнаты
4 человека	85–95 м²	4–5 комнат
Каждый дополнительный	+ 10–15 м²	+ 1 комната

(Цифры варьируются в зависимости от федеральной земли)

Как найти социальную квартиру?

Проблема

Существует **гораздо больше имеющих право на WBS, чем социального жилья**. Во многих городах время ожидания составляет **месяцы, а то и годы**. Тем не менее, WBS стоит того — у вас будет больше вариантов.

Где искать?

1. Муниципальные жилищные компании — например, SAGA (Гамбург), degewo/HOWOGE (Берлин), GWG (Мюнхен)

2. Жилищные кооперативы — многие имеют социальное жилье, но требуют **кооперативного пая** (500–3.000 €, возвращается при выезде)

3. Интернет-порталы — Immobilienscout24, WG-Gesucht (фильтр: "WBS required")

4. Управление жилищного хозяйства — некоторые управления активно помещают квартиры

5. Социальные организации — Caritas, Diakonie, центры помощи в жилье помогают в поиске

Советы по поиску

• **Подготовьте папку с документами** — WBS, доказательства дохода, SCHUFA, паспорт

• **Будьте гибким** — рассмотрите окраины и менее популярные районы

• **Будьте настойчивы** — регулярно справляйтесь о новых предложениях

• **Укажите социальную необходимость** — при бездомности, беременности, инвалидности или домашнем насилии вы получаете **приоритет**

Арендная плата за социальное жилье

Арендная плата за социальное жилье **намного ниже**:

Город	Рыночная арендная плата (прим.)	Социальная арендная плата (прим.)	Экономия
Мюнхен	18–22 €/м²	8–12 €/м²	~50 %
Гамбург	12–16 €/м²	6–9 €/м²	~40–50 %
Берлин	10–14 €/м²	6–8 €/м²	~35–45 %
Кёльн	11–15 €/м²	6–9 €/м²	~40 %

Период связанности — как долго это остаётся дешёвым?

Социальное жилье имеет **период связанности** — после этого владелец может повысить арендную плату до рыночного уровня:

• **Новые постройки (с 2000 г.):** 15–30 лет связанности

• **Старые квартиры:** связанность часто уже истекла → **арендная плата может вырасти**

При осмотре квартиры проверьте, **как долго действует связанность**.

Частые ошибки

1. Не подавайте заявку — многие думают, что зарабатывают слишком много → пределы дохода выше, чем они думают!

2. Не продлевайте вовремя — продлите WBS своевременно (1–2 месяца до истечения)

3. Ложная информация — может привести к отзыву WBS и расторжению договора

4. Используйте только один источник — ищите параллельно у жилищных компаний, кооперативов и онлайн

Советы для иностранцев

1. Возьмите вид на жительство с собой — без действительного вида на жительство нет WBS

2. Переведите доказательства дохода — если доход из-за границы

3. Используйте консультации — консультации по миграции, Caritas, Diakonie помогут с заявкой

4. Языковой барьер: возьмите с собой переводчика или используйте консультационные центры

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