HAMBOORG.CITY

Besplatna platforma za strance u Njemačkoj

✓ Asistent 24/7 na vašem jeziku
✓ Skener službenih dokumenata
✓ Podsjetnici o rokovima
✓ Kalkulatori naknada

hamboorg.city — jest i biće BESPLATNO

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
NRW	20.420 €	24.600 €	+ 5.740 €
Bayern	18.000 €	25.000 €	+ 5.200 €
Berlin	16.800 €	25.200 €	+ 5.740 €

Država	1 Osoba	2 Osobe	Svaka Dodatna Osoba
Hamburg	16.800 €	25.200 €	+ 5.740 €
Baden-Württemberg	17.220 €	20.760 €	+ 5.820 €

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

Važno: Bruto ≠ 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
- **Državljani trećih zemalja** s valjećim **dozvola boravka**
- **Izbjeglice** 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
WBS I	Do redovite granice	Najjeftinija
WBS II	Do 40 % iznad granice	Umjerena
WBS III	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 dozvoljema veličina stana** (npr. "2 osobe, do 65 m²")

Veličine Stanova

WBS određuje koliko velika može biti vaša stan:

Veličina Domaćinstva	Maks. Površina	Maks. Sobe
1 Osoba	45–50 m²	1–2 Sobe
2 Osobe	60–65 m²	2–3 Sobe
3 Osobe	75–80 m²	3–4 Sobe
4 Osobe	85–95 m²	4–5 Soba
Svaka Dodatna Osoba	+ 10–15 m²	+ 1 Soba

(Brojevi variraju ovisno o državi)

Kako pronalazim Sozialwohnung?

Problem

Postoji **mnogo 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. Zadruge — mnoge imaju Sozialwohnungen, ali zahtijevaju **udjel zadruge** (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
München	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 %
Köln	11–15 €/m²	6–9 €/m²	~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 stanbove:** 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

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