

Guide pour trouver un appartement à Berlin

EN 11 ÉTAPES

Contenu

- Quel type de logement cherchez-vous ?
- Où trouver un logement ?
- Quelles normes un logement doit-il respecter ?
- Liste des documents à fournir au bailleur
- A quoi faut-il faire attention pendant la visite du logement ?
- Demande de prise en charge des frais
- Liste des documents à apporter à l'administration pour la prise en charge du loyer
- Tout ce qu'il faut savoir sur le contrat de location et la remise des clés
-
- Liste des choses à vérifier lors de la remise des clés
- Quelles sont les étapes suivantes ?
- Lexique

Quel type de logement cherchez-vous ?

Un logement privé

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

Une colocation (WG)

- Souvent une sous-location, parfois pour un temps limité
- Vous avez votre propre chambre
- Vous partagez les pièces communes (cuisine, salle-de-bain, ...) avec vos colocataires
- Souvent plus abordable en termes de prix - également en centre-ville
- Les tâches ménagères sont partagées entre les colocataires
- Souvent des liens d'amitié se créent entre les colocataires (on cuisine, on organise des sorties ...)
- C'est souvent plus facile de trouver une colocation qu'un logement privé

Si vous cherchez une colocation, vous pouvez par exemple contacter la plateforme "Zusammenleben Willkommen".



Où trouver un logement ? I

Les portails internet:

- www.immobilienscout24.de
- www.ebaykleinanzeigen.de
- www.immowelt.de
- www.immonet.de
- www.inberlinwohnen.de
- www.immonet.morgenpost.de
- www.tagesspiegel.immowelt.de
- www.wg-gesucht.de
- www.wgcompany.de

Les sociétés de location affichent également les appartements vacants sur leurs sites web, tout comme les nouveaux projets de construction :

- www.degewo.de
- www.gewobag.de
- www.howoge.de
- www.stadtundland.de
- www.wbm.de
- www.gesobau.de
- www.hws-berlin.de



Où trouver un logement ? II

- www.vonovia.de
- www.deutsche-wohnen.com
- www.allod.de
- www.adler-wohnen.com
- www.berlinovo.de
- [Genossenschaften in Berlin](#)

et bien d'autres encore !

Il existe également des coopératives de logement. Il s'agit de locations particulièrement sociales. Vous pouvez trouver un aperçu en ligne ici :

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

Vous pouvez trouver des locations privées principalement sur les petites annonces d'ebay (Kleinanzeigen). Les appartements partagés partagent souvent leurs offres dans des groupes Facebook.



Quelles normes un logement doit-il respecter ? I

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.

Le montant du loyer

Le loyer ne devrait pas dépasser un tiers du revenu net. Vous trouverez un tableau à la fin du guide. L'AV Wohnen (AV Logement) précise l'adéquation du loyer pour le Centre pour l'emploi, le LAF et le Bureau d'aide sociale.

Attention ! Si vous êtes sans abri ou allez bientôt l'être, vous bénéficiez de 20 % supplémentaires. Si vous êtes dans une situation difficile (par exemple, parents isolés, personnes âgées, personnes handicapées ou souffrant de maladies chroniques, etc.), vous bénéficiez de 10 % supplémentaires, tout comme pour les appartements WBS.

Vous pouvez additionner les pourcentages.

Quelles normes un logement doit-il respecter ? II

LAF, le Bureau d'aide sociale et le Centre pour l'emploi vérifient le montant du loyer :

1. Loyer froid brut se compose du loyer net et les charges (par exemple l'entretien du jardin, l'élimination des déchets, etc.) mais sans le chauffage, y compris une majoration de 20 % pour les sans-abri :

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

2. Frais de chauffage (voir tableau)

Ces deux éléments réunis donnent le loyer chaud brut total (Bruttowarmmiete).

ATTENTION : Le loyer froid brut et les frais de chauffage doivent être appropriés individuellement et seront vérifiés séparément.



Quelles normes un logement doit-il respecter ? III

La caution:

- Le Jobcenter (JC) ou le LAF prend également en charge le versement de la caution (financée par un contrat de prêt)
- Si vous changez de district, le nouveau Jobcenter le reprend.
- Le montant de la caution correspond à 3 fois le loyer net maximum.

Durée du bail :

- En règle générale, les contrats de location sont conclus pour une durée indéterminée. Il n'y a cependant que quelques exceptions, par exemple les contrats de sous-location peuvent être à durée déterminée. Nous recommandons une durée d'au moins six mois, mieux encore d'au moins deux ans.

Vous pouvez trouver plus d'informations sur la prise en charge de la location ici.



LISTE DES DOCUMENTS À FOURNIR AU BAILLEUR

IMPRIMÉ COMME UNE COPIE OU DANS UN PDF POUR TOUS LES DOCUMENTS LORSQU'ILS SONT ENVOYÉS PAR VOIE ÉLECTRONIQUE



- ☐ **Lettre de motivation** : Possibilité de vous présenter (ainsi que votre famille) et votre situation à l'agence de location.
- ☐ **Formulaire du candidat locataire** : Formulaire du loueur - les données personnelles sont demandées ici (généralement pendant la visite ou après, via un lien (par exemple par e-mail)).
- ☐ **Carte d'identité ou passeport** de tous les membres du ménage et **permis de séjour** (les deux pages)
- ☐ **Attestation d'absence de dettes de loyer** : Attestation que vous n'avez pas de dettes de loyer. Vous pouvez l'obtenir auprès de votre propriétaire actuel / dans votre logement.
- ☐ **SCHUFA**: 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). Pour environ 30€ vous pouvez l'obtenir sur le champ ou en quelques jours en faisant la demande en ligne ou dans une Postbank ou Volksbank ou gratuitement en demandant un envoi par la poste pour une réception sous 3 à 4 semaines.
- ☐ **Bulletins de salaire des derniers trois mois** ou **l'avis de prestation actuel du Jobcenter**, bureau d'aide sociale ou le LAF, si nécessaire l'autorisation de louer un logement
- ☐ Si vous étudiez ou suivez une formation : **Certificat d'inscription** ou **contrat de formation**
- ☐ **Wohnberechtigungsschein (WBS)**: pour les logements sociaux à loyer modéré, éventuellement "avec des besoins de logement spéciaux".

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

Il est préférable de compiler les documents de la "Liste de contrôle des documents de candidature" dans un dossier et de les apporter avec vous (copie).

Demandez à l'agence de location de vous faire une offre.

Vous devez souvent remplir un formulaire de demande.

Demandez comment obtenir le formulaire (en personne ou par courriel).

Vérifiez si le loyer, le nombre de pièces et la taille de l'appartement correspondent à ce qui est indiqué dans l'offre.

Les portes et les fenêtres ferment-elles ?

Voyez-vous des moisissures (taches d'humidité) ? Les câbles électriques sont-ils en bon état ?

Les robinets fonctionnent-ils ?

Prenez quelqu'un avec vous qui parle allemand.



Demande de prise en charge des frais

Chez le LAF:

- Soumission de la demande avec offre personnelle : Au département de location à Darwinstr. 14-18, 10589 Berlin ou par e-mail.
- Ne signez ensuite que le contrat de location
- Avec confirmation et invitation au rendez-vous + contrat de location à l'équipe de service pour l'instruction du loyer et de la caution.

Chez le Jobcenter:

- Obtenir une absorption des coûts avec une offre personnelle
- Signer le contrat de location avec le transfert des coûts.
- Demandez les frais de logement avec le contrat de location (annexe KdU) et demandez la prise en charge de la caution.

Pour l'équipement initial en meubles, réfrigérateur et machine à laver, vous devez présenter une demande séparée.



LISTE DES DOCUMENTS À APPORTER À L'ADMINISTRATION POUR LA PRISE EN CHARGE DU LOYER



☐ **Offre personnelle** : toutes les informations pertinentes concernant l'appartement y sont incluses.

- Adresse de l'appartement
- Début de la location
- Taille de l'appartement (pièce)
- Nombre de pièces
- Un WBS est-il nécessaire ?
- Loyer froid net
- Coûts d'exploitation (frais annexes à froid)
- Frais de chauffage
- Dépôt
- Type de chauffage et taille du bâtiment
- L'appartement est-il en état d'être utilisé ?
- Y a-t-il une cuisinière et un évier ?
- L'appartement est-il (partiellement) meublé ?

☐ **Pour les locations privées** : Preuve de propriété (déclaration ou extrait du registre foncier)

☐ **En cas de sous-location** : autorisation de sous-location du contrat de location et du contrat de location principal pour comparaison.

- La part de votre loyer est-elle "proportionnelle" ?
- Comment la durée du bail est-elle fixée ?
- Qui est le locataire principal ?
- Tout le monde a signé ?

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

Que dit le contrat de location ?

- Tous les signataires avec leur nom
- Montant du loyer et de la caution
- Toutes les pièces louées (cuisine, salle de bain, ...)
- Début de la location et, le cas échéant, limite de temps
- Protocole avec déficiences, relevés de compteurs etc.
- Règlement intérieur
- Accords personnels entre le locataire et le preneur.

Une attention particulière doit être accordée à

- Délai dans le contrat de location ?
- Le bail contient-il un loyer progressif ou des augmentations de loyer ?
- Clarifier à l'avance les mesures de modernisation

Ne versez pas d'argent sans un reçu et une contre-lecture !

Mettez tout par écrit !

Ne signez pas de contrats que vous ne comprenez pas.



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

Remise de l'appartement

- Inspection de l'appartement avec le locataire et vous-même (accompagné si nécessaire).
- L'état actuel de l'appartement est consigné dans un protocole.
- Les deux parties signent le procès-verbal
- Lorsque vous déménagerez, le procès-verbal servira à décider si vous récupérerez votre caution ou si vous devrez payer pour de nouveaux dommages.
- Le protocole enregistre les dommages ou les défauts qui doivent encore être réparés par le locataire.
- Prenez avec vous une personne qui peut communiquer avec le locataire (par exemple, demandez aux guides d'intégration : integration@offensiv91.de).
- Les associations de locataires vous aideront en cas d'incertitude et vous soutiendront.



LISTE DES CHOSES À VÉRIFIER LORS DE LA REMISE DES CLÉS

A QUOI DEVEZ-VOUS FAIRE ATTENTION ?

QUELLES QUESTIONS DEVEZ-VOUS POSER ?



- ☐ **Signes d'usure** : L'appartement a-t-il besoin d'être rénové ? Des réparations cosmétiques sont-elles encore en cours ? Le chauffage et les appareils électriques fonctionnent-ils ? Les dommages ou défauts sont, par exemple, des taches sur les tapis, des carreaux cassés, des sols en PVC ou en bois endommagés. Toutes les fenêtres se ferment-elles ? Dans quel état sont les lavabos, les toilettes, la douche, la baignoire, ... ? Y a-t-il des signes de moisissure ou de dégâts des eaux ? La cave est-elle vide et l'appartement balayé propre / peint de façon neutre ?

- ☐ **Qu'est-ce qui est écrit dans le procès-verbal ?**
 - Date, nom et adresse du (des) locataire(s) et du (des) locataire(s)
 - Adresse de l'appartement
 - Tous les dommages, défauts et accords connexes
 - Note des numéros et relevés des compteurs (compteurs d'eau, radiateurs et électricité)
 - Note sur les clés remises (porte d'entrée, appartement, boîte aux lettres)
 - Promesses de projets futurs
 - Signature des deux parties

- ☐ **Conseils** : Vérifiez tout et insistez pour obtenir une copie. Faites attention aux conditions d'éclairage lorsque vous inspectez l'appartement. Vérifiez tout soigneusement et prenez le temps qu'il vous faut. Prenez une personne avec vous comme témoin.

Quelles sont les étapes suivantes ?

Aménagement initial de l'appartement

- L'argent pour le premier aménagement de l'appartement provient du LAF, du Bureau d'aide sociale et du Centre pour l'emploi.
- Vous devez faire une demande supplémentaire
- Dressez la liste des meubles dont vous avez besoin.

Meubles bon marché

- Petites annonces ebay
- Boutiques sociales et marchés aux puces
- Des groupes Facebook comme "Libérez vos affaires à Berlin", "Donnez des meubles pour les réfugiés".

Signer des contrats

- Électricité, Internet, gaz pour la cuisine
- Les assurances comme l'assurance ménage ou l'assurance responsabilité civile
- Vous payez vous-même ces contrats

Inscrivez-vous au bureau d'enregistrement des citoyens et communiquez votre adresse à BAMF, LEA, banque, assurance maladie, etc.

Nouvelle inscription scolaire



LEXIQUE

- **Befristung:** Doit être justifié dans le contrat de location. [Plus d'informations.](#)
- **Kautiön:** Caution pour le loyer en cas de dommages et d'arriérés de loyer. Maximum trois fois le loyer froid net.
- **Nettokaltmiete:** Loyer sans frais d'exploitation, par mètre carré de surface louée
- **Bruttowarmmiete:** Loyer total incluant les frais d'exploitation du froid et les frais de chauffage
- **Nebenkosten:** froid = frais d'exploitation // chaud = coûts de chauffage
- **Makler*in-Provision:** Une autre personne agit en tant qu'agent pour la location de l'appartement. Le "principe du donneur d'ordre" s'applique. Doit généralement être payé par le locataire. Attention à la fraude !!!
- **Abstandszahlungen:** Pour les meubles ou l'ameublement de l'appartement qui ont été repris des locataires précédents.
- **Wohnberechtigungsschein (WBS):** Logements sociaux à loyer modéré, réservés aux personnes qui ont peu de revenus ou qui reçoivent des transferts (Jobcenter, LAF, Sozialamt). "Avec des besoins particuliers en matière de logement", par exemple dans le cas d'un sans-abri et d'un an de résidence à Berlin ou d'autres cas de difficultés.

LIMITES ACTUELLES D'ADÉQUATION DU LOYER POUR JOBCENTER, LAF ET LE BUREAU D'AIDE SOCIALE (À PARTIR DE 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 m²	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

mentions légales

Copyright 2021 InteraXion

InteraXion, bureau d'accueil et conseil en logement pour les migrants et des réfugiés à Treptow-Köpenick est un projet de offensiv'91 e.V. Il est financé par le bureau du district de Treptow-Köpenick. www.offensiv91.de. Le tableau des limites d'adéquation a été fourni par Xenion e.V.