



hamboorg.city

# 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
<b>NRW</b>	20 420 €	24 600 €	+ 5 740 €
<b>Bawaria</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 €

Kraj związkowy	1 osoba	2 osoby	Każda kolejna osoba
<b>Badenia-Wirtembergia</b>	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
<b>WBS I</b>	Do normalnego limitu dochodów	Najtańszy
<b>WBS II</b>	Do 40% powyżej limitu	Umiarkowany
<b>WBS III</b>	Do 60% powyżej limitu	Tylko trochę niżkowy

**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 m<sup>2</sup>")

## Rozmiary mieszkań

WBS określa, jak duże może być Twoje mieszkanie:

Wielkość gospodarstwa	Maks. powierzchnia	Maks. pokoje
1 osoba	45-50 m <sup>2</sup>	1-2 pokoje
2 osoby	60-65 m <sup>2</sup>	2-3 pokoje
3 osoby	75-80 m <sup>2</sup>	3-4 pokoje
4 osoby	85-95 m <sup>2</sup>	4-5 pokoiów
Każda kolejna osoba	+ 10-15 m <sup>2</sup>	+ 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
<b>Monachium</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>Kolonia</b>	11-15 €/m <sup>2</sup>	6-9 €/m <sup>2</sup>	~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**

Sprządz 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 spóźne 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. Przynies 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:** Przynies kogoś do tłumaczenia lub korzystaj z poradni

---

Redakcja hamboorg.city · Stan: kwiecień 2026 · Starannie opracowane, regularnie aktualizowane. Treść ma charakter informacyjny i nie zastępuje porady prawnej.

---

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