



hamboorg.city

## Wohnberechtigungsschein (WBS) — Јефтине Социјалне Станове

Шта је WBS, ко га добија и како пронаћи јефтину социјалну станву.

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

### Шта је Wohnberechtigungsschein?

**Wohnberechtigungsschein** (WBS) вас овлашћује да унајмите **Sozialwohnung** (јавно субвенционирану станву). Ове станове имају **знатно јефтинију ренту** од слободног тржишта — често 30-50 % испод тржишне цене.

Sozialwohnungen се граде или обнављају из јавних средстава. За узврат, власници морају унајмити станове **само власницима WBS-а** и **ограничити ренту**.

### Ко добија WBS?

Границе Дохотка

WBS је намењен домаћинствима са **ниским дохотком**. Границе дохотка се знатно разликују према **федерално држави**:

Федерална Држава	1 Особа	2 Особе	Свака Додатна Особа
<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 €

(Нето годишњи доходак, стање 2025/26 — бројеви варирају, молимо консултујте надлежни орган)

Важно: Бруто  $\neq$  Нето

За WBS се рачуна **обрачунљиви доходак** — што је:

Брито доходак **минус**:

- **Трошкови прибаве дохотка** (паушално 1.230 € или стварни)
- **Порези**
- **Доприноси социјалне сигурности**
- **Ослобађања** за децу, особе са инвалидитетом, самохране родитеље

Ко може поднети захтев?

- **Немачки и ЕУ држављани** са боравиштем у граду
- **Држављани трећих земаља** са важећом **дозволом боравка**
- **Избеглице** са дозволом боравка
- Такође **студенти, ученици, пензионери** могу бити овлашћени

## WBS I, II и III — Нивои

У неким федералним државама (нпр. NRW) постоје **различити нивои WBS-а**:

Ниво	Доходак	Рента
<b>WBS I</b>	До редовне границе	Најјефтинија
<b>WBS II</b>	До 40 % изнад границе	Умерена
<b>WBS III</b>	До 60 % изнад границе	Само мало субвенционирана

**Предност:** Чак и ако је ваш доходак мало **изнад** основне границе, можете имати право на WBS II или III!

## Како подносим захтев за WBS?

Корак 1 — Пронађите Надлежни Орган

WBS се подиже на **Wohnungsbauförderungsstelle** или **Amt für Wohnungswesen** вашег града:

- У великим градовима: властити **Wohnungsamt**
- У мањим општинама: на **Bürgeramt** или **Landratsamt**
- Онлајн захтев: у неким градовима је могућ (нпр. Берлин, Хамбург)

## Корак 2 — Прикупи Документа

Требаће вам:

- **Лична изјава** или путница + дозвола боравка
- **Потврда о регистрацији** (тренутна регистрација)
- **Докази о доходу** из последњих 12 месеци (исплате плате, пореска пријава)
- **Обавештење о Bürgergeld/Wohngeld** (ако је применљиво)
- **Уговор о унајмљивању** (постојећи, ако постоји)
- **Обавештење о дететском додатку** (ако имате децу)
- **Потврда о инвалидности** (ако постоји)
- **Банковни извештаји** (неки органи то захтевају)

## Корак 3 — Поднеси Захтев

- Попуни образац (онлајн или на папиру)
- Приложи документа
- Пошаљи лично или поштом

## Корак 4 — Прими Одлуку

- Време обраде: **2-8 недеља** (зависи од града)
- **Валидност:** Обично **1 година** (обновљива)
- WBS наводи: **величину домаћинства и максималну величину станове** (нпр. "2 особе, до 65 m<sup>2</sup>")

## Величине Станова

WBS одређује колико велика може бити ваша станва:

Величина Домаћинства	Макс. Површина	Макс. Собе
1 Особа	45-50 m <sup>2</sup>	1-2 Собе
2 Особе	60-65 m <sup>2</sup>	2-3 Собе

Величина Домаћинства	Макс. Површина	Макс. Собе
3 Особе	75-80 m <sup>2</sup>	3-4 Собе
4 Особе	85-95 m <sup>2</sup>	4-5 Соба
Свака Додатна Особа	+ 10-15 m <sup>2</sup>	+ 1 Соба

(Бројеви варирају зависно од федералне државе)

## Како проналазим Sozialwohnung?

### Проблем

Постоји **много више овлашћених за WBS него што има Sozialwohnungen**. У многим градовима, време чекања је **месеци до година**. Упркос томе, WBS се исплаћа — имате више могућности.

### Где тражити?

**1. Градска друштва за становање** — нпр. SAGA (Хамбург), degewo/HOWOGE (Берлин), GWG (Минхен)

**2. Задруге** — многе имају Sozialwohnungen, али захтевају **удео задруге** (500-3.000 €, враћа се при одласку)

**3. Онлајн портали** — Immobilienscout24, WG-Gesucht (филтер: "WBS erforderlich")

**4. Wohnungsamt** — неки органи активно додељују станове

**5. Друштвене организације** — Caritas, Diakonie, становне помоћи помажу при претрази

### Савети за Претрагу

- **Припремити апликациону маку** — WBS, докази о доходу, SCHUFA, личну изјаву
- **Бити флексибилан** — разматрати и рубне делове и мање популарне делове града
- **Бити упоран** — редовно контактирати, проверавати нове понуде
- **Навести социјалну хитност** — код бескућништва, трудноће, инвалидности или домаћег насиља, имате **предност**

## Цене Ренте Sozialwohnungen

Ренте Sozialwohnungen су **знатно јефтиније**:

Град	Тржишна Рента (прибл.)	Друштвена Рента (прибл.)	Уштеда
<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 %

## Рок Везаности — Колико дуго остаје јефтина?

Sozialwohnungen имају **рок везаности** — после тога, власник може повећати ренту на тржишну разину:

- **Нова градња (од 2000.):** 15-30 година везаности
- **Старије станове:** Везаност често већ истекла → **рента може порастати**

Проверите током прегледа станове, **колико дуго везаност још траје**.

## Чесће Грешке

- 1. Не поднети захтев** — многи мисле да зарађују превише → границе дохотка су више него што мислите!
- 2. Касна обнова** — обновити WBS на време (1-2 месеца пре истека)
- 3. Погрешне информације** — могу резултирати повлачењем WBS-а и отказом станове
- 4. Коришћење само једног извора** — истовремено тражити код становних друштава, задруга И онлајн

## Савети за Странце

- 1. Донети дозволу боравка** — без важеће дозволе нема WBS-а
- 2. Превести доказе о доходу** — ако је доходак из иностранства
- 3. Користити саветовање** — саветовање за мигранте, Caritas, Diakonie помажу при захтеву
- 4. Језичка баријера:** Доведите некога да преводи или користите услуге саветовања

---

Редакција hamboorg.city · Стање: април 2026 · Пажљиво припремљено, редовно ажурирано. Садржај је информативног карактера и не замењује правни савет.

---

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