

دليل إرشادي

نصائح وإرشادات مفيدة للبحث عن الشقق في برلين بـ 11 خطوة

المحتوى

- شقة أو سكن مشترك
- أين تجد شقة؟
- كم يجب أن تكون مساحة الشقة؟ وما هي التكلفة المسموحة؟
- قائمة تفقدية لوثائق تقديم الطلب
- على ماذا عليك الانتباه عند زيارتك للشقة؟
- طلب تحمل التكاليف
- قائمة تفقدية لطلب تحمل التكاليف
- عقد الأجار وتسليم الشقة
- قائمة تفقدية لتسليم الشقة
- ما هي الخطوات التالية
- فهرس الكلمات (توضيح للكلمات)

شقة أو سكن مشترك

لديك في الشقة الخاصة بك

- عقد الإيجار الرئيسي
- كثير من الخصوصية والحرية بتشكيل منزلك

لديك في السكن المشترك

- غالباً عقد إيجار من الباطن، أحياناً محدود الزمن
- غرفتك الخاصة بك
- صحبة من خلال شركاءك/ شريكاتك في السكن - خصوصاً الناس الشباب يعيشون في سكن مشترك
- سعر أجار ملائم أو رخيص - أيضاً في وسط المدينة
- عمل مقسم (كالتنظيف) و الاقتناء (كشراء الأجهزة)

يقدم المشروع التالي المساعدة عند البحث عن سكن مشترك
"Zusammenleben Willkommen"



أين تجد شقة أو سكن مشترك؟

كثير من الشقق والسكن المشترك تجدها أونلاين على المنصات الإلكترونية

- www.immobilienscout24.de
- www.ebaykleinanzeigen.de
- www.immowelt.de
- www.immonet.de
- www.inberlinwohnen.de
- www.immonet.morgenpost.de
- www.tagesspiegel.immowelt.de
- www.wg-gesucht.de
- www.wgcompany.de

شركات التأجير تقوم أيضاً بوضع الشقق الشاغرة على مواقعها الإلكترونية، والمشاريع السكنية الجديدة

- www.degewo.de
- www.gewobag.de
- www.howoge.de
- www.stadtundland.de
- www.wbm.de
- www.gesobau.de
- www.hws-berlin.de



أين تجد شقة أم سكن مشترك؟

- www.vonovia.de
- www.deutsche-wohnen.com
- www.allod.de
- www.adler-wohnen.com
- www.berlinovo.de
- [Genossenschaften in Berlin](#)

وأكثر من ذلك بكثير!

كما توجد جمعيات سكنية متخصصة بالإيجارات الاجتماعية.
يمكنك الحصول على نظرة عامة أونلاين هنا:

<https://www.berlin.de/special/immobilien-und-wohnen/adressen/wohnungsbaugenossenschaft/>

الإيجارات الخاصة تجدها في المقام الأول عبر الإيباي
Ebaykleinanzeigen. أما عروض السكن المشترك فغالبا ما
يتم مشاركتها في مجموعات الفيسبوك.



كم يجب أن تكون مساحة الشقة؟ وما هي التكلفة المسموحة؟

كم يجب أن تكون مساحة الشقة؟

تقديرية غرفة لكل شخص حوالي 12 كم2، أما بالنسبة للأطفال
تحت سن السادسة فتبلغ المساحة 10 كم2. يمكن بالطبع
للأزواج والأخوات أن يتقاسموا غرفة واحدة (حيث تقل في هذه
الحالات الحدود القانونية للمساحة).

ما هي تكلفة الإيجار المسموحة؟

تكسب أموالك الخاصة ولا تحصل على أي أموال من الدولة؟ إذن ،
يجب أن يكون إجمالي الإيجار فقط ثلث صافي دخلك.

توجد في آخر الدليل قائمة. تحدد اللائحة التنفيذية للسكن مبلغ
الإيجار المناسب للـ Jobcenter و LAF و Sozialamt.

انتباه! إن كنت بلا مأوى أو مهدد بذلك قريباً، فتحصل بالنتيجة
على 20% إضافياً. في الحالات المستعصية (على سبيل المثال
للأبناء الوحيدين، الكبار بالسن، الأشخاص ذوي الإعاقة أو الأمراض
المزمنة وبعض حالات أخرى) فهناك 10% تضاف تضاف علاوة
على ما سبق مرة أخرى أيضاً. ذلك ينطبق أيضاً على شقق ال
WBS.

يمكنك إضافة النسب المئوية.



كم يجب أن تكون مساحة الشقة؟ وما هي التكلفة المسموحة؟ II

يقوم كل من LAF, Sozialamt und Jobcenter بفحص التالي عند الإيجار

1. إجمالي الإيجار البارد - صافي الإيجار البارد (الأيجار الأساسي) و تكاليف التشغيل (وذلك يشمل على سبيل المثال الرعاية بالحديقة، التخلص من النفايات الخ.)، إضافة إلى 20 % عند التشرد):

👤	= 511,20€
👤 👤	= 618,54€
👤 👤 👤	= 761,28€
👤 👤 👤 👤	= 856,44€
👤 👤 👤 👤 👤	= 1.029,38€
+ 👤	+ 121,10€

تكاليف التدفئة (انظر إلى القائمة)

ينتج عن كليهما سويا إجمالي الإيجار الساخن

احذرا! يجب أن يكون كل من إجمالي الإيجار البارد وتكاليف التدفئة بشكل منفرد متناسب. حيث أنه يتم فحص كل منهما على حدى (وليس إجمالي الإيجار الساخن).



كم يجب أن تكون مساحة الشقة؟ وما هي التكلفة المسموحة؟ III

الضمان

- يمكن لـ Jobcenter, LAF, Sozialamt التكفل بالضمان على شكل قرض.
- في حال تغير البلدية، فإن الجوب سنتر الجديد يتكفل بذلك.
- يجب أن تبلغ قيمة الضمان ثلاثة أضعاف صافي الأجر البارد كحد أقصى.

مدة عقد الإيجار

- تكون عقود الإيجار كقاعدة عامة غير محدودة زمنيا. ولكن يوجد بعض الاستثناءات، فعلى سبيل المثال ممكن أن تكون عقود الإيجار من الباطن لوقت محدود. في هذه الحالة فنوصي بمدة ستة أشهر على الأقل، والأفضل أن تكون حتى سنتين على الأقل.

تجدون هنا معلومات أكثر عن تحمل تكاليف الإيجار.

قائمة تفقدية لوثائق تقديم الطلب

كنسخة مطبوعة أو كملف بي دي إف لكل الوثائق في حال الإرسال الإلكتروني

- رسالة:** فرصة تمكّنك التعريف عن نفسك (وعن عائلتك) للشركة المؤجرة ووضعك الخاص.
- ورقة المتقدمين:** استمارة من المؤجر - هنا يتم سؤالك عن معلومات شخصية (غالبا عند الزيارة أو في نهايتها عبر رابط) مثلاً عن طريق الإيميل
- هوية** أو جوازات السفر لكل أفراد العائلة وتصريح الإقامة (الصفحتان معاً)
- شهادة براءة ذمة من ديون الإيجار:** شهادة تثبت بأنه لا يترتب عليك ديون إيجار. تحصل عليها من مؤجرك الحالي/ مكان إقامتك الحالي
- شوف:** بيان عن جدارتك الإئتمانية (إن كان بإمكانك ان تدفع فواتيرك و فيما إذا كنت موثوق، أي تستطيع القيام بدفعها في المستقبل). تحصل عليه من عند الـ Postbank، Volksbank أو عبر الانترنت.
- دليل راتب عن الثلاث أشهر الأخيرة أو سند الإعانة** الحالي من الـ Jobcenter، Sozialamt أو الـ LAF ومن الـ LAF موافقة باستئجار شقة في حال كان الـ LAF مسؤولاً.
- قيد تسجيل جامعي أو عقد التدريب المهني** في حال كنت طالبا أو متدرب مهنيا
- شهادة استحقاق سكن اجتماعي (WBS):** للإسكان الاجتماعي لأجار أرخص، في حال كان لديك "حاجة خاصة للسكن"

على ماذا عليك الانتباه عند زيارة الشقة؟

من الأفضل لك أن تضع وثائق "قائمة التفقد لتقديم طلب الإيجار" معا في ملف وأن تحضرها معك إلى الزيارة (في نسخة).

اطلب من المؤجر كتابة عرض الأجار

غالباً ما ينبغي عليك أن تعبئ استمارة المتقدمين. اسأل كيف تحصل على هذه الاستمارة (شخصياً أم عن طريق البريد الإلكتروني).

افحص إذا ما كان سعر الأجار، عدد الغرف ومساحة الشقة كما مكتوب في العرض.

هل النوافذ والأبواب قابلة للإغلاق؟

هل ترى العفن (أماكن رطبة) في مكان ما؟ هل التمديدات الكهربائية بوضع جيد؟

هل تعمل صنابير المياه؟

خذ شخصاً معك يستطيع التحدث باللغة الألمانية.



طلب تحمل التكاليف

عند ال LAF:

- تقديم الطلب مع العرض الشخصي: عند القسم المختص بالأجار في Darwinstr. 14-18, 10589 Berlin أو عبر الإيميل
- فقط بعد ذلك توقيع عقد الأجار
- مع التأكيد والدعوة إلى الموعد + عقد الأجار لفريق الإعانة لتحويل الأجرة والضمان

عند الجوب سنتر:

- طلب موافقة على تحمل التكاليف مع العرض الشخصي
- مع موافقة تحمل التكاليف يمكنك توقيع العقد
- طلب تحمل تكاليف السكن مع عقد الأجار (مرفق KDU) و تقديم طلب تحمل الضمان

للمعدات الأساسية كالفرش، البراد والغسالة يجب عليك تقديم طلب إضافي.



قائمة تفقدية لطلب تحمل التكاليف

ما هي الوثائق التي تحتاجها لكي تحصل على موافقة تحمل للتكاليف من الدائرة الحكومية؟

العرض الشخصي: يتضمن جميع المعلومات المهمة المتعلقة بالشقة

- عنوان الشقة
- تاريخ بداية الآجار
- مساحة الشقة (الغرف)
- عدد الغرف
- هل تحتاج إلى شهادة استحقاق للسكن؟ (WBS)
- صافي الآجار البارد
- تكاليف التشغيل
- تكاليف التدفئة
- الضمان
- نوع التدفئة ومساحة البناء
- هل الشقة في حالة قابلة للاستخدام؟
- هل يوجد غاز وحوض جلي؟
- هل الشقة مفروشة/ مفروشة جزئياً؟

في حالة التأجير الشخصي: دليل الملكية للشقة (تصريح أو مستخرج السجل العقاري).

في حالة التأجير من الباطن: موافقة على التأجير من الباطن من المؤجر الرئيسي و عقد الآجار الرئيسي للمقارنة

- هل مقدار أجارك متناسب
- كيف حددت مدة الإيجار؟
- من هو المستأجر الرئيسي للشقة؟
- هل قام الجميع بالتوقيع؟

عقد الايجار و استلام الشقة - ماذا عليك ان تعلم ؟ ا

ماذا يتضمن عقد الأجار؟

- الاسماء الكاملة لجميع الموقعين على العقد
- قيمة الاجار و قيمة التأمين
- جميع الغرف المؤجرة (مطبخ, حمام,....)
- تاريخ بدء ومدة انتهاء العقد في حال كان الإيجار محدود زمنياً.
- محضر بالعيوب، حالة العدادات
- نظام وقواعد البناء
- الاتفاقات الشخصية بين المؤجر والمستأجر/ة.

الرجاء الانتباه بشكل خاص على :

- اذا كانت مدة العقد محدودة.
- اجار تدريجي/رفع الاجار.
- توضيح موضوع تجديد الشقة مسبقاً مع المؤجر.

عدم دفع اي مبلغ من النقود من دون ايصال او خدمة مقابلة.
توثيق جميع الامور المتفق عليها بشكل خطي.
عدم التوقيع على أي عقد من دون فهم المضمون.



عقد الايجار و استلام الشقة - ماذا عليك ان تعلم ؟ II

تسليم الشقة

- تفقد انت الشقة مع المؤجر (باصطحاب مرافق في حال ممكن)
- كتابة محضر بالوضع الراهن للشقة
- يجب على كلا الطرفين التوقيع على المحضر
- عند الانتقال خارج الشقة يعد المحضر مرجعاً للتحقق من وجود اضرار جديدة قد تكون انت المسبب لها, في حال عدم وجود الانتقال خارج الشقة يعد المحضر مرجعاً وجودها يكون لك الحق في استرداد مبلغ الضمان
- المحضر يتم كتابة العيوب و الاعطال التي يتوجب على المؤجر ازالتها
- قم باصطحاب شخص يستطيع التفاهم مع المؤجر معك (يمكنك سؤال مرشدوا الاندماج تحت العنوان التالي):
integration@offensiv91.de
- اتحادات المستأجرين يساعدونك في حالات الغموض ويدعمونك





قائمة تفقد استلام الشقة

على ماذا يجب عليك الانتباه؟
أي أسئلة ينبغي عليك أن تطرحها؟

علامات الهلاك: هل الشقة بحاجة إلى التجديد؟ هل تنقص الشقة بعض الإصلاحات التجميلية؟ هل تعمل التدفئة والأجهزة الكهربائية؟ بعض الاضرار او العيوب التي من الممكن ان تكون موجودة : يقع على السجاد, اضرار بالسيراميك او الارضية الخشبية. هل من الممكن اغلاق جميع النوافذ؟ ما هي حالة أحواض الغسيل ,المرحاض ,حوض الاستحمام ،...؟, هل يوجد علامات عفن أو أضرار مائية ؟ هل القبو فارغ والشقة نظيفة/ مطلية بلون حيادي؟

ماذا يجب ان يتضمن المحضر ؟

- تاريخ ,اسماء و عنواين المؤجرة/ و المستأجرة/
- عنوان الشقة
- جميع الاضرار و العيوب و الاتفاقات المتعلقة بها
- كتابة حالة ارقام العدادات (ماء، تدفئة و كهرباء)
- ملاحظة بخصوص المفاتيح المستلمة (مفتاح البناء، الشقة، صندوق البريد)
- كتابة الوعود و الخطط المستقبلية
- توقيع كلا الطرفين

نصائح: قم بفحص كل شيء و اطلب نسخة من المحضر لك. انتبه لتناسب الإضاءة عند تفقد الشقة. افحص كل شيء بدقة وخذ لذلك الوقت التي تحتاجه. اصطحب شخص معك ليكون شاهداً.

ما هي الخطوات التالية؟

المعدات الأساسية للشقة

- المال من أجل فرش الشقة لأول مرة من الـ LAF, Sozialamt, Jobcenter
- يجب عليك تقديم طلب إضافي
- قائمة تتضمن المفروشات التي تحتاجها

مفروشات ذو سعر رخيص

- Ebaykleinanzeigen
- الأسواق الاجتماعية وأسواق البضائع المستخدمة (Flohmärkte)
- مجموعات الفيسبوك مثل "Free your stuff Berlin" و "Möbel spenden für Geflüchtete"

إبرام العقود

- كهرباء، انترنت، غاز للطهي
- تأمينات كتأمين متاع المنزل أو تأمين لشخص ثالث
- يجب عليك انت الدفع لهذه العقود

التسجيل في البلدية و تبليغ عنوانك للجهات كدائرة الهجرة واللاجئين BAMF ، البنك ، LEA ، التأمين الصحي، ...

تسجيل المدرسة الجديد



فهرس الكلمات (توضيح كلمات)

- تحديد المدة: يجب أن تكون المدة محددة ومعلة في عقد الأجار. للمزيد من المعلومات.
- الضمان: مبلغ مالي يدفع للمؤجر كضمان في حالات الضرر وتأخيرات الإيجار. ثلاثة أضعاف صافي الأجار البارد كحد أقصى.
- صافي الأجار البارد: الإيجار دون تكاليف التشغيل، لكل متر مربع من مساحة التأجير.
- أجار التدفئة الإجمالي: الإيجار الكلي مع تكاليف التشغيل الباردة وتكاليف التدفئة
- التكاليف الجانبية: الباردة = تكاليف التشغيل // الساخنة = تكاليف التدفئة
- عمولة السمسارة: شخص آخر يعمل لحساب المؤجر يتوسط لتأجير الشقة. يطبق هنا "مبدأ الشخص الطالب". يجب على المؤجر وفق القاعدة العامة أن يدفع له. حذار من الاحتيال والنصب!!!
- مدفوعات التخليص: لأثاث ومفروشات الشقة التي تم الحصول عليها من المستأجر السابق
- شهادة استحقاق السكن (WBS): شقق اجتماعية بأجار رخيص، وتكون هذه الشقق مخصصة للأشخاص ذوي الدخل الضئيل أو الذين يحصلون على إعانات (Jobcenter, LAF, Sozialamt). "ذوي الحاجة الملحة" كالتشرد والسكن المسبق لمدة سنة في برلين أو حالات مستعصية أخرى.

حدود التناسب الحالية لـ LAF، Jobcenter و Sozialamt إصدار (01/2022)

AV Wohnen - Ausführungsvorschriften zur Gewährung von Leistungen gemäß § 22 SGB II und §§ 35 und 36 SGB XII
Stand: 14. Dezember 2021

Größe Bedarfs-Gemeinschaft	Richtwert Bruttokalt in Euro	Bruttokalt + 10% in Euro	Bruttokalt + 20% in Euro	Bruttokalt + 30% in Euro	Bruttokalt + 40% in Euro	Gebäude-Fläche in m ²	Grenzwert Heizkosten Erdöl in Euro	Grenzwert Heizkosten Erdgas in Euro	Grenzwert Heizkosten Fernwärme in Euro	Abschlag bei dezentraler Warmwasserversorgung
1 Person	426,00	468,60	511,20	553,80	596,40	100-250	75,50	71,00	94,00	-7,00
						251-500	73,50	66,00	87,50	
						501-1000	71,50	61,50	82,00	
						>1000	69,50	58,50	78,50	
2 Personen	515,45	567,00	618,54	670,09	721,63	100-250	98,15	92,30	122,20	-9,00
						251-500	95,15	85,80	113,75	
						501-1000	92,95	79,95	106,60	
						>1000	90,35	76,05	102,05	
3 Personen	634,40	697,84	761,28	824,72	888,16	100-250	120,80	113,60	150,40	-11,00
						251-500	117,60	105,60	140,00	
						501-1000	114,40	98,40	131,20	
						>1000	111,20	93,60	125,60	
4 Personen	713,70	785,07	856,44	927,81	999,18	100-250	135,90	127,80	169,20	-12,00
						251-500	132,30	118,80	157,50	
						501-1000	128,70	110,70	147,60	
						>1000	125,10	105,30	141,30	
5 Personen	857,82	943,60	1029,38	1115,17	1200,95	100-250	154,02	144,84	191,76	-14,00
						251-500	149,94	134,64	178,50	
						501-1000	145,86	125,46	167,28	
						>1000	141,78	119,34	160,14	
jede weitere Person	100,92	111,01	121,10	131,20	141,29	100-250	18,12	17,04	22,56	-2,00
						251-500	17,64	15,84	21,00	
						501-1000	17,16	14,76	19,68	
						>1000	16,68	14,04	18,84	

Zuschlag +20% für Wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen

Zuschlag +10% für Härtefälle (Alleinerziehende, Schwangere, Kranke, Behinderte, Ende der Jugendhilfe,...)

Zuschlag +10% für Sozialwohnungen (WBS)

Diese Zuschläge zum Richtwert der Bruttokaltmiete können je nach persönlicher Situation addiert werden.

Klimabonus und Zuschläge müssen im Einzelfall beantragt werden. Heizkosten Wärmepumpen sind extra geregelt.

Quelle: SenIAS zusammengestellt von XENION, Wohnraum für Geflüchtete

بيانات النشر

حقوق النشر 2021 Interaxion
Interaxion هو مكتب ترحيب واستشارة للسكن للأشخاص مع خلفية الهجرة واللجوء في Treptow-Köpenick وهو مشروع لجمعية offensiv'91 e.V. يتم دعمه من قبل أموال بلدية Treptow-Köpenick.
www.offensiv91.de
قامت Xenion e.V. بتقديم قائمة حدود التناسب.