

Hitta boende i Berlin

TEXT: INGRID CARLSSON

På senare tid har Berlin blivit trångbott, och många sörjer det faktum att gentriferingen är på frammarsch i staden. Det betyder i korthet att rika människor kommer hit, bland annat från andra länder, och söker bostad. De vill helst bo så centralt som möjligt. Hyresvärdarna – för det gäller än så länge främst hyreslägenheter – ser sin chans och renoverar sina hus. Efteråt kan de utan dåligt samvete höja hyran, men de tidigare hyresgästerna har sällan råd att bo kvar. Istället tvingas de ut i förorterna och de med pengar tar över. Känns det igen? Men Berlin kämpar emot utvecklingen med näbbar och klor.

...

Jag har inte helt förstått hur det fungerar i Berlin, men det verkar som om olika hyresgäster kan ha olika sorters kontrakt, beroende på hur länge de bott i huset. Mitt eget löper på tio år och har så kallad *Staffelmiete*. Det betyder ungefär "stafetthyra" och innebär att hyran höjs med några (förutbestämda) procentenheter varje år. Många varnade mig för Staffelmiete innan jag fick min lägenhet, men i efterhand verkar jag ha gjort ett klokt val. Det gäller bara att kolla hur hög procentsatsen är.

Min granne har bott i sin lägenhet i drygt 15 år, vilket innebär att hon länge sluppit en hyreshöjning. Istället har hon betalat samma hyra i årtal. Plötsligt i våras fick hon en chockhöjning på 11 procent – det blir nästan 50 Euro mer per månad – vilket är det maxtak och som stadens regering godkänt. De har försökt bromsa utvecklingen för att slippa en överhettad bostadsmarknad. Innerstaden skulle annars tömmas på sin ursprungliga befolkning för att ge plats åt rika utländska intressenter. Samtidigt är Berlin i desperat behov av pengar. Den förre borgmästaren Klaus Wowereit brukade säga: "Berlin är fattigt, men sexigt". Det stämmer än, men kanske inte så länge till...

Varför hyresvärderna kunde höja hyran så mycket? Ja, de skyllde på förbättringar de gjort i huset de senaste åren. Exempelvis har fasaden renoverats och mattan i trapphuset bytts ut. Man kan dock tycka att de kunde ha spritt ut det lite grand och inte tagit ut allt på en gång, men så ser det ut för många. Det är ännu ovisst ifall min granne kan bo kvar.

Börja med att bo i WG

Att hitta bostad är en konst och jag har inte så många tips. Det gäller att googla, söka rätt på olika bostadssajter, portaler och liknande, samt fråga alla man träffar. Dessutom finns de flera sorters Facebook-grupper, där det går att hitta kortare kontrakt och tillfälligt boende. Det är ju alltid bra att börja någonstans.

Det är väldigt vanligt bland Berlins yngre befolkning att flera personer går samman och delar på en större lägenhet. Det kallas WG, *Wohngemeinschaft* (ungefär boendegemenskap). Jag tror inte det är lika vanligt i Sverige längre, inte sedan 1970-talets kollektiva boendetrend. Ofta samsas man om allmänna ytor som kök och badrum. I vissa fall även vardagsrum, men det händer att även det rummet bebos av någon.

I ett WG kan antingen alla hyresgästerna eller bara en stå på kontraktet. Båda varianterna har för- och nackdelar. Det händer att man bli osams och står du inte på kontraktet kan du åka ut fortare än kvickt. Se alltid till att ha något slags avtal, antingen det gäller huvudkontraktet eller att du skrivit ett separat kontrakt med den som hyr hela lägenheten. Här är mina kunskaper för dåliga, men se till att ha torrt på fötterna. Även tillfälliga kontrakt bör ha åtminstone 1 månads uppsägningstid.

Fixa alla dokument som behövs

Hyresvärdarna vill vara säkra på att deras hyresgäster är "vettigt folk" som kan betala hyran, och därför begär de att du ska visa upp en väldig massa handlingar. En kunnig vän har berättat att hyresgäster faktiskt har mycket starka rättigheter i Tyskland. Om en hyresvärd skrivit kontrakt med någon som missköter sig så kan det vara ytterst komplicerat att sparka ut personen. Därför är de alltså extra försiktiga med vem de väljer.

Det första dokumentet hyresvärdarna vill se är *Schufa*. Det är ett ord som är svårt att gissa vad det betyder, men det innebär ungefär en kreditupplysning. De vill se att du är skuldfri och att du betalat dina räkningar i tid. Du kan skaffa en Schufa online eller via speciella kontor runt om i staden. Som utländsk medborgare är det svårt att fixa det online, för du behöver ett tyskt ID-kort, men googlar du så hittar du snabbt närmsta ställe. Det kan kosta runt 30 Euro och du måste ha med passet och din *Meldebescheinigung* från Bürgeramt.

Vidare dokument de kan fråga efter är de tre senaste månadernas lönebesked. Det finns en slags oskriven lag att man måste tjäna cirka tre gånger hyran för att vara på den säkra sidan. (Om det är brutto eller netto är för mig oklart.) Hyresvärden vill i alla fall se att du har regelbunden inkomst. Ifall du har pengar på banken kan du ta med ett kontobesked, fixa gärna rekommendationer från tidigare hyresvärdar (på tyska är bäst) och gör även kopior på passet och *Meldebescheinigung*. Du lär gräma dig länge ifall något saknas och du missar chansen att få den där supermysiga lägenheten i ditt favoritområde. Kom också

ihåg att några av pappren kan ha en sistaförbrukningsdag. Schufan brukar räcka i tre månader.

Äntligen hemma!

När du väl fått din lägenhet kommer nästa våg av grejer du måste ha koll på. För det första får du räkna med att du måste betala *Kaution*, det vill säga en borgenssumma. Det brukar inte innebära mer än en extra månadshyra, och när du flyttar ut igen ska du få tillbaka hemma summan. Förutsatt förstås att du inte lämnar lägenheten i sämre skick än när du flyttade in. Kaution brukar alltid betalas kontant. Se till att få kvitto och förvara det sedan på ett tryggt ställe.

Det är också viktigt att du skaffar dig de nödvändiga försäkringarna: hemförsäkring för din löseegendom och *Hausratversicherung*. Det senare är en skadeförsäkring som faller ut ifall det exempelvis sker en vattenskada i din lägenhet och vattnet förstör din grannes tak. Då slipper du personligen betala för skadorna.

Som synes är det en hel del att tänka på, men återigen – Berlin är verkligen värt det!