



# 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 | Kautions | 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	m <sup>2</sup> 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