



hamboorg.city

## Wohnberechtigungsschein (WBS) — Jeftane Društvene Stanove

Što je WBS, tko ga dobiva i kako pronaći jeftanu društvenu stan.

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

### Što je Wohnberechtigungsschein?

**Wohnberechtigungsschein** (WBS) vam omogućava iznajmljivanje **Sozialwohnung** (javno subvencionirane stanova). Ove stanova imaju **bitno jeftiniju rentu** od slobodnog tržišta — često 30–50 % ispod tržišne cijene.

Sozialwohnungen se izgrađuju ili obnavljaju iz javnih sredstava. Kao uzvrat, najmodavci moraju iznajmljivati stanova **samo vlasnicima WBS-a i ograničiti rentu**.

### Tko dobiva WBS?

Granice Dohotka

WBS je namijen domaćinstvima s **niskim dohotkom**. Granice dohotka znatno se razlikuju prema **državi**:

| Država                   | 1 Osoba  | 2 Osobe  | Svaka Dodatna Osoba |
|--------------------------|----------|----------|---------------------|
| <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 €           |
| <b>Baden-Württemberg</b> | 17.220 € | 20.760 € | + 5.820 €           |

(Neto godišnji dohodak, stanje 2025/26 — brojevi variraju, molimo konzultirajte nadležni ured)

Važno: Bruto  $\neq$  Neto

Za WBS se računa **obračunljivi dohodak** — što je:

Bruto dohodak **minus**:

- **Rashodi pribave dohotka** (paušalno 1.230 € ili stvarni)
- **Porezi**
- **Doprinosi socijalne sigurnosti**
- **Oslobađanja** za djecu, osobe s invaliditetom, samohrane roditelje

Tko može podnijeti zahtjev?

- **Njemački i EU državljani** s prebivalištem u gradu
- **Državljeni trećih zemalja** s valjećim **dozvola boravka**
- **Izbjegllice** s dozvolom boravka
- Također **studenti, učenici, umirovljenici** mogu biti ovlašteni

## WBS I, II i III — Stupnjevi

U nekim državama (npr. NRW) postoje **različiti stupnjevi WBS-a**:

| Stupanj        | Dohodak               | Renta                     |
|----------------|-----------------------|---------------------------|
| <b>WBS I</b>   | Do redovite granice   | Najjeftinija              |
| <b>WBS II</b>  | Do 40 % iznad granice | Umjerena                  |
| <b>WBS III</b> | Do 60 % iznad granice | Samo malo subvencionirana |

**Prednost:** Čak i ako je vaš dohodak malo **iznad** osnovne granice, možete imati pravo na WBS II ili III!

## Kako podnosim zahtjev za WBS?

Korak 1 — Pronađite Nadležni Ured

WBS se podiže na **Wohnungsbauförderungsstelle** ili **Amt für Wohnungswesen** vašeg grada:

- U velikim gradovima: vlastiti **Wohnungsamt**
- U manjim općinama: na **Bürgeramt** ili **Landratsamt**
- Online zahtjev: u nekim gradovima je moguć (npr. Berlin, Hamburg)

## Korak 2 — Prikupi Dokumente

Trebat će vam:

- **Osobna iskaznica** ili putnica + dozvola boravka
- **Potvrda o registraciji** (trenutna registracija)
- **Dokazi o dohotku** iz posljednjih 12 mjeseci (isplate plaće, porezna prijava)
- **Obavijest o Bürgergeld/Wohngeld** (ako je primjenjivo)
- **Ugovor o iznajmljivanju** (postojeći, ako postoji)
- **Obavijest o dječjem doplatku** (ako imate djecu)
- **Potvrda o invalidnosti** (ako postoji)
- **Bankovni izvodi** (neki uredi to zahtijevaju)

## Korak 3 — Podnesi Zahtjev

- Popuni obrazac (online ili na papiru)
- Priloži dokumente
- Prosljeđi osobno ili pošalji poštom

## Korak 4 — Primi Odluku

- Vrijeme obrade: **2-8 tjedana** (ovisno o gradu)
- **Valjanost:** Obično **1 godina** (obnovljiva)
- WBS navodi: **veličina domaćinstva i najveća dozvoljena veličina stana** (npr. "2 osobe, do 65 m<sup>2</sup>")

## Veličine Stanova

WBS određuje koliko velika može biti vaša stan:

| Veličina Domaćinstva | Maks. Površina       | Maks. Sobe |
|----------------------|----------------------|------------|
| 1 Osoba              | 45-50 m <sup>2</sup> | 1-2 Sobe   |
| 2 Osobe              | 60-65 m <sup>2</sup> | 2-3 Sobe   |

| Veličina Domaćinstva | Maks. Površina         | Maks. Sobe |
|----------------------|------------------------|------------|
| 3 Osobe              | 75-80 m <sup>2</sup>   | 3-4 Sobe   |
| 4 Osobe              | 85-95 m <sup>2</sup>   | 4-5 Soba   |
| Svaka Dodatna Osoba  | + 10-15 m <sup>2</sup> | + 1 Soba   |

(Brojevi variraju ovisno o državi)

## Kako pronalazim Sozialwohnung?

### Problem

Postoji **mного više ovlaštenih za WBS nego što ima Sozialwohnungen**. U mnogim gradovima, vrijeme čekanja je **mjeseci do godina**. Unatoč tome, WBS se isplati — imate više mogućnosti.

### Gdje tražiti?

- 1. Gradska društva za stanovanje** — npr. SAGA (Hamburg), degewo/HOWOGE (Berlin), GWG (München)
- 2. Zadruga** — mnoge imaju Sozialwohnungen, ali zahtijevaju **udjel zadruga** (500-3.000 €, vraća se pri odlasu)
- 3. Online portali** — Immobilienscout24, WG-Gesucht (filter: "WBS erforderlich")
- 4. Wohnungsamt** — neki uredi aktivno dodjeljuju stanova
- 5. Društvene organizacije** — Caritas, Diakonie, stambene pomoći pomažu pri pretrazi

### Savjeti za Pretragu

- **Pripremiti mapu zahtjeva** — WBS, dokazi o dohotku, SCHUFA, osobna iskaznica
- **Biti fleksibilan** — razmotriti i rubne области i manje popularne dijelove grada
- **Biti uporan** — redovito kontaktirati, provjeravati nove ponude
- **Navesti socijalnu hitnost** — kod beskućništva, trudnoće, invalidnosti ili obiteljskog nasilja, imate **prednost**

## Cijene Rente Sozialwohnungen

Rente Sozialwohnungen su **bitno jeftinije**:

| Grad           | Tržišna Renta (aprox.) | Društvena Renta (aprox.) | Ušteda   |
|----------------|------------------------|--------------------------|----------|
| <b>München</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>Köln</b>    | 11-15 €/m <sup>2</sup> | 6-9 €/m <sup>2</sup>     | ~40 %    |

## Rok Vezanosti — Koliko dugo ostaje jeftina?

Sozialwohnungen imaju **rok vezanosti** — nakon toga, najmodavac može povećati rentu na tržišnu razinu:

- **Novi gradnji (od 2000.):** 15-30 godina vezanosti
- **Starije stanove:** Vezanost često već istekla → **renta može porasti**

Provjerite tijekom pregleda stana, **koliko dugo vezanost još traje.**

## Česti Greške

- 1. Ne podnijeti zahtjev** — mnogi misle da zarađuju previše → granice dohotka su više nego što mislite!
- 2. Prekasna obnova** — obnoviti WBS na vrijeme (1-2 mjeseca prije isteka)
- 3. Pogrešne informacije** — mogu rezultirati povlačenjem WBS-a i otkazom stana
- 4. Korištenje samo jednog izvora** — istovremeno tražiti kod stambenih društava, zadruga I online

## Savjeti za Strance

- 1. Donijeti dozvolu boravka** — bez valjane dozvole nema WBS-a
- 2. Prevesti dokaze o dohotku** — ako je dohodak iz inozemstva
- 3. Koristiti savjetovanje** — savjetovanje za migrante, Caritas, Diakonie pomažu pri zahtjevu
- 4. Jezična barijera:** Dovedite nekoga da prevede ili koristite usluge savjetovanja

---

Uredništvo hamboorg.city · Stanje: travanj 2026 · Pažljivo pripremljeno, redovito ažurirano. Sadržaj je informativnog karaktera i ne zamjenjuje pravni savjet.

---

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