КАК СНЯТЬ ЖИЛЬЕ ЧЕРЕЗ SOZIALAMT?

(для тех, кто ищет жилье самостоятельно)

ШАГ 1

Знакомитесь с социальными нормами по Бремену

К-во человек Сумма

Haushaltsgröße	Richtwert
1 Personenhaushalt	528 EUR
Haushalt mit 2 Personen	550 EUR
Haushalt mit 3 Personen	672 EUR
Haushalt mit 4 Personen	758 EUR
Haushalt mit 5 Personen	939 EUR
Haushalt mit 6 Personen	1.036 EUR
Haushalt mit 7 Personen	1.133 EUR
Jede weitere Person	97 EUR

Каждый следующий человек (8,9….
+ 97 Евро к сумме

Если Вы нашли квартиру в районах

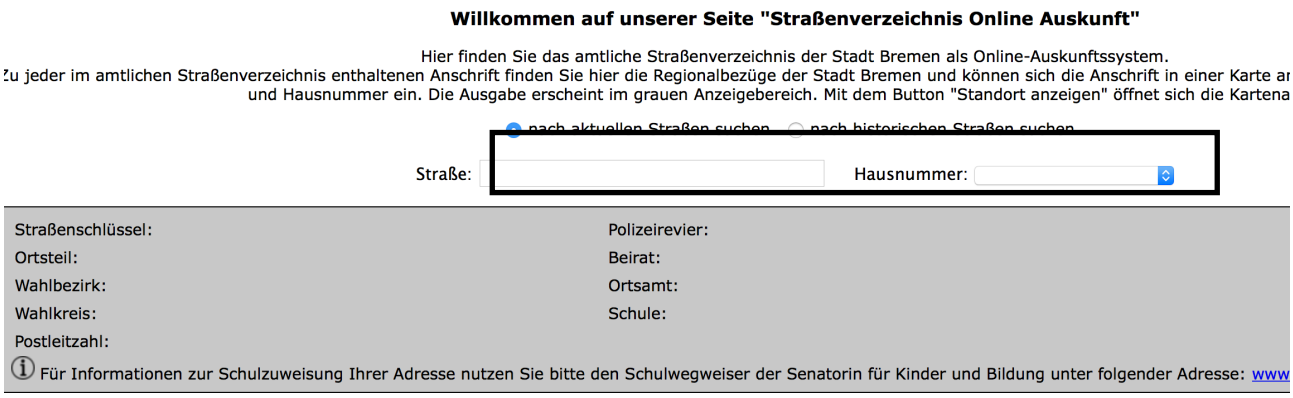
Blockland, Borgfeld, Findorff, Horn-Lehe, Mitte, Neustadt, Oberneuland, Obervieland, Östliche Vorstadt, Schwachhausen, Seehausen, Strom

То суммы немного выше (эти районы считаются дороже)

Haushaltsgröße	Richtwert incl.. 12%*Wohnlagen-zuschlag
1 Personenhaushalt	591 EUR
Haushalt mit 2 Personen	616 EUR
Haushalt mit 3 Personen	753 EUR
Haushalt mit 4 Personen	849 EUR
Haushalt mit 5 Personen	1.052 EUR
Haushalt mit 6 Personen	1.160 EUR
Haushalt mit 7 Personen	1.269 EUR
Jede weitere Person	109 EUR

Чтобы посмотреть в каком районе находиться квартира, нужно:

1. Зайти на сайт - https://www.statistik-bremen.de/strv/
2. Вписать название улицы и выбрать номер дома



3. Посмотреть справа, в каком районе это (записывайте сразу Postleitzahl - это индекс, он очень важен в Германии.

Например, тут написано - Findorff. Если мы посмотрим в список, то видим, что этот район попадает в список районов „подороже“. Поэтому ориентироваться нужно на вторую таблицу (там где +12%)

Помимо этого важно, чтобы квартира подходила по социальным размерам в зависимости от количества человек

Количество человек	Anzahl der Personen	1	2	3	4	5	6	7	Je weitere Person
Площадь квартиры до	Wohnungs-größe bis zu	50	60	75	85	95	105	115	+ 10 m^2

Если все подходит, переходим к второму шагу.

ШАГ 2

Договариваетесь о просмотре квартиры, говорите, что ее будут финансировать через Sozialamt и просите у арендодателя либо Kostenvoranschlag (предварительная смета расходов) либо арендодатель заполняет договор аренды - НО ВЫ и АРЕНДОДАТЕЛЬ ЕГО НЕ ПОДПИСЫВАЕТЕ.

В договоре аренды должны будут указаны все расходы, стоимость самой квартиры и все коммунальные и другие платежи.
Если Вы нашли квартиру у частника - они могут составить произвольный Kostenvoranschlag (пример нашего ниже - но он не должен быть только таким). У Gewoba уже есть готовые примеры.

Отдельно в договоре будет прописана **Kaltmiete** (это сама квартплата без коммунальных, отопления и т.д)
И отдельно **Nebenkosten** (коммунальные платежы) - тут важно, что от квартиры к квартире они могут отличаться, я покажу ниже только наш пример.

Kaltmiete+Nebenkosten= Warmmiete (это конечная стоимость квартиры с учетом всех коммунальных - но без интернета и налога на радио)

Пример Nebenkosten (у всех он разный)

1. OG

Die Nebenkostenvorauszahlung für o. g. Wohnung setzen sich wie folgt zusammen:

Monatliche Vorauszahlung = 160,00 €

Heizkosten:	63,00 €	*Отопление*
Wasser / Abwasser:	13,00 €	*Вода*
Strom:	40,00 €	*Свет*
Wohngebäudeversicherung:	12,00 €	*Страховка дома*
Haus- und Grundbesitzer Haftpflicht:	2,00 €	*Страховка в случае применение вреда на дом и земельный участок*
Grundsteuer / Deichbeitrag:	20,00 €	*Налог на землю*
Müllentsorgung (Bremer Stadtreinigung)	10,00 €	*Вывоз мусора*
Gesamt	**160,00 €**	

ШАГ 3

Если все по расчетам сходиться - несете в Sozialamt (тот, в котором Вы СЕЙЧАС зарегистрированы) НЕПОДПИСАННЫЙ договор и вот эту распечатку Nebenkosten.

Если квартира будет находится в другом районе - после переезда Вам нужно будет перевестись в Sozialamt по месту прописки. Но согласие на квартиру Вам дает Sozialamt, в котором Вы зарегистрированы СЕЙЧАС.

Sozialamt смотрит, все ли подходит по их меркам - и после выдает **Mitkostenübernahmenscheinigung** (пример ниже). С ним Вы уже идете еще раз к арендодателю и подписываете договор.

@deutsch.lisa.reichert

Amt für Soziale Dienste
Sozialzentrum 5 Vahr/Schwachhausen/Horn-Lehe
Wirtschaftliche Hilfen

Freie Hansestadt Bremen

Amt für Soziale Dienste - Wilhelm-Leuschner-Str. 27 - 28329 Bremen

Auskunft erteilt

Bremen, 30. März 2022

Mietübernahmebescheinigung

	Bescheinigung gültig bis: 17.04.2022
Name, Vorname Soliankova, Nataliia	

Zusicherung für ein **konkretes** Mietangebot:

Zusicherung zum vorgelegten Mietangebot vom 30.03.2022

Vermieter/in:

Anschrift:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Stadtgemeinde Bremen die Miete (Bruttokaltmiete, einschließlich der im Angebot genannten Nebenkosten[1] –ohne Heizkosten) für vorgenannte Wohnung in Höhe von

(in Worten:

monatlich für die Dauer des Leistungsbezuges im Rahmen der Anspruchsberechnung anerkennt, sofern die nachstehend angeführten Leistungsstandards erfüllt werden.

Erforderliche Leistungsstandards sind in der Regel:

- **Abgeschlossener Wohnraum mit eigenem Bad und Küche oder Kochnische.**
- **Die Wohnung ist bei Einzug in einem vertragsgemäßen Zustand.**
- **Ausstattung und Bausubstanz sind nicht zu beanstanden. Für versteckte Mängel haftet der Vermieter.**

Die Miethöhe muss in einem angemessenen Verhältnis zur Wohnungsqualität und zum Mietniveau im Stadtteil stehen. **Unsere Dienststelle behält sich vor, die Angemessenheit im Bedarfsfall zu**

[1] Sofern die Kosten für Wasser und Abwasser nicht im o. a. Angebot enthalten sind, ist darüber gesondert zu entscheiden.

ШАГ 4

После подписания договора Вы отправляете по почте или приносите копию подписанного договора в Sozialamt. В договоре будут указаны банковские данные арендодателя - ему будут переводить ежемесячно прописанную сумму в договоре на счет. И уточни в Sozialamt за Heizkosten (отопление) - они их оплачивают тоже, но часто отдельным переводом.

Помимо этого обычно арендодатели требуют **Kaution** - залог (обычно 2 или 3 Kaltmiete (квартплаты). В объявлениях они указывают сумму. Ее тоже перенимает Sozialamt и после того, как Вы будете съезжать - арендодатель возвращает залог назад в Sozialamt. Но если Вы испортили имущество - это может быть высчитано с этого залога и тогда уже Вы будете дальше с Sozialamt решать, кто кому что должен.

ОСОБЕННОСТЬ

Обычно квартиры в Германии сдают без мебели (за редким исключением) - поэтому при первом въезде в квартиру Вы можете подать в Sozialamt Antrag на первичное обустройство жилья (Antrag auf Wohnungserstausstattung)

Можно написать от руки и перечислить все, что нужно в квартиру (нам так сказали в Sozialamt). Но я нашла пару готовых примеров

Пример 1 - https://drive.google.com/file/d/1XXpJHeHoJrdE8o8n5eJEzkjjWqM15hT5/view?usp=sharing

Пример 2 - https://drive.google.com/file/d/1D5k9TSXO0vYxdlxOOXJsdLoKNNnVSltO/view?usp=sharing

!!!!ВАЖНО! Вам **не обязаны!** оплатить все, что Вы указали и выдать все новое. Вам скорее всего перечислят определенную сумму денег на мебель, исходя из своих расчетов (они смотрят обычно среднюю стоимость подержанных вещей) или назначают разрешенную сумму pauschal (общепринятая сумма государством). Она отличается от города к городу и зависит еще от количества проживающих людей. ПОДАВАТЬ на этот вид помощи можно только ОДИН РАЗ (при первом въезде)

ШАГ 5

Дальше Вы договариваетесь с арендодателем о передаче ключей и уже можете приступать к обустройству квартиры.

Если в договоре стоит - unrenoviert (без ремонта) - можно еще попробовать подать заявление в Sozialamt на ремонтные расходы (обычно перекрывают только материал исходя из квадратуры квартиры).

ШАГ 6

Вы получаете от арендодателя **Wohnungsgeberbescheinugung** - и с ним идете в BürgerserviceCenter на прописку (Anmeldung). Можно сделать письменно через почту.

Здесь вся информация - https://www.service.bremen.de/sixcms/detail.php?gsid=bremen128.c.765844.de

ШАГ 7

1. Заключить договор на свет (Strom) - свет Вы оплачиваете полностью сами. Часть арендодатели сами предлагают Вам фирмы, которые уже есть в доме. Сравнить цены можно тут - https://www.check24.de/strom/

2. Заключить договор на интернет (тоже сначала узнайте у арендодателя, может уже есть провайдеры в доме - но это не обязательно). Провайдеры - Vodafone, O2, SWB, Telekom и другие.

3. Возьмите в Sozialamt освобождение от уплаты налогов на радио и отправьте им по почте (пока Вы не работаете - не нужно платить). Как только начинаете работать - не важно есть у Вас оно или нет - Вы обязаны платить в квартал 55,08 Euro. Освобождение также можно оформить самостоятельно, если разберетесь - https://www.verbraucherzentrale-niedersachsen.de/sites/default/files/medien/141/dokumente/Antrag%20auf%20Befreiung%20der%20Rundfunkbeitragspflicht.pdf

Адрес указан на самом заявлении!

Ну вот, вроде основные моменты расписала. Конечно от человеку к человеку что-то может отличаться, но я постаралась собрать здесь максимум информации. Если будет что-то появляться - буду дополнять.

Пример договора на аренду (обычно есть у арендодателя, но на всякий случай) - https://drive.google.com/file/d/1MdDEIZ0PEaCyy1Y7iGPxX3XFylWCH7Yg/view?usp=sharing

Где искать жилье?

Искать жильё можно на этих сайтах

immoscout.de - https://www.immobilienscout24.de/?seaid=g_brand&gclid=Cj0KCQjw6J-SBhCrARIsAH0yMZgpfeH5oGmPY63_I_p8AP3uaKPcQrE7xfri9J9p6GshnKjp4y0owkoaAkaGEALw_wcB

immowelt.de - https://www.immowelt.de

eBay Kleinanzeigen - https://www.ebay-kleinanzeigen.de/s-wohnung-mieten/bremen/c203l1r5

Gewoba Bremen - https://www.gewoba.de

Vonovia Bremen - https://www.vonovia.de/de-de/wohnungen-in-bremen

Brebau Bremen

Желаю Вам удачи в поиске!

Лексика по аренде квартир

🇩🇪 **Ich möchte eine Wohnung mieten**

🇷🇺 Я хотел(а) бы снять квартиру

✔ **mieten** - снимать, арендовать

От глагола "mieten" мы можем образовать несколько однокоренных слов, которые нам тоже пригодятся:

✔ **der Mieter, die Mieterin** - съемщик квартиры, съемщица квартиры

✔ **die Miete** - арендная плата

✔ **die Miete bezahlen** - платить арендную плату

✔ **zur Miete wohnen** - снимать квартиру

✔ **der Mietvertrag** - договор об аренде

✔ **den Mietvertrag abschließen** - заключать договор об аренде

✔ **die Mietwohnung** - съемная квартира

✔ **vermieten** - сдавать в аренду

✔ **der Vermieter, die Vermieterin** - арендодатель, арендодательница

✔ **die Einzimmerwohnung** - однокомнатная квартира

✔ **die Zweizimmerwohnung** - двухкомнатная квартира

✔ **die Dreizimmerwohnung** - трехкомнатная квартира

✔ **die Dachwohnung** - мансарда

✔ **der Stock** - этаж

✔ **im ersten/zweiten/dritten/... Stock** - на первом/втором/третьем/... этаже

✔ **das Mehrfamilienhaus** - дом на несколько семей

✔ **das Doppelhaus** - дом на 2 семьи

✔ **das Einfamilienhaus** - дом на 1 семью

✔ **das Reienhaus** - дом рядовой застройки

✔ **die Eigentumswohnung** - квартира в собственности

✔ **der Bungalow** - бунгало

✔ **das Hochhaus** - высотка

✔ **der Altbau** - старый жилой дом

✔ **der Neubau** - новостройка

✔ **die Villa** - вилла

✔ **das Wohnheim** - общежитие

✔ **das Wochenendhaus** - дача, летний дом

✔ **das Wohnmobil** - дом на колесах

Что мы должны заплатить по договору?

✔ **die Kaution** - залог
✔ **die Kaltmiete** - арендную плату (нетто)
✔ **die Nebenkosten** - коммунальные платежи
✔ **die Kaltmiete + die Nebenkosten = die Warmmiete** - арендная плата + коммунальные платежи (арендная плата брутто)

Что входит в Nebenkosten?

✔ **der Strom/die Elektrizität** - ток/электричество
✔ **kaltes/warmes Wasser** - холодная/горячая вода
✔ **die Zentralheizung** - центральное отопление
✔ **das Gas** - газ

Вопросы при аренде квартиры:

🇩🇪 **Wie hoch ist die Miete?**
🇷🇺 Какая арендная плата?

🇩🇪 **Wie hoch sind die Nebenkosten?**
🇷🇺 Сколько составляют коммунальные платежи?

🇩🇪 **Wie hoch ist die Kaution?**
🇷🇺 Какой залог?

🇩🇪 **In welchem Stock ist die Wohnung?**
🇷🇺 На каком этаже находится квартира?

🇩🇪 **Wie groß ist die Wohnfläche?**
🇷🇺 Какая площадь квартиры?

🇩🇪 **Wo liegt die Wohnung?**
🇷🇺 Где находится квартира?

🇩🇪 **Wann ist die Wohnungbesichtigung?**
🇷🇺 Когда состоится просмотр квартиры?

🇩🇪 **Sind Haustiere erlaubt?**

🇷🇺 Разрешено ли проживание с домашними животными?

🇩🇪 **Gibt es einen Balkon?**

🇷🇺 Имеется ли балкон?

🇩🇪 **Gibt es eine Tiefgarage?**

🇷🇺 Имеется ли подземный гараж?

🇩🇪 **Gibt es einen Parkplatz?**

🇷🇺 Имеется ли парковочное место?

🇩🇪 **Gibt es einen Keller?**

🇷🇺 Имеется ли подвал?

🇩🇪 **Gibt es einen Aufzug?**

🇷🇺 Имеется ли лифт?