

# Le guide pour trouver un logement

Où et comment trouver un logement ? A quoi faut-il être attentif ?

- Les 10 étapes à suivre -

1. Quel type de logement cherchez-vous ?
2. Où trouver un logement ?
3. Quelles normes un logement doit-il respecter ?
4. Liste<sup>1</sup> des documents à fournir au bailleur<sup>2</sup>
5. A quoi faut-il faire attention pendant la visite du logement ?
6. Liste des documents à apporter à l'administration pour la prise en charge du loyer
7. Tout ce qu'il faut savoir sur le contrat de location et la remise des clés
8. Liste des choses à vérifier lors de la remise des clés
9. Quelles sont les étapes suivantes ?
10. Lexique
11. Liens utiles
12. Sites internet des principales sociétés immobilières berlinoises

---

<sup>1</sup> Les 3 listes présentes dans ce document vous permettent de vérifier que vous n'oubliez rien pendant vos démarches et vous permettent de cocher les actions déjà effectuées dans la colonne « check » afin de savoir où vous en êtes.

<sup>2</sup> Le bailleur est celui qui vous loue le logement : il peut être propriétaire privé, une agence de location, également locataire dans le cas d'une sous-location.



# 1. Quel type de logement cherchez-vous ?

interaxion

## Un logement privé

- Vous avez une complète intimité
- Vous habitez avec votre famille
- Vous décidez seul et librement de l'aménagement du logement

## Une colocation (WG)

- Vous avez votre propre chambre
- Vous partagez les pièces communes (cuisine, salle-de-bain, ...) avec vos colocataires
- A Berlin ce type de solution de logement est très répandu, surtout chez les jeunes adultes (particulièrement les étudiants)
- Si vous cherchez une colocation, vous pouvez par exemple contacter la plateforme [www.fluechtlinge-wilkommen.de](http://www.fluechtlinge-wilkommen.de) qui transmet des annonces de chambres en colocation à des personnes réfugiées.

Les avantages :

- C'est souvent plus abordable en termes de prix qu'un logement privé
- En général, les colocataires partagent les frais concernant les achats importants (meuble des pièces communes, appareils électroménagers, vaisselle, etc.)
- Souvent des liens d'amitié se créent entre les colocataires qui ont en général à peu près le même âge (on cuisine, on organise des sorties, etc.)
- Les tâches ménagères sont partagées entre les colocataires
- C'est souvent plus facile de trouver une colocation qu'un logement privé

## La sous-location

- Bailleurs privés
- Formes diverses : dans la même maison / dans le même appartement que le bailleur ou seul dans le logement
- Consultation plus étroite du bailleur en cas de changement de logement
- Durée de location souvent limitée dans le temps

## 2. Où trouver un logement ?

### Les portails internet

- [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)
- [www.immowelt.de](http://www.immowelt.de)
- [www.immonet.de](http://www.immonet.de)
- [www.kalaydo.de](http://www.kalaydo.de)
- [www.kleinanzeigen.ebay.de/anzeigen](http://www.kleinanzeigen.ebay.de/anzeigen)
- [www.wohnungssuche-berlin.net](http://www.wohnungssuche-berlin.net)
- [www.immonet.morgenpost.de](http://www.immonet.morgenpost.de)
- [www.tagesspiegel.immowelt.de](http://www.tagesspiegel.immowelt.de)
- [www.immobilo.de](http://www.immobilo.de)
- [www.immobilien.de](http://www.immobilien.de)
- [www.immobilienmarkt.de](http://www.immobilienmarkt.de)
- [www.immopool.de](http://www.immopool.de)
- [www.wohnfinder.de](http://www.wohnfinder.de)
- [www.gimmo.de](http://www.gimmo.de)
- [www.nestoria.de](http://www.nestoria.de)

### Les sociétés immobilières

- [www.degewo.de](http://www.degewo.de)
- [www.gesobau.de](http://www.gesobau.de)
- [www.gewobag.de](http://www.gewobag.de)
- [www.howoge.de](http://www.howoge.de)
- [www.stadtundland.de](http://www.stadtundland.de)
- [www.wbm.de](http://www.wbm.de)
- [www.deutsche-wohnen.de](http://www.deutsche-wohnen.de)
- [www.immodelfin.com](http://www.immodelfin.com)
- [www.evberlin.de](http://www.evberlin.de)
- [www.berlinovo.de](http://www.berlinovo.de)
- [www.eurix.de/wohnen/mieten](http://www.eurix.de/wohnen/mieten)
- [www.evangelisches-johannesstift.de](http://www.evangelisches-johannesstift.de)
- [www.tag-wohnen.de](http://www.tag-wohnen.de)
- [www.rec-hausverwaltung.de](http://www.rec-hausverwaltung.de)
- [www.hachmann-hausverwaltung.de](http://www.hachmann-hausverwaltung.de)
- [www.vegis-immobilien.de](http://www.vegis-immobilien.de)
- [www.mittelpunkt-immobilien.de](http://www.mittelpunkt-immobilien.de)
- [www.ziggel-immobilien.de](http://www.ziggel-immobilien.de)
- [www.wohnungsbaugenossenschaften.de](http://www.wohnungsbaugenossenschaften.de)
- [www.hws-berlin.de](http://www.hws-berlin.de)

Liste complète des sociétés immobilières de Treptow-Köpenick à la dernière page.

### Groupes et pages facebook

- Berlin Provisionsfrei<sup>3</sup>
- Wohnung frei in Berlin<sup>4</sup>
- Wohnung und WG Berlin<sup>5</sup>
- WG Zimmer Wohnung in Berlin<sup>6</sup>
- Berliner Wohnungsbörse<sup>7</sup>
- (anglais) Rooms/Housing.WGs.Accommodation Berlin<sup>8</sup>

Mots-clés : Wohnung, Flat, apartment, accommodation, Mietwohnungen

<sup>3</sup> Traduction : Berlin sans commission

<sup>4</sup> Trad. : appartement libre à Berlin

<sup>5</sup> Trad. : appartement et colocation Berlin

<sup>6</sup> Trad. : colocation appartement à Berlin

<sup>7</sup> Trad. : bourse aux logements berlinoise

<sup>8</sup> Trad. : chambres / maisons, colocation, logement Berlin

## Journaux avec des petites annonces immobilières

- *Berliner Morgenpost*
- *Der Tagesspiegel*
- *Berliner Zeitung*
- *Zweite Hand*
- *Zitty*
- *Tip*

## 3. Quelles normes un logement doit-il respecter ?

### La surface

Valeur de référence : une pièce par personne (ça dépend de la surface et de la configuration du logement).  
 Mais plusieurs personnes peuvent partager une même pièce, par exemple quand il s'agit d'un couple ou de frères et sœurs.

- ➔ Pour un enfant de moins de 6 ans : la surface de la chambre doit être d'au moins 6 m<sup>2</sup>.
- ➔ A partir de 6 ans : la surface de la chambre doit être d'au moins 9m<sup>2</sup>.

### Le montant du loyer

Taille du foyer	Loyer brut maximum autorisé (sans le coût du chauffage) <sup>9</sup>
1 personne	= 484,80 €
2 personnes	= 566,64 €
3 personnes	= 725,76 €
4 personnes	= 816,48 €
5 personnes	= 954,72 €
6 personnes	= 1.067,04 €
7 personnes	= 1.179,36 €
+ de 7 personnes	+ 112,32 € par personne

Montant du loyer net<sup>10</sup>

+

Charges sans le chauffage<sup>11</sup>  
 (enlèvement des ordures, entretien des espaces communs, etc.)

Le loyer brut (loyer net + charges mais sans le chauffage) ne doit pas être plus élevé que les montants autorisés exposés ci-dessus pour que le *LAF* ou le *Jobcenter* acceptent de le prendre en charge.

<sup>9</sup> En allemand : Bruttokaltmiete

<sup>10</sup> En allemand : Nettokaltmiete

<sup>11</sup> En allemand : Kalte Betriebskosten



## La durée du bail

- Non-meublé : bail de 2 ans minimum jusqu'à durée indéterminée
- Meublé / partiellement meublé : bail de 6 mois minimum
- Informations détaillées (en allemand) :
  - [http://www.fluechtlingsinfo-berlin.de/fr/pdf/Mietobergrenzen\\_2018.pdf](http://www.fluechtlingsinfo-berlin.de/fr/pdf/Mietobergrenzen_2018.pdf)
  - <https://www.berlin.de/sen/soziales/themen/soziale-sicherung/grundsicherung-fuer-arbeitssuchende-hartz-iv/av-wohnen/>

## La caution

- Le Jobcenter (JC) ou le LAF prend également en charge le versement de la caution (financée par un contrat de prêt)
- Le montant de la caution correspond à 3 fois le loyer net<sup>12</sup> maximum.

## Le chauffage

Exemple pour 1 personne des montants maximum autorisés selon le type de chauffage :

Surface totale du bâtiment	Chauffage au fuel	Chauffage au gaz	Chauffage géothermique
100-250 m <sup>2</sup>	60,00 €	78,50 €	94,00 €
251-500 m <sup>2</sup>	57,00 €	74,00 €	88,50 €
501-1000 m <sup>2</sup>	55,00 €	70,00 €	84,00 €
> 1000 m <sup>2</sup>	54,00 €	67,50 €	81,00 €

- En cas d'un système décentralisé d'approvisionnement en eau : -6 €
- **Les montants du loyer brut et du chauffage doivent demeurer raisonnables.**

---

<sup>12</sup> En allemand : Nettokaltmiete

#### 4. Liste des documents à fournir au bailleur

Quoi ?	Description	Détails	Check
<b>Lettre de motivation (optionnelle)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Présentez-vous ainsi que votre famille</li> <li>Expliquez pourquoi le logement vous intéresse particulièrement</li> </ul>	Vous pouvez répondre à ces questions : <ul style="list-style-type: none"> <li>Quel est votre métier ?</li> <li>Qu'est-ce que vous avez fait dans votre pays d'origine ?</li> <li>Est-ce que vous prenez des cours d'allemand ? Si oui, quel niveau avez-vous ?</li> <li>Est-ce que vos enfants vont à l'école ? Quels sont vos souhaits pour le futur ?</li> </ul>	
<b>Formulaire de candidature</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ce formulaire n'est pas toujours demandé par les bailleurs</li> <li>Les bailleurs qui le souhaitent vous donnent le formulaire à remplir</li> </ul>	Questions sur le nombre de locataires, l'emploi que vous occupez, vos revenus, vos animaux domestiques, etc.	
<b>Copie d'une pièce d'identité</b>	Autorisation provisoire de séjour, titre de séjour	C'est la preuve de votre identité	
<b>Attestation d'absence de dettes de loyer<sup>13</sup></b>	Attestation selon laquelle vous n'avez pas de dettes de loyer auprès de votre ancien bailleur.	Vous devez demander cette attestation à votre foyer ou auberge où vous logez jusqu'à présent. Ce sont eux qui vous la fournissent.	
<b>Rapport de crédit SCHUFA</b>	Attestation qui garantit votre solvabilité (c'est-à-dire que vous pouvez payer vos factures et donc votre loyer et que vous n'êtes pas interdit bancaire)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pour environ 30€ vous pouvez l'obtenir sur le champ ou en quelques jours en faisant la demande en ligne ou</li> <li>Dans une <i>Postbank</i> ou <i>Volksbank</i> ou</li> <li>Gratuitement en demandant un envoi par la poste pour une réception sous 3 à 4 semaines</li> </ul>	
<b>Avis de prestation<sup>14</sup></b>	Preuve selon laquelle vous recevez des allocations de la part de l'administration, si vous ne travaillez pas.	C'est le <i>LAF</i> ou le <i>Jobcenter</i> qui vous fournit ce document pour les trois derniers mois.	
<b>Autorisation de louer un logement<sup>15</sup></b>	SEULEMENT si vous êtes encore pris.e en charge par le <i>LAF</i>	Vous recevez cette autorisation après six mois de vie maximum dans un foyer <sup>16</sup> ou une auberge.	
<b>Bulletins de salaire</b>	SEULEMENT si vous avez un emploi	Copies des bulletins de salaire des trois derniers mois	
<b>Certificat de scolarité<sup>17</sup></b>	SEULEMENT si vous êtes étudiant	C'est votre établissement d'études supérieures qui vous fournit cette attestation.	

<sup>13</sup> En allemand : Mietschuldenfreiheitsbescheinigung

<sup>14</sup> En all. : Leistungsbescheid

<sup>15</sup> En all. : Erlaubnis zur Anmietung einer Wohnung

<sup>16</sup> En all. : Notunterkunft (foyer d'urgence) ou Gemeinschaftsunterkunft (foyer communautaire)

<sup>17</sup> En all. : Immatrikulationsbescheinigung

## 5. A quoi faut-il faire attention pendant la visite du logement ?

### Documents à apporter et questions à poser

- Constituez un dossier comprenant les copies de tous les documents de la « Liste des documents à fournir au bailleur » (point 4) et apportez-le au moment de la visite.
- Posez toutes les questions importantes, nécessaires pour ensuite demander à l'administration (*LAF* ou *Jobcenter*) de prendre en charge votre loyer (point 6) :
  - Laissez la personne qui organise la visite présenter toutes les caractéristiques de l'offre ;
  - Vérifiez bien le montant du loyer, le nombre de pièces et la surface (pour être sûr.e que c'est conforme aux normes énoncées au point 3) ;
  - Vérifiez que l'état du logement est bien en conformité avec ce qui était dit dans l'annonce ;
  - Est-ce que le logement est rénové ?
  - Est-ce que les portes et les fenêtres se ferment et s'ouvrent bien ?
  - Est-ce qu'il y a des traces de moisissure ?
  - Est-ce que les appareils électroménagers fonctionnent bien ?
  - Est-ce que les installations d'eau fonctionnent bien (douche, toilettes, cuisine, eau chaude et froide...) ?
  - L'environnement du logement vous convient-il (services, espaces verts, ...) ?
  - Est-ce que le logement est bien desservi par les transports en commun (S-Bahn et U-Bahn, bus) ?

### Conseils

Demandez-vous si vous pourrez facilement communiquer avec le bailleur. Si vous pensez que ça peut être difficile, essayez de vous faire accompagner par une personne qui parle allemand.

**Attention, ne jamais rien payer avant d'avoir signé le contrat de location !**

## 6. Liste des documents à apporter à l'administration pour la prise en charge du loyer

Quoi ?	Description	Détails	Check
<b>Offre personnelle</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toutes les informations pertinentes</li> <li>- Le bailleur doit signer l'offre (une agence doit tamponner l'offre)</li> </ul>	Le document doit comporter : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Adresse du logement</li> <li>- Date du début de la location</li> <li>- Surface du logement (et de chaque pièce)</li> <li>- Nombre de pièces</li> <li>- Est-ce qu'un WBS<sup>18</sup> est nécessaire ?</li> <li>- Montant du loyer net</li> <li>- Montant des charges</li> <li>- Montant du coût du chauffage</li> <li>- Montant de la caution</li> <li>- Type de chauffage et d'approvisionnement en eau chaude</li> <li>- Taille du bâtiment</li> <li>- Est-ce que le logement est prêt à être occupé ?</li> <li>- Est-ce qu'il y a une cuisinière et un évier ?</li> <li>- Est-ce que le logement est meublé ?</li> </ul>	
<b>Pour le propriétaire privé</b>	Preuve qu'il est propriétaire du logement en question	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Extrait du registre foncier</li> </ul> Ou <ul style="list-style-type: none"> <li>- Déclaration de propriété (Un modèle est donné par le LAF)</li> </ul>	
<b>Pour une sous-location</b>	Autorisation de sous-location fournie par le bailleur de votre loueur	La copie du contrat de location principal pour vérifier que : <ul style="list-style-type: none"> <li>- le loyer que vous allez payer est raisonnable par rapport au loyer global ;</li> <li>- Quelle est la durée du contrat de location ?</li> <li>- Qui est le bailleur du logement ?</li> <li>- Est-ce que tous les partis ont signé le contrat ?</li> </ul>	

<sup>18</sup> WBS (Wohnberechtigungsschein) : certificat qui donne accès à un logement social.



Faire une demande auprès du LAF	Faire une demande auprès du Jobcenter (JC)
1) Adresse : ICC, Messedamm 11, 14055 Berlin	1) Récupérer auprès du Jobcenter l'autorisation de prise en charge du loyer
2) Une fois que vous avez l'attestation de la prise en charge du loyer par le LAF vous pouvez signer le contrat de location	2) Signer le contrat de location
3) La permanence d'accès au logement du EJF <sup>19</sup> se situe à l'adresse Turmstrasse 21., 10559 Berlin (Haus M)	3) Apporter le contrat de location signé au Jobcenter et faire une demande pour le coût du foyer : a. L'actuel Jobcenter paye le loyer b. En cas de changement de <i>Bezirk</i> , c'est le nouveau Jobcenter qui va payer les loyers suivants ainsi que la caution (pas le premier) : il faut alors s'enregistrer dans le nouveau Jobcenter
4) Avec la confirmation de la permanence et l'invitation à un rendez-vous + contrat de location pour la fourniture de la prestation (LAF) : virement du loyer et de la caution	

## 7. Tout ce qu'il faut savoir sur le contrat de location et la remise des clés

### Le contrat de location

Le contenu :

- Les noms de toutes les personnes signataires du contrat (bailleur, locataire)
- Montant du loyer et de la caution
- Mention de toutes les pièces louées (cuisine, salle-de-bain, nombre de chambres, couloir, etc.)
- Date de début de la location et éventuellement la durée du bail
- Description de l'état des lieux du logement avec les défauts (mentionner les problèmes auxquels le bailleur va devoir remédier) : le mieux est de faire l'état des lieux accompagné d'une troisième personne qui pourra jouer le rôle de témoin.

Etre particulièrement attentif à :

- Le bail a-t-il une durée déterminée ? Si oui, est-il conforme aux normes évoquées dans le point 3 ?
- Le loyer est-il échelonné / Peut-il y avoir des augmentations de loyer ?
- Avant de signer, clarifier les mesures de modernisation à mettre en place (Exemple : est-ce qu'une modernisation des fenêtres et du système de chauffage vont entraîner une augmentation du loyer ?)

IMPORTANT :

- Ne rien payer sans recevoir de reçu et de contrepartie en échange !
- Ne pas signer de contrat dont on ne comprend pas tout ou certaines parties du contenu
- Conserver des traces écrites de toutes les étapes du processus (contrat, état des lieux, etc.)

<sup>19</sup> EJF : Evangelisches Jugend- und Fürsorgewerk (association)

## La remise des clés

- Faire une dernière inspection commune du logement avec le bailleur
- Faire un état des lieux du logement consigné par écrit
- Les deux parties (bailleur et locataire) doivent signer l'état des lieux
- Au moment du déménagement, c'est sur la base de cet état des lieux écrit qu'il sera décidé si la caution vous est rendue ou si vous devez payer pour des dommages survenus pendant la durée de votre bail.
- Dans l'état des lieux seront consignés les défauts du logement préexistants à votre arrivée et que le bailleur devra éventuellement corriger.
- Venez avec une autre personne pour vous aider à communiquer en allemand si vous ne vous sentez pas à l'aise (vous pouvez demander aux *Integrationslots\*innen*<sup>20</sup> :
  - E-mail : [integration@offensiv91.de](mailto:integration@offensiv91.de)
  - Flyer : [http://www.zentrum-für-demokratie.de/images/1\\_PDF/3\\_IntLot/flyer-int-lots-mehrsprachig.pdf](http://www.zentrum-für-demokratie.de/images/1_PDF/3_IntLot/flyer-int-lots-mehrsprachig.pdf)
- Des associations de locataires peuvent répondre à vos questions si des incertitudes persistent.

## 8. Liste des choses à vérifier lors de la remise des clés

A quoi faut-il être attentif ? Quelles questions faut-il poser ?	Check
Y a-t-il dans le logement des traces d'usure plus importantes que la normale ? <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le logement a-t-il besoin d'être rénové ? Si oui, rédiger un accord écrit pour décider des modalités de la rénovation.</li> <li>• Le locataire précédent doit avoir repeint les murs dans des couleurs neutres.</li> </ul>	
Y a-t-il encore des petites réparations à faire ? Si oui, rédiger un accord écrit pour décider qui va faire ces réparations.	
Est-ce que toutes les installations électriques (plaques de cuisson, four) et de chauffage fonctionnent ?	
Les dégâts et les défauts auxquels faire attention : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des tâches sur le tapis, des carreaux du carrelage cassés, un sol en PVC ou un parquet abîmés.</li> <li>• Les fenêtres : est-ce qu'elles ferment toutes bien ? Sont-elles usées ? Comment fait-on pour remplacer les vitres ?</li> <li>• La céramique : inspectez bien le lavabo, les toilettes, la douche et la baignoire. Y a-t-il des fissures ? Est-ce que les robinets gouttent ? Est-ce que tous les tuyaux sont étanches ?</li> <li>• Est-ce que vous remarquez des traces de moisissure ou d'humidité ?</li> </ul>	
Vérifier que la cave est vide, que le logement est propre et rangé.	
<b>Qu'est ce qu'il faut mettre dans le compte-rendu écrit de l'état des lieux ?</b>	
La date, les noms complets et adresses du locataire et du bailleur, l'adresse du logement.	

<sup>20</sup> Les *Integrationslots\*innen* sont des personnes chargées d'accompagner les personnes arrivées récemment en Allemagne dans leurs démarches administratives, les rendez-vous, etc.



# interaxion

Avant de signer, bien lire le document en entier : vérifiez encore une fois tous les points.	
Tous les dégâts et les défauts ainsi que les accords passés les concernant doivent figurer dans le document.	
Les numéros des compteurs et les relevés des compteurs (compteur d'eau, compteur électrique, compteur de chauffage)	
Mention des clés récupérées (clés du bâtiment, du logement, de la boîte aux lettres, de la cave, etc.)	
Mention des promesses concernant les projets futurs (réparations, etc.)	
Est-ce que le bailleur a signé le compte-rendu de l'état des lieux ? → Attention, la signature du concierge ne suffit pas.	
Demander à la fin de la remise des clés une copie du compte-rendu de l'état des lieux pour votre dossier personnel.	
<b>Conseils</b>	
Venez avec une autre personne qui sera témoin de l'état des lieux et de la remise des clés.	
Faites attention à la manière dont le logement est éclairé : la lumière du jour est idéale et si elle ne suffit pas, des lampes à forte puissance sont un plus.	
Faites des photos des défauts et des dégâts et les consigner par écrit dans le compte-rendu.	
Prenez tout le temps nécessaire pour bien vérifier l'état du logement avant de signer le contrat.	

## 9. Quelles sont les étapes suivantes ?

### Financer l'achat des équipements de base

Vous avez le droit à une certaine somme d'argent pour équiper votre logement. Pour l'obtenir :

- **Si vous êtes au Jobcenter :**  
Remplir un formulaire de demande – Le traitement de la demande prend quelques jours.
- **Si vous êtes au LAF :**  
La demande se fait lors du rendez-vous concernant l'instruction du loyer et de la caution (une fois que le contrat de location a été signé).

### Se procurer des meubles bon marché

- <https://www.ebay-kleinanzeigen.de/>
- Groupes facebook : « Möbel spenden für Flüchtlinge \* Berlin » ; « Free your stuff Berlin »
- Des boutiques sociales et solidaires<sup>21</sup>.
- Pour plus d'informations, se reporter à cette fiche pratique (en allemand) : [http://www.interaxion-tk.de/images/G%3%BCnstige\\_M%3%B6bel\\_in\\_Berlin\\_Sammlung\\_Interaxion.pdf](http://www.interaxion-tk.de/images/G%3%BCnstige_M%3%B6bel_in_Berlin_Sammlung_Interaxion.pdf)

<sup>21</sup> En allemand : *Sozialkaufhäuser*



interaxion

## Les contrats

- **Vous devez payer vous-mêmes l'électricité, internet et le gaz** quand vous recevez vos factures.
- S'informer sur l'assurance habitation (assure vos biens et notamment vos meubles personnels) et l'assurance responsabilité civile (vous assure en cas de dommage de votre part à un tiers): se renseigner auprès des permanences (point 11).

## L' « Anmeldung » : l'enregistrement auprès de l'administration d'arrondissement (*Bürgeramt*)

Tout le monde doit enregistrer son adresse de domiciliation à l'administration d'arrondissement (*Bürgeramt*).

### Si vous êtes au **LAF** :

- Administration d'arrondissement pour les demandeurs d'asile (*Flüchtlingsbürgeramt*) à Mitte :  
Rathaus Tiergarten  
Mathilde-Jacob-Platz 1  
10551 Berlin  
➔ Responsable pour les personnes habitant à Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln, Tempelhof-Schöneberg, Steglitz-Zehlendorf, Pankow, Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg, Reinickendorf, Treptow-Köpenick.
- Administration d'arrondissement pour les demandeurs d'asile (*Flüchtlingsbürgeramt*) à Charlottenburg-Wilmersdorf :  
Hohenzollerndamm 177  
10713 Berlin  
➔ Responsable pour les personnes habitant à Charlottenburg-Wilmersdorf et Spandau.

### SI vous êtes au **Jobcenter** :

- La modification de votre adresse de domiciliation peut se faire dans n'importe quel *Bürgeramt*.
- Liste de tous les documents nécessaires et prise de rendez-vous à cette adresse :  
<https://service.berlin.de/dienstleistung/120686/>

### Les documents à apporter :

- Document d'identité et titre de séjour
- Formulaires pour l'*Anmeldung* remplis (à télécharger à l'adresse donnée juste avant)
- Contrat de location et attestation du nouveau bailleur (confirmation du bailleur)

## Qui a encore besoin de votre nouvelle adresse ?

Le Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF), Ausländerbehörde, Caisse d'assurance maladie (*Krankenkasse*), la banque, le cours d'intégration (Integrationskurs), la crèche, l'école pour vos enfants, votre employeur, etc.

## 10. Lexique

<b>Contrat de location à durée limitée</b>	La raison pour laquelle le bail a une durée limitée doit être précisée dans le contrat par le bailleur.
<i>Befristete Mietvertrag</i>	Les raisons peuvent être : utilisation personnelle, nécessité d'un travail de rénovation particulièrement important et location de bureaux ou de locaux commerciaux.
<b>Caution</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• C'est une garantie pour le bailleur en cas de dégâts occasionnés pendant la durée du bail, ou en cas de non-paiement du loyer.</li> </ul>
<i>Kaution</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elle est d'un montant maximal de trois fois le loyer net (sans les charges).</li> </ul>
<b>Le loyer net</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• C'est le loyer sans les charges (sans le chauffage central, l'eau chaude, l'enlèvement des ordures, etc.), calculé selon le nombre de mètres carrés au sol.</li> </ul>
<i>Nettokaltmiete</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le loyer net + les charges = le loyer brut (sans le prix du chauffage)</li> </ul>
<b>Les frais annexes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les frais annexes « froids » (<i>kalt</i>) : seulement les charges, sans le chauffage.</li> </ul>
<i>Nebenkosten</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si le chauffage est inclus, ce sont les frais annexes « chauds » (<i>warm</i>).</li> </ul>
<b>Commission de courtage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• C'est quand une autre personne que le bailleur trouve un locataire et reçoit de l'argent pour cela.</li> </ul>
<i>Maklerprovision</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cet argent (commission) doit être payé par le bailleur, elle ne peut pas être payée par vous. Attention aux arnaques !</li> </ul>
<b>Prime / indemnités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si vous désirez récupérer des meubles ou des équipements qui appartenaient au locataire précédent, vous pouvez le faire en échange d'une prime.</li> </ul>
<i>Abstandszahlungen</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Payer seulement après avoir signé le contrat de location et faire attention à payer le juste prix (il ne doit pas être le même que si les objets étaient neufs).</li> </ul>
<b>attestation d'autorisation de résidence</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si vous souhaitez pouvoir accéder à des logements à prix très avantageux, notamment les logements sociaux financés par la ville.</li> <li>• Pour des personnes avec un revenu modeste et / ou qui ont un besoin particulièrement urgent d'un logement, notamment lorsqu'elles sont sans-abri (<i>Obdachlosigkeit</i>).</li> <li>• Toutes les personnes qui ont une autorisation de séjour et vivent dans un foyer, ont le droit à un WBS.</li> <li>• L'autorisation de séjour doit être valable pour encore 11 mois minimum.</li> </ul>
<i>Wohnungsberechtigungschein (WBS)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour le demander, c'est ici : <a href="http://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/formulare/de/wohnen.shtml#wohnherr">http://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/formulare/de/wohnen.shtml#wohnherr</a></li> </ul>

---

**Remise des clés**

Le locataire et le bailleur rédigent ensemble un compte-rendu de l'état des

*Wohnungsübergabe*

lieux du logement, où sont consignés tous les dégâts et défauts présents dans le logement au moment de la remise des clés.

## 11. Liens utiles

**Les principales permanences d'accompagnement dans le domaine du logement :**

- **Pour les demandeurs d'asile au LAF et les réfugiés au Jobcenter Mitte** : EJF<sup>22</sup> (Recherche de logement et conseil)  
<https://www.ejf.de/einrichtungen/migration-und-fluechtlingshilfe/wohnungen-fuer-fluechtlinge.html>
- **Treptow-Köpenick** : InteraXion (conseil)  
[www.interaxion-tk.de/index.php/de/ueber-uns](http://www.interaxion-tk.de/index.php/de/ueber-uns)
- **LAF** (Par rapport aux questions de loyer)  
<https://www.berlin.de/laf/wohnen/informationen-fuer-fluechtlinge/wohnungen/>
- **Jobcenters des arrondissements**  
<https://service.berlin.de/jobcenter/>

---

**Les principales initiatives bénévoles à Berlin dans le domaine de la recherche de logement**

- **Nestwerk** (Réseau d'initiatives dans le domaine du logement)  
[www.nestwerkberlin.de](http://www.nestwerkberlin.de)
- **Bündnis Neukölln** (Permanence conseil et accompagnement)  
[www.buendnis-neukoelln.de](http://www.buendnis-neukoelln.de)
- **Reinkickendorf hilft** (Permanence conseil)  
[www.wir-netzwerk.de](http://www.wir-netzwerk.de)
- **Pankow hilft** (Permanence conseil)  
[www.pankow-hilft.de](http://www.pankow-hilft.de)
- **Wedding hilft** (Permanence conseil)  
[www.wedding-hilft.de](http://www.wedding-hilft.de)
- **AG-Wohnen Xenion** (Permanence conseil et accès au logement)  
[www.xenion.org](http://www.xenion.org)
- **Mittelhof e.V.** (Permanence conseil à Steglitz-Zehlendorf) :  
<http://www.mittelhof.org/angebote/finden>

---

**Accès à des informations**

actualisées, des fiches pratiques et des conseils sur le blog InteraXion :

**InteraXion**

[www.interaxion-tk.de/index.php/de/blog/wohnraum](http://www.interaxion-tk.de/index.php/de/blog/wohnraum)

---

<sup>22</sup> Evangelisches Jugend- und Fürsorgewerk

## 12. Sites internet des principales sociétés immobilières berlinoises

DEGEWO	<a href="http://www.degewo.de">www.degewo.de</a>
GESOBAU	<a href="http://www.gesobau.de">www.gesobau.de</a>
GEWOBAG	<a href="http://www.gewobag.de">www.gewobag.de</a>
HOWOGE	<a href="http://www.howoge.de/mieten/wohnungssuche.html">www.howoge.de/mieten/wohnungssuche.html</a>
STADT UND LAND	<a href="http://www.stadtundland.de/">www.stadtundland.de/</a>
WBM Berlin-Mitte	<a href="http://www.wbm.de/de/">www.wbm.de/de/</a>
Deutsche Wohnen	<a href="http://www.deutsche-wohnen.com">www.deutsche-wohnen.com</a>
Immodelfin	<a href="http://www.immodelfin.com">www.immodelfin.com</a>
Berlinovo	<a href="http://www.berlinovo.de">www.berlinovo.de</a>
Berolina	<a href="http://www.berolina.info/">www.berolina.info/</a>
Neues Berlin	<a href="http://www.neues-berlin.de/">www.neues-berlin.de/</a>
WBG Friedrichshain	<a href="http://www.wbg-friedrichshain-eg.de">www.wbg-friedrichshain-eg.de</a>
WBG Zentrum	<a href="http://www.wbg-zentrum.de">www.wbg-zentrum.de</a>
FriedrichsHeim e.G.	<a href="http://www.friedrichsheim-eg.de/">www.friedrichsheim-eg.de/</a>
SOG	<a href="http://www.sog.berlin">www.sog.berlin</a>
BGP	<a href="http://www.bgp-am.com/de/home.html">www.bgp-am.com/de/home.html</a>
Vonovia	<a href="http://www.vonovia.de/">www.vonovia.de/</a>
Alexandra Stiftung	<a href="http://www.hws-berlin.de/startseite0/">www.hws-berlin.de/startseite0/</a>
BEWOG	<a href="http://www.wbm.de/">www.wbm.de/</a>
DEGEWO Treptow-Köpenick	<a href="http://www.degewo.de/content/de/Service/3-0-Kundenzentren/Koepenick.html">www.degewo.de/content/de/Service/3-0-Kundenzentren/Koepenick.html</a>
WohnBau Pankow	<a href="http://www.ewg-pankow.de/">www.ewg-pankow.de/</a>
GW Neukölln	<a href="http://www.gwneukoelln.de/">www.gwneukoelln.de/</a>
GWG Berliner Bär	<a href="http://www.berliner-baer-koepenick.de/home/">www.berliner-baer-koepenick.de/home/</a>
Treptow Süd	<a href="http://www.wg-treptow-sued.de/">www.wg-treptow-sued.de/</a>
Altglienicke	<a href="http://www.wg-altglienicke.de/">www.wg-altglienicke.de/</a>
Wendenschloss	<a href="http://www.wbg-wendenschloss.de/">www.wbg-wendenschloss.de/</a>
Amtsfeld	<a href="http://www.wbg-amtsfeld.de/">www.wbg-amtsfeld.de/</a>
Treptow-Nord	<a href="http://www.wbg-treptow-nord.de/">www.wbg-treptow-nord.de/</a>
Mittendrin im Wuhletal	<a href="http://www.mittendrin-im-wuhletal.de">www.mittendrin-im-wuhletal.de</a>
WGJO	<a href="http://www.wgjo.de/">www.wgjo.de/</a>
WBG Köpenick Nord	<a href="http://www.koepenick-nord.de">www.koepenick-nord.de</a>

Mis à jour le : 25.01.2018

Traduction : Sophie Garcia