

Kılavuz

11 ADIMDA BERLINDE EV ARAMAK IÇIN FAYDALI BILGILER

Fihrist

- Tek başına daire mi, ortak konut mu?
- Nerede daire bulabilirsin?
- Dairenin büyüklüğü ne kadar olmalı?
Dairenin kirası ne kadar olmalı?
- Başvuru belgelerinin kontrol listesi
- Daireyi görmeye gidildiğinde dikkat edilecek hususlar hangileri?
- Masraf üstlenme dilekçesi
- Kira kontratı ve daire teslimi
- Daire teslimi kontrol listesi
- Bundan sonraki atılacak adımlar?
- Sözlük (kelime açıklamaları)

Tek başına daire mi, ortak konut mu?

Tek başına dairede

- Kira kontratı sırf sana ait
- Mahremiyetin var ve daireni düzenlemede hürsün

Ortak konut'ta

- Ekseriyetle kiracının kiracısı oluyorsun, aranızdaki kira sözleşmesi bazen süreli olabiliyor
- Sana ait bir oda
- Ev arkadaşların oluyor, tek değilsin – bilhassa genç insanlar ortak konutlarda ev arkadaşlığını tercih ediyorlar
- Paylaşıldığı için uygun bir kira, kent merkezinde bile
- İş paylaşımı (misal ev temizliğinde) ve müşterek alışverişler (misal elektronik aletler)
- Müşterek aktiviteler

Ortak konut aramada "Zusammenleben Willkommen" projesi yardımcı olabilir.



Bir daire yahut ortak konut nerede bulabilirsin? I

Birçok kiralık daireleri bu platformlarda online bulabilirsin:

- 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

Boş daire kiralamaları ve yeni bina projelerini bu web sitelerinden de bulabilirsin:

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



Wo findest du eine Wohnung oder WG? II

- www.vonovia.de
- www.deutsche-wohnen.com
- www.allod.de
- www.adler-wohnen.com
- www.berlinovo.de
- [Berlinde Kooperatifler](#)

ve daha birçokları!

Kooperatifler de var. Bunlar kiralari özellikle uygun olan kurumlar. Buradan online bakabilirsin:

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

Özel daire kiralayanları "ebay Kleinanzeigen"de, ev arkadaşı arayanları Facebook gruplarında bulabilirsin.



Dairenin büyüklüğü ne kadar olmalı? Kirası ne kadar olmalı? I

Dairenin büyüklüğü ne kadar olmalı?

Kişi başına 1 oda ve 12 metrekare hesaplıyorsun, 6 yaşından küçük çocuklar için 10 metrekare hesaplıyorsun. Çiftler ya da kardeşler elbette ki bir odayı paylaşabiliyorlar (hukuki sınırlar daha aşağıda).

Kira ne kadar olmalı?

Kendiniz mi kazanıyorsunuz ve devletten hiç para almıyor musunuz? Toplam kira, net gelirinizin üçte biri olmalıdır.







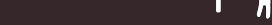
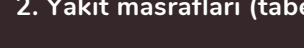


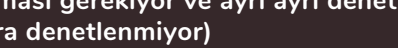
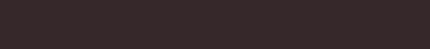





















Kılavuzun sonunda bir tabela bulabilirsin. Jobcenter, LAF, Belediye gibi merciler için uygun kira miktarlarını „AV Wohnen“ tespit ediyor. Dikkat! Evsiz isen ya da kısa bir zaman sonra evinden çıkarılacaksan, %20 fazla hakkın var. Ağır mağduriyet durumunda (misal tek ebeveynler, yaşlı insanlar, engelli ya da kronik hastalığı olanlar, ve başkaları) %10 daha ekleyebilirler, WBSli daireler için de geçerli bu. Bu yüzdeleri toplayıp hesaplayabilirsin.



Dairenin büyüklüğü ne kadar olmalı? Kirası ne kadar olmalı? II

LAF, Belediye (Sozialamt) ve Jobcenter'in kira'da denetledikleri:

1. Brüt soğuk kira – net soğuk kira (temel kira) ve soğuk ek masraflar (buna dahil olanlar, misal: bahçe bakımı, çöp temizleme, v.s.), evsizlik durumunda %20 ek dahil:

	= 511,20€
	= 600,48€
	= 761,28€
	= 856,44€
	= 1.029,38€
	= 1.202,32€
	= 1.375,26€
	= 1.548,20€
	= 1.721,14€
	= 1.894,08€
	= 2.067,02€
	= 2.240,96€
	= 2.414,90€
	= 2.588,84€
	= 2.762,78€
	= 2.936,72€
	= 3.110,66€
	= 3.284,60€
	= 3.458,54€
	= 3.632,48€
	= 3.806,42€
	= 3.980,36€
	= 4.154,30€
	= 4.328,24€
	= 4.502,18€
	= 4.676,12€
	= 4.850,06€
	= 5.023,99€
	= 5.197,93€
	= 5.371,87€
	= 5.545,81€
	= 5.719,75€
	= 5.893,69€

2. Yakıt masrafları (tabelaya bak)

İkisi beraber brüt sıcak kirayı oluşturuyor.

DIKKAT! Brüt soğuk kira ve yakıt ayrı ayrı uygun olması gerekiyor ve ayrı ayrı denetleniyor (brüt sıcak kira denetlenmiyor)



Dairenin büyüklüğü ne kadar olmalı? Kirası ne kadar olmalı? III

Depozito:

- LAF, Belediye (Sozialamt) ve Jobcenter depozitoyu kredi şeklinde üstlenebiliyorlar.
- Başka bit semte taşınırsan oradaki Jobcenter üstlenebiliyor.
- En fazla üç soğuk kira miktarı olabiliyor.

Kira kontratının mühleti:

Genelde kira kontratları süresiz oluyor. Birkaç istisnalar haric, misal: kiracının kiracısı olursanız anlaşma süreli olabiliyor. Tavsiyemiz en az altı aylık bir sözleşme , ya da en az iki yıllık bir sözleşme.

Kira konusunda daha fazla bilgi burada bulabilirsin.

BAŞVURU BELGELERİ KONTROL LİSTESİ

KOPILENERİNİ HAZIRLIYORSUNUZ, ELEKTRONİK POSTA İÇİN TÜM BELGELERİ PDF FORMATI OLARAK DERLİYORSUNUZ.



- Mektup:** kiralayana kendinizi (ve ailenizi) ve şahsi durumunuzu ifade etme fırsatı
- Potansiyel Müşteri Formu:** Kiralayanın hazırladığı bir Form – burada şahsi verileriniz hakkında bilgi veriyorsunuz (ekseriyetle daireye bakmaya gidilince ya da akabinde Link olarak (misal E-Mail olarak)
- Kimlik:** evde oturacak olan tüm bireylerin & **Oturma müsaadesi** (tüm sayfalar)
- Kira borcu olmadığına dair belge:** bu belgeyi şu anki kiralayandan ya da ikamet ettiğiniz yerden alabilirsiniz
- SCHUFA:** „Kredibilite“ durumunun üzerine bilgi (faturalarını ödiyebilecek vaziyette misin, ve bunu gelecekte güvenilir şekilde yapabilmisin). Postbank, Volksbank ve Internet üzerinden temin edebilirsiniz.
- Son üç ay'ın gelir belgeleri ya da Jobcenter, Belediye** (Sozialamt) yahut LAF'ın yaptığı yardımın en yeni bildirisi, gerekiyorsa daire kiralamayı müsaade eden bir belge.
- Üniversite öğrencisi isen ya da meslek eğitimi alıyorsan: **Üniversite kayıtları ya da meslek eğitim sözleşmesi.**
- „Wohnberechtigungsschein“ WBS:** sosyal konutlar için talep edilebilen bir belge, gerekirse „besonderer Wohnbedarf“ talep edilebiliyor (ikamet bir yıldan fazla Berlindedeyse, bir ya daha fazla çocuk varsa ve şu anki ev yeterince büyük değilse).

Daireye bakmaya gidince nelere dikkat etmeli?

„Başvuru belgeleri kontrol listesi“ndeki evrakları bir dosya yapıp yanına al

Kiralayandan kiralık daire için bir teklif hazırlamalarını talep et

Çoğu zaman kiralamanın düzenlediği

„Interessentenbogen“ diye bir Formu dolduruyorsun.

Bu Forma nasıl ulaşabilirsin sor (şahsen ya da E-Mail ile).

Kira, odalar ve evin metrekaresi yazılı teklife uygun mu, kontrol et.

Kapılar ve pencereler düzgün açılıp kapanıyor mu?

Herhangi bir yerde küf var mı (nem lekeleri)? Elektrik hatları sağlam mı?

Çeşmeler sağlam mı?

Berberinde almanca bilen birini götür.



Masrafların üstlenilmesi için talep

LAF'da:

- Darwinstr. 14-18, 10589 Berlin, „Mietsachgebiet“ bölümüne dilekçe ve sana yapılan yazılı kiralık daire teklifinin kopisini de ekleyip yolluyorsun, ya da E-Mail atıyorsun.
- Bundan sonra kira sözleşmesi imzalıyorsun.
- LAF'ın yazılı tasdiği, termin bildirisi ve kira sözleşmesi ile, LAF'ın „Leistungsteam“ bölümüne gidip kira ve depozito'yu hal ediyorsun.

Jobcenter'de:

- „Kostenübernahme“ isimli belgeyi sana yapılan yazılı kiralık daire teklifini ibraz ederek talep ediyorsun.
- „Kostenübernahme“ ile kira sözleşmesini imzalıyorsun.
- Kira sözleşmesinin kopisini KdU isimli Formu doldurup ibraz ediyorsun. Depozito için de yazılı talep'de bulunuyorsun.

Gerekli ev eşyası ve elektronik araçlar için ayrıca yazılı talep'de bulunuyorsun.



MASRAF ÜSTLENME KONTROL LİSTESİ

MASRAF ÜSTLENME DİLEKÇESİNİ GEREKLİ MERCİLERE
VERMEK İÇİN HANGİ EVRAKLARI İBRAZ EDİYORUZ?



Sana yapılan kiralık daire teklifi: daire ile ilgili tüm bilgileri içeriyor

- Dairenin adresi
- Hangi tarihten itibaren kiracısın
- Dairenin metrekaresi (ya da odanın)
- Kaç oda mevcut
- WBS gerekli mi?
- Net soğuk kira
- Soğuk ek masraflar (soğuk yan masraflar)
- Yakıt masrafları
- Depozito
- Ne çeşit bir kalorifer sistemi var ve binanın büyüklüğü ne kadar
- Daire hemen kullanılacak vaziyette mi?
- Mutfakta ocak ve musluk var mı?
- Dairede eşya varmı?

Şahsi kiralamalarda: mal sahibinden belge (açıklama yahut tapu belgesi)

Kiracının kiracısı isen: kiralama bürosundan yazılı tasdik ve esas kiracının kira anlaşması, karşılaştırma amaçlı

- Ödiyeceğin kira nispeten uygun mu?
- Kira mühleti tespit edildi mi?
- Esas kiracı kim?
- Herkes imza etti mi?

Kira sözleşmesi ve daireyi teslim – neler bilmen gerekiyor? I

Kira sözleşmesinde neler yazması gerekiyor?

- Sözleşmeyi imzalayan tarafların isimleri
- Kira miktarı ve depozito
- Kiralanan tüm bölümler (mutfak, banyo, ...)
- Sözleşmenin başlangıç tarihi, ve varsa mühleti
- Gerekli tadilatlar, elektrik sayacı, v. b. üzerine protokol
- Ev kuralları
- Kiracıların ve kiralayan arasında yapılan anlaşmalar

Özellikle dikkate alınacaklar:

- Sözleşmede mühlet var mı?
- „Staffelmiete“ (düzenli aralıklarla kiranın artmasına izin veren sözleşme) ya da başka şekil kira artmaları var mı?
- Tadilat ile ilgili konuları başından anlaşın

Fatura ya da karşılığını almadan para ödemeyin!
Herşeyi yazılı muhafaza edin!
Anlamadığınız sözleşmeleri imzalamayın!



Kira sözleşmesi ve daireyi teslim – neler bilmen gerekiyor? II

Daireyi teslim

- Kiralayan ile birlikte daireyi teftiş (gerekliyse refakatçi de olabilir)
- Dairenin vaziyeti hakkında tutanak
- İki tarafın tutanağı imzalaması
- Evden taşınırsanız, depozito geri alıp alınmayacağı, dairede tadilat gerekli mi değil mi, bu tutanak'da esas alınacak.
- Tutanak'da evde gerekli tadilatların hangilerini kiralayanın üstleneceği tespit edilir.
- Kiralayan ile görüşürken yanınıza almanca bilen birini refakatçi olarak alın (entegrasyon kılavuzlarına refakatçilik için sorabilirsiniz: integration@offensiv91.de)
- Emin olmadığınız konularda kiracılar derneklerine de baş vurabilirsiniz, size destek olacaklardır.



DAIREYİ TESLİM KONTROL LİSTESİ

NELERE DİKKAT ETMEN GEREKİR? HANGİ SORULARI SORMAN GEREKİR?



- Aşınma belirtileri:** daireye tadilat gereklimi? Daha yapılacak tamiratlar varmı? Kaloriferler ve elektrikli cihazlar çalışıyor mu? Halılarda leke, fayanslarda kırık, yıpranmış laminat ya da yer muşambası, camlar düzgün açılıp kapanıyor mu? Musluklar, tuvalet, duş, küvet, v.s., hangi durumda? Küf ya da su lekeleri varmı? Bodrum boş mu ve duvarlar badanalı mı?
- Tutanağın içeriği nelerdir?**
 - Tarih, kiralayanın ve kiracının isim ve adresi
 - Dairenin adresi
 - Gerekli tadilatlar ve buna bağlı anlaşmalar
 - Su, kalorifer, elektrik sayaçlarının numaraları ve rakamlar
 - Teslim edilen/alınan anahtarlar (bina giriş kapısı, daire kapısı, posta kutusu, v.s.)
 - Gelecek için anlaşmalar
 - İki tarafın imzaları
- Öneriler:** tüm evrakları tetkik et, birer kopye iste. Dairenin aydınlık olup olmadığına dikkat et. Herşeyi iyice kontrol et ve acele etme. Yanına şahit bir refakatçi al.

Bundan sonraki adımlar hangileridir?

Daire için eşya

- Ev eşyası temin edebilmek için, LAF, Belediye (Sozialamt) ve Jobcenter den maddiyat temini
- Dilekçe vermek gerekiyor
- Hangi eşyalar gerekli, liste yapın.

Uygun fiyatlı eşya

- ebay Kleinanzeigen
- Sosyal dükkanlar ve bit pazarları
- Facebook grupları „Free your stuff Berlin“, „Möbel spenden für Geflüchtete“ gibi

Sözleşmeler

- Elektrik, İnternet, Doğal Gaz
- Sigortalar
- Bu sözleşmelerin ücretlerini kendin ödüyorsun

Mahalle muhtarlığına ikamet kaydı, BAMF, LEA, Banka, Sigortalar gibi yerlere yeni adres bildirisi

Yeni okula kayıt



GLOSSAR (sözlük)

- **Mühlet:** kira sözleşmesinde gerekçesi açıklanması gerekir.
- **Depozito:** açık kira, oluşan zararlar için teminat, en fazla üç soğuk kira miktarı.
- **Net soğuk kira:** işletme maliyetini içermeyen kira, metrekare hesabı
- **Brüt sıcak kira:** tüm kirayı ve soğuk işletme masraflarını içeren kira miktarı
- **Ek masraflar:** soğuk = işletme masrafları // sıcak = yakıt masrafları
- **Emlakçı provizyonu:** emlakçı ev kiralamada aracı oluyor. Genelde kiralayan veriyor emlakçı provizyonunu. Sahtekarlara dikkat!
- **Hava parası:** Evde bulunan eşyaları devralırken ödenilen para
- **Wohnberechtigungsschein (WBS):** sosyal konutlar için talep edilebilen bir belge, gerekirse „besonderer Wohnbedarf“ talep edilebiliyor (ikamet bir yıldan fazla Berlinde ise, bir ya da daha fazla çocuk varsa ve şu an ki ev yeterince büyük değilse)

AKTUELLE ANGEMESSENHEITSGRENZEN FÜR JOBCENTER, LAF UND SOZIALAMT (STAND 08/2021)

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

IMPRESSUM

Copyright 2021 InteraXion

InteraXion, Willkommensbüro und Wohnraumberatung für Menschen mit Migrations- und Fluchterfahrung in Treptow-Köpenick ist ein Projekt des offensiv'91 e.V. Es wird gefördert über Mittel des Bezirksamts Treptow-Köpenick. www.offensiv91.de. Die Tabelle der Angemessenheitsgrenzen wurde zur Verfügung gestellt von Xenion e.V.