HAMBOORG.CITY

Bezpłatna platforma dla cudzoziemców w Niemczech

✓ Asystent 24/7 w Twoim języku
✓ Skaner pism urzędowych
✓ Przypomnienia o terminach
✓ Kalkulatory zasiłków

hamboorg.city — jest i będzie ZA DARMO

Wohnberechtigungsschein (WBS) — Tanie mieszkania socjalne

Co to jest WBS, kto go otrzymuje i jak znaleźć tanią Sozialwohnung.

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

Co to jest Wohnberechtigungsschein?

Wohnberechtigungsschein (WBS) uprawnia Cię do wynajęcia **Sozialwohnung** (mieszkania wspieranego publicznie). Te mieszkania mają **znacznie niższą czynsz** niż wolny rynek — często 30–50% poniżej czynszu rynkowego.

Sozialwohnungen są budowane lub remontowane ze środków publicznych. W zamian wynajmujący mogą wynajmować mieszkania **tylko posiadaczom WBS** i muszą **ograniczyć czynsz**.

Kto otrzymuje WBS?

Limity dochodów

WBS skierowany jest do gospodarstw domowych o **niskich dochodach**. Limity dochodów są bardzo różne w zależności od **kraju związkowego**:

Kraj związkowy	1 osoba	2 osoby	Każda kolejna osoba
NRW	20 420 €	24 600 €	+ 5 740 €
Bawaria	18 000 €	22 000 €	+ 5 200 €
Berlin	16 800 €	25 200 €	+ 5 740 €

Kraj związkowy	1 osoba	2 osoby	Każda kolejna osoba
Hamburg	16 800 €	25 200 €	+ 5 740 €
Badenia-Wirtembergia	17 220 €	20 760 €	+ 5 820 €

(Dochód netto roczny, stan 2025/26 — wartości się różnią, prosimy zapytać u właściwego urzędu)

Ważne: Brutto ≠ Netto

Do WBS liczy się **dochód podlegający zaliczeniu** — to jest:

Dochód brutto **minus**:

- **Koszty pozyskania dochodów** (zryczałtowane 1 230 € lub rzeczywiste)
- **Podatki**
- **Składki ubezpieczenia społecznego**
- **Kwoty wolne od podatku** dla dzieci, osób niepełnosprawnych, samotnych rodziców

Kto może ubiegać się?

- **Niemcy i obywatele UE** zamieszkałe w mieście
- **Obywatele państw trzecich** z ważnym **dokumentem pobytu**
- **Uchodźcy** z pozwoleniem na pobyt
- Również **studenci, uczniowie, emeryci** mogą być uprawnieni

WBS I, II i III — poziomy

W niektórych krajach związkowych (np. NRW) istnieją **różne poziomy WBS**:

Poziom	Dochód	Czynsz
WBS I	Do normalnego limitu dochodów	Najtańszy
WBS II	Do 40% powyżej limitu	Umiarkowany
WBS III	Do 60% powyżej limitu	Tylko trochę zniżkowany

Zaleta: Nawet jeśli Twój dochód jest trochę **powyżej** podstawowego limitu, możesz być uprawniony do WBS II lub III!

Jak ubiegać się o WBS?

Krok 1 — Znalezienie właściwego urzędu

WBS jest wnioskowany w **biurze wsparcia budownictwa mieszkaniowego** lub **urzędzie ds. mieszkań** Twojego miasta:

• W dużych miastach: osobny **urząd mieszkaniowy**

• W mniejszych gminach: w **urzędzie obywatelskim** lub **starostwie**

• Wniosek online: w niektórych miastach możliwy (np. Berlin, Hamburg)

Krok 2 — Zebranie dokumentów

Potrzebujesz:

• **Dowodu osobistego** lub paszportu + dokumentu pobytu

• **Zaświadczenia o zameldowaniu** (aktualna rejestracja)

• **Zaświadczeń o dochodach** z ostatnich 12 miesięcy (odcinki wynagrodzeń, oświadczenia podatkowe)

• **Decyzji o Bürgergeld/Wohngeld** (jeśli dotyczy)

• **Umowy najmu** (aktualnej, jeśli istnieje)

• **Decyzji o zasiłku rodzinnym** (jeśli są dzieci)

• **Legitymacji osoby niepełnosprawnej** (jeśli istnieje)

• **Wyciągów z konta bankowego** (niektóre urzędy tego wymagają)

Krok 3 — Złożenie wniosku

• Wypełnij formularz (online lub na papierze)

• Dołącz dokumenty

• Dostarczyć osobiście lub przesłać pocztą

Krok 4 — Otrzymanie decyzji

• Czas przetwarzania: **2–8 tygodni** (w zależności od miasta)

• **Ważność:** Zwykle **1 rok** (można przedłużyć)

• WBS określa: **wielkość gospodarstwa** i **maksymalny rozmiar mieszkania** (np. "2 osoby, do 65 m²")

Rozmiary mieszkań

WBS określa, jak duże może być Twoje mieszkanie:

Wielkość gospodarstwa	Maks. powierzchnia	Maks. pokoje
1 osoba	45–50 m²	1–2 pokoje
2 osoby	60–65 m²	2–3 pokoje
3 osoby	75–80 m²	3–4 pokoje
4 osoby	85–95 m²	4–5 pokojów
Każda kolejna osoba	+ 10–15 m²	+ 1 pokój

(Wartości różnią się w zależności od kraju związkowego)

Jak znaleźć Sozialwohnung?

Problem

Jest **znacznie więcej uprawnionych do WBS niż Sozialwohnungen**. W wielu miastach czas oczekiwania wynosi **miesiące do lat**. Mimo to WBS się opłaca — masz więcej opcji.

Gdzie szukać?

1. Miejskie spółki mieszkaniowe — np. SAGA (Hamburg), degewo/HOWOGE (Berlin), GWG (Monachium)

2. Spółdzielnie — wiele posiada Sozialwohnungen, ale wymagają **udziału spółdzielni** (500–3 000 €, zwracane przy wyprowadzce)

3. Portale online — Immobilienscout24, WG-Gesucht (filtr: "WBS wymagany")

4. Urząd mieszkaniowy — niektóre urzędy aktywnie pośredniczą w wynajmie

5. Instytucje społeczne — Caritas, Diakonia, usługi mieszkaniowe pomagają w poszukiwaniach

Porady dotyczące poszukiwań

• **Przygotuj teczkę aplikacyjną** — WBS, zaświadczenia o dochodach, SCHUFA, dowód osobisty

• **Bądź elastyczny** — rozważ również dzielnice na obrzeżach i mniej popularne

• **Bądź wytrwały** — regularnie pytaj, sprawdzaj nowe oferty

• **Powołaj się na pilność społeczną** — w przypadku bezdomności, ciąży, niepełnosprawności lub przemocy domowej masz **pierwszeństwo**

Ceny wynajmu Sozialwohnungen

Czynsz Sozialwohnungen jest **znacznie tańszy**:

Miasto	Czynsz rynkowy (ok.)	Czynsz socjalny (ok.)	Oszczędność
Monachium	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%
Kolonia	11–15 €/m²	6–9 €/m²	~40%

Okres wiązania — jak długo pozostanie tanio?

Sozialwohnungen mają **okres wiązania** — po nim wynajmujący może podnieść czynsz do poziomu rynkowego:

• **Nowe budynki (od 2000):** 15–30 lat wiązania

• **Starsze mieszkania:** Wiązanie często już wygasło → **Czynsz może wzrosnąć**

Sprządź przy oglądaniu mieszkania, **jak długo wiązanie jeszcze trwa**.

Częste błędy

1. Nie ubieganie się — wiele osób myśli, że zarabia za dużo → limity dochodów są wyższe niż się spodziewają!

2. Zbyt późne przedłużenie — przedłuż WBS na czas (1–2 miesiące przed wygaśnięciem)

3. Fałszywe informacje — mogą prowadzić do unieważnienia WBS i wypowiedzenia mieszkania

4. Korzystanie tylko z jednego źródła — jednocześnie szukaj w spółkach mieszkaniowych, spółdzielniach i online

Porady dla cudzoziemców

1. Przynieś dokument pobytu — bez ważnego dokumentu nie ma WBS

2. Przetłumacz zaświadczenia o dochodach — jeśli dochód z zagranicy

3. Korzystaj z porad — doradztwo migracyjne, Caritas, Diakonia pomagają przy wniosku

4. Bariera językowa: Przynieś kogoś do tłumaczenia lub korzystaj z poradni