

# Руководство

ПОЛЕЗНЫЕ СОВЕТЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ ПО  
ПОИСКУ КВАРТИРЫ В БЕРЛИНЕ ЗА 11 ШАГОВ

## Оглавление

- Квартира или совместная квартира (коммуналка)?
- Где вы можете найти квартиру?
- Насколько большой должна/может быть квартира? Сколько это должно стоить?
- Контрольный список документов для подачи заявки на аренду квартиры
- Что нужно учитывать при просмотре квартиры?
- Заявление по возмещению затрат
- Контрольный перечень для принятия на себя расходов
- Договор аренды и передача квартиры
- Контрольный список вопросов при снятии квартиры
- Каковы следующие шаги?
- Глоссарий (объяснение слов)



# Квартира или совместная квартира?

## Отдельная квартира: у вас есть

- основной договор аренды
- много личного пространства и свободы для проектирования вашего дома

## В квартирной доле у вас есть

- часто договор субаренды,
- иногда в течение ограниченного периода времени,
- Своя собственная комната,
- компания из соседей по квартире - особенно молодые люди живут в квартирах с совместным проживанием.
- дешевая аренда - даже в центре города
- совместная работа (например, уборка) и покупки (например, бытовая техника)
- Совместная деятельность

Проект поможет вам найти долю в квартире "Zusammenleben Willkommen"



## Где вы можете найти квартиру или долю в квартире? I

На платформах можно найти множество квартир и совместных квартир онлайн:

- [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)
- [www.ebaykleinanzeigen.de](http://www.ebaykleinanzeigen.de)
- [www.immowelt.de](http://www.immowelt.de)
- [www.immonet.de](http://www.immonet.de)
- [www.inberlinwohnen.de](http://www.inberlinwohnen.de)
- [www.immonet.morgenpost.de](http://www.immonet.morgenpost.de)
- [www.tagesspiegel.immowelt.de](http://www.tagesspiegel.immowelt.de)
- [www.wg-gesucht.de](http://www.wg-gesucht.de)
- [www.wgcompany.de](http://www.wgcompany.de)

Компании по аренде жилья также размещают на своих сайтах информацию как о свободных квартирах, также и о новых строительных проектах:

- [www.degewo.de](http://www.degewo.de)
- [www.gewobag.de](http://www.gewobag.de)
- [www.howoge.de](http://www.howoge.de)
- [www.stadtundland.de](http://www.stadtundland.de)

# Где вы можете найти квартиру или долю в квартире? II

- [www.wbm.de](http://www.wbm.de)
- [www.gesobau.de](http://www.gesobau.de)
- [www.hws-berlin.de](http://www.hws-berlin.de)
- [www.vonovia.de](http://www.vonovia.de)
- [www.deutsche-wohnen.com](http://www.deutsche-wohnen.com)
- [www.allod.de](http://www.allod.de)
- [www.adler-wohnen.com](http://www.adler-wohnen.com)
- [www.berlinovo.de](http://www.berlinovo.de)
- [Genossenschaften in Berlin](#)

и многое другое!

Существуют также жилищные кооперативы. В частности, речь идет о аренде социального жилья. Обзор можно найти в Интернете здесь:

<https://www.berlin.de/special/immobilien-und-wohnen/adressen/wohnungsbaugenossenschaft/>

Частные квартиры в аренду можно найти в основном на объявлениях ebay. Квартиры совместного пользования часто делятся своими предложениями в группах Facebook.



## Насколько большой должна быть квартира? Сколько это может стоить?!

Какого размера должна быть квартира?

Расчет следующий: а нодного человека предполагается одна комната площадью 12 кв. м, для детей до 6 лет - 10 кв. м. Пары и братья и сестры, конечно, могут жить в одной комнате (законные ограничения ниже).

Сколько может стоить аренда?

Вы сами зарабатываете и не получаете денег от государства? Общая арендная плата должна составлять одну треть вашего чистого дохода.

Таблицу вы найдете в конце руководства. AV Wohnen (Положение о жилье AV) определяет адекватность арендной платы для Центра занятости, LAF и Управления социального обеспечения.

Внимание! Если вы бездомный или скоро им станете, вы получите дополнительные 20%. Если у вас тяжелый случай (например, родители-одиночки, пожилые люди, люди с ограниченными возможностями или хроническими заболеваниями и некоторые другие), вы получаете еще 10%, как и для квартир WBS.  
Вы можете сложить проценты.



# Насколько большой должна быть квартира? Сколько это может стоить? II

LAF, Управление социального обеспечения и Центр занятости проверяют наличие арендной платы по след. критериям:

1. **Валовая холодная рента** - чистая холодная рента (базовая рента) и холодные эксплуатационные расходы (сюда входит, например, содержание сада, вывоз мусора и т.д.), включая 20% надбавку за бездомность:

1	= 511,20€
2	= 618,54€
3	= 761,28€
4	= 856,44€
5	= 1.029,38€
<b>+ 1</b>	<b>+ 121,10€</b>

## 2. расходы на отопление (см. таблицу)

Оба показателя вместе дают валовую теплую ренту.

**ВНИМАНИЕ:** Валовая холодная рента и расходы на отопление должны соответствовать вашему индивидуальному случаю и будут проверяться (не валовая теплая рента)



# Насколько большой должна быть квартира? Сколько это может стоить? III

## Залог:

LAF, Управление социального обеспечения (Sozialamt) и Центр занятости (Jobcenter) могут перенять залог в виде ссуды. Если вы смените район, его примет принимающий центр занятости. Не может превышать трехкратного размера чистой холодной ренты.

## Срок действия договора аренды:

Как правило, договора аренды заключаются на неопределенный срок. Есть лишь несколько исключений, например, договоры субаренды могут быть заключены на ограниченный срок. Мы рекомендуем срок не менее шести месяцев, а еще лучше - не менее 2 лет.

# КОНТРОЛЬНЫЙ СПИСОК ЗАЯВОЧНЫХ ДОКУМЕНТОВ

РАСПЕЧАТАЙТЕ В ВИДЕ КОПИИ ИЛИ В ФОРМАТЕ PDF ДЛЯ ВСЕ ДОКУМЕНТЫ ПРИ ОТПРАВКЕ В ЭЛЕКТРОННОМ ВИДЕ

- Сопроводительное письмо:** Возможность представить себя (и свою семью) и свою ситуацию агентству по аренде жилья
- Анкета потенциального арендатора:** Форма от прокатной компании - здесь запрашиваются личные данные (обычно во время просмотра или после него через ссылку (например, по электронной почте)).
- Удостоверение личности или паспорт** всех членов семьи и вид на жительство (обе страницы)
- Аренда сертификата о свободе от долгов:** Справка об отсутствии долгов по квартплате. Вы можете получить его у вашего нынешнего арендодателя / в вашем жилье.
- Подтверждение заработной платы за последние три месяца или уведомление о текущем пособии** из Центра занятости, Управления социального обеспечения или Государственного управления по делам беженцев (LAF), при необходимости разрешение на аренду квартиры от LAF.
- SCHUFA:** свидетельство о вашей "кредитоспособности" (способны ли вы оплачивать свои счета и сможете ли вы это делать в будущем). Вы можете получить его в Почтовом банке, Фольксбанке или через Internet
- Если вы учитесь или проходите обучение:  
**Сертификат о зачислении или договор на обучение**
- Wohnberechtigungsschein (WBS):** для социального жилья с низкой арендной платой, возможно, "с особыми жилищными потребностями".

# Что нужно учитывать при просмотре квартиры?

Лучше всего собрать документы из "Контрольного списка документов для подачи заявления" в виде папки и принести их с собой (копия).

Попросите агентство по аренде сделать вам предложение.

Часто приходится заполнять форму заявления. Спросите, как получить бланк (лично или по электронной почте).

Проверьте, соответствует ли арендная плата, количество комнат и площадь квартиры тому, что указано в предложении.

Закрываются ли двери и окна?

Есть ли где-нибудь плесень (влажные пятна)? В порядке ли электрические кабели?

Работают ли краны?

Возьмите с собой кого-нибудь, кто говорит по-немецки.



## Заявление о принятии на себя расходов ведомствами

### В ЛАФ:

- Подача заявки с личным предложением: в отдел аренды по адресу Darwinstr. 14-18, 10589 Berlin или по электронной почте.
- Лишь после подачи заявки подпишите договор аренды
- С подтверждением от ЛАФ (LAF) и приглашением на встречу + договор аренды обратиться в команду поддержки за инструкцией относительно аренды и залога..

### В центре занятости (Jobsenter):

- Получите покрытие расходов с помощью персонального предложения
- Лишь после этого подписать договор аренды с принятием на себя расходов
- Подать заявление на возмещение расходов на проживание с договором аренды (приложение KdU) и подать заявление на получение залога.

Для первоначального оснащения мебелью, холодильником и стиральной машиной необходимо подать отдельное заявление.



# КОНТРОЛЬНЫЙ СПИСОК ПРИНЯТИЕ НА СЕБЯ РАСХОДОВ

КАКИЕ ДОКУМЕНТЫ НУЖНЫ ДЛЯ ТОГО, ЧТОБЫ РАСХОДЫ БЫЛИ ПОКРЫТЫ ВЛАСТЯМИ?



- Персональное предложение:** в него включается вся необходимая информация о квартире
  - Адрес квартиры
  - Начало аренды
  - Размер квартиры (комнаты)
  - Количество комнат
  - Требуется ли WBS?
  - Чистая холодная аренда
  - Эксплуатационные расходы (холодные вспомогательные расходы)
  - Расходы на отопление
  - Залог
  - Тип отопления и размер здания
  - Находится ли квартира в пригодном для использования состоянии?
  - Есть ли плита и раковина?
  - Меблирована ли квартира (частично)?
- Для частной аренды:** Подтверждение права собственности (декларация или выписка из земельной книги)
- В случае субаренды:** разрешение на субаренду от арендатора и основной договор аренды для сравнения
  - Является ли ваша арендная плата "пропорциональной" своей доле?
  - Как определяется срок аренды?
  - Кто является основным арендатором?
  - Все ли они подписали?

# Договор аренды и передача квартиры - что вам нужно знать? I

## Что говорится в договоре аренды?

- Все лица, подписавшие контракт, с указанием имен
- Сумма арендной платы и залога
- Все арендуемые помещения (кухня, ванная комната, ...)
- Начало срока аренды и, если применимо, временные рамки
- Протокол с указанием недостатков, показаний счетчиков, ...
- Правила внутреннего распорядка
- Личные соглашения между арендатором и арендаторами

## Особо следует отметить:

- Ограничение по времени в договоре аренды?
- Содержится ли в договоре аренды градуированная арендная плата или повышение арендной платы?
- Заранее уточнить меры по модернизации

Не платите никаких денег без чека и контрольного показания!

Изложите все в письменном виде!

Не подписывайте контракты, которые вы не понимаете.



# Договор аренды и передача квартиры - что вам нужно знать? II

## Плоская передача

- Осмотр квартиры с арендатором и вами (при необходимости в сопровождении).
- Текущее состояние квартиры фиксируется в протоколе.
- Обе стороны подписывают протокол
- Когда вы выезжаете, на основании протокола принимается решение о том, вернут ли вам залог за квартиру или возникли новые повреждения, за которые вам придется заплатить.
- В протоколе фиксируется, какие повреждения или дефекты еще должны быть устранены арендодателем.
- Возьмите с собой человека, который может общаться с арендатором (например, обратитесь к руководствам по интеграции: [integration@offensiv91.de](mailto:integration@offensiv91.de)).
- Ассоциации жильцов помогут вам в случае неопределенности и окажут поддержку.

# КОНТРОЛЬНЫЙ СПИСОК ПЕРЕДАЧА КВАРТИРЫ

НА ЧТО ВАМ СЛЕДУЕТ ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ?  
КАКИЕ ВОПРОСЫ ВЫ ДОЛЖНЫ ЗАДАТЬ?



- Признаки износа:** Нуждается ли квартира в ремонте? ожидается ли косметический ремонт? Работает ли отопление и электроприборы? Повреждения или дефекты - это, например, пятна на коврах, разбитая плитка, поврежденные ПВХ или деревянные полы. Все ли окна закрываются? В каком состоянии находятся умывальники, туалеты, душ, ванна, ...? Есть ли признаки плесени или повреждения водой? Пуст ли подвал и чисто ли подметена квартира / нейтрально окрашена?
- Что говорится в протоколе?**
  - Дата, имя и адрес сдачи в аренду и арендатора
  - Адрес квартиры
  - Все повреждения, дефекты и связанные с ними соглашения
  - Запись номеров счетчиков и показаний (счетчики воды, радиаторов и электроэнергии)
  - Отметка о переданных ключах (от входной двери, квартиры, почтового ящика)
  - Обещания планов на будущее
  - Подпись обеих сторон
- Советы:** Проверьте все и настаивайте на заверенной копии. Обратите внимание на условия освещения при осмотре квартиры. Проверьте все тщательно и уделите этому необходимое время. Возьмите с собой человека в качестве свидетеля.

# Каковы следующие шаги?

## Начальное оснащение квартиры

- Деньги на первую отделку квартиры от LAF, Управления социальной защиты и Центра занятости.
- Вы должны подать дополнительное заявление
- Составьте список необходимой вам мебели.

## Дешевая мебель

- **объявления ebay**
- Социальные магазины и блошиные рынки
- Группы в Facebook типа "Free your stuff Berlin", "Möbel spenden für Geflüchtete"

## Заключать договоры

- Электричество, интернет, газ для приготовления пищи
- Страхование, например, домашнего имущества или ответственности
- Вы сами оплачиваете эти контракты

Регистрация в Бюро регистрации граждан (Bürgeramt) и передача адреса в такие конторы, как BAMF, LEA, банк, больничная касса, ...

## Регистрация новой школы



## ГЛОССАРИЙ (ПОЯСНЕНИЯ К СЛОВАМ)

- **Ограничение по времени:** должно быть обосновано в договоре аренды. Дополнительная информация.
- **Страховой депозит:** гарантия на время аренды на случай ущерба и задолженности по арендной плате. Максимум трехкратный размер чистой холодной ренты.
- **Чистая холодная рента:** Арендная плата без учета эксплуатационных расходов, за квадратный метр арендуемой площади.
- **Валовая теплая рента:** Общая арендная плата, включая расходы на холодную эксплуатацию и отопление.
- **Расходы на обслуживание:** холодные = эксплуатационные расходы // теплые = расходы на отопление
- **Комиссия брокера:** другой человек выступает брокером квартиры для арендатора. Действует "принцип покупателя". Обычно оплачивается арендатором. Остерегайтесь мошенничества!!!
- **Дистанционные платежи:** За мебель или предметы обстановки в квартире, доставшиеся от предыдущего жил
- **Wohnberechtigungsschein (WBS):** Разрешение на проживание в квартире, построенной и поддерживаемой на общественные средства (социальное жилье с низкой арендной платой, предназначеннное для людей, которые имеют небольшой доход или получают трансфертные выплаты (Jobcenter, LAF, Sozialamt). "С особыми потребностями в жилье", например, в случае бездомности и уже одного года проживания в Берлине или в других случаях тяжелого положения).

# ТЕКУЩИЕ ПРЕДЕЛЫ АДЕКВАТНОСТИ ДЛЯ ЦЕНТРА ЗАНЯТОСТИ, LAF И УПРАВЛЕНИЯ СОЦИАЛЬНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ (ПО СОСТОЯНИЮ НА 01/2022)

AV Wohnen - Ausführungsvorschriften zur Gewährung von Leistungen gemäß § 22 SGB II und §§ 35 und 36 SGB XII  
Stand: 14. Dezember 2021

Größe Bedarfs-Gemeinschaft	Richtwert Bruttokalt in Euro	Bruttokalt + 10% in Euro	Bruttokalt + 20% in Euro	Bruttokalt + 30% in Euro	Bruttokalt + 40% in Euro	Gebäude-Fläche in m <sup>2</sup>	Grenzwert Heizkosten Erdöl in Euro	Grenzwert Heizkosten Erdgas in Euro	Grenzwert Heizkosten Fernwärme in Euro	Abschlag bei dezentraler Warmwasser-versorgung
1 Person	426,00	468,60	511,20	553,80	596,40	100-250	75,50	71,00	94,00	-7,00
						251-500	73,50	66,00	87,50	
						501-1000	71,50	61,50	82,00	
						>1000	69,50	58,50	78,50	
2 Personen	515,45	567,00	618,54	670,09	721,63	100-250	98,15	92,30	122,20	-9,00
						251-500	95,15	85,80	113,75	
						501-1000	92,95	79,95	106,60	
						>1000	90,35	76,05	102,05	
3 Personen	634,40	697,84	761,28	824,72	888,16	100-250	120,80	113,60	150,40	-11,00
						251-500	117,60	105,60	140,00	
						501-1000	114,40	98,40	131,20	
						>1000	111,20	93,60	125,60	
4 Personen	713,70	785,07	856,44	927,81	999,18	100-250	135,90	127,80	169,20	-12,00
						251-500	132,30	118,80	157,50	
						501-1000	128,70	110,70	147,60	
						>1000	125,10	105,30	141,30	
5 Personen	857,82	943,60	1029,38	1115,17	1200,95	100-250	154,02	144,84	191,76	-14,00
						251-500	149,94	134,64	178,50	
						501-1000	145,86	125,46	167,28	
						>1000	141,78	119,34	160,14	
jede weitere Person	100,92	111,01	121,10	131,20	141,29	100-250	18,12	17,04	22,56	-2,00
						251-500	17,64	15,84	21,00	
						501-1000	17,16	14,76	19,68	
						>1000	16,68	14,04	18,84	

Zuschlag +20% für Wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen

Zuschlag +10% für Härtefälle (Alleinerziehende, Schwangere, Kranke, Behinderte, Ende der Jugendhilfe,...)

Zuschlag +10% für Sozialwohnungen (WBS)

Diese Zuschläge zum Richtwert der Bruttokaltmiete können je nach persönlicher Situation addiert werden.

Klimabonus und Zuschläge müssen im Einzelfall beantragt werden. Heizkosten Wärmepumpen sind extra geregelt.

Quelle: SenIAS zusammengestellt von XENION, Wohnraum für Geflüchtete

## IMPRESSUM

Copyright 2021 InteraXion

InteraXion, Willkommensbüro und Wohnraumberatung für Menschen mit Migrations- und Fluchterfahrung in Treptow-Köpenick ist ein Projekt des offensiv'91 e.V. Es wird gefördert über Mittel des Bezirksamts Treptow-Köpenick. [www.offensiv91.de](http://www.offensiv91.de). Die Tabelle der Angemessenheitsgrenzen wurde zur Verfügung gestellt von Xenion e.V.