



hamboorg.city

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 жильё.

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 жильё** (квартиру с государственной поддержкой). Такие квартиры имеют **значительно более низкую арендную плату**, чем свободный рынок — часто на 30–50 % ниже рыночной цены.

Социальное жильё 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 €	22.000 €	+ 5.200 €

Федеральная земля	1 человек	2 человека	На каждого дополнительного
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
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 м ²	1-2 комнаты
2 человека	60-65 м ²	2-3 комнаты
3 человека	75-80 м ²	3-4 комнаты
4 человека	85-95 м ²	4-5 комнат
Каждый дополнительный	+ 10-15 м ²	+ 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 спрашивайте о новых предложениях
- **Укажите социальную необходимость** — при бездомности, беременности, инвалидности или домашнем насилии вы получаете **приоритет**

Арендная плата за социальное жильё

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

Город	Рыночная арендная плата (прим.)	Социальная арендная плата (прим.)	Экономия
Мюнхен	18-22 €/м ²	8-12 €/м ²	~50 %
Гамбург	12-16 €/м ²	6-9 €/м ²	~40-50 %
Берлин	10-14 €/м ²	6-8 €/м ²	~35-45 %
Кёльн	11-15 €/м ²	6-9 €/м ²	~40 %

Период связанности — как долго это остаётся дешёвым?

Социальное жильё 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

Редакция hamboorg.city · По состоянию на: апрель 2026 · Тщательно подготовлено, регулярно обновляется. Содержание носит информационный характер и не заменяет юридическую консультацию.