

راهنما

نکات کاربردی برای جست‌وجوی خانه در برلین
در ۱۱ مرحله

فهرست محتوا

- آپارتمان مستقل یا اشتراکی (wg)؟
- کجا می‌توانید خانه پیدا کنید؟
- خانه چقدر باید بزرگ باشد؟ کرایه چقدر می‌تواند باشد؟
- چک‌لیست مدارک درخواست
- هنگام بازدید خانه به چه نکاتی باید توجه کرد؟
- مطالبه‌ی تقبل هزینه‌ها
- چک‌لیست تقبل هزینه‌ها
- قرارداد اجاره و تحویل خانه
- چک‌لیست تحویل خانه
- مراحل بعدی چه هستند؟
- واژه‌نامه (توضیح لغات)

آپارتمان مستقل یا خانهی اشتراکی (wg)؟

در آپارتمان مستقل نکات زیر را دارید:

- قرارداد اجاره‌ی اصلی
- فضای خصوصی بسیار و آزادی برای چینش خانه‌ی خود

در خانه‌ی اشتراکی این نکات را دارید:

- معمولاً قرارداد اجاره با واسطه‌ی مستأجر اصلی، گاهی برای بازه‌ی زمانی محدود
- اتاقی برای خودتان
- تعامل اجتماعی و هم‌نشینی با هم‌خانه‌ها - در wgها به‌خصوص انسان‌های جوان زندگی می‌کنند
- اجاره‌ی مقرون به صرفه - هم‌چنین در مرکز شهر
- تقسیم کار (مثلاً نظافت) و تقسیم مخارج (مثلاً وسایل برقی)
- فعالیت‌های مشترک

برای جستجوی wg، پروژه‌ی "Zusammenleben"
"Willkommen" کمک می‌کند.



کجا یک آپارتمان مستقل یا یک خانه‌ی اشتراکی (wg) پیدا می‌کنید؟

بسیاری از آپارتمان‌ها و wgها را می‌توانید آنلاین در
پلتفرم‌های زیر پیدا کنید:

- 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

شرکت‌های املاکی خانه‌های خالی و هم‌چنین پروژه‌های
نوساز را در وبسایت خود قرار می‌دهند:

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



کجا یک آپارتمان مستقل یا یک خانه‌ی اشتراکی (wg) پیدا می‌کنید؟

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

و بسیاری دیگر!

علاوه بر این تعاونی‌های مسکن وجود دارند. این‌ها به ویژه املاک اجاره‌ای اجتماعی هستند. اینجا یک دید اجمالی می‌توان داشت:

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

اجاره‌های خصوصی را به خصوص در [ebay Kleinanzeigen](#) پیدا می‌کنید. wgها پیشنهادات خود را معمولاً در گروه‌های فیسبوکی به اشتراک می‌گذارند.



خانه چقدر باید بزرگ باشد؟ چقدر می‌تواند باشد؟

خانه چقدر باید بزرگ باشد؟

برای هر نفر باید یک اتاق و ۱۲ متر مربع حساب کرد، برای کودکان زیر ۶ سال ۱۰ متر مربع. زوجها و یا خواهرها و برادرها طبیعتاً می‌توانند یک اتاق را با هم شریک شوند.

کرایه تا چه حد می‌تواند باشد؟

خودت پول در میاری و از دولت پول نمیگیری؟ کل اجاره بها باید یک سوم درآمد خالص شما باشد.

در انتهای این راهنما یک جدول می‌یابید. شرکت AV Wohnen تناسباتی برای میزان کرایه برای جاب‌سنتز، ال‌آف و اداره‌ی زوتسیال ارائه می‌دهد.






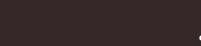

توجه! اگر بی‌خانه هستید و یا به زودی می‌شوید، ۲۰٪ بیشتر از مبالغ درج‌شده در جدول دریافت می‌کنید. در صورت وجود شرایط سخت (مثل تک‌والد، افراد مسن، افراد داری معلولیت و یا بیماری‌های مزمن و موارد دیگر) ۱۰٪ دیگر به مبلغ افزوده می‌شود. همچنین در صورت داشتن مدرک .WBS

این درصدها را می‌توانید به مبالغ آمده در جدول اضافه کنید.



خانه چقدر باید بزرگ باشد؟ چقدر می‌تواند باشد؟ II

ال‌آف، اداره‌ی زوتسیال و جاب‌سنتر نکات زیر را در مورد کرایه بررسی می‌کنند:
۱. اجاره‌ی سرد ناخالص - اجاره‌ی سرد خالص (اجاره‌ی پایه) و هزینه‌های جانبی سرد (برای مثال شامل نگهداری حیاط، دفع زباله و غیره می‌شود)، به علاوه‌ی ۲۰٪ مبلغ بیشتر در صورت بی‌خانمانی:

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

۲. هزینه‌های گرمایش:
از مجموع اجاره‌ی سرد ناخالص و هزینه‌های گرمایش، اجاره‌ی گرم ناخالص حاصل می‌شود.

توجه! اجاره‌ی سرد ناخالص و هزینه‌های گرمایش هرکدام باید متناسب باشند و جداگانه بررسی می‌شوند (و نه اجاره‌ی گرم ناخالص، به عبارتی کل مبلغ اجاره)



خانه چقدر باید بزرگ باشد؟ چقدر می‌تواند باشد؟ III

ودیه:

- ال‌آف، اداره‌ی زوتسیال و جاب‌سنتر می‌توانند ودیه را به صورت وام پرداخت کنند.
- اگر در مناطق شهر جابه‌جا شوید، جاب‌سنتر منطقه‌ی جدید هزینه‌ی ودیه را پرداخت می‌کند.
- ودیه می‌تواند حداکثر سه برابر اجاره‌ی سرد خالص باشد.

مدت زمان قرارداد اجاره:

- اصولاً قراردادهای اجاره انتهای زمان مشخصی ندارند. تنها استثنای کمی وجود دارد، مثلاً قراردادهای دست دوم (اجاره از مستاجر اصلی) می‌توانند برای زمان محدودی باشند. ما طول مدت حداقل شش ماه را توصیه می‌کنیم، حداقل دو سال خیلی بهتر است.



چک‌لیست مدارک درخواست

به صورت کپی و یا یک فایل پی‌دی‌اف برای تمامی مدارک در حالت ارسال الکترونیکی

- یادداشت روی پرونده:** این امکان را می‌دهد که خود (و خانواده‌تان) و شرایطتان را برای شرکت معاملات ملکی شرح دهید.
- فرم متقاضی:** فرم مخصوص شرکت معاملات ملکی - در این فرم سوالات شخصی پرسیده می‌شود (معمولاً هنگام بازدید خانه فرم را دریافت می‌کنید و یا لینک آن برای شما از طریق ایمیل ارسال می‌شود. همچنین ممکن است لینک در وبسایت شرکت معاملات ملکی قابل دانلود باشد.
- کارت شناسایی و یا گذرنامه‌ی تمام اعضای خانوار به علاوه‌ی اجازه‌ی اقامت** (هر دو صفحه)
- گواهی عدم بدهی در اجاره:** این گواهی نشان می‌دهد که شما بدهی در اجاره‌تان ندارید. این گواهی را از شرکت معاملات ملکی و یا سکونتگاه فعلی‌تان دریافت می‌کنید.
- شوفا:** گواهی "اعتبار" شما (که آیا شما قادر به پرداخت صورت‌حساب‌هایتان هستید و آیا به صورت قابل باوری در آینده هم قادر خواهید بود). این گواهی را از Volksbank، Postbank و یا در اینترنت دریافت می‌کنید.
- فیش حقوقی سه ماه آخر یا مدرک تأمین هزینه** (Leistungsbescheid) به روز از جاب‌سنتر، اداره‌ی زوتسیال یا ال‌آف، در صورت وجود اجازه‌نامه‌ی اجاره‌ی خانه از ال‌آف
- اگر دانشجو و یا مشغول به Ausbildung هستید: **گواهی ثبت‌نام یا قرارداد آسبیلدونگ**
- گواهی حق مسکن (WBS):** برای خانه‌های زوتسیال با اجاره‌ی ارزان‌تر این مدرک لازم است. ممکن است این مدرک "با نیاز خاص به خانه" به شما تعلق بگیرد.

هنگام بازدید از خانه به چه نکاتی باید دقت کنید؟

مدارک "چک لیست برای مدارک درخواست" را ترجیحاً به صورت یک پوشه جمع آوری کرده (کپی) و با خود به قرار بازدید بیاورید.

از شرکت معاملات ملکی بخواهید یک پیشنهاد (Angebot) برای میزان کرایه به شما بدهد.

معمولاً باید فرم متقاضی را پر کنید. بپرسید که چطور این فرم را دریافت می‌کنید. (حضور یا از طریق ایمیل)

اطمینان پیدا کنید که کرایه، تعداد اتاقها و بزرگی خانه با پیشنهاد (Angebot) اجاره‌دهنده تطابق داشته‌باشد.

درها و پنجره‌ها درست باز و بسته می‌شوند؟

جایی کپک (لکه‌های مرطوب) می‌بینید؟

خطوط برق سالم هستند؟

شیرهای آب درست کار می‌کنند؟

کسی را همراه خودتان ببرید که آلمانی صحبت کند.



درخواست تقبل هزینه‌ها

از ال‌آف:

- درخواست را همراه با پیشنهاد شخصی به قسمت مربوط به اجاره در آدرس Darwinstr. 14-18, 10589 Berlin تحویل دهید یا از طریق ایمیل بفرستید.
- سپس اول قرارداد اجاره را امضا کنید.
- همراه با تاییدیه و دعوتنامه به قرار بروید + قرارداد اجاره را به تیم تأمین هزینه‌ها برای واریز کرایه و ودیعه برسانید.

از جاب سنتر:

- تقبل مخارج با یک پیشنهاد شخصی بخواهید.
- قرارداد اجاره با تقبل هزینه‌ها امضا کنید.
- درخواست هزینه‌های سکونتگاه را با قرارداد اجاره ثبت کنید (فرم KdU) و تقبل هزینه‌ی ودیعه را درخواست دهید.

برای پس گرفتن هزینه‌های مبلمان، یخچال و ماشین لباسشویی باید یک درخواست جدا ثبت کنید.



چک لیست تقبل هزینه‌ها

برای درخواست تقبل هزینه‌ها از ادارات به چه مدارکی نیاز دارید؟

درخواست شخصی: دربرگیرنده‌ی تمام اطلاعات مربوط به خانه است.

- نشانی خانه
- زمان شروع اجاره
- اندازه‌ی آپارتمان (یا اتاق)
- تعداد اتاق‌ها
- آیا گواهی حق مسکن (WBS) لازم است؟
- اجاره‌ی سرد خالص
- هزینه‌های ساختمان (هزینه‌های جانبی سرد)
- هزینه‌های گرمایش
- ودیعه
- نوع گرمایش و اندازه‌ی ساختمان
- آیا آپارتمان در وضعیت قابل استفاده‌ای است؟
- گاز و سینک ظرف‌شویی وجود دارد؟
- آیا آپارتمان (نیمه) مبله است؟

در صورت اجاره از شخص: سند مالکیت

در صورت اجاره از مستأجر (Untermiete): اجازه‌ی صاحب‌خانه برای این حالت از اجاره لازم است و قرارداد اصلی نیز باید ارائه شود.

- آیا کرایه‌ی شما قسمت متناسبی از کل کرایه است؟
- مدت زمان اجاره چطور مشخص شده است؟
- اجاره‌دهنده‌ی اصلی کیست؟
- آیا تمام طرفین امضا کرده‌اند؟

قرارداد اجاره و تحویل خانه - چه چیزهایی را باید بدانید؟ ۱

در قرارداد اجاره چه چیزهایی آمده است؟

- نام تمام طرفین قرارداد
- میزان کرایه و ودیعه
- تمامی فضاهای اجاره شده (آشپزخانه، حمام، ...)
- شروع و در صورت وجود پایان قرارداد
- پروتکلی از کمبودها، عدد روی کنتورها ، ...
- مقررات خانه
- توافقات شخصی بین اجاره دهنده و مستأجر

به این نکات باید به طور خاص توجه کنید:

- مهلت پایان اجاره
- افزایش اجاره در قرارداد آمده است؟
- اقدامات نوسازی را از پیش توافق کنید.

بدون رسید و بدون دریافت خدمات هیچ پولی پرداخت نکنید!

همه چیز را کتبی کنید!
هیچ قراردادی را تا متوجه نشدید امضا نکنید!

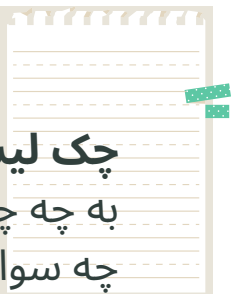


قرارداد اجاره و تحویل خانه - چه چیزهایی را باید بدانید؟ ۲

تحویل خانه

- بازرسی خانه همراه با اجاره دهنده و شما (و همراهتان)
- وضعیت به روز خانه در یک پروتکل ثبت می شود
- هر دو طرف پروتکل را امضا می کنند
- هنگام تخلیه بر اساس این پروتکل تصمیم گرفته می شود که شما ودیعه را پس می گیرید یا خسارات جدیدی وارد آمده، که هزینه شان را شما باید بر عهده بگیرید.
- در پروتکل ثبت می شود که چه خسارات و یا کمبودهایی را اجاره دهنده هنوز باید بر طرف کند
- کسی را همراه خودتان ببرید که با امور اجاره آشنایی دارد (برای مثال می توانید از راهنمایان ما کمک بگیرید: integration@offensiv91.de)
- انجمن های اجاره در صورتی که شک و شبهه ای داشته باشید از شما حمایت می کنند.





چک لیست تحویل خانه

به چه چیزهایی باید توجه کنید؟
چه سوال‌هایی باید بپرسید؟

آثار فرسودگی: آیا خانه نیاز به بازسازی دارد؟ نیاز به تعمیرات زیباسازی دارد؟ گرمایش و وسایل الکترونیکی درست کار می‌کنند؟ خرابی یا کمبود می‌تواند برای مثال لکه‌های روی فرش، کاشی‌های خراب، پنجره‌ها و یا کفپوش چوبی آسیب‌دیده باشد. پنجره‌ها بسته می‌شوند؟ روشویی، توالت، دوش، وان حمام و ... در چه وضعیتی هستند؟ نشانه‌هایی از کپک یا خرابی ناشی از آب وجود دارد؟ آیا انبار خالی است و آیا زمین خانه تمیز است و دیوارها به رنگی خنثی نقاشی شده‌اند؟

- چه نکاتی در پروتکل می‌آیند؟**
- تاریخ، نام و نشانی اجاره‌دهنده و مستأجر(ان)
 - نشانی خانه
 - تمامی خرابی‌ها، کمبودها و توافقات مربوطه
 - یادداشتی از شماره‌ی کنتورها و وضعیت آن‌ها (شیرهای آب، شومیزها و برق)
 - ثبت کلیدهای تحویل داده‌شده (در ساختمان، آپارتمان، صندوق پستی)
 - توافقات مربوط به برنامه‌های آینده
 - امضای هر دو طرف قرارداد

راهنمایی: همه‌چیز را کنترل کرده و یک نسخه‌ی کپی درخواست کنید. به شرایط نوری هنگام بررسی خانه دقت کنید. همه‌چیز را با دقت و در فرصتی که نیاز دارید کنترل کنید. یک نفر شاهد با خودتان ببرید.

مراحل بعدی چه هستند؟

تجهیز اولیهی خانه

- مبلغ لازم برای تهیهی وسایل خانه را می‌توانید از ال‌آف، اداره‌ی زوتسیال و جاب‌سنتر دریافت کنید
- برای آن باید یک درخواست جداگانه تنظیم کنید
- همراه با لیستی از مبلمانی که نیاز دارید.

مبلمان مقرون به صرفه

- ebay Kleinanzeigen
- مغازه‌های زوتسیال و بازارهای دست‌دوم‌فروشی
- گروه‌های فیسبوکی مثل "Free your stuff Berlin", "Möbel spenden für Geflüchtete"

عقد قراردادها

- برق، اینترنت، گاز برای پخت و پز
- بیمه‌هایی مانند بیمه‌ی وسایل خانه و بیمه‌ی شخص ثالث
- این قراردادها را خودتان پرداخت می‌کنید

ثبت آدرس در شهرداری و به اشتراک گذاشتن آدرس جدید با مکان‌هایی مثل BAMF، LEA، بانک، اداره‌ی بیمه، ...

ثبت‌نام در مدرسه‌ی جدید



واژه‌نامه (توضیح لغات)

- مهلت زمان قرارداد: باید در قرارداد مشخص شود. اطلاعات بیشتر.
- ودیعه: اطمینانی برای شرکت صاحب‌خانه برای موارد خرابی و اجاره‌ی معوقه. می‌تواند حداکثر سه برابر اجاره‌ی سرد خالص باشد.
- اجاره‌ی سرد خالص: اجاره بدون هزینه‌های ساختمان، به ازای هر مترمربع مساحت
- اجاره‌ی گرم ناخالص: اجاره‌ی کل شامل مخارج سرد ساختمان و هزینه‌ی گرمایش
- هزینه‌های جانبی: سرد= هزینه‌های ساختمان // گرم= هزینه‌های گرمایش
- کمیسیون دلال املاک: فرد دیگری که برای اجاره واسطه می‌شود. در این مورد "قاعده‌ی مشتری" وجود دارد، که معمولاً باید از محل اجاره پرداخت شود. مراقب کلاهبرداری باشید!
- پرداخت‌های مازاد: برای مبلمان و اشیای تجهیز خانه که بر عهده‌ی مستاجر قبلی قرار می‌گیرد.
- گواهی حق مسکن (WBS): خانه‌های اجتماعی با کرایه‌ی ارزان به افرادی تعلق می‌گیرند که درآمد کمی دارند یا کمک هزینه دریافت می‌کنند. "با نیاز خاص به خانه" برای مثال در صورت بی‌خانمان بودن، سکونت حداقل یک سال در برلین یا موارد دشوار دیگر

جدول به روز سقف تناسبات کرایه برای جاب سنتر، ال آف و اداره ی زوتسیال (نسخه ی 04/2022)

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

حق تألیف

حق تألیف ۲۰۲۱ اینتراکسیون
اینتراکسیون، دفتر خوش آمدگویی و مشاوره ی خانه برای مهاجران و پناهجویان در Treptow-Köpenick، پروژه های از offensiv'91 e.V. است. از بودجه ی منطقه ی Treptow-Köpenick تأمین مالی می شود. www.offensiv91.de. جدول سقف تناسبات توسط Xenion e.V. ارائه شده است.