HAMBOORG.CITY

Almanya'daki yabancılar için ücretsiz platform

✓ 24/7 Asistan Sizin Dilinizde
✓ Resmi Belge Tarayıcı
✓ Tarih Hatırlatmaları
✓ Yardım Hesaplayıcıları

hamboorg.city — şu anda ve her zaman ÜCRETSİZ

Ev Arama — Almanya'da Daire Nasıl Bulunur

Almanya'da daire arama rehberi; en iyi çevrimiçi platformlar, gerekli belgeler, şansınızı artırmanın yolları ve yaygın dolandırıcılık türlerini kapsamaktadır.

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 — Apartman Nasıl Aranır

Nerede Aranır?

Çevrimiçi Portallar (En Popüler):

- **ImmoScout24** — en büyüğü
- **Immowelt**
- **Kleinanzeigen** (eski adıyla eBay Kleinanzeigen)
- **WG-Gesucht** — odalar ve ortak yaşam alanları

Diğer Yollar:

- Facebook grupları (örneğin, "Wohnung Hamburg")
- Yerel ilanlar, süpermarket vitrinleri, Hausmeister
- **Sozialwohnung** — daha ucuz, ancak düşük gelirli kişiler için daire ofisinden WBS (Wohnberechtigungsschein) sertifikası gerektirir

Hangi Belgeler Hazırlanmalı? (Bewerbermappe)

1. Selbstauskunft — kişisel veriler ve gelir içeren form

2. Schufa Raporu — kredi güvenilirliği raporu (meineschufa.de adresinden sipariş verin)

3. Gehaltsnachweise — son 3 maaş bordrosu

4. Mietschuldenfreiheitsbescheinigung — önceki ev sahibinden kira borcu olmadığını gösteren sertifika

5. Kimlik/pasaport fotokopisi

Ev sahipleri neredeyse her zaman Schufa ister — raporu önceden sipariş edin (ücretsiz "Datenkopie nach Art. 15 DSGVO" versiyonu yeterlidir).

Şansları Nasıl Artırabilirsiniz?

• **Hız** — saatler içinde yanıt verin, tüm belgeleri bir PDF dosyasında hazır bulundurun

• **İyi izlenim** Besichtigung sırasında — zamanında olma, temizlik, kısa motivasyon mektubu

• Dar pazarlarda bir apartmana 50–100 kişi başvuruyor — reddetmelere hazırlıklı olun

Aracı ve Komisyon

2015 yılından beri **Bestellerprinzip** geçerlidir: aracıyı sipariş eden kişi öder — genellikle ev sahibi. Bu nedenle kiracı tipik olarak **komisyon ödemez**. Eğer biri size düzenli bir kiralama için Maklergebühr talep ederse — bu bir uyarı işaretidir.

Nelere Dikkat Edilmeli?

⚠ **DOLANDIRICILIK:**

• Apartmanı görmeden asla ödeme yapmayın ve yurt dışına para göndermeyin

• E-posta yoluyla banka bilgilerinizi vermeyin

• Pazarın çok altında fiyat = hemen hemen kesinlikle dolandırıcılık (örneğin, sahte "yurt dışı sahibi")

Apartman Maliyeti Ne Kadar?

Şehir	m² başına Kaltmiete
Hamburg	13–18€
Berlin	12–17€
München	18–25€
Frankfurt	15–20€
Köln	12–16€

Verilen oranlar **Kaltmiete** (soğuk kira)dir. Nebenkosten (kamu hizmetleri) ekleyin — birlikte Warmmiete oluştururlar. **Mietpreisbremse** olan bölgelerde yeni kira, yerel seviyeyi (Mietspiegel) %10'dan fazla aşamaz.

Apartman Bulunduktan Sonra

• İmzalamadan önce kiralama sözleşmesini (Mietvertrag) dikkatlice okuyun

• Depozitoyu hazırlayın — maksimum 3 soğuk kira, 3 taksitte ödeyebilirsiniz

• Taşındıktan sonra **14 gün** içinde kayıt (Anmeldung) yaptırın Wohnungsgeberbestätigung ile

Kural: Kira Net Gelirin Maksimum %30'u