HAMBOORG.CITY

منصة مجانية للأجانب في ألمانيا

✓ مساعد 24/7 بلغتك
✓ تذكيرات المواعيد النهائية
✓ ماسح المستندات الرسمية
✓ حاسبات المزايا

hamboorg.city — هو وسيطل مجاني

البحث عن شقة في ألمانيا — دليل عملي

دليل شامل للبحث عن شقة في ألمانيا يغطي أفضل المواقع والمستندات المطلوبة والنصائح لزيادة فرصك في الحصول على الشقة المطلوبة.

Deutsche Begriffe: Wohnungssuche | Wohnungsbesichtigung | Selbstauskunft | Schufa | Mietschuldenfreiheitsbescheinigung | Bewerbermappe | Gehaltsnachweise | WBS | Wohnberechtigungsschein | Sozialwohnung | Bestellerprinzip | Kaltmiete | Warmmiete | Nebenkosten | Mietpreisbremse | Mietspiegel | Mietvertrag | Kaution | Anmeldung | Wohnungsgeberbestätigung | Hausmeister | Besichtigung | Maklergebühr

---

Wohnungssuche — كيفية البحث عن شقة

أين تبحث؟

البوابات عبر الإنترنت (الأكثر شيوعاً):

- **ImmoScout24** — الأكبر
- **Immowelt**
- **Kleinanzeigen** (سابقاً eBay Kleinanzeigen)
- **WG-Gesucht** — الغرف والشقق المشتركة

طرق أخرى:

- مجموعات Facebook (مثل "Wohnung Hamburg")
- الإعلانات المحلية والنشرات في المتاجر والعاملون في العمارة Hausmeister
- **Sozialwohnung** — أرخص، لكنها تتطلب شهادة WBS (Wohnberechtigungsschein) من المكتب الحكومي ذوي الدخل المنخفض

ما هي المستندات المطلوبة؟ (Bewerbermappe)

1. Selbstauskunft — استمارة تتضمن البيانات الشخصية والدخل

2. تقرير Schufa — تقرير الجدارة الائتمانية (اطلبه من meineschufa.de)

3. Gehaltsnachweise — آخر 3 كشوف راتب

4. Mietschuldenfreiheitsbescheinigung — شهادة عدم وجود ديون إيجار من المالك السابق

5. نسخة من الهوية / جواز السفر

أصحاب العقارات تقريباً يطلبون دائماً Schufa — اطلبه مقدماً (النسخة المجانية "Datenkopie nach Art. 15 DSGVO" كافية).

كيف تزيد فرصك؟

• **السرعة** — رد خلال ساعات، احضر جميع المستندات في ملف PDF واحد

• **انطباع جيد** في Besichtigung — الالتزام بالمواعيد والنظافة ورسالة تحفيزية قصيرة

• في الأسواق المشدودة يتقدم 50–100 شخص لشقة واحدة — توقع الرفض

الوسيط والعمولة

منذ عام 2015 ينطبق **Bestellerprinzip**: من يطلب الوسيط يدفع — عادة صاحب العقار. لذلك المستأجر عادة **لا يدفع** عمولة. إذا طلب منك أحدهم Maklergebühr للإيجار العادي — فهذا إشارة تحذير.

ما يجب الانتباه له؟

⚠ **الاحتيال:**

• لا تدفع أبداً قبل رؤية الشقة ولا ترسل أموالاً إلى الخارج

• لا تشارك بيانات حسابك المصرفي عبر البريد الإلكتروني

• السعر أقل بكثير من السوق = احتيال شبه مؤكد (مثلاً "صاحب مزيف في الخارج")

كم تكلف الشقة؟

المدينة	Kaltmiete لكل م²
Hamburg	13–18€
Berlin	12–17€
München	18–25€
Frankfurt	15–20€
Köln	12–16€

الأسعار المذكورة هي **Kaltmiete** (الإيجار البارد). أضف Nebenkosten (المرافق) — معًا يشكلان Warmmiete. في المناطق التي فيها **Mietpreisbremse** لا يمكن أن يتجاوز الإيجار الجديد المستوى المحلي (Mietspiegel) بأكثر من 10%.

بعد إيجاد الشقة

• اقرأ عقد الإيجار (Mietvertrag) بعناية قبل التوقيع

• جهز الإيداع — بحد أقصى 3 إيجارات باردة، يمكنك الدفع على 3 دفعات

• خلال **14 يومًا** من الانتقال، قم بالتسجيل (Anmeldung) مع Wohnungsgeberbestätigung

القاعدة: الإيجار بحد أقصى 30% من صافي الدخل

hamboorg.city/knowledge/article/wohnungssuche/
hamboorg.city jest i zawsze będzie za darmo