

# Guía

## 11 CONSEJOS ÚTILES PARA ENCONTRAR UN DEPARTAMENTO EN BERLÍN

### Contenido

- ¿Departamento propio o compartido?
- ¿Dónde se puede buscar un departamento?
- ¿Qué tamaño debe que tener el departamento? ¿Cuánto debería costar?
- Lista de control de los documentos para la solicitud del inmueble
- ¿Lo qué hay que tener en cuenta a la hora de ver un departamento?
- Solicitud para la cobertura de los gastos.
- Lista de control para la cobertura de los gastos
- Contrato de arrendamiento y entrega del departamento
- Lista de control para la entrega del departamento
- ¿Cuáles son los siguientes pasos?
- Glosario (Explicación de las palabras)

# ¿Departamento propio o compartido?

En tu propio departamento tendrás:

- Un contrato de arrendamiento propio
- Mucha privacidad y libertad para decorar tu casa

En un departamento compartido tendrás:

- A menudo se realiza un acuerdo de subarriendo, a veces por un periodo de tiempo limitado
- Tu propia habitación
- La compañía de tus convivientes - entre los jóvenes vivir en departamentos compartidos es muy popular
- Alquileres económicos, incluso en el centro de la ciudad
- El trabajo en casa se compartirá (por ejemplo, limpieza) así como las compras de electrodomésticos, entre otras.
- Actividades compartidas

El proyecto "Zusammenleben Willkommen" puede ayudar a encontrar un departamento compartido



## ¿Dónde se puede buscar un departamento?

En las siguientes plataformas online puedes encontrar departamentos:

- [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)

Las agencias de alquiler también publican departamentos disponibles en sus sitios web, al igual que las constructoras inmobiliarias:

- [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)
- [www.hws-berlin.de](http://www.hws-berlin.de)



# ¿Dónde se puede buscar un departamento?

- [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](#)

y muchos más.

También existen cooperativas de viviendas. Estas se especializan en alquileres sociales. Puedes encontrar un resumen sobre esto aquí:

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

Los alquileres privados se pueden encontrar en ebay Kleinanzeigen. Los departamentos compartidos suelen publicar sus ofertas en grupos de Facebook.



## ¿Qué tamaño debe tener el departamento? ¿Cuánto debería costar? I

¿Qué tamaño debe tener el departamento?

Por persona se debe calcular una habitación y 12 m<sup>2</sup>; para niños menores de 6 años con 10 m<sup>2</sup>. Por supuesto, las parejas y los hermanos pueden compartir habitación (los límites legales son menores).

¿Cuánto debería costar el alquiler?

¿Ganas tu propio dinero y no recibes dinero del Estado? El alquiler total debe ser un tercio de sus ingresos netos.

Encontrarás una tabla al final de la guía. El reglamento de viviendas AV determina la adecuación de la tarifa de alquiler para la oficina de empleo, la LAF y la oficina de bienestar social.

¡Atención! Si no tienes vivienda o lo vas a tener pronto, obtendrá un 20% adicional. Si se trata de un caso especial (por ejemplo, familias monoparentales, personas mayores, personas con discapacidades o enfermedades crónicas entre otras), se puede obtener otro 10%, al igual que para los departamentos WBS.







Los porcentajes pueden ser sumados.



# ¿Qué tamaño debe que tener el departamento? ¿Cuánto debería costar? II

La LAF, la Oficina de Asistencia Social y la Oficina de Empleo verifican el costo del alquiler:

1. Alquiler bruto frío - alquiler neto frío (no incluye gastos de luz, agua y demás) y gastos de comunidad frío (esto incluye, por ejemplo, el mantenimiento del jardín, la eliminación de residuos, etc.), incluido el 20% de recargo por falta de vivienda:

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

2. Costes de calefacción (ver tabla)

Ambas cosas juntas dan como resultado el alquiler bruto caliente (Warmmiete Brutto).

**ATENCIÓN:** El alquiler bruto frío y los gastos de calefacción se calculan individualmente y se comprobarán en cada caso (no el alquiler bruto caliente).



# ¿Qué tamaño debe que tener el departamento? ¿Cuánto debería costar? III

Depósito:

LAF, Sozialamt y Jobcenter pueden hacerse cargo del depósito en forma de préstamo.

Si cambias de distrito, la Oficina de Empleo que te correspondrá se hará cargo.

Este préstamo no puede ser mayor a tres veces el alquiler neto frío.

Duración del contrato de alquiler:

Por regla general, los contratos de alquiler son de duración indefinida. Sin embargo, hay algunas excepciones, por ejemplo, los acuerdos de subarriendo pueden ser por un periodo limitado. Recomendamos una duración de por lo menos seis meses, incluso mejor de 2 años.

Puedes encontrar más información sobre la obtención de un inmueble aquí.

# LISTA DE CONTROL DE LOS DOCUMENTOS PARA LA SOLICITUD DEL INMUEBLE

IMPRIME LOS DOCUMENTOS.

SI ENVIAS ESTOS DE FORMA ELECTRONICA, ASEGURATE DE QUE ESTEN EN FORMATO PDF



- Carta de presentación:** Oportunidad de presentarse (y presentar a tu familia) así como también tu situación a la agencia de alquiler.
- Formulario para futuros inquilinos:** Formulario de la empresa de alquiler: aquí se solicitan los datos personales (normalmente durante la visita o posteriormente a través de un enlace (por ejemplo, por correo electrónico).
- Documento de identidad** o pasaporte de todos los miembros de la familia y **permiso de residencia** (ambas páginas)
- Certificado de exención de deudas de alquiler:** Este certificado confirmar que no debes alquileres a terceras personas. Puedes obtenerlo del actual arrendatario /en su alojamiento.
- SCHUFA:** Declaración sobre tu "solvencia" (si eres capaz de pagar tus facturas y si puedes hacerlo de forma creíble en el futuro). Puedes obtenerlo en el Postbank, en el Volksbank o en Internet.
- Comprobante del salario de los últimos tres meses o la notificación de la prestación actual de la Oficina de Empleo**, de la Oficina de Bienestar Social o de la Oficina Estatal de Asuntos de los Refugiados (LAF), en su caso permiso para alquilar
- Si estás estudiando o formándote:  
**Certificado de inscripción o contrato de educación**
- Wohnberechtigungsschein (WBS):** Para viviendas sociales de bajo alquiler, posiblemente "con necesidades especiales de vivienda".

# ¿Lo qué hay que tener en cuenta a la hora de ver un departamento?

Lo mejor es recopilar los documentos de la "Lista de control de los documentos para la solicitud del inmueble" en una carpeta y llevarlos contigo (copia).

Pide a la agencia de alquiler que te haga una oferta.

A menudo hay que llenar un formulario de solicitud.

Pregunta cómo obtener el formulario (en persona o por correo electrónico).

Comprueba si el alquiler, el número de habitaciones y el tamaño del departamento, son los que figuran en la oferta.

¿Se cierran bien las puertas y ventanas?

¿Se ve moho u hongos en algún sitio (manchas de humedad)? ¿Los cables eléctricos se encuentran en buenas condiciones?

¿Funcionan los grifos?

Busca que te acompañe a alguien que hable alemán.



## Solicitud para la cobertura de los gastos

En la LAF:

- Presentación de una solicitud con una oferta personal: A la sección de alquileres en Darwinstr. 14-18, 10589 Berlín o por correo electrónico.
- Firma el contrato de arrendamiento
- Asiste al encuentro con la persona encargada llevando la confirmación de invitación a la cita más el contrato de arrendamiento para así recibir instrucciones del alquiler y la fianza.

En la Oficina de Empleo:

- Obtene la devolución de los costos a través de una oferta personal.
- Firma el contrato de arrendamiento con la transferencia de gastos
- Solicita los gastos de alojamiento con el contrato de arrendamiento (anexo KdU) y solicita que se hagan cargo de la fianza.
- Para el equipamiento inicial de muebles, frigorífico y lavadora, debes presentar una solicitud aparte.



# LISTA DE CONTROL PARA LA COBERTURA DE LOS GASTOS

¿QUÉ DOCUMENTOS NECESITAS PARA QUE LAS AUTORIDADES CUBRAN LOS GASTOS?



- Oferta personal:** Se incluye en ella toda la información relevante sobre el departamento
  - Dirección del departamento
  - Fecha de inicio del alquiler
  - Tamaño del departamento (habitación)
  - Número de habitaciones
  - ¿Es necesaria una EDT?
  - Alquiler neto frío
  - Costos de explotación (costes auxiliares en frío)
  - Gastos de calefacción
  - Depósito
  - Tipo de calefacción y tamaño del edificio
  - ¿Está el departamento en condiciones de ser utilizado?
  - ¿Hay cocina y fregadero?
  - ¿Está el departamento (parcialmente) amueblado?
  
- Para alquileres privados:** Prueba de propiedad (declaración o extracto del registro de la propiedad)
  
- En caso de subarriendo:** permiso del arrendatario del departamento para subarrendar y copia del contrato principal para comparar
  - ¿Tu alquiler es "proporcional" en tu parte?
  - ¿Cómo se determina el periodo de alquiler?
  - ¿Quién es el inquilino principal?
  - ¿Han firmado todos?

# Contrato de arrendamiento y entrega del departamento, lo que debes saber I

## ¿Qué dice el contrato de alquiler?

- Todos los firmantes del contrato con sus nombres
- Importe del alquiler y de la fianza
- Todas las habitaciones alquiladas (cocina, baño, ...)
- Fecha de inicio del arriendo y, en tu caso, plazo
- Protocolo con los defectos del departamento, lecturas de contadores, entre otras
- Normas de la casa
- Acuerdos personales entre el inquilino y los arrendatarios

## Cabe destacar:

- ¿Límite de tiempo en el contrato de alquiler?
- ¿Contiene el contrato de arrendamiento alquileres progresivos o incrementos del mismo?
- Aclarar de antemano las medidas de renovación

No pagues ningún dinero sin un recibo y una contralectura.

Ten todo por escrito.

No firme contratos que no entienda.



# Contrato de arrendamiento y entrega del departamento, lo que debes saber II

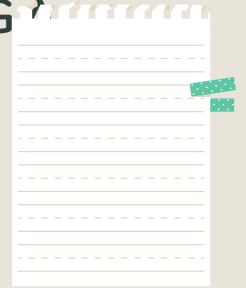
## Entrega

- Inspecciona muy bien el departamento con el inquilino (si es necesario, hazlo con compañía).
- El estado actual del departamento se registra en un protocolo.
- Ambas partes firman el acta
- En el momento que vayas a salir de la vivienda, se decide en función del protocolo, si te devuelven la fianza del departamento o si se han producido nuevos daños que tendrás que pagar.
- El protocolo registra los daños o defectos que aún debe reparar el inquilino actual.
- Lleva contigo a una persona que pueda comunicarse con el inquilino (por ejemplo, pregunta a los guías de integración: [integration@offensiv91.de](mailto:integration@offensiv91.de)).
- Las asociaciones de inquilinos te ayudarán si hay dudas y te apoyarán.

# LISTA DE CONTROL PARA LA ENTREGA DEL DEPARTAMENTO

¿QUÉ HAY QUE PRESTAR ATENCIÓN?

¿QUÉ PREGUNTAS DEBES HACER?



- Signos de desgaste:** ¿El departamento necesita ser renovado? ¿Hay reparaciones cosméticas pendientes? ¿Funcionan la calefacción y los aparatos eléctricos? Los daños o defectos son, por ejemplo, manchas en las alfombras, baldosas rotas, suelos de PVC o de madera dañados. ¿Se cierran todas las ventanas? ¿En qué estado se encuentran los lavabos, inodoros, ducha, bañera, ...? ¿Hay signos de moho o daños por agua? ¿Está el sótano vacío y el departamento barrido y pintado de forma neutra?

## ¿Qué dice el protocolo?

- Fecha, nombre y dirección de alquiler y del inquilino(s)
  - Dirección del departamento
  - Todos los daños, defectos y acuerdos relacionados
  - Anotación de los números y lecturas de los contadores (contadores de agua, radiadores y electricidad)
  - Nota sobre la entrega de llaves (puerta principal, departamento, buzón)
  - Promesas a futuro
  - Firma de ambas partes

- Consejos:** Comprueba todos los documentos e pide copias. Presta atención a las condiciones de iluminación cuando inspecciones el departamento. Comprueba todo con cuidado y tómate el tiempo que necesites. Lleva a una persona contigo como testigo.

# ¿Cuáles son los siguientes pasos?

## Equipamiento inicial del departamento

- Puedes solicitar para el amueblamiento inicial del departamento dinero procedente de la LAF, la Oficina de Bienestar Social y la Oficina de Empleo
- Para esto debes llenar otro formulario
- Realiza una lista de los muebles que necesitarás

## Muebles economicos

- ebay Kleinanzeigen
- Sozilläden und Flohmärkte
- Facebook-Gruppen wie "Free your stuff Berlin", "Möbel spenden für Geflüchtete"

## Formalizar contratos de:

- Luz, Internet, gas para cocinar
- Seguros como el de daños al hogar o el de responsabilidad civil
- Los pagos de estos contratos, te encargarás tu.

Registrarse en la Oficina de Registro de Ciudadanos (Bürgeramt) y comunicar tu nueva dirección a oficinas como la BAMF, la LEA, el banco, el seguro médico, la nueva inscripción escolar.



## GLOSARIO (EXPLICACIONES DE PALABRAS)

- **Plazo:** Debe estar justificado en el contrato de arrendamiento. Más información.
- **Depósito de seguridad:** Garantía del arrendamiento en caso de daños y retrasos en el pago del alquiler. Este depósito será un máximo de tres veces el alquiler neto frío.
- **Alquiler neto frío:** Alquiler sin gastos de consumo, por metro cuadrado de superficie alquilada.
- **Renta bruta cálida:** Alquiler total, incluidos los gastos de funcionamiento en frío más los gastos de calefacción.
- **Gastos de servicio:** frío = gastos de funcionamiento // caliente = gastos de calefacción
- **La comisión del agente:** Otra persona se encarga de la intermediación del departamento para el arrendatario. Se aplica el "principio del buen comprador". Por lo general, este servicio tiene que ser pagado por el arrendatario. ¡¡¡Cuidado con el fraude!!!
- **Pagos a distancia:** Para los muebles o bienes del hogar que se han tomado del anterior arrendatario.
- **Wohnberechtigungsschein (WBS):** Vivienda social de bajo alquiler, reservada para personas con pocos ingresos o que reciben ayudas (Jobcenter, LAF, Sozialamt). "Con necesidades especiales de vivienda", por ejemplo, en el caso de personas sin hogar y con un año de residencia en Berlín u otros casos de dificultad.

# LÍMITES DE ADECUACIÓN ACTUALES PARA JOBCENTRE, LAF Y OFICINA DE ASISTENCIA SOCIAL (STAND 01/2022)

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

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

Zuschlag +20% für Wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen

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

Zuschlag +10% für Sozialwohnungen (WBS)

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

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

Quelle: SenIAS zusammengestellt von XENION, Wohnraum für Geflüchtete

## IMPRESSUM

Copyright 2021 InteraXion

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

Danke an MaMis en Movimiento e.V. für die Unterstützung bei der Übersetzung!