



hamboorg.city

## 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	
<b>NRW</b>	20.420 €	24.600 €	+ 5.740 €	
<b>Bayern</b>	18.000 €	22.000 €	+ 5.200 €	
<b>Berlin</b>	16.800 €	25.200 €	+ 5.740 €	
<b>Hamburg</b>	16.800 €	25.200 €	+ 5.740 €	

Bang	1 người	2 người	Mỗi người khác	
<b>Baden-Württemberg</b>	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  $\neq$  Netto

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

Thu nhập brutto **trừ đi**:

- **Chi phí kiểm 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
<b>WBS I</b>	Cho đến giới hạn thu nhập thông thường	Rẻ nhất
<b>WBS II</b>	Cho đến 40% vượt quá giới hạn	Vừa phải
<b>WBS III</b>	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)
- **Bảng 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 m<sup>2</sup>")

## 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 m <sup>2</sup>	1-2 phòng
2 người	60-65 m <sup>2</sup>	2-3 phòng
3 người	75-80 m <sup>2</sup>	3-4 phòng
4 người	85-95 m <sup>2</sup>	4-5 phòng
Mỗi người khác	+ 10-15 m <sup>2</sup>	+ 1 phòng

(Các con số thay đổi tùy theo bang liên)

## Làm cách nào để tìm Sozialwohnung?

### Vấn đề

Có **nhều 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
<b>Munich</b>	18-22 €/m <sup>2</sup>	8-12 €/m <sup>2</sup>	~50%
<b>Hamburg</b>	12-16 €/m <sup>2</sup>	6-9 €/m <sup>2</sup>	~40-50%
<b>Berlin</b>	10-14 €/m <sup>2</sup>	6-8 €/m <sup>2</sup>	~35-45%
<b>Cologne</b>	11-15 €/m <sup>2</sup>	6-9 €/m <sup>2</sup>	~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

---

Ban biên tập hamboorg.city · Cập nhật: tháng 4/2026 · Được chuẩn bị kỹ lưỡng, cập nhật thường xuyên. Nội dung mang tính thông tin và không thay thế tư vấn pháp lý.

---

[hamboorg.city/knowledge/article/wohnberechtigungsschein/](https://hamboorg.city/knowledge/article/wohnberechtigungsschein/)  
hamboorg.city jest i zawsze będzie za darmo