



HAMBOORG.CITY

Besplatna platforma za strance u Nemačkoj

- ✓ Асистент 24/7 на вашем језику
- ✓ Skener zvaničnih dokumenata
- ✓ Podsetnici o rokovima
- ✓ Kalkulatori naknada

hamboorg.city — jeste i biće BESPLATNO

Wohnberechtigungsschein (WBS) — Јефтине Социјалне Станове

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

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

Шта је Wohnberechtigungsschein?

Wohnberechtigungsschein (WBS) вас овлашћује да унајмите **Sozialwohnung** (јавно субвенционирану стану). 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
NRW	20.420 €	24.600 €	+ 5.740 €
Bayern	18.000 €	25.000 €	+ 5.200 €
Berlin	16.800 €	25.200 €	+ 5.740 €

Федерална Држава	1 Особа	2 Особе	Свака Додатна Особа
Hamburg	16.800 €	25.200 €	+ 5.740 €
Baden-Württemberg	17.220 €	20.760 €	+ 5.820 €

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

Важно: Бруто ≠ 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
WBS I	До редовне границе	Најјефтинија
WBS II	До 40 % изнад границе	Умерена
WBS III	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 m²")

Величине Станова

WBS одређује колико велика може бити ваша станва:

Величина Домаћинства	Макс. Површина	Макс. Собе
1 Особа	45-50 m ²	1-2 Собе
2 Особе	60-65 m ²	2-3 Собе
3 Особе	75-80 m ²	3-4 Собе
4 Особе	85-95 m ²	4-5 Соба
Свака Додатна Особа	+ 10-15 m ²	+ 1 Соба

(Бројеви варирају зависно од федералне државе)

Како пронађем 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
München	18-22 €/m ²	8-12 €/m ²	~50 %
Hamburg	12-16 €/m ²	6-9 €/m ²	~40-50 %
Berlin	10-14 €/m ²	6-8 €/m ²	~35-45 %
Köln	11-15 €/m ²	6-9 €/m ²	~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 порасти**

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

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