HAMBOORG.CITY

Nền tảng miễn phí cho người nước ngoài tại Đức

✓ Trợ lý 24/7 bằng ngôn ngữ của bạn
✓ Máy quét tài liệu chính thức
✓ Nhắc nhở về thời hạn
✓ Máy tính trợ cấp

hamboorg.city — là và sẽ luôn MIỄN PHÍ

Wohnberechtigungsschein (WBS) — Những căn hộ xã hội giá rẻ

WBS là gì, ai có thể nhận được nó và cách tìm kiếm Sozialwohnung giá rẻ.

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

WBS là gì?

Wohnberechtigungsschein (WBS) cho phép bạn thuê một **Sozialwohnung** (căn hộ được hỗ trợ công khai). Những căn hộ này có **giá thuê rẻ hơn nhiều** so với thị trường tự do — thường từ 30–50% dưới giá thị trường.

Sozialwohnung được xây dựng hoặc tu sửa bằng nguồn tài chính công. Để đổi lấy điều này, chủ nhà phải **chỉ cho thuê những căn hộ này cho những người có WBS** và **giới hạn tiền thuê**.

Ai có thể nhận WBS?

Giới hạn thu nhập

WBS được dành cho những hộ gia đình có **thu nhập thấp**. Giới hạn thu nhập **thay đổi đáng kể theo từng bang liên**:

Bang	1 người	2 người	Mỗi người khác	
NRW	20.420 €	24.600 €	+ 5.740 €	
Bayern	18.000 €	25.000 €	+ 5.200 €	
Berlin	16.800 €	25.200 €	+ 5.740 €	

Bang	1 người	2 người	Mỗi người khác	
Hamburg	16.800 €	25.200 €	+ 5.740 €	
Baden-Württemberg	17.220 €	20.760 €	+ 5.820 €	

(Thu nhập ròng hàng năm, tính đến 2025/26 — các con số có thể thay đổi, vui lòng liên hệ cơ quan có thẩm quyền)

Quan trọng: Brutto ≠ Netto

Đối với WBS, chỉ có **thu nhập có thể tính được** — đó là:

Thu nhập brutto **trừ đi**:

- **Chi phí kiếm tiền** (500 tiêu chuẩn hoặc thực tế)
- **Thuế**
- **Đóng góp bảo hiểm xã hội**
- **Miễn trừ** cho trẻ em, người khuyết tật nặng, bố mẹ đơn thân

Ai có thể đăng ký?

- **Công dân Đức và EU** với nơi cư trú tại thành phố
- **Công dân nước thứ ba** có **giấy phép lưu trú** hợp lệ
- **Người tị nạn** có giấy phép lưu trú
- Cũng có **sinh viên, học viên, người hưu trí** có thể được đủ điều kiện

WBS I, II và III — Các cấp độ

Trong một số bang liên (ví dụ NRW), có **các cấp độ WBS khác nhau**:

Cấp độ	Thu nhập	Tiền thuê
WBS I	Cho đến giới hạn thu nhập thông thường	Rẻ nhất
WBS II	Cho đến 40% vượt quá giới hạn	Vừa phải
WBS III	Cho đến 60% vượt quá giới hạn	Chỉ được giảm giá một chút

Lợi ích: Ngay cả khi thu nhập của bạn **vượt quá** giới hạn cơ bản, bạn có thể được cấp WBS II hoặc III!

Làm cách nào để đăng ký WBS?

Bước 1 — Tìm cơ quan có thẩm quyền

WBS được đăng ký tại **Wohnungsbauförderungsstelle** (Văn phòng Hỗ trợ Xây dựng Nhà ở) hoặc **Amt für Wohnungswesen** (Cơ quan Nhà ở) của thành phố của bạn:

• Ở các thành phố lớn: **Wohnungsamt** (Cơ quan Nhà ở) riêng biệt

• Ở những cộng đồng nhỏ hơn: tại **Bürgeramt** (Văn phòng Công dân) hoặc **Landratsamt** (Cơ quan Quận)

• Đơn trực tuyến: có thể được thực hiện ở một số thành phố (ví dụ Berlin, Hamburg)

Bước 2 — Thu thập tài liệu

Bạn cần:

• **Chứng minh thư nhân dân** hoặc Hộ chiếu + Giấy phép lưu trú

• **Thư xác nhận đăng ký** (đăng ký hiện tại)

• **Bằng chứng thu nhập** 12 tháng qua (bảng lương, quyết định thuế)

• **Thư xác nhận Bürgergeld/Wohngeld** (nếu áp dụng)

• **Hợp đồng thuê nhà** (hiện tại, nếu có)

• **Thư xác nhận trợ cấp con** (nếu có con)

• **Thẻ người khuyết tật nặng** (nếu có)

• **Sao kê ngân hàng** (một số cơ quan yêu cầu)

Bước 3 — Nộp đơn

• Điền mẫu (trực tuyến hoặc trên giấy)

• Đính kèm tài liệu

• Nộp trực tiếp hoặc gửi bằng thư

Bước 4 — Nhận quyết định

• Thời gian xử lý: **2–8 tuần** (tùy từng thành phố)

• **Thời hạn hiệu lực:** Thường là **1 năm** (có thể gia hạn)

• WBS cho biết: **Kích thước hộ gia đình** và **kích thước tối đa của căn hộ** (ví dụ: "2 người, lên đến 65 m²")

Kích thước căn hộ

WBS quy định căn hộ của bạn có thể lớn bao nhiêu:

Kích thước hộ gia đình	Diện tích tối đa	Phòng tối đa
1 người	45–50 m²	1–2 phòng
2 người	60–65 m²	2–3 phòng
3 người	75–80 m²	3–4 phòng
4 người	85–95 m²	4–5 phòng
Mỗi người khác	+ 10–15 m²	+ 1 phòng

(Các con số thay đổi tùy theo bang liên□)

Làm cách nào để tìm Sozialwohnung?

Vấn đề

Có **nhiều người đủ điều kiện WBS hơn Sozialwohnung**. Ở nhiều thành phố, thời gian chờ đợi từ **tháng đến năm**. Tuy nhiên, WBS vẫn là một khoản đầu tư xứng đáng — bạn có nhiều lựa chọn hơn.

Nơi tìm?

1. Công ty nhà ở thành phố — ví dụ SAGA (Hamburg), degewo/HOWOGE (Berlin), GWG (Munich)

2. Hợp tác xã — nhiều người có Sozialwohnung, nhưng yêu cầu **cổ phần hợp tác xã** (500–3.000 €, được hoàn lại khi bạn rời đi)

3. Cổng thông tin trực tuyến — Immobilienscout24, WG-Gesucht (Bộ lọc: "WBS erforderlich")

4. Cơ quan Nhà ở — một số cơ quan tích cực giới thiệu căn hộ

5. Các tổ chức xã hội — Caritas, Diakonie, Wohnhilfen giúp tìm kiếm

Mẹo tìm kiếm

• **Chuẩn bị thư mục ứng tuyển** — WBS, bằng chứng thu nhập, SCHUFA, chứng minh thư

• **Linh hoạt** — cũng xem xét các khu vực biên và những khu phố ít được ưa thích hơn

• **Kiên trì** — thường xuyên theo dõi, kiểm tra các đề xuất mới

• **Nêu tính cấp bách xã hội** — nếu vô gia cư, mang thai, khuyết tật hoặc bạo lực gia đình, bạn có **quyền ưu tiên**

Giá thuê Sozialwohnung

Giá thuê Sozialwohnung **rẻ hơn nhiều**:

Thành phố	Giá thị trường (khoảng)	Giá xã hội (khoảng)	Tiết kiệm
Munich	18–22 €/m²	8–12 €/m²	~50%
Hamburg	12–16 €/m²	6–9 €/m²	~40–50%
Berlin	10–14 €/m²	6–8 €/m²	~35–45%
Cologne	11–15 €/m²	6–9 €/m²	~40%

Thời hạn ràng buộc — nó rẻ bao lâu?

Sozialwohnung có **thời hạn ràng buộc** — sau đó, chủ nhà có thể tăng giá thuê lên mức thị trường:

• **Nhà mới (từ năm 2000):** 15–30 năm ràng buộc

• **Nhà cũ hơn:** Ràng buộc thường đã hết hạn → **Giá thuê có thể tăng**

Kiểm tra khi tham quan căn hộ **thời hạn ràng buộc còn bao lâu**.

Những lỗi phổ biến

1. Không đăng ký — nhiều người nghĩ họ kiếm được quá nhiều → Giới hạn thu nhập cao hơn dự kiến!

2. Gia hạn quá muộn — Gia hạn WBS kịp thời (1–2 tháng trước khi hết hạn)

3. Thông tin sai — có thể dẫn đến rút lại WBS và chấm dứt hợp đồng thuê nhà

4. Chỉ sử dụng một nguồn — Tìm kiếm song song tại các công ty nhà ở, hợp tác xã VÀ trực tuyến

Mẹo cho người nước ngoài

1. Mang giấy phép lưu trú — nếu không có giấy phép hợp lệ, không có WBS

2. Dịch bằng chứng thu nhập — nếu thu nhập từ nước ngoài

3. Sử dụng tư vấn — Tư vấn di cư, Caritas, Diakonie giúp đạo tạo

4. Rào cản ngôn ngữ: Mang theo ai đó để dịch hoặc sử dụng các dịch vụ tư vấn