HAMBOORG.CITY

پلتفرم رایگان برای خارجیان در آلمان

✓ دستیار 24/7 به زبان شما
✓ اسکن اسناد رسمی
✓ یادآوری مهلت‌ها
✓ ماشین‌حساب‌های کمک‌هزینه

hamboorg.city — است و همیشه رایگان خواهد بود

Wohnungssuche — چگونه آپارتمان در آلمان جستجو کنید

راهنمای عملی برای یافتن مسکن در آلمان: درگاه‌های وب اصلی، اسناد مورد نیاز، استراتژی برای افزایش شانس و هشدارهایی درباره تقلب.

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 — چگونه آپارتمان را جستجو کنیم

کجا جستجو کنیم؟

پورتال های آنلاین (محبوب‌ترین):

- **ImmoScout24** — بزرگ‌ترین
- **Immowelt**
- **Kleinanzeigen** (پیشتر eBay Kleinanzeigen)
- **WG-Gesucht** — اتاق‌ها و WG

روش‌های دیگر:

- گروه‌های فیس‌بوک (مثلاً "Wohnung Hamburg")
- آگهی‌های محلی، بروشورهایی در سوپرمارکت‌ها، Hausmeister

• **Sozialwohnung** — ارزان‌تر، اما نیاز به گواهی WBS (Wohnberechtigungsschein) از دفتر دولتی، برای درآمد پایین

چه اسناد را آماده کنیم؟ (Bewerbermappe)

1. Selbstauskunft — فرمی حاوی اطلاعات شخصی و درآمد

2. Schufa-Auskunft — گزارش اعتباری (سفارش دهید از meineschufa.de)

3. Gehaltsnachweise — 3 فیش حقوق اخیر

4. Mietschuldenfreiheitsbescheinigung — گواهی عدم بدهی بهای اجاره از مالک پیشین

5. کپی شناسنامه/گذرنامه

مالکان تقریباً همیشه Schufa را درخواست می‌کنند — با پیشاطلاع سفارش دهید (نسخه رایگان "Datenkopie nach Art. 15 DSGVO" کافی است).

چگونه شانس را افزایش دهیم؟

• **سرعت** — در عرض ساعت پاسخ دهید، تمام اسناد را در یک فایل PDF جمع کنید

• **تأثیر خوب** در Besichtigung — دقیق‌وقت، تمیزی، نامه انگیزه کوتاه

• در بازارهای فشرده برای یک آپارتمان 50–100 نفر تقدیم می‌کنند — با ردها حساب کنید

دلال و کمیسیون

از سال 2015 **Bestellerprinzip** معمول است: هزینه دلال را پرداخت‌کننده‌ای که او را سفارش داد می‌دهد — معمولاً مالک. بنابراین اجاره‌نشین معمولاً **کمیسیون نمی‌دهد**. اگر کسی از شما کمیسیون دلالی در اجاره معمولی بخواهد — این نشانه هشداری است.

به چه موارد توجه کنیم؟

⚠ **تقلب‌ها:**

• هرگز قبل از دیدن آپارتمان پرداخت نکنید و پول را به خارج نفرستید

• اطلاعات بانکی را از طریق ایمیل ارسال نکنید

• قیمت بسیار کمتر از نرخ بازار = تقریباً مطمئناً تقلب (مثلاً "مالک جعلی از خارج")

هزینه آپارتمان چقدر است؟

شهر	Kaltmiete به ازای m²
Hamburg	13–18€
Berlin	12–17€
München	18–25€
Frankfurt	15–20€
Köln	12–16€

نرخ‌های ذکرشده **Kaltmiete** (اجاره سرد) است. علاوه بر این Nebenkosten (کمک هزینه‌های عمومی) اضافه می‌شود — در مجموع Warmmiete را تشکیل می‌دهد. در مناطقی که **Mietpreisbremse** معمول است، اجاره جدید نمی‌تواند بیش از 10% از سطح محلی (Mietspiegel) فراتر رود.

پس از یافتن آپارتمان

• قبل از امضا قرارداد اجاره (Mietvertrag) را به دقت بخوانید

• ضمانت را آماده کنید — حداکثر 3 ماه اجاره سرد، می‌توانید در 3 قسط بپردازید

• در عرض **14 روز** از صاحب ثبت اقامت (Anmeldung) را با Wohnungsgeberbestätigung انجام دهید

اصل: اجاره حداکثر 30% درآمد خالص