

# La guía para encontrar alojamiento

Donde y como encontrar alojamiento ? A que debe de prestar atención ?

- Las 10 pasos a seguir -

1. ¿ Que tipo de vivienda está buscando ?
2. ¿ Donde encontrar vivienda?
3. ¿ Que estándares debe cumplir una vivienda ?
4. ¿ Lista<sup>1</sup> de documentos que se proporcionarán al arrendador<sup>2</sup>
5. ¿ Que debe de tener en cuenta durante la visita de la vivienda ?
6. Lista de documentos a entregar a la administración para la asunción del alquiler.
7. Todo lo que necesita saber sobre el contrato de alquiler y la entrega de llaves
8. Lista de cosas que hay que verificar al entregar las llaves .
9. ¿ Cuáles son los siguientes pasos ?
10. Glosario
11. Enlaces útiles
12. Sitios de Internet de las principales agencias inmobiliarias de Berlín

---

<sup>1</sup> Las 3 listas presentadas en ese documento le permiten verificar que no olvida nada durante sus tramites y le permite marcar con una cruz las acciones ya realizadas en la columna « check » para averiguar dónde se encuentra.

<sup>2</sup> El arrendador es el que le alquila el alojamiento. Puede ser un propietario privado, una agencia de alquiler, también un inquilino en el caso de un subarriendo

## 1. ¿Que tipo de vivienda está buscando ?

### Alojamiento privado

- Tiene total privacidad
- Vive con su familia
- Decide solo y libremente sobre el alojamiento

### Piso compartido (WG)

- Tiene su propia habitación
- Comparte las salas comunes (cocina, baño, ...) con sus compañeros de cuarto
- ➔ En Berlín ese tipo de solución de alojamiento está muy extendido, especialmente entre los adultos jóvenes (particularmente los estudiantes)
- ➔ Si está buscando piso compartido, puede por ejemplo ponerse en contacto con la plataforma [www.fluechtlinge-wilkommen.de](http://www.fluechtlinge-wilkommen.de) que envía anuncios de compañeros de cuarto a los refugiados
- ➔

Las ventajas :

- A menudo es más asequible en términos de precio que el alojamiento privado
- En general, los compañeros de cuarto comparten los costos de las compras importantes (muebles de sala común, electrodomésticos, la vajilla, etc.)
- A menudo se crean amistades entre los compañeros de cuarto que generalmente tienen aproximadamente la misma edad (cocinar, organizar salidas juntos etc.)
- Las tareas domésticas se comparten entre los compañeros de habitación
- Es a menudo más fácil de encontrar un compañero de cuarto que un alojamiento privado

### Subarriendo

- Arrendadores privados
- Diversas formas : : en la misma casa / en la misma vivienda que el arrendador o solo en el alojamiento
- Consulta más cercana del arrendador en caso de cambio de alojamiento
- Periodo del alquiler a menudo limitado en el tiempo

## 2. ¿Donde encontrar vivienda ?

### Portales de 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)

### Empresas inmobiliarias

- [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)

Lista completa de las empresas inmobiliarias de Treptow-Köpenick en la última página.

### Grupos y páginas de 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>
- (inglés) Habitaciones/Housing.WGs.Accomodation Berlin<sup>8</sup>

<sup>3</sup> Traducción : Berlin sin comisión

<sup>4</sup> Trad. : piso gratis en Berlín

<sup>5</sup> Trad. : piso y compañero de cuarto Berlín

<sup>6</sup> Trad. : piso compartido en Berlín

<sup>7</sup> Trad. : bolsa de valores de Berlín

Palabras claves : Wohnung (vivienda) , Flat (piso), apartment (apartamento), accommodation (alojamiento), Mietwohnungen (piso de alquiler)

### Periódicos con pequeños anuncios inmobiliarios

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

## 3. ¿Qué estándares debe cumplir una vivienda ?

### La superficie

Valor de referencia : una habitación por persona (depende de la superficie y de la configuración del alojamiento). Pero muchas personas pueden compartir la misma habitación, por ejemplo cuando se trata de una pareja o hermanos.

- ➔ Para un niño de menos de 6 años: la superficie de la habitación debe ser por lo menos 6 m<sup>2</sup>.
- ➔ A partir de 6 años: la superficie de la habitación debe ser por lo menos 9m<sup>2</sup>.

### El importe del alquiler

Tamaño del Hogar	Alquiler máximo permitido (sin el costo de la calefacción) <sup>9</sup>
1 persona	= 484,80 €
2 personas	= 566,64 €
3 personas	= 725,76 €
4 personas	= 816,48 €
5 personas	= 954,72 €
6 personas	= 1.067,04 €
7 personas	= 1.179,36 €
+ de 7 personas	+ 112,32 € por persona

Importe neto del alquiler<sup>10</sup>

+

Cargas sin la calefacción<sup>11</sup>  
(eliminación de basura, mantenimiento de áreas comunes, etc.)

El alquiler bruto (alquiler neto + gastos pero sin calefacción) no debe ser más elevado que los importes permitidos expuestos arriba para que el LAF o el *Jobcenter* acepten pagarlo.

<sup>8</sup> Trad. : habitaciones / casas, piso compartido, alojamiento Berlín

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

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

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

## La duración del arrendamiento

- Sin amueblar : arrendamiento de 2 años mínimo hasta indefinido
- Amueblado / parcialmente amueblado : arrendamiento de 6 años mínimo
- Información detallada (en alemán) :
  - [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/>

## El depósito

- El Jobcenter (JC) o el LAF paga también el depósito (financiado por un contrato de préstamo)
- El importe del depósito corresponde a 3 veces el alquiler neto <sup>12</sup> máximo..

## La calefacción

Ejemplo para 1 persona de los importes máximos permitidos según el tipo de calefacción

Área total del edificio	Calefacción de combustible	Calefacción de gas	Calefacción geotérmica
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 caso de una sistema de suministro de agua descentralizado: -6 €
- **Los importes del alquiler bruto deben permanecer razonables.**

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

#### 4. Lista de documentos que se proporcionarán al arrendador

Qué?	Descripción	Detalles	Check
<b>Carta de motivación (opcional)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Presentación suya y de su familia</li> <li>Explica por qué la vivienda es de particular interés para ti</li> </ul>	Puedes responder a estas preguntas : <ul style="list-style-type: none"> <li>¿Cuál es tu trabajo ?</li> <li>¿Qué hiciste en tu país de origen ?</li> <li>¿ Tomas clase de alemán ? ¿ Si es así que nivel tienes ?</li> <li>¿ Tus hijos van a la escuela ? ¿ Cuales son tus deseos para el futuro ?</li> </ul>	
<b>Formulario de solicitud</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Este formulario no es siempre solicitado por los arrendadores</li> <li>Los arrendadores que lo solicitan te darán el formulario para completar</li> </ul>	Preguntas sobre el número de inquilinos, el puesto de trabajo que ocupas, sus mascotas, etc.	
<b>Copia de un documento de identidad</b>	Autorización temporal de estancia , título de estancia	Es la prueba de tu identidad	
<b>Certificado de ausencia de deudas de alquiler<sup>13</sup></b>	Certificado de que no tiene deudas de alquiler de su antiguo arrendador	Debe solicitar este certificado a su hogar u hostel donde se encuentre hasta ahora. Ellos son los que lo proporcionan	
<b>Informe de crédito SCHUFA</b>	Certificado que garantiza su solvencia (es decir que puede pagar sus facturas y por lo tanto su alquiler y que no tiene prohibido realizar operaciones bancarias / estas prohibido bancario	<ul style="list-style-type: none"> <li>Por unos 30 € puede obtenerlo de inmediato ou en algunos días aplicando en línea</li> <li>En un <i>Postbank</i> o <i>Volksbank</i> o</li> <li>Gratis al solicitar un envío por correo para una recepción dentro de 3 à 4 semanas</li> </ul>	
<b>Aviso de prestación<sup>14</sup></b>	Prueba de que recibe subsidios de parte de la Administración si no esta trabajando	El LAF O el Jobcenter le proporciona este documento durante los últimos tres meses.	
<b>Autorización para alquilar un alojamiento<sup>15</sup></b>	SOLAMENTE si aún está a cargo del LAF	Recibe esta autorización después de 6 meses de vida máxima en un hogar <sup>16</sup> u hostel	
<b>Nóminas</b>	SOLAMENTE si tiene un trabajo	Copias de las nóminas de los últimos tres meses	
<b>Certificado de escolarización /matrícula<sup>17</sup></b>	SOLAMENTE si es estudiante	Es us escuela de posgrado la que le proporciona este certificado	

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

<sup>14</sup> En alemán : Leistungsbescheid

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

<sup>16</sup> En alemán : Notunterkunft (hogar de urgencia) ou Gemeinschaftsunterkunft (hogar comunitario)

## 5. Que debe de tener en cuenta durante la visita de la vivienda ?

### Documentos para traer y preguntas para hacer

- Haga un expediente que contenga copias de todos los documentos de la « Lista de documentos que se proporcionarán al arrendador » (punto 4) y tráigalo al momento de la visita.
- Haga todas las preguntas necesarias para luego pedir a la Administración (*LAF* o *Jobcenter*) que se haga cargo de su alquiler (punto 6) :
  - Deje que la persona que organiza la visita presente todas las características de la oferta ;
  - Verifique bien el monto del alquiler, el número de habitaciones (para asegurarse de que cumpla con los estándares establecidos en el punto 3);
  - Verifique que el estado del alojamiento esté de acuerdo con lo que se dijo en el anuncio;
  - ¿ Se ha renovado el alojamiento ?
  - ¿ Se cierran y se abren bien las puertas y las ventanas ?
  - ¿ Hay rastros de moho ?
  - ¿ Están funcionando bien los electrodomésticos ?
  - ¿ Están funcionando las instalaciones de agua ?
  - ¿ Le conviene el entorno de la vivienda (servicios, espacios verdes, ...) ?
  - ¿ El alojamiento está bien comunicado por transporte público (S-Bahn y U-Bahn, Bus) ?

### Consejos

Pregúntese si puede comunicarse fácilmente con el arrendador. Si cree que puede ser difícil, intente que un hablante alemán le acompañe.

**Tenga cuidado, nunca pague algo antes de firmar el contrato de alquiler !**

---

<sup>17</sup> En alemán : Immatrikulationsbescheinigung

## 6. Lista de documentos a entregar a la administración para la asunción del alquiler

Que ?	Descripción	Detalles	Check
<b>Oferta personal</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- toda la información revelante</li> <li>- El arrendador debe de firmar la oferta ( una agencia debe sellar la oferta)</li> </ul>	El documento debe incluir : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dirección del alojamiento</li> <li>- Fecha del inicio del alquiler</li> <li>- Superficie de la vivienda (y de cada habitación)</li> <li>- Número de habitaciones</li> <li>- ¿Se necesita una WBS<sup>18</sup> ?</li> <li>- Monto del alquiler neto</li> <li>- Monto de cargos</li> <li>- Monto del costo de calefacción</li> <li>- Monto del depósito</li> <li>- Tipo de calefacción y suministro de agua caliente</li> <li>- Tamaño del edificio</li> <li>- ¿ El alojamiento está listo para ser ocupado ?</li> <li>- ¿ Hay una estufa y un fregadero ?</li> <li>- Está amueblado el alojamiento ?</li> </ul>	
<b>Para el propietario privado</b>	Prueba de que posee la vivienda en cuestión	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Extracto del registro de propiedad o</li> <li>- Déclaración de propiedad (La LAF da un modelo)</li> </ul>	
<b>Para un subarrendamiento</b>	Autorización de subarrendamiento provista por el arrendador de su inquilino	La copia del contrato de arrendamiento principal para verificar que : <ul style="list-style-type: none"> <li>- el alquiler que pagará es razonable en relación con el alquiler general ;</li> <li>- ¿ Cual es la duración del contrato de alquiler ?</li> <li>- ¿ Quien es el arrendador de la vivienda ?</li> <li>- Han firmado todas las partes el contrato ?</li> </ul>	

<sup>18</sup> WBS (Wohnberechtigungsschein) : certificado que da acceso a la vivienda social



Hacer una solicitud al LAF	Hacer una solicitud al JOBCENTER (JC)
1) Dirección : ICC, Messedamm 11, 14055 Berlin	1) Recuperar del Jobcenter la autorización para el financiamiento del alquiler
2) Un vez que tenga la certificación del subsidio del alquiler puede firmar el contrato de arrendamiento.	2) Firmar el contrato de alquiler
3) El acceso permanente al alojamiento del EJF <sup>19</sup> se encuentra en Turmstrasse 21., 10559 Berlin (Haus M)	3) Llevar el contrato de alquiler firmado al <i>Jobcenter</i> y solicitar el costo de la vivienda: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. El actual <i>Jobcenter</i> paga el alquiler</li> <li>b. En caso de cambio de <i>Bezirk</i>, el nuevo <i>Jobcenter</i> pagará los siguientes alquiler y el depósito (no el primero) : debe registrarse en el nuevo Jobcenter</li> </ul>
4) Con la confirmación de la permanencia y la invitación a una cita + contrato de alquiler para el suministro de la prestación (LAF) : transferencia del alquiler y del depósito	

## 7. Todo lo que necesita saber sobre el contrato de alquiler y la entrega de llaves

### El contrato de arrendamiento

El contenido :

- Los nombres de todas las personas que firman el contrato (arrendador, inquilino)
- Monto de alquiler y depósito
- Mención de todas las habitaciones alquiladas (cocina, baño, número de habitaciones, pasillo, etc.)
- Fecha de inicio del arrendamiento y eventualmente la duración del arrendamiento.
- Descripción del estado de la vivienda con defectos (mencionar los problemas que el arrendador tendrá que remediar) : lo mejor es hacer el inventario con una tercera persona que pueda desempeñar el papel de testigo.

Presta especial atención a :

- ¿ El arrendamiento tiene un plazo fijo ? En caso afirmativo, se ajusta a las normas mencionadas en el punto 3 ?
- ¿ El alquiler es gradual / Puede haber aumentos de alquiler ?
- Antes de firmar, aclare las medidas de modernización que se implementarán (Por ejemplo : ¿ Una modernización de las ventanas y del sistema de calefacción conducirá a un aumento del alquiler ?)

Importante :

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



- No pague nada sin recibir un recibo y una contraprestación a cambio !
- No firme un contrato que no comprenda todas o algunas partes del contenido
- Mantenga registros escritos de todas las etapas del proceso (contrato, inventario, etc.)

## La entrega de llaves

- Realizar una inspección final conjunta de la vivienda con el arrendador
- Hacer un inventario del alojamiento registrado por escrito
- Ambas partes (arrendador y arrendatario) deben firmar el inventario
- En el momento de la mudanza, es sobre la base de este inventario escrito que se decidirá si se le devuelve el depósito o si debe pagar por los daños que ocurrieron durante el plazo de su contrato de arrendamiento.
- En el inventario se notarán los defectos de la vivienda existente a su llegada y que el arrendador eventualmente tendrá que corregir.
- Venga con otra persona para que le ayude a comunicarse en alemán si no se siente cómodo (puede preguntar en *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)
- Las asociaciones de inquilinos pueden responder sus preguntas si persisten incertidumbres.

## 8. Lista de cosa para verificar al entregar las llaves

A qué debes de prestar atención ? Que preguntas debo hacer ?	Check
¿ Hay signos de desgaste en la vivienda más importantes de lo normal ? <ul style="list-style-type: none"> <li>• ¿ La vivienda necesita ser renovada ? En caso afirmativo, escribir un acuerdo por escrito para decidir como renovar.</li> <li>• El inquilino anterior debe haber repintado las paredes en colores neutros.</li> </ul>	
¿ Todavía hay pequeñas reparaciones por hacer ? En caso afirmativo, escriba un acuerdo por escrito para decidir quien hará estas reparaciones.	
¿ Funcionan todas las instalaciones eléctricas (placas de cocción, horno) y calefacción?	
Daños y defectos a tener en cuenta : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Manchas en la alfombra, azulejos rotos, un piso de PVC o un parquet dañados.</li> <li>• Las ventanas : ¿ cierran todas bien ? ¿ Están desgatadas ? ¿ Como se reemplazan las ventanas ?</li> <li>• La ceramica : inspeccione a fondo el lavabo, el inodoro, la ducha y la bañera. ¿ Hay grietas ? ¿ Gotean los grifos ? Todas las tuberías son impermeables ?</li> <li>• ¿ Nota rastros de moho o humedad ?</li> </ul>	
Comprobar que la bodega esté vacía, que la vivienda esté limpia y ordenada	
<b>Que poner en el informe escrito del inventario ?</b>	

<sup>20</sup> Los *Integrationslots\*innen* son personas responsables de ayudar a las personas que han llegado recientemente a Alemania en sus procedimientos administrativos, sus citas , etc.



interaxion

La fecha, los nombres completos y las direcciones del inquilino y el arrendador, la dirección de la vivienda.



# interaxion

Antes de firmar , leer bien todo el documento : verificar todos los puntos nuevamente	
Todos los daños y defectos, así como los acuerdos anteriores relacionados con ellos, deben aparecer en el documento.	
Los números del medidor y las lecturas del medidor (medidor de agua, medidor de electricidad, medidor de calefacción)	
Mención de llaves recuperadas (llaves del edificio, vivienda, buzón, bodega, etc.)	
Mención de las promesas sobre proyectos futuros (reparaciones, etc.)	
¿ El arrendador firmó el informe de inventario ? → Atención , la firma del conserje no es suficiente.	
Al final de la entrega de llaves, solicitar una copia del informe de inventario para su expediente/ archivo personal	
<b>Consejos</b>	
Venga con otra persona que será testigo del inventario y la entrega de las llaves	
Presté atención a cómo se ilumina el alojamiento : la luz del día es ideal y si no es suficiente, las lámparas de alta potencia son una ventaja	
Tome fotografías de los defectos y daños y escríbalas en el inventario	
Tómese todo el tiempo necesario para verificar el estado del alojamiento antes de firmar el contrato.	

## 9. Cuáles son los siguientes pasos ?

### Financiar la compra de equipos básicos

Tiene derecho a una cierta cantidad de dinero para equipar su vivienda. Para obtenerlo :

- **Si está en Jobcenter :**  
Completar un formulario de solicitud – El proceso de la solicitud lleva unos días.
- **Si está en LAF :**  
La solicitud se realiza en la cita sobre el alquiler y el depósito (una vez que se ha firmado el contrato de alquiler ).

### Conseguir muebles baratos

- <https://www.ebay-kleinanzeigen.de/>
- Grupos de facebook : « Möbel spenden für Flüchtlinge \* Berlin » ; « Free your stuff Berlin »
- Tiendas sociales y solidarias<sup>21</sup>.
- Para obtener más información, consulte esta hoja práctica : [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 alemán: *Sozialkaufhäuser*

## Los contratos

- **Usted debe pagar la electricidad, internet y el gas cuando recibe sus facturas .**
- Infórmese sobre el seguro del hogar (asegura sus pertenencias y especialmente sus muebles personales) y el seguro de responsabilidad civil (puede estar asegurado en caso de daños de su parte a un tercero ): pregunte en las líneas directas (punto 11).

## El « *Anmeldung* » : registro en la administración del distrito (*Bürgeramt*)

Todos deben registrar su dirección de domiciliación en la administración del distrito (*Bürgeramt*).

### Si está en *LAF* :

- Administración del distrito para solicitantes de asilo (*Flüchtlingsbürgeramt*) en Mitte :  
Rathaus Tiergarten  
Mathilde-Jacob-Platz 1  
10551 Berlin  
➔ Responsable de las personas que viven en Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln, Tempelhof-Schöneberg, Steglitz-Zehlendorf, Pankow, Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg, Reinickendorf, Treptow-Köpenick.
- Administración del distrito para solicitantes de asilo (*Flüchtlingsbürgeramt*) en Charlottenburg-Wilmersdorf :  
Hohenzollerndamm 177  
10713 Berlin  
➔ Responsable de las personas que viven en Charlottenburg-Wilmersdorf y Spandau.

### Si está en *Jobcenter* :

- La modificación de su dirección de domiciliación puede realizarse en cualquier *Bürgeramt*.
- Lista de todos los documentos necesarios y hacer cita en esta dirección :  
<https://service.berlin.de/dienstleistung/120686/>

### Documentos para traer :

- Documento de identidad y permiso de residencia
- Formularios para el *Anmeldung* completados (a descargar en la dirección indicada justo antes)
- Contrato de arrendamiento y certificado del nuevo arrendador (confirmación del arrendador)

## Quién todavía necesita su nueva dirección ?

El Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF), Ausländerbehörde, Caja de Enfermedad (*Krankenkasse*), el banco, el curso de integración (Integrationskurs), la guadería, la escuela para sus hijos, su empleador, etc.

## 10. Léxico

### Arrendamiento por tiempo limitado

La razón por la cual el arrendamiento tiene una duración limitada debe ser especificada en el contrato por el arrendador .

#### *Befristete Mietvertrag*

Las razones pueden ser : uso personal, necesidad de un trabajo de renovación particularmente importante y alquiler de oficinas o locales comerciales.

### Déposito

- Es una garantía para el arrendador en caso de daños causados durante el plazo del arrendamiento, o en caso de impago del alquiler
- Es un máximo de tres veces el alquiler neto (sin cargos).

#### *Kaution*

### El alquiler neto

- Es el alquiler sin cargo (sin calefacción central, agua caliente, recogidas de basura, etc.), calculado de acuerdo con el número de metros cuadrados en el suelo.

#### *Nettokaltemiete*

- El alquiler neto + los cargos = el alquiler bruto (sin el precio de la calefacción)

### Costos auxiliares

- Costes secundarios « frios » (*kalt*) : solo cargos, sin calefacción.
- Si se incluye calefacción, estos son los costos auxiliares « calientes » (*warm*).

#### *Nebenkosten*

### Comisión de corretaje

- Esto es cuando alguien que no sea el arrendador encuentra un inquilino y recibe dinero por ello.
- Este dinero (comisión) debe ser pagado por el arrendador, no puede ser pagado por Usted !

#### *Maklerprovision*

### Prima/ bonificaciones

- Si desea recuperar muebles o equipos que pertenecieron al inquilino anterior, puede hacerlo a cambio de una prima
- Pague solo después de firmar el contrato de arrendamiento y preste atención para pagar el precio correcto (no debe ser lo mismo que si los artículos fueran nuevos).

#### *Abstandszahlungen*

### Certificado de autorización de residencia

- Si desea poder acceder a viviendas asequibles, incluidas las viviendas financiadas por la ciudad.
- Para personas con ingresos modestos y/o tienen una necesidad particularmente urgente de vivienda, especialmente cuando no tienen hogar (*Obdachlosigkeit*).
- Todas las personas que tienen un permiso de residencia y viven en un hogar tienen derecho a una *WBS*.
- El permiso de residencia debe ser válido por al menos 11 meses.
- Para pedirlo, está aquí :

#### *Wohnungsberechtigungsschein (WBS)*

<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/formulare/de/wohnen.shtml#wohnowirt>

---

## Entrega de llaves

El inquilino y el arrendador juntos elaboran un informe sobre el estado de la vivienda, donde todos los daños y defectos presentes en el alojamiento se registran al momento de entregar las llaves.

### *Wohnungsübergabe*

## 11. Enlaces útiles

### Los principales centros de asistencias en el área de la vivienda:

- **Para solicitantes de asilo en LAF y refugiados en Jobcenter Mitte** : EJF<sup>22</sup> (Búsqueda y asesoramiento de vivienda)  
<https://www.ejf.de/einrichtungen/migration-und-fluechtlingshilfe/wohnungen-fuer-fluechtlinge.html>
- **Treptow-Köpenick** : InteraXion (consejos)  
[www.interaxion-tk.de/index.php/de/ueber-uns](http://www.interaxion-tk.de/index.php/de/ueber-uns)
- **LAF** (en relación con los problemas del alquiler)  
<https://www.berlin.de/laf/wohnen/informationen-fuer-fluechtlinge/wohnungen/>
- **Jobcenters de los municipios**  
<https://service.berlin.de/jobcenter/>

---

### Las principales iniciativas voluntarias en Berlín en el campo de la investigación de vivienda

- **Nestwerk** (Red de Iniciativa de Vivienda)  
[www.nestwerkberlin.de](http://www.nestwerkberlin.de)
- **Bündnis Neukölln** (Centro de asesoramiento y acompañamiento)  
[www.buendnis-neukoelln.de](http://www.buendnis-neukoelln.de)
- **Reinkickendorf hilft** (Permanencia Consejo)  
[www.wir-netzwerk.de](http://www.wir-netzwerk.de)
- **Pankow hilft** (Permanencia Consejo)  
[www.pankow-hilft.de](http://www.pankow-hilft.de)
- **Wedding hilft** (Permanencia Consejo)  
[www.wedding-hilft.de](http://www.wedding-hilft.de)
- **AG-Wohnen Xenion** (Permanencia Consejo y acceso a la vivienda)  
[www.xenion.org](http://www.xenion.org)
- **Mittelhof e.V.** (Permanencia Consejo en Steglitz-Zehlendorf) :  
<http://www.mittelhof.org/angebote/finden>

---

### Acceso a información actualizada, hojas informativas y consejos en el blog de 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. Sitios de Internet de las principales empresas inmobiliarias de Berlín

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>
BEWOGE	<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>

Actualizado : 19.08.19

Traducción : Sylvie Duttine