

Guía

CONSEJOS E INDICACIONES PARA BUSCAR VIVIENDA EN BAJA SAJONIA

Contenido

1. ¿Vivienda o vivienda compartida?
2. ¿Dónde encontrar una vivienda?
3. ¿Qué tamaño debe tener la vivienda?
4. ¿Cuánto puede costar? ¿Cuánto puede costar la fianza?
5. ¿Cuánto dura un contrato de arrendamiento?
6. Lista de comprobación de los documentos para la solicitud
7. ¿A qué debes prestar atención durante la visita a la vivienda?
8. ¿Qué hacer en caso de discriminación?
9. Solicitud de cobertura de los gastos
10. Lista de comprobación para la cobertura de los gastos
11. Contrato de alquiler y entrega de la vivienda
12. Lista de comprobación para la entrega de la vivienda
13. ¿Cuáles son los siguientes pasos?
14. Glosario (explicación de términos)

1. ¿Vivienda o vivienda compartida?

En la vivienda propia tienes un

- contrato de arrendamiento directo con el propietario
- mucha privacidad y libertad para organizar tu casa

En la vivienda compartida (WG) tienes a menudo

- un contrato de subarrendamiento, a veces limitado en el tiempo
- tu propia habitación
- compañía de tus compañeros/as de piso - normalmente gente joven
- un alquiler más barato - incluso en el centro de la ciudad
- trabajo (por ejemplo, en la limpieza) y compras (por ejemplo, aparatos) compartidos
- actividades comun

El proyecto «Zusammenleben Willkommen» (Bienvenidos a la vida en común) te ayuda en la búsqueda de vivienda compartida



2. ¿Dónde encontrar una vivienda o vivienda compartida? I

Puedes encontrar muchas viviendas o viviendas compartidas en plataformas online:

- www.immobilienscout24.de
- www.ebay-kleinanzeigen.de
- www.immowelt.de
- www.immonet.de
- www.wg-gesucht.de

Los arrendadores colocan también viviendas libres en sus páginas web, así como proyectos de nueva construcción:

- www.vonovia.de
- www.deutsche-wohnen.com
- heimkehr-hannover.de (p. ej. para Hannover)

y muchas más.

Para la búsqueda online pueden introducirse los siguientes términos: «Asociación de viviendas», «Sociedad inmobiliaria», «Administración de fincas» o «Gestión inmobiliaria» + el lugar de residencia que desees



2. ¿Dónde encontrar una vivienda o vivienda compartida? II

También hay cooperativas de vivienda. Están destinadas especialmente a alquileres sociales. Puede obtenerse una idea general online con el término «Cooperativa de viviendas» + el lugar de residencia que desees.

- www.wbs-wohnung.de
- www.wohnungsbaugenossenschaften.de

Encontrarás formas alternativas de vivienda solidaria en proyectos de vivienda:

- www.neues-wohnen-nds.de
- www.syndikat.org/projekte

Puedes encontrar alquileres privados sobre todo en ebay-kleinanzeigen.de; a menudo las viviendas compartidas publican sus ofertas en grupos locales de Facebook/Telegram/Signal.



3. ¿Qué tamaño debe tener la vivienda? ¿Cuánto puede costar? I

¿Qué tamaño debería tener la vivienda?

Deben calcularse una habitación y 12 m² por persona y 10 m² para niños menores de 6 años. Las parejas y los hermanos pueden, por supuesto, compartir una habitación (los límites legales son menores).

¿Cuánto puede costar el alquiler?

- En el caso de ingresos propios, se aplica como referencia que el alquiler no debe exceder de 1/3 de los ingresos netos.
- En caso de prestaciones de una oficina de empleo u organismo de asistencia social, los valores para la adecuación del tamaño y los costes de la vivienda se determinan por ley, actualizándose anualmente. A estos valores se les llama también a menudo límites máximos del alquiler. Pueden variar mucho, dependiendo del lugar. En las grandes ciudades los alquileres son más altos, por lo que el límite máximo del alquiler es más alto. Puedes consultar los costes y el límite máximo del alquiler en la oficina de empleo o el organismo de asistencia social del lugar de residencia que desees.



3. ¿Qué tamaño debe tener la vivienda? ¿Cuánto puede costar? II

Ejemplo de límites máximos de alquiler:
Hannover: 06/2022

El organismo de asistencia social u oficina de empleo comprueban en el alquiler: 1 y 2

1. Alquiler bruto sin calefacción = Alquiler neto sin calefacción (alquiler básico) + gastos de funcionamiento sin calefacción (ente ellos, cuidado del jardín, recogida de basura, etc.)

	= 458 €	50 m ²
	= 539 €	60 m ²
	= 640 €	75 m ²
	= 766 €	90 m ²
	= 869 €	105 m ²
	+ 92 €	+10 m ²

2. Gastos de calefacción

En conjunto resulta el alquiler bruto con calefacción

Indicación importante: El alquiler bruto sin calefacción y los gastos de calefacción deben calcularse por separado y comprobarse cada uno de ellos (no el alquiler bruto con calefacción).

Al final de esta guía encontrarás una tabla que muestra a modo de ejemplo los valores para la región de Hannover.



3. ¿Qué tamaño debe tener la vivienda? ¿Cuánto puede costar? III

En condiciones de vida más difíciles se subvencionan gastos de alquiler mayores

El límite máximo de alquiler a tu favor es calculado por la oficina de empleo o el organismo de asistencia social con un suplemento (del 10 % al 40 %). El límite máximo de alquiler se ajustará a tu situación específica en los siguientes casos:

- Si estás sin hogar o lo vas a estar en breve, el alquiler bruto sin calefacción de la nueva vivienda puede ser hasta un 20 % superior
- En caso de dificultades excepcionales, como por ejemplo familias monoparentales, personas mayores, con discapacidad o enfermos crónicos y algunos otros casos, se aplica un 10 % adicional
- Para viviendas con un certificado de vivienda de alquiler reducido, otro 10 %

Cuando se dan simultáneamente varias circunstancias, puedes sumar los valores:

$20\% + 10\% + 10\% = 40\%$ lo que supone que tu alquiler puede costar hasta un 40 % más.

Ejemplo: para 1 persona en Hannover con las circunstancias citadas antes: $458 + (458 \times 40\%) = 641,20 \text{ €}$ en vez de 458 €.



4. ¿Cuánto puede costar la fianza? ¿Dónde puedo obtener ayuda para pagarla?

- Si tus recursos propios no son suficientes para tu sustento, el organismo de asistencia social o la oficina de empleo pueden hacerse cargo de la fianza en forma de préstamo
- Si cambias de lugar de residencia, la fianza la asume la oficina de empleo receptora
- El importe de la fianza no puede superar el triple del alquiler neto sin gastos de calefacción



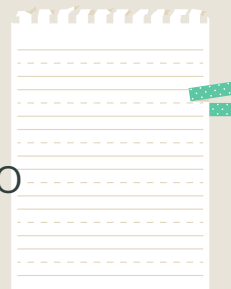
5. ¿Cuánto dura un contrato de arrendamiento?

- Normalmente, los contratos de arrendamiento se hacen por un período indefinido
- La duración mínima de un contrato de arrendamiento no es raro que sea de, por ejemplo, 1 o 2 años. Eso supone que no puedes dejar la vivienda durante ese tiempo
- Los contratos de subarrendamiento pueden ser limitados
- Los contratos de arrendamiento provisional suelen estar limitados

Recomendamos prestar atención a la duración del contrato de subarrendamiento o del acuerdo de arrendamiento o de arrendamiento provisional y, si es necesario, negociar una duración del alquiler más adecuada con el arrendador.



6. LISTA DE COMPROBACIÓN DE LOS DOCUMENTOS PARA LA SOLICITUD



IMPRESO EN COPIA O EN UN PDF PARA EL ENVÍO ELECTRÓNICO DE TODOS LOS DOCUMENTOS

- Carta de presentación:** Posibilidad de presentar al arrendador tu propia situación (y la familiar)
- Formulario para interesados:** Formulario del arrendador en el que se solicitan datos personales, normalmente durante la visita o a continuación, mediante un enlace (por ejemplo, por correo electrónico)
- Documento de identidad** o pasaporte de todos los miembros de la unidad familiar y **permiso de residencia** (por ambos lados)
- Certificado de exención de deudas de alquiler:** certificado de que no tienes deudas de alquiler. Lo obtendrás de tu arrendador actual
- SCHUFA:** declaración de tu «solvencia» (si estás en situación de pagar tus facturas y podrás seguir haciéndolo en el futuro). Puedes obtenerlo en el Postbank, el Volksbank o en Internet.
- Nómina de los últimos tres meses o certificado de prestaciones** actualizado de la oficina de empleo o del organismo de asistencia social
- Si estás estudiando en la universidad o realizando una formación::
Certificado de matriculación o contrato de formación
- Certificado de derecho a vivienda subvencionada (WBS):** Para viviendas sociales con un alquiler más barato, o «con necesidades especiales de vivienda»

7. ¿Qué hacer en caso de discriminación?

Lamentablemente, la discriminación está generalizada en el mercado de la vivienda. Encontrarás información al respecto en esta [película explicativa](#).



Si has experimentado, sentido u observado discriminación mientras buscabas vivienda, puedes dirigirte a la oficina antidiscriminación. Los asesores o asesoras pueden desarrollar contigo opciones de actuación y apoyarte en la ejecución de estas opciones. El asesoramiento es confidencial, anónimo y gratuito.

Oficina antidiscriminación de Hannover
Blumenauer Straße 5-7, 30449 Hannover
Tel.: 0511 - 168 31045
Correo electrónico: ADS@hannover-stadt.de

Oficina antidiscriminación de Oldenburg
Klävemannstr. 16, 26122 Oldenburg
Tel.: 0441 920582 28
Correo electrónico: ads@ibis-ev.de



Oficina federal antidiscriminación

11018 Berlin
Teléfono: 0800 546 546 5
Horario de atención:
De lunes a jueves de 9:00 a 15:00 horas

Correo electrónico: beratung@ads.bund.de
www.antidiskriminierungsstelle.de

Punto de contacto para víctimas de violencia de extrema derecha, racista y antisemita en Baja Sajonia:

www.betroffenenberatung.de

8. ¿A qué debes prestar atención cuando visitas la vivienda?

Lo mejor es que reúnas los documentos de la «lista de comprobación de documentos para la solicitud» en una carpeta y los lleves contigo (en copia).

Deja que el arrendador te haga una oferta.

A menudo deberás rellenar un formulario para interesados.

Pregunta cómo puedes acceder al formulario (personalmente o por correo electrónico).

Comprueba si el precio del alquiler, el número de habitaciones y el tamaño de la vivienda corresponden a lo que aparece en la oferta.

¿Cierran bien las puertas y ventanas?

¿Ves moho (manchas húmedas) en alguna parte?
¿Están bien las conducciones eléctricas?

¿Funcionan los grifos?

Lleva a alguien contigo que hable alemán.



9. Solicitud de cobertura de los gastos

En el organismo de asistencia social:

- Presentación de la solicitud con la oferta personal: en el organismo de asistencia social competente
- Solo entonces, firma el contrato
- Con confirmación e invitación a la cita + contrato de arrendamiento para el equipo ejecutivo para la orden de pago del alquiler y la fianza

En la oficina de empleo::

- Obtener la cobertura de los gastos con una oferta personal.
- Firma el contrato de arrendamiento con la cobertura de los gastos
- Presentar la solicitud de los gastos del alojamiento con el contrato de arrendamiento (Anexo KdU) y presentar una solicitud de cobertura de la fianza.

Para el equipamiento inicial de muebles, frigorífico y lavadora debes presentar una solicitud adicional.



10. LISTA DE COMPROBACIÓN PARA LA COBERTURA DE LOS GASTOS



¿QUÉ DOCUMENTOS NECESITAS PARA SOLICITAR COBERTURA DE GASTOS?

- Oferta personal:** debe contener toda la información relevante relativa a la vivienda
 - Dirección de la vivienda
 - Inicio del alquiler
 - Tamaño de la vivienda (de la habitación)
 - Número de habitaciones
 - ¿Es necesario un WBS (certificado de derecho a vivienda subvencionada)?
 - Alquiler neto sin calefacción
 - Gastos de funcionamiento (sin incluir calefacción)
 - Gastos de calefacción
 - Fianza
 - Tipo de calefacción y tamaño del edificio
 - ¿Está habitable la vivienda?
 - ¿Hay estufa y fregadero?
 - ¿Está (total o parcialmente) amueblada?

- En caso de alquileres privados:** justificante de propiedad (declaración o extracto del registro de la propiedad)

- En caso de subarrendamiento:** autorización de subarrendamiento del arrendador y contrato de arrendamiento principal para cotejarlo
 - ¿Tu alquiler es «proporcional» a tu parte?
 - ¿Cómo está determinada la duración del arrendamiento?
 - ¿Quién es el arrendador principal?
 - ¿Han firmado todos?

11. Contrato de arrendamiento y entrega de la vivienda; ¿Qué debes saber? I

¿Qué figura en el contrato de arrendamiento?

- Todos los firmantes del contrato con sus nombres
- Importe del alquiler y fianza
- Todos los espacios alquilados (cocina, baño, ...)
- Inicio del arrendamiento y, en su caso, limitación temporal
- Acta con defectos, estado de contadores,
- Normas de la casa
- Acuerdos personales entre el arrendador y los arrendatarios

Debe prestarse especial atención a:

- ¿Limitaciones de tiempo en el contrato de arrendamiento?
- ¿Incluye alquiler escalonado o aumentos del alquiler?
- Aclarar previamente las medidas de modernización

¡No pagar nada sin el recibo y la contraprestación correspondiente! ¡Hazlo todo por escrito! No firmes ningún contrato que no entiendas.



11. Contrato de arrendamiento y entrega de la vivienda; ¿Qué debes saber? II

Entrega de la vivienda

- Inspección de la vivienda con el arrendador y tú (si es necesario acompañado)
- El estado actual de la vivienda se registra en un acta
- Ambas partes firman el acta
- Cuando dejes la vivienda se decidirá, en base al acta, si recuperarás la fianza o existen daños nuevos de los que debes responder.
- En el acta se determinarán que daños o defectos deben ser solucionados por el arrendador
- Lleva contigo a una persona que pueda comunicarse con el arrendador.
- Las asociaciones de arrendatarios te ayudarán cuando no estés seguro y te apoyarán.



12. LISTA DE COMPROBACIÓN PARA LA ENTREGA DE LA VIVIENDA

¿A QUÉ DEBES PRESTAR ATENCIÓN?

¿QUÉ PREGUNTAS DEBES HACER?



- Deterioro por uso** :¿La vivienda necesita renovación?
 - ¿Siguen pendientes reparaciones estéticas?
 - ¿Funcionan la calefacción y los aparatos eléctricos?
 - Los daños o defectos son, por ejemplo, manchas en alfombras, azulejos rotos, suelos de PVC o de madera dañados.
 - ¿Cierran todas las ventanas?
 - ¿En qué estado se encuentran los lavabos, los retretes, la ducha, la bañera, ...?
 - ¿Hay indicios de moho o de desperfectos por agua?
 - ¿El sótano está vacío y la vivienda limpia y pintada en tonos neutros?

- ¿Qué se incluye en el acta?**
 - Fecha, nombre y dirección del arrendador y del arrendatario(s)
 - Dirección de la vivienda
 - Todos los daños y defectos y los acuerdos relativos a ellos
 - Anotación de cantidades y niveles (contadores de agua, radiadores y electricidad)
 - Nota de las llaves entregadas (puerta principal, vivienda, buzón)
 - Compromisos de intención futura
 - Firma de ambas partes

- Consejos:**

Revísalo todo e insiste en que te den una copia. Presta atención a las condiciones de iluminación durante la inspección de la vivienda. Revisa todo cuidadosamente y tómate el tiempo que necesites. Lleva contigo una persona como testigo.

13. ¿Cuáles son los siguientes pasos?

Equipamiento inicial de la vivienda

- Dinero para el primer equipamiento de la vivienda del organismo de atención social o de la oficina de empleo
- Debes presentar una solicitud adicional
- Haz una lista de los muebles que necesitas

Muebles asequibles

- www.ebay-kleinanzeigen.de
- Tiendas sociales y mercadillos
- Grupos de Facebook
- Grupos de vecindario como www.nebenan.de

Firma de contratos

- Electricidad, Internet, gas para cocinar
- Seguros, como el de enseres domésticos o el de responsabilidad civil
- Esos contratos los pagarás tú .

Inscripción en la oficina de atención al ciudadano y comunicación de la dirección a determinadas instituciones, como la BAMF, el banco, el seguro médico, ...

Nueva inscripción en la escuela



14. GLOSARIO (EXPLICACIÓN DE TÉRMINOS)

- **Limitación de tiempo:** Debe estar fundamentada en el contrato de arrendamiento. Más información.
- **Fianza:** Seguridad para el arrendador en caso de desperfectos y retraso en el pago de alquiler. Un máximo de tres veces el alquiler neto sin calefacción.
- **Alquiler neto sin calefacción:** Alquiler sin gastos de funcionamiento, por metro de superficie en alquiler **Alquiler bruto con calefacción:** alquiler total incluidos los gastos de funcionamiento y los de calefacción **Gastos adicionales:** gastos de funcionamiento//gastos de calefacción
- **Comisión del intermediario:** otra persona intermedia para el alquiler de la vivienda. Se aplica el «principio del ordenante». Normalmente debe pagarlo el arrendador. ¡¡¡Cuidado con los engaños!!!
- **Pagos por traspaso:** por muebles o enseres de la vivienda de los inquilinos anteriores de los que te haces cargo.
- **Certificado de derecho a vivienda subvencionada (WBS):** Viviendas sociales a un alquiler asequible reservadas para personas con menores ingresos o receptores de pagos (organismo de asistencia social, oficina de empleo) y que dispongan de un permiso de residencia de al menos un año. Por «necesidades especiales de vivienda» se entiende por ejemplo quienes estén sin hogar u otros casos de dificultad excepcional. El organismo de vivienda competente comprobará los requisitos para otorgar el WBS.

LÍMITES ACTUALES DE ADECUACIÓN PARA OFICINAS DE EMPLEO Y ORGANISMOS DE ATENCIÓN SOCIAL EJEMPLO PARA LA REGIÓN DE HANNOVER (JUNIO DE 2022)

Anlage 1 zur BDs 0668 (V)

Angemessenheitswerte für Bedarfe für die Unterkunft ab 01.06.2022 in Euro

Kommune	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	jede weitere Person
Barsinghausen	418,00	516,00	613,00	648,00	713,00	75,00
Burgdorf	444,00	491,00	615,00	662,00	757,00	80,00
Burgwedel	436,00	501,00	585,00	708,00	791,00	84,00
Garbsen	470,00	510,00	606,00	727,00	760,00	80,00
Gehrden	394,00	459,00	581,00	702,00	762,00	81,00
Hannover	458,00	539,00	640,00	766,00	869,00	92,00
Hemmingen	404,00	543,00	630,00	681,00	818,00	87,00
Isernhagen	450,00	570,00	669,00	748,00	841,00	89,00
Laatzen	438,00	497,00	613,00	757,00	855,00	90,00
Langenhagen	413,00	528,00	637,00	760,00	853,00	90,00
Lehrte	420,00	485,00	557,00	664,00	740,00	78,00
Neustadt	400,00	445,00	539,00	618,00	667,00	71,00
Pattensen	388,00	454,00	541,00	674,00	732,00	77,00
Ronnenberg	364,00	459,00	615,00	697,00	741,00	78,00
Seelze	382,00	461,00	566,00	675,00	796,00	84,00
Sehnde	367,00	442,00	553,00	681,00	813,00	86,00
Springe	372,00	438,00	526,00	598,00	695,00	74,00
Uetze	381,00	429,00	551,00	580,00	645,00	68,00
Wedemark	433,00	503,00	593,00	690,00	829,00	88,00
Wennigsen	373,00	461,00	539,00	636,00	689,00	73,00
Wunstorf	382,00	444,00	576,00	689,00	754,00	80,00

Quelle: <https://www.asg-hannover.de/wp-content/uploads/Mietobergrenzen-Region-Hannover.pdf> (abgerufen am 15.11.2022)

IMPRESSUM

Copyright 2022 Consejo de Refugiados de Baja Sajonia e.V. e InteraXion

Fecha de actualización: Noviembre de 2022

Este folleto se ha desarrollado en el marco del proyecto red AMBA 3 - Gestión de la acogida y asesoramiento de solicitantes de asilo 3. El proyecto de la red AMBA está cofinanciado por el Fondo para el Asilo, Migración e Integración de la Unión Europea, el Estado Federal de Baja Sajonia y la Agencia de Ayuda a los Refugiados de la ONU.

Flüchtlingsrat Niedersachsen e.V./ Consejo de Refugiados de Baja Sajonia e.V.

Röpkestraße 12 | 30173 Hannover

Teléfono: 0511 98 24 60 30 | Fax: 0511 98 24 60 31

Online:

<http://www.nds-fluerat.org>

<http://www.facebook.com/Fluechtlingsrat.Niedersachsen>

https://www.instagram.com/fluechtlingsrat_nds

https://twitter.com/FlueRat_Nds



Dieses Projekt wird aus Mitteln des Asyl-, Migrations- und Integrationsfonds kofinanziert.



Gefördert durch:



Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung

