

# Przewodnik

PRZYDATNE WSKAZÓWKI I PORADY DOTYCZĄCE  
SZUKANIA MIESZKANIA W BERLINIE W 11 KROKACH

## Treść

- Samodzielne mieszkanie czy współdzielona przestrzeń?
- Gdzie można znaleźć mieszkanie?
- Jak duże musi być mieszkanie? Ile może kosztować?
- Lista kontrolna dokumentów aplikacyjnych
- Na co należy zwrócić uwagę przy oglądaniu mieszkania?
- Wniosek o poniesienie kosztów
- Lista kontrolna dotycząca przejęcia kosztów
- Umowa najmu i przekazanie mieszkania
- Lista kontrolna przy przekazywaniu mieszkania
- Jakie są kolejne kroki?
- Słowniczek (objaśnienie słów)

# Samodzielne mieszkanie czy współdzielona przestrzeń?

W swoim własnym mieszkaniu masz:

- własną umowę najmu
- dużo prywatności i swobody, aby urządzić swoją przestrzeń

Współdzieląc masz:

- umowę podnajmu (często na czas określony)
- swój własny pokój
- towarzystwo współlokatorów - szczególnie młodzi ludzie mieszkają w mieszkaniach współdzielonych
- tańszy czynsz - nawet w centrum miasta
- wspólne obowiązki (np. sprzątanie) i wydatki (np. na środki czystości i wyposażenie)
- wspólne działania

Projekt pomagający znaleźć udział w mieszkaniu "Zusammenleben Willkommen"



## Gdzie znajdziesz samodzielne mieszkanie lub wolny pokój? I

Możesz znaleźć wiele samodzielnych mieszkań i pokoi do wynajęcia na platformach online:

- [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)

Firmy bezpośrednio wynajmujące mieszkania również zamieszczają informacje o wolnych mieszkaniach na swoich stronach internetowych:

- [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)
- [www.wbm.de](http://www.wbm.de)
- [www.gesobau.de](http://www.gesobau.de)



# Gdzie można znaleźć samodzielne mieszkanie lub wolny pokój? II

- [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](#)

i wiele innych!

Istnieją również spółdzielnie mieszkaniowe, oferujące w szczególności mieszkania socjalne.

Listę berlińskich spółdzielni można znaleźć pod adresem:

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

Prywatne oferty można znaleźć głównie na portalach ogłoszeniowych typu ebay. Ogłoszenia o mieszkaniach współdzielonych często udostępniane są na grupach na Facebooku.



## Jak duże musi być mieszkanie? Ile może kosztować? I

**Jak duże powinno być mieszkanie?**

Na dorosłą osobę przyjmowana jest powierzchnia jednego pokoju z min. 12 m<sup>2</sup>, dla dzieci poniżej 6 lat sugerowana jest przestrzeń 10 m<sup>2</sup>. Pary i rodzeństwo mogą oczywiście współdzielić pokój (limity prawne są niższe).

**Ile może kosztować wynajem?**

Czy sam zarabiasz i nie dostajesz pieniędzy od państwa? Całkowity czynsz powinien wynosić jedną trzecią dochodu netto.

Tabela znajduje się na końcu przewodnika. Regulamin mieszkaniowy berlińskiego AV Wohnen określa odpowiedni poziom czynszu dla Urzędu Pracy, Urzędu do Spraw Cudzoziemców i Ośrodka Opieki Społecznej.

Uwaga! Jeśli jesteś bezdomny/a lub wkrótce będziesz, otrzymasz dodatek w wysokości 20%. Jeśli jesteś w trudnej sytuacji (np. samotni rodzice, osoby starsze, osoby niepełnosprawne lub przewlekle chore i inne), dostaniesz kolejne 10%, tak samo jak w przypadku mieszkań socjalnych (z WBS). Dodatki mogą być łączone.



# Jak duże musi być mieszkanie? Ile może kosztować? II

Urząd do Spraw Cudzoziemców, Urząd Pracy i Ośrodek Pomocy Społecznej sprawdzają pod kątem czynszu:

1. Czynsz bruttokalt - czynsz podstawowy i koszty operacyjne (np. wywóz śmieci itp.), w tym 20% dodatek przeciwdziałający bezdomności:

|   |             |
|---|-------------|
|   | = 511,20€   |
|   | = 618,54€   |
|   | = 761,28€   |
|   | = 856,44€   |
|   | = 1.029,38€ |
|  | + 121,10€   |

2. Indywidualne koszty zużycia wody, gazu, prądu itd. (patrz tabela)

Oba te czynniki razem składają się na całościową opłatę czynszową.

Uwaga! Czynsz netto i koszty zużycia muszą być indywidualnie dopasowane i są każdorazowo sprawdzane.



# Jak duże musi być mieszkanie? Ile może kosztować? III

## Kaucja:

- Urząd do Spraw Cudzoziemców, Urząd Pracy i Ośrodek Pomocy Społecznej mogą przejąć depozyt w formie pożyczki.
- Jeśli zmienisz miejsce zamieszkania, twoje mieszkaniowe zapotrzebowanie przejmuje Urząd Pracy w twojej nowej dzielnicy
- Kaucja nie może być wyższa niż trzykrotność czynszu brutto (bez opłat).

## Czas trwania najmu:

- Z reguły umowy najmu zawierane są na czas nieokreślony. Istnieje jednak kilka wyjątków, np. umowy podnajmu mogą być zawierane na czas określony. Zalecamy długość co najmniej sześciu miesięcy.

# CHECKLIST DOKUMENTY APLIKACYJNE

WYDRUKOWANE JAKO KOPIA LUB W FORMACIE PDF  
JEŚLI PRZESYŁANE DROGĄ ELEKTRONICZNĄ



- List motywacyjny:** Okazja do przedstawienia siebie (i swojej rodziny) oraz swojej sytuacji agencji wynajmu.
- Formularz dla potencjalnego najemcy:** Formularz wymagany przez najemcę - tutaj wymagane są dane osobowe (wypełniany zazwyczaj podczas oglądania lokalu lub online (np. e-mail).
- Dowody osobiste lub **paszporty** wszystkich członków gospodarstwa domowego i **zezwolenia na pobyt**.
- Certyfikat Wolności od Długów Czynszowych:** Zaświadczenie o nieposiadaniu długów czynszowych. Możesz go otrzymać od obecnego właściciela mieszkania. Ten dokument ważny jest 3 miesiące od daty wystawienia.
- SCHUFA:** Oświadczenie dotyczące "zdolności kredytowej" (potwierdza fakt, że jesteś(cie) w stanie płacić swoje rachunki i będziecie w stanie robić to wiarygodnie w przyszłości). Można je otrzymać za opłatą w Postbanku, Volksbanku lub przez Internet. Ten dokument ważny jest 3 miesiące od daty wystawienia.
- Dowód wynagrodzenia za ostatnie trzy miesiące lub aktualne powiadomienie o zasiłku.** Dowód wynagrodzenia za ostatnie trzy miesiące lub aktualne powiadomienie o zasiłku z Urzędu Pracy, Ośrodka Opieki Społecznej lub Urzędu do Spraw Cudzoziemców.
- Jeśli studiujesz lub jesteś w trakcie przyuczania do zawodu:  
**Zaświadczenie uczelni lub szkoły branżowej**
- Wohnberechtigungsschein (WBS):** wymagane w przypadku mieszkań socjalnych o niskim czynszu, dla osób "o szczególnych potrzebach mieszkaniowych". Ten dokument ważny jest rok od daty wystawienia.

# Na co należy zwrócić uwagę przy oglądaniu mieszkania?

Najlepiej jest zebrać dokumenty z "Listy kontrolnej dokumentów aplikacyjnych" w formie folderu i przynieść je ze sobą (zawsze kopia, nigdy oryginał).

Złóż ofertę, poproś agencję o dodanie cię do bazy danych.

Wypełnij formularz zgłoszeniowy.

Zapytaj, jak otrzymać formularz danych osobowych (osobiście lub w e-mailu).

Sprawdź, czy wysokość czynszu, liczba pokoi i metraż mieszkania są takie, jak w ofercie.

Sprawdź czy drzwi i okna zamykają się?

Sprawdź czy widać gdziekolwiek pleśń (wilgotne plamy)? Czy kable elektryczne są w porządku?

Sprawdź czy krany działają?

Jeśli to możliwe, weź ze sobą kogoś, kto mówi po niemiecku.



## Wniosek o przejęcie kosztów

W Urzędzie do Spraw Cudzoziemców należy (tylko dla otrzymujących świadczenia osób ubiegających się o azyl):

- Złożyć wniosek z ofertą osobistą: w dziale wynajmu pod adresem Darwinstr. 14-18, 10589 Berlin lub pocztą elektroniczną i poczekać na potwierdzenie
- Podpisać umowę najmu
- Umówić się na spotkanie z zespołem wykonawczym w celu przeniesienia czynszu i kaucji.

W Urzędzie Pracy (Jobcenter) należy:

- Uzyskać zgodę na przejęcie kosztów na podstawie indywidualnej oferty
- Podpisać umowę najmu z przeniesieniem kosztów.
- Wystąpić o pokrycie kosztów zakwaterowania z umową najmu (załącznik KdU) i wystąpić o przejęcie kaucji.

Na pierwsze wyposażenie mieszkania w meble, lodówkę i pralkę należy złożyć osobny wniosek.

# CHECKLIST ZAŁOŻENIE KOSZTÓW

JAKIE DOKUMENTY SĄ POTRZEBNE, ABY KOSZTY ZOSTAŁY POKRYTE PRZEZ URZĄD?



- Oferta osobista:** tu zawarte są wszystkie istotne informacje o mieszkaniu:
  - Adres mieszkania
  - Początek najmu
  - Wielkość mieszkania (pokoju)
  - Liczba pokoi
  - Czy wymagany jest WBS?
  - Koszty czynszu bruttokalt
  - Koszty operacyjne (koszty dodatkowe)
  - Koszty naliczane według zużycia
  - Kaucja
  - Rodzaj ogrzewania i wielkość budynku
  - Czy mieszkanie jest w stanie nadającym się do użytku?
  - Czy jest tam kuchenka i zlew?
  - Czy mieszkanie jest (częściowo) umeblowane?
  
- W **przypadku wynajmu prywatnego:** Dowód własności (oświadczenie lub wypis z rejestru gruntów)
  
- W **przypadku podnajmu:** pozwolenie na podnajem z umowy najmu i głównej umowy najmu do porównania
  - Czy twój czynsz jest "proporcjonalny" do metrażu?
  - Jak ustalany jest okres wynajmu?
  - Kto jest głównym najemcą?
  - Czy wszystkie podnajmujące osoby złożyły podpisy?

# Umowa najmu i przekazanie mieszkania - co musisz wiedzieć? I

## Co mówi umowa najmu?

- Wszyscy sygnatariusze umowy z podaniem nazwisk
- Wysokość czynszu i kaucji
- Wszystkie wynajmowane pomieszczenia (kuchnia, łazienka, ...)
- Początek najmu i jego okres
- Protokół z brakami, odczytami liczników, wyposażeniem
- Regulamin wewnętrzny
- Umowy osobiste pomiędzy najemcą a dzierżawcą

## Na szczególną uwagę zasługują:

- Ograniczenie czasowe w umowie najmu
- Czy umowa najmu zawiera stopniowanie czynszu lub podwyżki czynszu?
- Planowane działania modernizacyjne

Nie wpłacaj żadnych pieniędzy bez pokwitowania!  
Zapisz wszystkie ustalenia na piśmie!  
Nie podpisuj umów, których nie rozumiesz.



# Umowa najmu i przekazanie mieszkania - co musisz wiedzieć? II

## Przekazanie

- Oględziny mieszkania z najemcą
- Aktualny stan mieszkania jest zapisywany w protokole.
- Obie strony podpisują protokół
- W protokole odnotowuje się, które uszkodzenia lub wady muszą być jeszcze usunięte przez najemcę.
- Weź ze sobą osobę, która potrafi porozumieć się z najemcą (zapytaj o pomoc w przewodnikach integracyjnych, np.: [integration@offensiv91.de](mailto:integration@offensiv91.de)).
- Stowarzyszenia lokatorów pomogą ci w razie niepewności i udzielą ci wsparcia.
- W momencie wyprowadzki na podstawie raportu podejmowana jest decyzja, czy otrzymujesz zwrot kaucji za mieszkanie, czy też wystąpiły nowe szkody, za które musisz zapłacić.

# CHECKLISTA PRZEKAZANIE MIESZKANIA



NA CO POWINIENES ZWRÓCIĆ UWAGĘ?  
JAKIE PYTANIA POWINIENES ZADAĆ?

- Oznaki zużycia:** Czy mieszkanie wymaga remontu? Czy kosmetyczne naprawy zostały wykonane? Czy ogrzewanie i urządzenia elektryczne działają? Uszkodzenia lub wady to np. plamy na wykładzinach, zniszczone płytki, uszkodzone podłogi PCV lub drewniane. Czy wszystkie okna są zamknięte? W jakim stanie są umywalki, toalety, prysznice, wanny, ...? Czy są oznaki pleśni lub uszkodzeń spowodowanych przez wodę? Czy piwnica jest pusta, a mieszkanie zamiecione i czyste/neutralnie pomalowane?
  
- Co mówi protokół?**
  - Data, nazwa i adres najmu oraz najemcy
  - Adres mieszkania
  - Wszystkie szkody, wady i związane z nimi umowy
  - Notatka z numerami liczników i odczytami (liczniki prądu, gazu i wody)
  - Notatka na temat przekazywanych kluczy (drzwi wejściowe, drzwi do mieszkania, skrzynka na listy)
  - Ewentualne obietnice dotyczące planów na przyszłość
  - Podpisy obu stron
  
- Wskazówki:** Sprawdź wszystko i domagaj się kopii. Podczas oględzin mieszkania należy zwrócić uwagę na warunki oświetleniowe. Sprawdź wszystko dokładnie i poświęć na to tyle czasu, ile potrzebujesz. Weź ze sobą osobę, która będzie świadkiem.

# Jakie są kolejne kroki?

## Wstępne wyposażenie mieszkania

- Środki na pierwsze wyposażenie mieszkania możesz uzyskać z Urząd do Spraw Cudzoziemców, Ośrodka Opieki Społecznej i Urzędu Pracy.
- Musisz złożyć na nie dodatkowy wniosek, wyszczególniając meble, których potrzebujesz.

## Tanie meble

- Ogłoszenia w serwisie ebay
- Pchli targ
- Grupy na Facebooku takie jak "Free your stuff Berlin", "Möbel spenden für Geflüchtete"

## Zawieranie umów

- Prąd, internet, gaz
- Ubezpieczenia, takie jak ubezpieczenie majątku gospodarstwa domowego lub odpowiedzialności cywilnej

Pamiętaj, że za te koszty płacisz oddzielnie.

Zameldowanie w Urzędzie Meldunkowym (Bürgeramt) i przekazanie adresu do urzędów takich jak BAMF, Urząd do Spraw Cudzoziemców, bank, kasa chorych, ...

Rejestracja nowej szkoły.



## SŁOWNICZEK (OBJAŚNIENIA SŁÓW)

- Ograniczenie czasowe: Musi być uzasadnione w umowie najmu. Więcej informacji.
- Kaucja: Zabezpieczenie na czas najmu na wypadek szkód i zaległości w opłatach czynszu. Maksymalnie trzykrotność czynszu bruttokalt.
- Czynsz bruttokalt: Czynsz bez kosztów operacyjnych, za metr kwadratowy wynajmowanej powierzchni.
- Czynsz bruttowarm: Całkowity czynsz obejmujący koszty czynszu i koszty indywidualnego zużycia.
- Prowizja maklera: Obowiązuje "zasada wynajmującego". Zazwyczaj musi być opłacony przez najemcę. Strzeż się oszustwa!!!
- Płatności na odległość: Za meble lub wyposażenie mieszkania przejęte od poprzedniego najemcy.
- Wohnberechtigungsschein (WBS): Mieszkanie socjalne z niskim czynszem, zarezerwowane dla osób o niskich dochodach lub otrzymujących świadczenia transferowe (Jobcenter, LAF, Sozialamt). "Ze szczególnymi potrzebami mieszkaniowymi", np. w przypadku bezdomności i już rocznego pobytu w Berlinie lub w innych trudnych przypadkach.

# AKTUALNE LIMITY ADEKWATNOŚCI DLA JOBCENTRE, LAF I URZĘDU OPIEKI SPOŁECZNEJ(04/2022)

Mietobergrenzen nach AV Wohnen, 9.Juni 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 Warmwasserversorgung |
|---|------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|--|---|
| 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                                  | 500,40                       | 550,44                   | 600,48                   | 650,52                   | 700,56                   | 100-250                          | 90,60                              | 85,20                               | 112,80                                 | -8,00   |
|   |                              |                          |                          |                          |                          | 251-500                          | 88,20                              | 79,20                               | 105,00                                 |   |
|   |                              |                          |                          |                          |                          | 501-1000                         | 85,80                              | 73,80                               | 98,40                                  |   |
|   |                              |                          |                          |                          |                          | >1000                            | 83,40                              | 70,20                               | 94,20                                  |   |
| 2 Personen (Alleinerziehend mit einem Kind) | 515,45                       | 567,00                   | 618,54                   | 670,09                   | 721,63                   | 100-250                          | 98,15                              | 92,30                               | 122,20                                 | -9,00   |
|   |                              |                          |                          |                          |                          | 251-500                          | 95,55                              | 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 +10% für Sozialwohnungen (WBS)

Zuschlag +20% für Wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen

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

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

und Überschreitung dieser Richtwerte müssen im Einzelfall beantragt werden. Heizkosten Wärmepumpen sind extra geregelt.

Klimabonus

Quelle: SenIAS zusammengestellt von Xenion AG Wohnen

## 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.