



hamboorg.city

Wohnberechtigungsschein (WBS) — Uygun Fiyatlı Sosyal Konut

WBS nedir, kimler alır ve nasıl ucuz Sozialwohnung bulursunuz.

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

Wohnberechtigungsschein Nedir?

Wohnberechtigungsschein (WBS), **Sozialwohnung** (devlet tarafından desteklenen konut) kiralayabilmenizi sağlar. Bu daireler **açık piyasadan çok daha ucuz kira** taşır — genellikle piyasa kirasının 30–50% altında.

Sozialwohnungen kamu fonları ile inşa edilir veya yenilenir. Karşılığında, ev sahipleri bu daireleri **sadece WBS sahiplerine** kiralayabilir ve **kira sınırlandırılmıştır**.

WBS Kimler Alır?

Gelir Sınırları

WBS, **düşük gelirli** haneler için tasarlanmıştır. Gelir sınırları **federal devlete** göre büyük ölçüde değişir:

Federal Devlet	1 Kişi	2 Kişi	Her Ek Kişi
NRW	20 420 €	24 600 €	+ 5 740 €
Bavyera	18 000 €	22 000 €	+ 5 200 €
Berlin	16 800 €	25 200 €	+ 5 740 €
Hamburg	16 800 €	25 200 €	+ 5 740 €
Baden-Württemberg	17 220 €	20 760 €	+ 5 820 €

(Net yıllık gelir, 2025/26 itibariyle — rakamlar değişir, lütfen sorumlu makamla iletişime geçin)

Önemli: Brüt ≠ Net

WBS için **muhasebeleştirilebilir gelir** sayılır — bu:

Brüt gelir **eksi**:

- **Kazanç elde etme maliyetleri** (standart 1 230 € veya fiili)
- **Vergiler**
- **Sosyal sigorta katkıları**
- **İndirimler** çocuklar, engelli kişiler, tek ebeveynler için

Kim Başvurabilir?

- **Almanya'da ve AB vatandaşları** şehirde ikamet etmek üzere
- **Üçüncü ülke vatandaşları** geçerli **ikamet izni** ile
- **Mülteciler** ikamet iznine sahip
- **Öğrenciler, çıraklar, emekliler** de uygun olabilir

WBS I, II ve III — Seviyeleri

Bazı federal devletlerde (örn. NRW) **farklı WBS seviyeleri** vardır:

Seviye	Gelir	Kira
WBS I	Standart gelir sınırına kadar	En ucuz
WBS II	Sınırın %40 üstüne kadar	Orta seviye
WBS III	Sınırın %60 üstüne kadar	Biraz indirimli

Avantaj: Geliriniz temel sınırın biraz **üzerinde** olsa bile, WBS II veya III için uygun olabilirsiniz!

WBS için Nasıl Başvurabilirim?

Adım 1 — Sorumlu Makamı Bulun

WBS, şehrinizin **konut inşaat destekleme ofisi** veya **konut dairesine** başvurulur:

- Büyük şehirlerde: ayrı **konut dairesi**

- Küçük belediyelerde: **müşteri hizmetleri ofisi** veya **ilçe idari binası**
- Çevrimiçi başvuru: bazı şehirlerde mümkün (örn. Berlin, Hamburg)

Adım 2 — Belgeleri Toplayın

Gerekli belgeler:

- **Kimlik kartı** veya pasaport + ikamet izni
- **Kayıt belgesi** (güncel kayıt)
- **Son 12 aya ait gelir kanıtları** (maaş bordroları, vergi beyannameleri)
- **Bürgergeld/Wohngeld kararı** (uygunsa)
- **Mevcut kiralık sözleşme** (varsa)
- **Çocuk ödenekleri kararı** (çocuklarınız varsa)
- **Engelli belgesi** (varsa)
- **Banka özeti** (bazı makamlar bunu talep eder)

Adım 3 — Başvuru Yapın

- Formu doldurun (çevrimiçi veya kağıt)
- Belgeleri ekleyin
- Şahsen teslim edin veya posta ile gönderin

Adım 4 — Kararı Alın

- İşlem süresi: **2-8 hafta** (şehre bağlı olarak)
- **Geçerlilik:** Genellikle **1 yıl** (yenilenebilir)
- WBS şunu belirtir: **hane halkı büyüklüğü** ve **maksimum daire büyüklüğü** (örn. "2 kişi, 65 m² ye kadar")

Daire Boyutları

WBS dairenizin ne kadar büyük olabileceğini belirler:

Hane Halkı Büyüklüğü	Maks. Yaşam Alanı	Maks. Odalar
1 kişi	45-50 m ²	1-2 oda
2 kişi	60-65 m ²	2-3 oda
3 kişi	75-80 m ²	3-4 oda

Hane Halkı Büyüklüğü	Maks. Yaşam Alanı	Maks. Odalar
4 kişi	85-95 m ²	4-5 oda
Her ek kişi	+ 10-15 m ²	+ 1 oda

(Rakamlar federal devlete göre değişir)

Sozialwohnung Nasıl Bulurum?

Sorun

WBS'ye hak sahibi olup ta **Sozialwohnungen çok daha azdır**. Birçok şehirde bekleme süresi **aylardan yıllara** kadar. Yine de WBS değerlidir — daha fazla seçeneğiniz vardır.

Nerede Arayacaksınız?

- 1. Belediye konut şirketleri** — örn. SAGA (Hamburg), degewo/HOWOGE (Berlin), GWG (Münih)
- 2. Konut kooperatifleri** — çoğunun Sozialwohnungen'ı vardır, ancak **kooperatif hissesi** gerekir (500-3 000 €, çıkışta geri ödenir)
- 3. Çevrimiçi portallar** — Immobilienscout24, WG-Gesucht (filtre: "WBS gerekli")
- 4. Konut dairesi** — bazı ofisler aktif olarak barınma aracılığı yapar
- 5. Sosyal kuruluşlar** — Caritas, Diakonie, konut yardımı hizmetleri arama konusunda yardımcı olur

Arama İpuçları

- **Başvuru dosyası hazırlayın** — WBS, gelir kanıtları, SCHUFA, kimlik
- **Esnek olun** — çevresel alanlar ve daha az popüler bölgeleri göz önünde bulundurun
- **İsrarcı olun** — düzenli olarak soruş yapın, yeni teklifleri kontrol edin
- **Sosyal önceliği ileri süren** — evsizlik, hamilelik, engellilik veya ev içi şiddette **önceliğiniz vardır**

Sozialwohnung Kiralama Fiyatları

Sozialwohnung kiralari **çok daha ucuzdur**:

Şehir	Pazar Kirası (yaklaşık)	Sosyal Kira (yaklaşık)	Tasarruf
Münih	18-22 €/m ²	8-12 €/m ²	~%50

Şehir	Pazar Kirası (yaklaşık)	Sosyal Kira (yaklaşık)	Tasarruf
Hamburg	12-16 €/m ²	6-9 €/m ²	~%40-50
Berlin	10-14 €/m ²	6-8 €/m ²	~%35-45
Köln	11-15 €/m ²	6-9 €/m ²	~%40

Bağlayıcı Dönem — Ne Kadar Ucuz Kalır?

Sozialwohnungen **bağlayıcı bir döneme** sahiptir — bundan sonra ev sahibi kiralari pazar seviyesine çıkarabilir:

- **Yeni binalar (2000'den itibaren):** 15-30 yıl bağlayıcı
- **Eski daireler:** Bağlayıcılık genellikle sona ermiştir → **Kira artabilir**

Daire ziyaretinde bağlayıcı dönemin **ne kadar süre kalacağını** kontrol edin.

Yaygın Hatalar

- 1. Başvurmamak** — birçok kişi çok fazla kazandığını düşünür → gelir sınırları beklenenden yüksektir!
- 2. Çok geç yenileme** — WBS'yi zamanında yenileyin (sona ermeden 1-2 ay önce)
- 3. Yanlış bilgi** — WBS iptaline ve daire feshine yol açabilir
- 4. Sadece bir kaynak kullanma** — aynı anda konut şirketleri, kooperatifler VE çevrimiçi arayın

Yabancılar İçin İpuçları

- 1. İkamet iznini getirin** — geçerli izin olmadan WBS yok
- 2. Gelir kanıtlarını çevirin** — gelir yurt dışındaysa
- 3. Danışmanlık hizmetlerini kullanın** — göç danışmanlığı, Caritas, Diakonie başvuru konusunda yardımcı olur
- 4. Dil engeli:** Çeviri için birini getirin veya danışmanlık hizmetlerini kullanın

hamboorg.city editörlüğü · Durum: Nisan 2026 · Özenle hazırlanmış, düzenli güncellenmektedir. İçerik bilgilendirme amaçlıdır ve hukuki danışmanlığın yerini almaz.

hamboorg.city jest i zawsze będzie za darmo