



hamboorg.city

Wohnberechtigungsschein (WBS) — Доступне соціальне житло

Що таке WBS, хто його отримує і як знайти доступне Sozialwohnung.

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

Що таке Wohnberechtigungsschein?

Wohnberechtigungsschein (WBS) дає вам право орендувати **Sozialwohnung** (житло з державною підтримкою). Ці квартири мають **значно нижчу оренду**, ніж вільний ринок — часто на 30–50% нижче ринкової ціни.

Sozialwohnungen будуються або ремонтуються за рахунок державних коштів. У свою чергу, орендодавці можуть здавати квартири **тільки власникам WBS** і повинні **обмежити оренду**.

Хто отримує WBS?

Межі доходу

WBS спрямований на домогосподарства з **низькими доходами**. Межі доходу сильно різняться залежно від **федеральної землі**:

Федеральна земля	1 особа	2 особи	Кожна наступна особа
NRW	20 420 €	24 600 €	+ 5 740 €
Баварія	18 000 €	22 000 €	+ 5 200 €
Берлін	16 800 €	25 200 €	+ 5 740 €
Гамбург	16 800 €	25 200 €	+ 5 740 €
Баден-Вюртемберг	17 220 €	20 760 €	+ 5 820 €

(Чистий річний дохід, станом на 2025/26 — дані різняться, будь ласка, зверніться до відповідного органу влади)

Важливо: Брутто \neq Нетто

Для WBS враховується **дохід, який підлягає обліку** — це:

Брутто-дохід **мінус**:

- **Витрати на отримання доходу** (стандартні 1 230 € або фактичні)
- **Податки**
- **Внески на соціальне страхування**
- **Пільги** для дітей, осіб з інвалідністю, самотніх батьків

Хто може подавати заяву?

- **Німці та громадяни ЄС** з місцем проживання у місті
- **Громадяни третіх країн** з дійсним **дозволом на перебування**
- **Біженці** з дозволом на перебування
- Також **студенти, учні, пенсіонери** можуть мати право

WBS I, II та III — рівні

У деяких федеральних землях (наприклад, NRW) існують **різні рівні WBS**:

Рівень	Дохід	Оренда
WBS I	До звичайної межі доходу	Найдешевше
WBS II	До 40% вище межі	Помірно
WBS III	До 60% вище межі	Трохи дешевше

Перевага: Навіть якщо ваш дохід трохи **перевищує** базову межу, ви можете мати право на WBS II або III!

Як мені подати заяву на WBS?

Крок 1 — Знайдіть відповідний орган влади

WBS подається до **офісу сприяння житловому будівництву** або **управління житлом** вашого міста:

- У великих містах: окремий **житловий офіс**
- У менших громадах: у **громадському управлінні** або **повітовій управі**
- Онлайн-подання: можливо в деяких містах (наприклад, Берлін, Гамбург)

Крок 2 — Зберіть документи

Вам потрібно:

- **Посвідчення особи** або паспорт + дозвіл на перебування
- **Свідоцтво про реєстрацію** (поточна реєстрація)
- **Доказ доходу** за останні 12 місяців (розрахункові листи, податкові декларації)
- **Рішення про Bürgergeld/Wohngeld** (якщо застосовується)
- **Поточний договір оренди** (якщо у вас він є)
- **Рішення про дитячі пільги** (якщо у вас є діти)
- **Свідоцтво про інвалідність** (якщо у вас воно є)
- **Виписки з банківського рахунку** (деякі органи влади це вимагають)

Крок 3 — Подайте заяву

- Заповніть форму (онлайн або на папері)
- Додайте документи
- Доставте особисто або надішліть поштою

Крок 4 — Отримайте рішення

- Час обробки: **2-8 тижнів** (залежно від міста)
- **Дійсність:** Зазвичай **1 рік** (можна продовжити)
- WBS вказує: **розмір домогосподарства** та **максимальний розмір квартири** (наприклад, "2 особи, до 65 м²")

Розміри квартир

WBS визначає, наскільки великою може бути ваша квартира:

Розмір домогосподарства	Макс. житлова площа	Макс. кімнати
1 особа	45-50 м ²	1-2 кімнати
2 особи	60-65 м ²	2-3 кімнати

Розмір домогосподарства	Макс. житлова площа	Макс. кімнати
3 особи	75-80 м ²	3-4 кімнати
4 особи	85-95 м ²	4-5 кімнат
Кожна наступна особа	+ 10-15 м ²	+ 1 кімната

(Дані різняться залежно від федеральної землі)

Як мені знайти Sozialwohnung?

Проблема

Є **набагато більше людей, які мають право на WBS, ніж Sozialwohnungen**. У багатьох містах час очікування становить **місяці до років**. Тим не менше, WBS варто мати — у вас є більше опцій.

Де шукати?

- 1. Муніципальні житлові компанії** — наприклад, SAGA (Гамбург), degewo/HOWOGE (Берлін), GWG (Мюнхен)
- 2. Житлові кооперативи** — багато хто має Sozialwohnungen, але вимагають **пайового внеску** (500-3 000 €, повертається при виїзді)
- 3. Онлайн-портали** — Immobilienscout24, WG-Gesucht (фільтр: "WBS необхідний")
- 4. Житловий офіс** — деякі офіси активно посередують у розміщенні
- 5. Соціальні організації** — Caritas, Diakonie, служби житлової допомоги допомагають у пошуках

Поради щодо пошуку

- **Підготуйте папку заявки** — WBS, докази доходу, SCHUFA, посвідчення особи
- **Будьте гнучкими** — розгляньте окраїни та менш популярні райони
- **Будьте наполегливі** — регулярно запитуйте, перевіряйте нові пропозиції
- **Посилайтеся на соціальну необхідність** — якщо ви без даху над головою, вагітні, інвалід або зазнаєте домашнього насильства, у вас є **пріоритет**

Ціни оренди Sozialwohnungen

Оренда Sozialwohnungen **значно дешевша**:

Місто	Ринкова оренда (приблизно)	Соціальна оренда (приблизно)	Економія
Мюнхен	18-22 €/м ²	8-12 €/м ²	~50%
Гамбург	12-16 €/м ²	6-9 €/м ²	~40-50%
Берлін	10-14 €/м ²	6-8 €/м ²	~35-45%
Кельн	11-15 €/м ²	6-9 €/м ²	~40%

Період дії — як довго це залишається дешевим?

Sozialwohnungen мають **період обов'язковості** — після цього орендодавець може підняти оренду на рівень ринку:

- **Нові будинки (з 2000 року):** 15–30 років обов'язковості
- **Старіші квартири:** Період обов'язковості часто вже закінчився → **Оренда може підвищитися**

Перевірте під час огляду квартири, **як довго ще діє період обов'язковості**.

Поширені помилки

- 1. Не подавати заяву** — багато хто думає, що заробляє занадто багато → межі доходу вище, ніж очікується!
- 2. Занадто пізне продовження** — продовжте WBS вчасно (1-2 місяці до закінчення)
- 3. Неправдива інформація** — може призвести до скасування WBS та розірвання договору оренди
- 4. Використання лише одного джерела** — одночасно шукайте у житлових компаніях, кооперативах і онлайн

Поради для іноземців

- 1. Приніс дозвіл на перебування** — без дійсного дозволу немає WBS
- 2. Переведіть докази доходу** — якщо дохід з-за кордону
- 3. Використовуйте консультаційні послуги** — консультування з міграції, Caritas, Diakonie допомагають з заявою
- 4. Мовний бар'єр:** Приніс когось для перекладу або використовуйте консультаційні служби

Редакція hamboorg.city · Станом на: квітень 2026 · Ретельно підготовлено,
регулярно оновлюється. Зміст має інформаційний характер і не замінює юридичну
консультацію.

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