



Руководство по поиску квартиры

где найти квартиру
и на что обратить внимание?

1. Что Вы ищете?
2. Где Вам найти квартиру?
3. Каким требованиям должна соответствовать квартира?
4. Перечень документов для арендодателей
5. На что Вы должны обратить внимание во время осмотра квартиры?
6. Контрольный список документов для возмещения затрат на жилье, которые должны быть предоставлены в учреждения
7. Договор аренды и передача на обслуживание квартиры – что Вам нужно знать?
8. Контрольный список документов - передача квартиры
9. Каковы следующие шаги?
10. Часто задаваемые вопросы
11. Ссылки
12. Адреса жилищных компаний (WBG)

1

Что Вы ищете?

- Личное пространство
- Вместе с семьей
- Решение о благоустройстве жилища полностью лежит на Вас

Соб- ственная квартира

WG

Если Вы ищете комнату в квартире совместного проживания, обращайтесь:
fluechtlinge-willkommen.de
 (страница, которая занимается посредничеством в поиске комнат для беженцев)

WG = общая квартира (совместного проживания)
 Отдельная комната
 * помещения общего пользования (кухня, ванная комната, ...) Вы используете совместно с другими. Очень популярно в Берлине, особенно среди молодых людей (в основном, среди студентов). Преимущества:
 * Дешевле, чем собственная квартира
 * приобретения платят все вместе
 * Контакт с соседями по квартире, в основном с ровесниками, часто переходит в дружеские отношения (совместное приготовление пищи, экскурсии и т.д.)
 * обязанности, такие как уборка, Вы делите поровну
 * Часто легче найти WG (квартиру совместного проживания) чем квартиру

- * Частные домовладельцы, арендодатели
- * в разных формах: в одном и том же доме / квартире, где арендодатель или отдельно
- * Более строгая договоренность с арендодателем при смене квартиры
- * Часто ограниченный срок аренды

Суб- аренда

2

2. Где искать квартиру?

Портал
в Интер-
нете:

- immobilienscout24.de
- immowelt.de
- immonet.de
- kalaydo.de
- kleinanzeigen.ebay.de/anzeigen
- wohnungssuche-berlin.net
- immonet.morgenpost.de
- tagesspiegel.immowelt.de
- immobililo.de
- www.immobilien.de
- www.immobilienmarkt.de
- www.immopool.de
- www.wohnfinder.de
- www.gimmo.de
- www.nestoria.de

Ассоциации
жилищного
строительства
управление
недвижи-
мостью

- degewo.de
- gesobau.de
- gewobag.de
- howoge.de
- stadtundland.de
- wbm.de
- deutsche-wohnen.de
- immodelfin.com
- evmberlin.de
- berlinovo.de
- eurix.de/wohnen/mieten
- evangelisches-johannesstift.de
- tag-wohnen.de
- rec-hausverwaltung.de
- hachmann-hausverwaltung.de
- vegis-immobilien.de
- mittelpunkt-immobilien.de
- ziggel-immobilien.de
- wohnungsbaugenossenschaften.de/
- hws-berlin.de

*Полный обзор Treptow –
Köpenick в приложении*

- Berlin Provisionfrei
- Wohnung frei in Berlin
- Wohnung und WG Berlin
- WG Zimmer Wohnung in Berlin, WG-
Zimmer und Wohnungen Berlin
- Berliner Wohnungsbörse

(engl) Rooms/ Housing/ WGs /
Accommodation Berlin

Facebook

Ключевые слова: квартира,
проживание, аренда квартир

Объяв-
ления в
газетах

- Berliner Morgenpost
- Der Tagesspiegel
- Berliner Zeitung
- Zweite Hand
- zitty
- tip

3 Каким требованиям должна соответствовать квартира?

Размер
величи
на

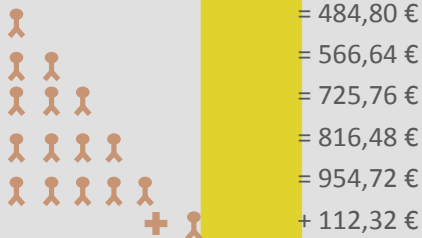
Ориентировочные показатели:

1 комната на человека (в зависимости от размера и планировки квартиры также возможно больше человек на комнату (например, для пар и братьев и сестер)

*Младше 6 лет 10 кв.м.

*Старше 6 лет 12 кв.м.

Продолжит
ельность и
стоимость



Нетто /чистая
арендная плата



(Холодные)

Эксплуатационные
расходы

Брутто арендная плата не должна превышать соответствующие пределы (Обслуживание сада, вывоз отходов и т. д.)
В цены включена 20% доплата. Согласно AV Wohnen, надбавка применяется к бездомным или людям, которым угрожает бездомность, если она «может быть прекращена или предотвращена с размещением в более дорогих коммерческих или муниципальных домах». Немеблированная: от 2 лет до неопределенного срока. Меблированная / частично меблированная: не менее 6 месяцев

Подробная информация:

- berlin.de/sen/soziales/themen/soziale-sicherung/grundsicherung-fuer-arbeitssuchende-hartz-iv/av-wohnen/ доступны ответы на часто задаваемые вопросы о нововведениях
- fluechtlingsinfo-berlin.de/FR/PDF/Mietobergrenzen_2018.pdf
- berlin-hilft.com/2017/11/27/alle-infos-zur-neuen-av-wohnen-ab-01-01-2018/

Валовая холодная арендная плата не должна превышать пределы адекватности

Залог

- Перенимающий квартирную плату центр по занятости/ труду (Jobcenter) берет на себя залоговую сумму (договор займа)
- Не более чем в размере трех чистых арендных оплат / нетто /

Отоп-
ление

	Heizöl	Erdgas	Erdwärme
1 Person	54,00	67,50	81,00
2 Personen	64,80	81,00	97,20
3 Personen	86,40	108,00	129,60
4 Personen	97,20	121,50	145,80

с децентрализованным водоснабжением -6€

Брутто арендная плата и отопление должны быть соответствующими в каждом случае

КОНТРОЛЬНЫЙ СПИСОК

Перечень документов для арендодателей

Какие?	описание	детали	Check
Сопроводительное письмо	<ul style="list-style-type: none"> - Представьте себя и свою семью - расскажите, почему ты/Вы хотите иметь квартиру 	<p>возможное содержание:</p> <ul style="list-style-type: none"> - кто Вы по специальности, чем Вы занимались в своей родине, посещаете ли Вы курсы немецкого языка, если да, то на каком уровне владеете языком, посещают ли Ваши дети школу и пожелания на будущее 	
Анкета заинтересованного лица	<ul style="list-style-type: none"> - Не все арендодатели этого требуют - Арендодатели, которые этого хотят, просят заполнить анкету 	<ul style="list-style-type: none"> - количество съемщиков, род деятельности, доход, домашние животные и.т.д. 	
Копия паспорта	разрешение на жительство и статус проживания	доказательство идентичности личности	
Свидетельство об отсутствии задолжности по арендной плате	свидетельство, что нет долгов по квартплате	можно получить в Вашем общежитии	
Schufa	Свидетельство кредитоспособности (Нет ли у Вас долгов и можете ли Вы оплачивать свои счета в будущем)	<ul style="list-style-type: none"> - Вы получите это немедленно /в течение нескольких дней онлайн в почтовом банке или Volksbank, стоимость справки - приблизительно 30 евро или бесплатно по почте в течение трех-четырех недель 	
Справки о доходах	Доказательство того, что ведомство/учреждение оплачивает ваши расходы на проживание	Вы получите это в LAF или в Jobcenter за последние три месяца	
Разрешение на аренду квартиры	ТОЛЬКО если Вы находитесь в LAF	Вы получите разрешение через 6 месяцев проживания в временном/ экстренном убежище или общежитии	
Доказательства заработной платы	ТОЛЬКО если Вы работаете	Копия последних трех справок о зарплате	
Уведомление о зачислении в высшее учебное заведение	ТОЛЬКО если Вы учитесь	уведомление Вы получите в своем высшем учебном заведении	

5



На что Вы должны обратить внимание во время осмотра квартиры?

Вопросы и документы

- Лучше всего собрать документы из «Контрольного списка арендодателей» (стр. 4) в виде папки и взять их с собой к осмотру квартиры (копии).
- Задайте все вопросы, которые важны для этой квартиры в «Контрольном списке для учреждений»:
 - * Попросите арендодателя предоставить Вам предложение по квартире со всеми данными
 - * Проверьте стоимость аренды, количество комнат и размер
 - * Условия проживания как в объявлении?
 - * Квартира отремонтирована?
 - * Закрываются ли двери и окна?
 - * Нет ли плесени?
 - * В каком состоянии электрические кабели?
 - * Работают ли краны?

Подсказка, совет

Спросите, сможете ли Вы изъясниться с арендодателем. В противном случае попробуйте взять с собой человека, который говорит по-немецки

Не платите деньги до подписания договора на аренду!

КОНТРОЛЬНЫЙ СПИСОК

документов для возмещения затрат на жилье,
которые должны быть предоставлены в учреждения

Какие?	описание	детали	Check
Личное предложение	<ul style="list-style-type: none"> - вся необходимая существенная информация - арендодатель должен подписать предложение 	адрес квартиры, начало аренды, площадь квартиры/комнаты, количество комнат, необходим ли WBS (обоснованность права на квартиру), нетто/чистая холодная аренда, эксплуатационные расходы, расходы на отопление, залог, вид отопления и горячего водоснабжения, площадь здания, находится ли квартира в пригодном для использования состоянии, есть ли плита и раковина, квартира частично или полностью меблирована компания/фирма должна подтвердить предложение печатью	
При частной аренде	Доказательство собственности на квартиру	запись земельного реестра или декларация о недвижимости (образец от LAF)	
При передачи в субаренду, поднаем	разрешение на субаренду от домовладельца Вашего арендодателя	основной договор об аренде, чтобы проверить, является Ваша часть аренды пропорциональной относительно общей аренды, следовательно, не слишком высока? Какой срок аренды указан? Кто арендует квартиру? Все ли подписали?	

Заявление в LAF

Заявление в Jobcenter (JC)

- 1 Подача заявления:
Darwinstraße 14-18, 10589 Berlin
- 2 после согласования с LAF подписать договор аренды с возмещением затрат на жилье
- 3 С подтверждением и приглашением на прием + договор об аренде в LAF, для оформления стоимости аренды и залога.

- 1 Получить разрешение подписать договор аренды
- 2 Принести договор на аренду в JC (центр занятости) и подать заявку на KdU (стоимость проживания) 2 раза:
 1. арендную плату оплачивает актуальный/передающий JC (центр занятости)
 2. арендную плату и последующие оплачивает новый/принимаящий JC (центр занятости), если Вы меняете район - Вы должны там заново зарегистрироваться



Договор аренды и передача на обслуживание квартиры – что Вам нужно знать?

Договор о найме/аренде

Содержание:

- Все подписавшие договор с именами и фамилиями
- Сумма арендной платы и залог
- Все арендованные комнаты/ помещения / (кухня, ванная комната, комнаты, прихожая ...)
- Начало аренды и возможный срок ограничения
- Протокол квартиры с дефектами (установить и записать то, что должно быть устранено арендодателем) à лучше всего с человеком, который может подтвердить протокол.

Обратите особое внимание на:

- лимит времени /действительность контракта?
- увеличение арендной платы?
- Предварительно уточнить возможны ли в будущем меры модернизации (например: модернизация окон и отопления дает право арендодателю увеличить арендную плату?)

ВАЖНО:

- Не платите деньги без квитанции и без получения услуг - особенно если у Вас есть сомнения!
- Не подписывайте контракты, которые Вы не понимаете.
- Придерживайтесь письменной формы

- Осмотр квартиры вместе с арендодателем
- актуальное состояние квартиры записывается в протоколе
- Обе стороны подписывают протокол
- При выезде из квартиры, будет на основе протокола решаться, вернут ли Вам залог за квартиру или Вы должны платить за возникший ущерб
- В отчете /протоколе точно указывается, какие дефекты / недостатки должны быть еще устранены арендодателем.
- Возьмите с собой человека, который сможет общаться/ изясняться с арендодателем (спросите Integrations*lotsinnen :
• integration@offensiv91.de |
• zfdtk.de/images/1_PDF/3_IntLot/flyer-int-lotsmehrsprachig.pdf
- Ассоциации арендаторов поддержат Вас в спорных с арендодателем ситуациях и помогут, если у Вас есть вопросы

Передача квартиры

Контрольный список документов

передача квартиры

На что Вы должны обратить внимание? Какие вопросы Вы должны задавать?	проверка
<p>Есть ли признаки износа в квартире, которые выходят за рамки обычного?</p> <ul style="list-style-type: none"> * Нуждается квартира в ремонте? - настаивать на письменном соглашении * Предыдущий арендатор должен покрасить стены в нейтральный цвет 	
Есть еще необходимость в косметическом ремонте? Какое соглашение было принято?	
Работают ли все электроприборы (плита) и отопление?	
<p>Возможные повреждения или дефекты/ недостатки:</p> <ul style="list-style-type: none"> *Пятна на ковре, поврежденная плитка, повреждение деревянного пола или другого покрытия пола *Окна: закрываются? они изношены? В каком состоянии стекла? *Керамика: осмотрите внимательно раковины, унитаз, душ и ванну. Есть трещины? Не капают краны и трубы? Видите ли Вы признаки плесени или повреждения от воды? 	
Подвал пуст и освобожден? Квартира чистая и убрана?	
Что должно быть в протоколе?	
Дата, имя арендатора и арендодателя, адрес квартиры.	
Перед подписанием внимательно прочитайте, проверьте внимательно еще раз все пункты.	
Твердо придерживайтесь всех соглашений, связанных с устранением повреждений и дефектов	
Запись номеров счетчиков и их показателей (вода, отопление и электричество)	
Запись о передаче ключей (дверь дома и квартиры, почтовый ящик, подвал и.т.д)	
Запишите обещанные арендодателем ремонтные работы	
<p>Подписал ли арендодатель протокол?</p> <p>Подписи смотрителя за домом / управляющего недостаточно</p>	
Попросите в конце передачи квартиры копию протокола передачи квартиры для своих документов	
Советы :	
Возмите с собой человека, который может выступить в качестве свидетеля	
Обратите внимание на условия освещения: дневной свет идеален, альтернатива- мощные лампы	
Повреждения и дефекты фотографически документируйте и фиксируйте в письменной форме	
Тщательно осмотрите состояние квартиры	
Уделите этому столько времени, сколько Вам необходимо	

Каковы следующие шаги?

Деньги, которые Вам выделяются для благоустройства Вашей квартиры:

- Jobcenter (JC) Центром по трудоустройству: Заполните заявку - обработка занимает несколько дней.
- LAF: При получении разрешения на аренду и оплате залога

Средства на обустройство мебели / электроприборами

Дешевая, недорогая мебель

- ebay-kleinanzeigen.de/
- Группа Facebook «Möbel spenden für Flüchtlinge»
- BERLIN и «Free your stuff Berlin»
- Социальные торговые дома/магазины
- Руководство с дополнительной информацией: interaxion-tk.de/index.php/de/blog/wohnraum/219-guenstigemoebel-in-berlin-finden-2

- Электроэнергия, интернет и поставщики газа
- получите информацию о страховании по ущербу третьему лицу и о страховании домашнего хозяйства/имущества

Договоры

Регистрация, прописка

Каждый должен сообщить о своем месте жительства в Bürgeramt
Если LAF:

- Bürgeramt для беженцев в центре Flüchtlingsbürgeramt in Mitte (Rathaus Tiergarten, Mathilde-Jacob-Platz 1, 10551 Berlin; отвечает за: Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln, Tempelhof-Schöneberg, Steglitz-Zehlendorf, Pankow, Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg, Reinickendorf, Treptow-Köpenick)
- Bürgeramt для беженцев Flüchtlingsbürgeramt in Charlottenburg-Wilmersdorf (Hohenzollerndamm 177, 10713 Berlin; отвечает за: Charlottenburg-Wilmersdorf, Spandau)

Если Jobcenter:

- перерегистрация возможна в любом Bürgeramt
- предварительная запись: service.berlin.de/dienstleistung/120686

Необходимые документы:

- паспорт / удостоверение заменяющее паспорт и вид на жительство/ разрешение на жительство (статус проживания)
- заполненная регистрационная форма,
- договор на аренду и подтверждение /засвидетельствование нового арендатора (подтверждение арендодателя)

Ваш новый адрес необходимо сообщить: Федеральное управление по миграции и беженцам, Иммиграционное управление, медицинское страхование, банк, интеграционный курс, детский сад / школа, работа ...



Часто задаваемые вопросы

Договор аренды на ограниченное время:

- Причина ограничения срока должна быть сообщена арендаторам при подписании /заключении договора.
- Причинами являются: личная потребность /собственное использование, обширные ремонтные работы и аренда для бизнес-услуг

Депозит/ залог:

- Вы платите определенную в договоре сумму, предназначенную для безопасности арендодателя в случае нанесения ущерба или задержки арендной платы
- Максимальная сумма составляет 3 Nettokaltmieten (Чистая /холодная арендная плата)

Чистая /холодная арендная плата:

- Аренда без эксплуатационных расходов, за квадратный метр арендуемой площади
- (напр. без коллективного/общего отопления, горячего водоснабжения, вывоза мусора и т.д.). Если эти расходы включены, говорится о брутто арендной плате.

Комиссионная плата маклеру, посреднику:

- другое лицо, не арендодатель, а посредник при поиске квартиры, который получает деньги за посредничество
- услуги посредника должны быть оплачены арендодателем, а не Вами как арендатором * Остерегайтесь мошенничества!

Компенсационные выплаты/разделенные платежи:

- Если Вы хотите взять/перенять мебель или оборудование квартиры от предыдущего арендатора
- Платить только после подписания контракта, при этом обратить внимание на адекватность суммы и сравнить стоимость новой аналогичной мебели)

Разрешение на жилье (WBS):

- Специальное требование для более дешевых квартир («Социальное жилье»), которое финансируется за счет города
- Для людей с низкими доходами и / или особых потребностей в жилье при бездомности
- Все люди с видом на жительство, которые живут в общественном приюте или общежитии города могут получить это разрешение на жилье (WBS)
- вид на жительство/ разрешение на жительство должен быть действителен по меньшей мере еще 11 месяцев
- заявление на WBS можно найти здесь: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/formulare/de/wohnen.shtml>

Передача квартиры:

- При передаче квартиры присутствуют арендаторы и арендодатели
- составляется протокол передачи квартиры, который включает в себе все дефекты и повреждения



Жилищный консультационный центр:

- **EJF (Wohraumsuche und Beratung)**
 - ejf.de/einrichtungen/migrations-und-fluechtlingsarbeit/wohnungen-fuer-fluechtlinge.html
- **Interaxion (Wohnraumvermittlung und Beratung)**
 - interaxion-tk.de/index.php/de/ueber-uns
- **LAF (Mietsachgebiet)**
 - berlin.de/laf/soziales/asyl-aussiedler/zentrale-leistungsstelle-fuer-asylbewerber

Волонтерские инициативы в Берлине, уделяющие особое внимание поиску жилья:

- **Nestwerk (Vermittlung, Begleitung, Beratung)**
 - nestwerkberlin.de
- **Bündnis Neukölln (Beratung und Begleitung)**
 - buendis-neukoelln.de
- **Reinickendorf hilft (Wohnraumberatung)**
 - wir-netzwerk.de
- **Pankow Hilft (Wohnraumberatung)**
 - pankow-hilft.de
- **Wedding Hilft (Wohnraumberatung)**
 - wedding-hilft.de
- **AG-Wohnen Xenion (Wohnraumberatung und Vermittlung)**
 - xenion.org
- **zephir (Beratung Wohnungssuche für geschiedene Frauen und Männer)**
 - zephir.zephirev.de

Последние новости в блоге Interaxion:

- Interaxion Wohnraum
 - interaxion-tk.de/index.php/de/blog/wohnraum



DEGEWO:	• www.degewo.de
GESOBAU	• www.gesobau.de
GEWOBAG	• www.gewobag.de
HOWOGE	• www.howoge.de/mieten/wohnungssuche.html
STADT UND LAND	• www.stadtundland.de/
WBM Berlin-Mitte	• www.wbm.de/de/
Deutsche Wohnen	• www.deutsche-wohnen.com
Immodelfin	• www.immodelfin.com
Berlinovo	• www.berlinovo.de
Berolina	• berolina.info/
Neues Berlin	• www.neues-berlin.de/
WBG Friedrichshain	• www.wbg-friedrichshain-eg.de
WBG Zentrum	• www.wbg-zentrum.de
FriedrichsHeim e.G.	• www.friedrichsheim-eg.de/
SOG	• www.sog.berlin
BGP	• www.bgp-am.com/de/home.html
Vonovia	• www.vonovia.de/
Alexandra Stiftung	• www.hws-berlin.de/startseite0/
BEWOGE	• www.wbm.de/
KÖWOGE	• www.degewo.de/content/de/Service/_3-0-Kundenzentren/Koepenick.html
WohnBau Pankow	• www.ewg-pankow.de/
GW Neukölln	• www.gwneukoelln.de/
GWG Berliner Bär	• www.berliner-baer-koepenick.de/home/
Treptow Süd	• www.wg-treptow-sued.de/
Altglienicke	• www.wg-altglienicke.de/
Wendenschloss	• www.wbg-wendenschloss.de/
Amtsfeld	• www.wbg-amtsfeld.de/
Treptow-Nord	• www.wbg-treptow-nord.de/
Mittendrin im Wuhletal	• www.mittendrin-im-wuhletal.de
WGJO	• www.wgjo.de/
WBG Köpenick Nord	• www.koepenick-nord.de