

WIR BRAUCHEN DEIN

VITAMIN B

# TIPPS FÜR DIE WOHNUNGSSUCHE

الخاص بك - نصائح للعثور على سكن



## المحتويات

الوضع الحالي لسوق السكن في منطقة الراين الرئيسية

حافضة الطلبات

مزايا حافضة الطلبات

محتويات حافضة الطلبات

خطاب التقديم/رسالة التقديم

إنشاء خطاب مع نصائح من ممارستنا

الاستشارية

معلومات عن الشوفا

الدخل

أين تبحث؟ بوابك

العقارات

بولك العقارات الرئيسية

شهادة استحقاق السكن

ما هي شهادة استحقاق السكن؟

كيف أحصل على شقة مدعومة من الدولة؟

مركز العمل ومكتب الرعاية الاجتماعية

كم يمكن أن يكون الإيجار مرتفعاً إذا حصلت على أموال الرعاية الاجتماعية

فحص عروض الإيجار

طلب التأمين والتأمين الأولي

معاينة الشقة

معاينة السلوك

طرح الأسئلة



## الوضع الحالي في سوق الإسكان في منطقة الراين الرئيسية

لا يزال سوق الإسكان في منطقة الراين-ملين ضعيفاً. حيث يتجاوز الطلب المرتفع، وخاصة في المدن الكبرى، العرض بكثير. وهذا يؤدي إلى:

### 🔑 ارتفاع الأسعار:

كل من الإيجارات وأسعار شراء العقارات في ارتفاع مستمر.

### 🔑 قلة المعروض:

لا تكاد توجد أي شقق شاغرة، مما يعزز الموقف التفاوضي لأصحاب العقارات.

### 🔑 طلب مرتفع للغاية:

يواجه المستأجرون والمشترون منافسة شديدة.

### 🔑 التحديات التي تواجه الأسر الكبيرة ونوي الدخل المنخفض:

من الصعب بشكل خاص العثور على سكن بأسعار معقولة للعائلات والأشخاص ذوي الدخل المنخفض.

### تأثر الأسر الكبيرة بشكل خاص

تواجه الأسر التي لديها أكثر من ثلاثة أطفال تحديات خاصة. يركز سوق الإسكان الخاص بشكل رئيسي على الشقق المكونة من غرفة واحدة إلى ثلاث غرف (على سبيل المثال ذات غرفتي نوم)، حيث أن هذه الشقق أكثر جاذبية من الناحية الاقتصادية لأصحاب العقارات. أما الشقق المكونة من أربع غرف أو أكثر فهي نادرة أو غالباً ما تكون باهظة الثمن.

إن تربية الأطفال في ألمانيا تستغرق وقتاً طويلاً وتتطلب تكاليف باهظة، مما يضع ضغطاً إضافياً على الأسر الكبيرة. وغالباً ما تواجه العائلات الكبيرة أحكاماً مسبقة، على سبيل المثال أنها تستهلك الشقق بشكل أكبر أو أنها لا تستطيع الاعتناء بأطفالها بشكل كافٍ. لذلك يتعمد العديد من الملاك اتخاذ قرار ضد العائلات الكبيرة.

## سوق المساكن في منطقة جروس-جير او ضيق:

- سوف تستمر أسعار الإيجار والشراء في الارتفاع.
- في عام 2024، بلغ متوسط الإيجار 12.62 يورو للمتر المربع، مع وجود قيم إيجارية عالية في كيلستريخ (14.73 يورو) وإيجارات أقل في ريدشتات (10.28 يورو).
- كما تستمر تكاليف التشغيل (جمع القمامة والصيانة وما إلى ذلك) وتكاليف الطاقة (الكهرباء والغاز وما إلى ذلك) في الارتفاع.



## نصائح للباحثين عن شقة

### 🔑 كن مرناً:

فكر أيضاً في الشقق الأصغر حجماً، أو المواقع غير المشهورة، أو المدن الأخرى أو حتى مدن أخرى أو حتى مناطق أخرى.

### 🔑 قرر بسرعة:

جهز نفسك واحصل على إشعار عند عرض شقة جديدة. عليك التصرف بسرعة كبيرة للحصول على عروض بأسعار معقولة. فبعض العروض تكون متاحة على الإنترنت لبضع ساعات فقط قبل أن يتم إلغائها تفعليها مرة أخرى بسبب ارتفاع الطلب.

### 🔑 الانطباع الشخصي

يُعد الانطباع الشخصي معياراً مهماً لدى مُلاك العقارات.

### 🔑 المشورة

احصل على الدعم من مراكز المشورة. اقرأ هذا الكتيب لمعرفة مستندات الطلب التي تحتاجها وكيف يمكنك تحسين مستندات طلبك

## حافضة الطلبات

نوصيك بإنشاء حافضة طلبات التقديم مسبقاً، على غرار طلب الالتحاق بالوظيفة - ويفضل أن تكون رقمية في شكل ملف PDF. يجب أن تحتوي هذه الحافضة على خطاب تقديم يمكنك استخدامه للتقدم بطلب للحصول على إعلان، بالإضافة إلى العديد من المستندات التي يرغب أصحاب العقارات عادةً في الاطلاع عليها. إذا تمت دعوتك لمشاهدة شقة، اسأل عما إذا كان بإمكانك إرسال مستندات طلبك عن طريق البريد الإلكتروني مسبقاً. وبدلاً من ذلك، يمكنك أيضاً إحضار نسخة مطبوعة معك إلى العرض وتسليمها مباشرة إلى المالك.

## مزايا ملف الطلب

انطباع جاد ومنظم

يعطي ملف الطلب المُعد جيداً انطباعاً جيداً ويظهر أنك منظم. تميزك عن

الآخرين

يمكن أن تساعدك حافضة طلبات البحث عن منزل على التميز بشكل إيجابي عن المستأجرين المحتملين الآخرين، خاصةً إذا لم يتم طلب مثل هذه الحافضة بشكل صريح.

أنت تسهل الأمر على الملاك

يمكن لأصحاب العقارات الحصول على انطباع سريع وواضح عنك.

ميزة الوقت

تمنحك حافضة الطلبات المُعدة ميزة الوقت مقارنةً بالمتقدمين الآخرين لأنه لا يلزم الحصول على بعض المستندات المطلوبة أولاً.

سيتم تنكرك

يضمن تسليم ملف الطلب أثناء عرض الشقة أن يتنكر المالك بشكل أفضل.

## DARAUF ACHTEN VERMIETER BEI EINEM MIETER



## محتويات ملف الطلب

### ضروري للعلية

- رسالة الغلاف
- إثبات الجدارة الائتمانية (انظر تقرير شوف)
- نظرة عامة على الدخل/إثبات الدخل (انظر فصل "الدخل توصية")

### توصية

- صورة جذابة
- الإفصاح الذاتي للمستأجر تؤكد تأمين
- المسؤولية الخاصة
- شهادة عدم وجود متأخرات إيجار

### اختياري

- شهادة دراسة، إن وجدت
- الضمانات، إن وجدت
- شهادات نورت اللغة الألمانية والانتماء، إن وجدت

فقط للتحقق المدعومة من القطاع العام (الإسكان الاجتماعي)

- شهادة استحقاق السكن

إنما كانت شهادة استحقاق السكن مطلوبة، فتجد دائماً إشارة إلى ذلك في إيمان السكن.

## رسالة الغلاف

خطاب التقدم هو الجزء الأكثر أهمية. فهو يمنحك الفرصة لتقديم نفسك وترك انطباع أول إيجابي. أظهر استطلاع للرأي أجراه موقع ImmoScout24 على ما يقرب من 1,000 من مالكي العقارات والوكلاء العقاريين أن خطاب التقدم المقنع يمكن أن يزيد بشكل كبير من فرصك في العثور على شقة. يجب أن تشرح في خطاب التقدم الخاص بك بليجاز من أنت، ولماذا تبحث عن شقة ولماذا هذه الشقة مناسبة لك بشكل خاص. لا يكفي أن تعبر عن اهتمامك وتطلب مشاهدة الشقة. يتلقى الملاك في بعض الأحيان عدة مئات من الطلبات رداً على الإعلان، ولهذا السبب فإن خطاب التقدم مهم جداً في تحديد من تتم دعوته لمشاهدة العقار.

يجب أن يحتوي خطاب التقدم على المعلومات التالية على الأقل:

- ✓ مقدمة شخصية (حجم الأسرة والمهنة والعمر)
- ✓ سبب الاهتمام بالشقة
- ✓ سبب تغيير مكان الإقامة المخطط له
- ✓ تفاصيل الاتصال (العنوان ورقم الهاتف وعنوان البريد الإلكتروني)
- ✓ مبلغ صافي الدخل الشهري
- ✓ معلومات شوفا (إذا لم يتوفر إدخال)

## إنشاء خطاب التقدم

نوصي بكتابة خطاب التغطية بواسطة ما يسمى بروبوتات الدردشة.

روبوتات الدردشة الآلية هي برامج مدعومة بالذكاء الاصطناعي تتواصل مع الأشخاص بلغة طبيعية لتقديم المعلومات أو إكمال المهام.

## أجب عن الأسئلة التالية في نقاط:

- اسم مالك العقار؟
- من سينتقل إلى هنا؟ الاسم والعمر والعلاقة
- ما الذي يعجبك في الشقة؟
- سبب الانتقال؟ على سبيل المثال صغيرة جداً، خصوصية قليلة جداً
- ماذا تعلمت، ما هي المهنة التي كنت تعمل بها في الماضي، ماذا تعمل حالياً؟ هل لديك أهداف مهنية؟ هل يذهب الأطفال إلى المدرسة؟ أخبرنا شيئاً عن نفسك (حرفي ماهر)
- ثلاث صفات إيجابية عن نفسك/عائلتك
- مقدار دخلك الحالي؟ (بما في ذلك دعم الدخل أو المساعدة الاجتماعية)
- ماذا يعني لك المنزل الجديد بالنسبة لك؟ على سبيل المثال، يمكن للأطفال أن يتعلموا في هدوء، امتلاك منزل ...
- ما هي مستندات الطلب التي لديك بالفعل؟ على سبيل المثال بيان الإعانة الحالي، وكشوف الرواتب لأخر ثلاثة أشهر، ومعلومات عن برنامج

## شوفنا/SCHUFA

- بيانات الاتصال: الاسم والبريد الإلكتروني والهاتف

الآن أدخل الأمر التالي مع أسئلتك ونقاطك الرئيسية واضغط على Enter:

"لكتب طلباً مسطحاً ودوداً: ..."

سيقوم برنامج الدردشة الآلي بعد ذلك بصياغة خطاب تغطية جذاب، والذي يمكنك بعد ذلك تخصيصه وفقاً لرغبتك.



## نصائح من ممارستنا الاستشارية

#1

تجنب التحدث بشكل سلبي عن إيجارك الحالي أو الشكوى كثيراً من وضعك الحالي. فكلاهما قد يُفسر بشكل سلبي. أُنعمهم بالتعاطف والحماس للشقة.

#2

يلتق الملاك أهمية كبيرة على القواعد التحوية والإملائية الصحيحة. لذا، احرص على إنشاء خطاب التقديم الخاص بك وتصحيحه أو استبداله بواسطة ChatGPT.

#3

يجب عليك عدم ذكر مواضيع مثل إجراءات الإخلاء ومعلومات سلبية عن الشوفا وما إلى ذلك في خطاب التقديم الخاص بك. في الاعتبار 1 ضع النصيحة رقم . فكر في أفضل طريقة لتوضيحها مسبقاً. إذا ظهرت هذه المواضيع، فمن الأفضل مناقشتها شخصياً في عرض الشقة.

## أمثلة لبداية خطاب التكرم:

"نحن زوجان شابان نرغب في بناء حياة مشتركة في شقة جديدة. تصميم غرف شقتك يناسبنا تماماً."

"نحن، زوجي وأطفالي الثلاثة وأنا، نعيش في ... منذ 6 سنوات ونشعر بأننا في منزلنا هنا. يذهب أطفالي إلى المدرسة هنا ويعيش أصدقاؤنا وعائلتنا أيضاً في الحي. ما يعجبنا بشكل خاص في شقتك هو أن .... "

"نحن مهتمون جداً بشقتك في (العنوان). نحن نحب بشكل خاص ..."

## مواجهة "العيوب" المفترضة بشيء إيجابي

حاول دحض الأحكام المسبقة مسبقاً. نأمل أن يمنحك هذا المزيد من الفرص لتقديم نفسك شخصياً. مثال: الحصول على مزايا

"نحصل حالياً على الإعانات من الجوب سنتر ولكن لا داعي للقلق بشأن أي مشاكل مع السلطات. إذا كنت بحاجة إلى دعم في الطلبات أو ما شابه ذلك، فلدينا أخصائيو اجتماعيون محترفون على دراية كبيرة بهذا الأمر ويمكنهم تقييم الدعم لنا) على سبيل المثال خدمات الإرشاد الاجتماعي في مدينتك، أو كاريتاس أو دياكوني(. إنهم على دراية بالإجراءات الرسمية وهم على دراية بالإجراءات الرسمية وهم على استعداد لمساعدتنا في أي صعوبات. لذلك لا داعي للقلق من عدم دفع الإيجار."

"نظراً لعدم قدرة والدي حالياً على العمل كثيراً بسبب المرض، ما زلنا نتلقى إعانات من مركز العمل. ولكنني أعمل على جعل عائلتي مستقلة مالياً وأعمل حالياً على استكمال دراستي في المستوى A."

"في الوقت الحالي، ما زلنا نتلقى دعماً للدخل، ولكن مع وجود شقة جديدة نريد أن نبني حياة معاً ونعمل على بناء حياتنا المهنية"

## مثال: الحيوانات

"يُدعى رفيقي المخلص... إنه كلب متوسط الحجم) ربما يكون من سلالة معينة)، يصل طوله إلى الركبة تقريباً. وهو مرتاح للغاية ونذهب بانتظام إلى مدرسة الكلاب معاً. ولدي أيضاً تأمين ضد المسؤولية تجاه الحيوانات الأليفة."

## مثال: العائلات الكبيرة

"أنا رجل عائلة بامتياز، فنحن نقوم بالكثير من الأمور معاً، كما أن التعليم الجيد لأطفالنا مهم جداً بالنسبة لنا. أطفالي مهنيون ومتعاونون، وأنا فخور جداً بذلك."

قد لا تعجبك الأمثلة التي اخترناها. هدفنا الرئيسي هو أن نوضح لك أنه ليس عليك أن تعتذر عن كونك عاطلاً عن العمل أو مشرداً أو لديك عائلة كبيرة. دحض الأحكام المسبقة من خلال إعطاء أصحاب العقارات المحتملين نظرة ثاقبة لحياتك العائلية؛ وصف سلوكك المسؤول مع كلبك أو توضيح أنه يمكنك أيضاً أن تكون موثقاً كمستفيد من الإعانات، وإذا لزم الأمر، الحصول على الدعم في التواصل مع السلطات.

## في النهاية، تكفي جملة قياسية بسيطة

"يسعدني أن أحضر معي مستندات طلبي إلى معاينة الشقة (معلومات عن الشقة) معلومات عن الشوفا، إشعار حالي أو إثبات الدخل، نسخة من تأمين المسؤولية الخاصة)"

"سيكون من دواعي سرورنا أن تتمكن من تقديم أنفسنا لك شخصياً وسنحضر جميع مستندات الطلب مباشرة إلى عرض الشقة (قائمة المستندات)."

بعيداً عن الحقائق والأرقام، ما الذي يؤثر على القرار لصالح المستأجر؟

- 94% الانطباع الشخصي
- 63% يناسب مجتمع المبنى
- 38% يظهر الحماس للشقة
- 26% توصية من السكان
- 14% يعرض المساعدة في الإصلاحات
- 4% يعرف الحي

\*يمكن الاختيار من بين عدة إجابات حتى 3 إجابات المصدر: استطلاع ImmoScout24 الذي شمل 1,458 مالك عقار في ألمانيا من أكتوبر إلى ديسمبر 2023

## معلومات عن شوفا

تجمع (الشوفا) SCHUFA معلومات عن المستهلكين، ولا سيما سجل الدفع الخاص بهم. إذا قمت بإبرام عقد، على سبيل المثال، يتم تخزين البيانات المرتبطة به إذا أخفقت مراراً وتكراراً في سداد المدفوعات المتفق عليها، فقد يؤدي ذلك إلى إدخال سلبي - يُشار إليه بالعلمية باسم "SCHUFA سلبي". وعلى العكس من ذلك، فإن عدم وجود قيود في

SCHUFA يعني أن "SCHUFA الخاص بك إيجابي".

## لماذا تعتبر SCHUFA مهمة؟

غالباً ما يستخدم الملاك تقرير SCHUFA للتحقق مما إذا كان المستأجرون المحتملون قد واجهوا صعوبات في دفع الفواتير في الماضي. فهو يعطيهم مؤشراً على سلوكك في الدفع، وبالتالي فهو معيار مهم عند اختيار المستأجرين الجدد.

## إثبات الجدارة الائتمانية من SCHUFA

شركة SCHUFA هي الشركة الأكثر شهرة في هذا المجال، ويطلب العديد من الملاك تحديداً الحصول على تصنيف ائتماني من SCHUFA. يمكنك شراء هذا إما مرة واحدة أو كاشتراك مقابل رسوم. توفر شهادة الجدارة الائتمانية لمحة عامة عن جدارتك الائتمانية.

توصيتنا بديل مجاني لتقرير الجدارة الائتمانية SCHUFA القائم على الرسوم -

ومع ذلك، هناك بديلان مجانيان نوصي بهما وهما كافيان في معظم الحالات:

### 1. نسخة البيانات السنوية

وفقاً للمادة 13 من اللائحة العامة لحماية البيانات (GDPR)، يحق لك الحصول على نسخة مجانية من بياناتك المخزنة لدى SCHUFA مرة واحدة سنوياً. يمكنك طلب هذه النسخة المسماة بنسخة البيانات كتابياً. يشعر معظم الملاك بالرضا إذا تم إطلاعهم على النسخة.

### 2. مكافأة تطبيق شوفيا

يمكنك عرض درجة الائتمان الخاصة بك عبر تطبيق SCHUFA. يتم تحديث هذا كل ثلاثة أشهر. حتى لو لم يكن بالإمكان طباعة النتيجة، فهي مناسبة للعرض على هاتفك النكي عند عرض الشقة.

## نصيحة

نوصي باستخدام كلا الخيارين. نسخة البيانات هي نظرة علمة موثقة جيداً، في حين أن النتيجة في التطبيق محدثة دائماً. فقط إذا طلب المالك صراحةً شهادة رسمية يجب أن تفكر في شراء النسخة المدفوعة. ومع ذلك، كقاعدة عامة، فإن الخيارات المجانية كافية.

باستخدام رمز الاستجابة السريعة أو الرابط يمكنك الحصول على نسخة البيانات المرسلة إلى منزلك في بضع دقائق فقط وتنزيل تطبيق Bonify.

جربه على الفور! إذا كنت بحاجة إلى مساعدة، يرجى الاتصال بنا.



<https://www.meineschufa.de/de/datenkopie>

## تعليمات خطوة بخطوة لنسخة البيانات

ما عليك سوى ملء الحقول المميزة بسهم أحمر. تحقق من إدخالك ثم أرسلها.

**Datenkopie nach Art. 15 DS-GVO**

Erfahren Sie, welche Daten wir als Auskunft über Sie gespeichert haben, woher diese stammen und an wen sie weitergeleitet wurden. Die Datenkopie nach Art. 15 DS-GVO ist eine Momentaufnahme, die sensible Informationen enthält und Ihrer persönlichen Information dient.

- Kostenlose Kopie der bei der SCHUFA gespeicherten Daten zu Ihrer Person
- Postalisch innerhalb von 5-7 Tagen
- Quartalsweise berechneter Basisscore

**Jetzt beantragen**

---

**Ihr SCHUFA-Basisscore - kostenlos und digital**

Jetzt in 3 Minuten online registrieren und kostenfreien Zugang zum SCHUFA-Basisscore erhalten.

- Kostenfreie Anzeige des SCHUFA-Basisscore\* (einmal pro Quartal aktualisiert)
- Übersicht von Zahlungsausfällen, die zu Ihrer Person bei der SCHUFA gespeichert sind
- Tipps und Hinweise zur Verbesserung von Bonität und Finanzen
- Bereitgestellt durch unseren Partner **bonify**

**Zur Registrierung**

\*Erfolgreiche Identifikation und Legitimation bei unserem Partner bonify vorausgesetzt



1 Persönliche Daten 2 Anschrift 3 Weitere Angaben 4 Übersicht

**Wie lautet Ihr Name?**

Divers  Frau  Herr

Vorname(n)

Nachname(n)

Geburtsname (optional)

Wenn abweichend von Nachname

Früherer Name (optional)

**Wann sind Sie geboren?**

Geburtsdatum

TT.MM.JJJJ

**Weiter**

1 Persönliche Daten 2 Anschrift 3 Weitere Angaben 4 Übersicht

**Wie lautet Ihre aktuelle Anschrift?**

Bitte geben Sie die Anschrift an, unter der Sie aktuell gemeldet sind. Aus Sicherheitsgründen schicken wir die Datenkopie nur per Post an diese Anschrift.

Straße

Hausnummer

Bei Anschrift ohne Hausnummer, Feld leer lassen

PLZ Wohnort

Land  
Deutschland

**Weiter**



✓ Persönliche Daten
 ✓ Anschrift
 3 Weitere Angaben
 4 Übersicht

### Sind Sie kürzlich umgezogen?

Falls Sie in den vergangenen 12 Monaten umgezogen sind, hilft uns die Angabe Ihrer vorherigen Anschrift bei der sicheren Zuordnung Ihrer persönlichen Daten.

Ja, ich bin umgezogen
  Nein, ich bin nicht umgezogen

✓ Persönliche Daten
 ✓ Anschrift
 3 Weitere Angaben
 4 Übersicht

### Wie lautet Ihre vorherige Anschrift?

Straße

Hausnummer

Bei Anschrift ohne Hausnummer, Feld leer lassen

PLZ  Wohnort

Land

✓ Persönliche Daten
 ✓ Anschrift
 ✓ Weitere Angaben
 4 Übersicht

### Prüfen Sie Ihre Angaben

Bevor Sie Ihren Antrag abschicken, werfen Sie bitte einen kurzen Blick auf Ihre Angaben. Falls Sie etwas ändern möchten, können Sie das im entsprechenden Bereich tun.

<b>Persönliche Daten</b>		<b>Anschrift</b>	
Vorname(n)	Geburtsdatum	Straße & Nr.	Wohnort
Moni	01.01.2000	Musterstraße 20	Darmstadt
Nachname(n)		PLZ	Land
Musterfrau		55555	Deutschland

### Jetzt beantragen

Geben Sie bitte Ihre E-Mail-Adresse an, wenn Sie während der Antragsbearbeitung für Rückfragen per E-Mail kontaktiert werden möchten.

Diese verwenden wir ausschließlich im Rahmen und für die Dauer der Antragsbearbeitung.

E-Mail Adresse (Optional)

### Vielen Dank für Ihren Antrag

#### Wir bestätigen Ihnen hiermit den Eingang Ihres Antrags.

Wir haben Ihre Angaben erhalten und bearbeiten Ihren Antrag so schnell wie möglich. Die kostenlose Datenkopie wird Ihnen voraussichtlich innerhalb der nächsten 5-7 Werktage per Post zugestellt.

## الدخل

بالإضافة إلى الانطباع الشخصي، يعتبر الدخل معياراً حاسماً.

يرغب الملاك في معرفة صافي دخلك الشهري بالضبط. لذلك يجب عليك وضع لمحة عامة عن دخلك من أجل تقديم إجمالي دخلك الشهري بشفافية. يمكن قراءة هذه الأرقام من المستندات التالية:

🔑 الراتب من العمل بدوام جزئي أو بدوام كامل (كشف الراتب)

🔑 الدخل من الوظائف الصغيرة (كشوف المرتبات)

🔑 إعانة المرض (إخطار من صندوق التأمين الصحي)

🔑 بدل الرعاية (إخطار من صندوق تأمين الرعاية)

🔑 المعاش التقاعدي (إخطار من صندوق التقاعد)

🔑 مدفوعات النفق

🔑 مدفوعات النفقة المقومة (إخطار من صندوق سلفة النفقة)

🔑 إعانة الطفل (إخطار من مكتب الإعانات العائلية)

🔑 علاوة الطفل (إخطار من مكتب الإعانات العائلية)

إذا كنت تتلقى المساعدات الاجتماعية فإن الدعم يتكون من عنصرين:

🔑 **المعدل القياسي لنفقات المعيشة:** يغطي هذا المبلغ النفقات الأساسية لأشياء مثل الطعام والملابس والاحتياجات الضرورية الأخرى،

الملابس والضروريات الأخرى.

🔑 تكاليف الإقامة والتدفئة: يختلف هذا المبلغ حسب المدينة

يعتمد مبلغ الدعم الخاص بالإقامة على جدول تكاليف الإقامة (KdU) للمدينة المعنية (ابحث على جوجل على سبيل

	<b>REFERENCE AREA GROß-GERAU</b> Biebesheim Gernsheim Riedstadt Stockstadt Büttelborn Groß-Gerau Nauheim	<b>REFERENCE AREA MÖRFELDEN-WALLDORF</b> Mörfelden-Walldorf	<b>REFERENCE AREA RÜSSEL SHEIM</b> Bischofsheim Ginsheim-Gustavsburg Kelsterbach Raunheim Rüsselsheim Trebur
Basic rent + operating costs without heating costs <b>1 person (50 qm)</b> max. in €	608,00	640,00	606,00
Basic rent + operating costs without heating costs <b>2 persons (60 qm)</b> max. in €	739,00	820,00	729,00
Basic rent + operating costs without heating costs <b>3 persons (75 qm)</b> max. in €	828,00	1.022,00	843,00
Basic rent + operating costs without heating costs <b>4 persons (87 qm)</b> max. in €	944,00	1.180,00	1.064,00
Basic rent + operating costs without heating costs <b>5 persons (99 qm)</b> max. in €	1.064,00	1.332,00	1.259,00
Surcharge on basic rent + operating costs without heating costs <b>each additional person (12 qm)</b> max. in €	129,00	161,00	153,00

## أين تبحث؟

فيما يلي قائمة بأشهر بوابات العقارات في ألمانيا:

### 1. Immobilienscout24 (انتباه، الاسم الصحيح) العديد

+ من العروض

+ مجاناً جزئياً

- الكثير من المنافسة

### 2. الإعلانات المبوبة (انتباه، الاسم الصحيح)

+ العديد من العروض

+ العديد من الملاك الخاصين

+ مجاناً

- الكثير من المنافسة

### 3. إيموفيلات (انتباه، الاسم الصحيح)

+ العديد من العروض

+ مجاناً

- الكثير من المنافسة

### 4. WG-Gesucht (انتباه، الاسم الصحيح)

+ الغرف في الشقق المشتركة أسهل في الحصول عليها من الشقق المكونة من غرفة واحدة؛ خيار جيد للعزاب

+ شقق كاملة معروضة أيضاً

+ منصة معروفة جداً للشقق المشتركة

- الشقق المعروضة أقل من تلك المذكورة أعلاه

يمكنك غالباً العثور على قائمة شقق على جميع هذه المواقع. إذا كنت تبحث عن سكن اجتماعي يتطلب شهادة الأهلية، يمكنك تحديد ذلك في إعدادات

التصفية على [immowelt.de](http://immowelt.de) و [immobilienscout24.de](http://immobilienscout24.de).

## بوابت العقارات الكبيرة

تقدم شركات الإسكان الكبيرة أكبر مجموعة من المساكن بأسعار معقولة في ألمانيا. فهي تعلن عن شققها الشاغرة على بوابت العقارات الكبرى وعلى مواقعها الإلكترونية الخاصة بها. ونظراً لأن الإجراءات غالباً ما تكون أرخص، يجدر التركيز على هذه الشركات. هناك شركات إسكان إقليمية وكذلك شركات إسكان إقليمية وبلدية وخاصة على مستوى البلاد.



### NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE

Wohnen in der Mitte

<https://www.nhw.de/wohnungsangebote>



### BG RIED

Kunde werden

<https://bgried.de/unsere-angebote/>



### VONOVIA

Vonovia Zuhause finden

<https://www.vonovia.de/zuhause-finden>



### GEWOBAU

Gewobau Mietinteressenten

<https://www.gewobau-online.de/fuer-mietinteressenten>



### GWH

GWH Mieten

<https://www.gwh.de/mieten>

## شهادة استحقاق السكن

### ما هي شهادة استحقاق السكن؟

تُعد شهادة استحقاق السكن (WBS) دليلاً على أنك مخول باستئجار شقة مدعومة من الدولة (سكن اجتماعي). وهي أرخص لأن جزءاً من الإيجار تدفعه الدولة أو لأن الشقة تابعة للسلطة المحلية. تعتمد على الدخل، وهي صالحة لمدة عام واحد ويجب إعادة تقديم طلب للحصول عليها بعد ذلك. يتم إصدارها مجاناً وتصدرها السلطة المحلية التي أنت مسجل فيها. ستجد في نهاية هذا الفصل روابط وجهات الاتصال بالبلديات في مقاطعة غروس-جيراو.

### كقاعدة عامة، ستحتاج إلى الوثائق التالية:

- بطاقة الهوية أو جواز السفر أو تصريح الإقامة (صالح لمدة سنة واحدة على الأقل)
- إثبات إجمالي دخل أسرته (بما في ذلك النفقة وإعانة الطفل)
- شهادات ميلاد الأطفال
- إثبات الإعاقة الشديدة أو الحاجة إلى الرعاية

## البحث المستقل عن سكن أمر ضروري

إن احتمال أن يتصل بك شخص ما من مكتب الإسكان ويعرض عليك شقة مجانية منخفض جداً. هناك عدد قليل جداً من شقق المجلس البلدي التي تخصصها السلطات المحلية نفسها. ومع ذلك، يمكنك مع WBS البحث عن سكن اجتماعي لدى شركات الإسكان الكبيرة. وهذا يمنحك مجموعة أكبر من الشقق التي لا يُسمح باستئجارها إلا للأشخاص الحاصلين على شهادة WBS. يمكنك معرفة كيفية القيام بذلك في الفصل التالي (4.3).

ومع ذلك، نوصيك دائماً بالتقدم بطلب للحصول على شهادة الأهلية للحصول على سكن.



## كيف يمكنني الحصول على شقة مدعومة من الدولة؟

هناك خياران

### 1. التخصيص من قبل السلطة المحلية:

إذا أصبحت شقة مملوكة للسلطة المحلية متاحة، يتم تخصيصها من خلال عملية اختيار. تؤخذ العوامل الاجتماعية المختلفة في الاعتبار، مثل العمر ووجود الأطفال ودرجة الإعاقة وما إلى ذلك. ومع ذلك، فإن فرص العثور على شقة بهذه الطريقة ضئيلة، حيث أن العديد من السلطات المحلية لا تملك سوى عدد قليل من الشقق الخاصة بها. إذا وضعت اسمك على قائمة المدن الأخرى، فإذك على الأقل تزيد من احتمال حصولك على شقة من خلال السلطات المحلية. لذلك، إذا كان لديك WBS، يجب عليك أيضاً وضع اسمك على قائمة الانتظار في المدن الأخرى. وبما أن كل مدينة لديها لوائح مختلفة، ستحتاج إلى الاستفسار عن الإجراءات الدقيقة مع السلطات المعنية في المدينة التي ترغب في أن يتم وضعك على قائمة الانتظار فيها.

### 2. البحث المستقل بشهادة استحقاق الإقامة:

مع شهادة استحقاق الإقامة، يمكنك أيضاً البحث عن شقق بشكل مستقل على بوابت العقارات. قد يتم تأجير بعض الشقق فقط للأشخاص الذين يحملون شهادة استحقاق الإقامة. وهذا يعني أن عدد المتقدمين أقل بكثير. وغالباً ما تكون هذه الشقق مملوكة لشركات الإسكان الكبيرة التي تقدم بعض شققها كسكن اجتماعي بالتعاون مع الدولة. ترفع الإيجار بنفسك أو تدفعه السلطات إذا كنت تتلقى إعانات. وعادة ما تكون الإيجارات أرخص لأنها مدعومة من الدولة. ومع ذلك، يجب أن تقدم بطلب للحصول على هذه الشقق بنفس الطريقة التي تقدم بها للحصول على أي شقة أخرى في سوق الإسكان المفتوح.

تقدم بطلب للحصول على WBS مع العلم أنه لا يحل محل البحث النشط والمستقل في سوق الإسكان.



## BIEBESHEIM

### Information and downloads

[https://www.biebesheim-am-rhein.de/seite/de/rhein/548/-/Wohngeld\\_Antraege.html](https://www.biebesheim-am-rhein.de/seite/de/rhein/548/-/Wohngeld_Antraege.html)



## MÖRFELDEN-WALLDORF

### Personal introduction / appointment

Zuständige Abteilung: Sozial- und Wohnungsamt

### Infos und Downloads

<https://www.moerfelden-walldorf.de/de/buergerservice/leistungen/HES:entry:8967500:064330008008/wohnberechtigungsschein-beantragen/>



## BISCHOFSSHEIM

### Information and downloads

<https://bischofsheim.de/rathaus-und-politik/formulare.html>



## NAUHEIM

### Information and downloads

<https://www.nauheim.de/Wirtschaft-Tourismus/Wohnberechtigungsschein.php?object=tx.3687.2.1&ModID=10&FID=3687.295.1>



## BÜTTELBORN

### Information and downloads

<https://www.buettelborn.de/buergerservice/leistungen/HES:entry:50345-VLR/wohnberechtigungsschein-beantragen/>



## RAUNHEIM

### Information and downloads

<https://www.raunheim.de/seite/de/stadtverwaltung/1273/-/Wohnberechtigungsschein.html>



## GERNESHEIM

### Personal introduction / appointment

Zuständige Abteilung:

Gebäudemanagement Stadt Gernsheim

Stadthausplatz 1; 64579 Gernsheim

<https://www.gernsheim.de/>



## RIEDSTADT

### Personal introduction / appointment

Zuständige Abteilung: Sozial- und

Integrationsbüro Stadt Riedstadt

Rathausplatz 1; 64560 Riedstadt

[https://www.riedstadt.de/fileadmin/www/media/dokumente/rathaus/buergerservice/neue\\_Homepage/Kinder\\_Jugend\\_und\\_Soziales/Wohnberechtigungsschein\\_01.pdf](https://www.riedstadt.de/fileadmin/www/media/dokumente/rathaus/buergerservice/neue_Homepage/Kinder_Jugend_und_Soziales/Wohnberechtigungsschein_01.pdf)



## GINSHEIM-GUSTAVSBURG

### Online application

[https://verwaltungsportal.hessen.de/leistung?leistung\\_id=L100001\\_8967500&regschl=064330005005](https://verwaltungsportal.hessen.de/leistung?leistung_id=L100001_8967500&regschl=064330005005)



## RÜSSELSHEIM

### Information and downloads

<https://www.ruesselsheim.de/vv/produkte/tsabus/wohnberechtigungsschein-8967500>



## GROß-GERAU

### Information and downloads

<https://www.gross-gerau.de/B%C3%BCrger-Service-Online-Dienste/B%C3%BCrgerdienste-A-Z/B%C3%BCrgerdienste-A-Z/Wohnberechtigungsschein-beantragen.php?object=tx.3411.66.1&ModID=10&FID=2289.1010.1&NavID=3411.49&La=1&kuo=1&ort=2289.1&swort=1>



## STOCKSTADT

### Personal introduction / appointment

Zuständige Abteilung: Jugend, Familie u. Soziales

Rheinstraße 34-36; 64589 Stockstadt am Rhein

Telefon: 06158 829-0; [kontakt@stockstadt.de](mailto:kontakt@stockstadt.de)

<https://stockstadt.de/>



## KELSTERBACH

### Online Antrag:

<https://kelsterbach.de/Rathaus-B%C3%BCrgerservice/Wohnungen/Wohnberechtigungsschein-beantragen.php?object=tx.3950.2.1&ModID=10&FID=3950.2019.1&NavID=3950.67&La=1&kuo=2&call=suche>



## TREBUR

### Personal introduction / appointment

Zuständige Abteilung: Soziales, Kultur und Bildung

[https://trebur.de/buergerservice-verwaltung/themen-a-z.html?tx\\_a2z\\_pi%5Baction%5D=show&tx\\_a2z\\_pi%5Bcontroller%5D=Item&tx\\_a2z\\_pi%5Bitem%5D=373&cHash=a00ea777eb7e584baeee3363a5cedc26](https://trebur.de/buergerservice-verwaltung/themen-a-z.html?tx_a2z_pi%5Baction%5D=show&tx_a2z_pi%5Bcontroller%5D=Item&tx_a2z_pi%5Bitem%5D=373&cHash=a00ea777eb7e584baeee3363a5cedc26)

# الجوب سنتر ومكتب الرعاية الاجتماعية

## ما مدى ارتفاع الإيجار إذا كنت أتلقى دعمًا للدخل أو مساعدة اجتماعية؟

في منطقة غروس-غيراو، تستند الحدود العليا للإيجار في KdU إلى الإيجار الإجمالي. ويعني ذلك الإيجار البارد + التكاليف الإضافية الباردة أو تكاليف التشغيل (جمع القمامة وتنظيف الشوارع والتأمين والصيانة وما إلى ذلك).

يعتمد اعتماد الشقة من عمه على جدول KdU لمدينتك. البيانات الأساسية التالية مطلوبة:

### 1. الإيجار الأساسي

### 2. تكاليف التشغيل

يجب أن تكون 2 يورو على الأقل لكل متر مربع الحساب:

2 x متر مربع

### 3. تكاليف التدفئة

قد تختلف الدفعة المقدمة، ولكن هنا أيضًا يجب أن تتوقع حوالي 2 يورو لكل متر مربع الحساب: 2 x متر

مربع

### 4. تكاليف أخرى

Z. مثل موقف السيارات

### 5 متر مربع

ولكن غالباً ما يتم وصف إعلانات الشقق على النحو التالي:

الإيجار الأساسي: 1,000 يورو رسوم

الخدمة: 300 يورو

تكاليف التدفئة: مشمولة في المرافق

يمكنك استخدام العملية الحسابية التالية وجدول KdU لتقدير ما إذا كان الإيجار سيُقبل من قبل السلطات أم لا\*:

1. متر مربع x 2 = تكاليف التشغيل

2. تكاليف التشغيل + الإيجار الأساسي = المبلغ X3. قارن النتيجة مع

جدول KdU

\* ومع ذلك، لن تعرف بالضبط إلا عندما يتم التحقق من عرض الإيجار من قبل المسؤول عن طلبك.



## فحص عرض الإيجار

إذا كنت تتلقى إعلانات من الجوب سنتر أو مكتب الرعاية الاجتماعية، فيجب أولاً التحقق من عرض الإيجار من قبل السلطة. اسأل مسؤول الحالة الخاص بك عما يحتاجه للتحقق من عرض الإيجار. من المهم عادةً أن يتم تقسيم التكاليف الإضافية إلى تكاليف التدفئة وتكاليف التشغيل.

اسأل عما إذا كان توقيع المالك أو المالكة إلزامياً. كقاعدة عامة، تطلب السلطات المعلومات التالية:

الإيجار الأساسي 🔑

تكاليف التشغيل (رسوم الخمة بدون تدفئة) 🔑

تكاليف التدفئة 🔑

متر مربع 🔑

التأمين 🔑

تفاصيل العنوان 🔑

تفاصيل الاتصال بالمالك 🔑

هام: لا يجوز توقيع عقد الإيجار إلا بعد موافقة المكتب.

توجد في منطقة غروس-جيراو استمارات لهذا الغرض يجب عليك طباعتها وتعبئتها وتوقيعها من قبل المالك.



### MIETANGEBOT JOBCENTER GROß-GERAU

#### Mietangebot Jobcenter Groß-Gerau

[https://jobcenter-gg.de/fileadmin/Dokumente/PDF-Dateien/Formular\\_Mietangebot.pdf](https://jobcenter-gg.de/fileadmin/Dokumente/PDF-Dateien/Formular_Mietangebot.pdf)



### SOZIALAMT GROß-GERAU GRUNDSICHERUNG

#### Bescheinigung zur Ermittlung von Unterkunfts- und Heizkosten gemäß SGB XII

[https://www.kreisgg.de/fileadmin/Soziale\\_Sicherung\\_Chancengleichheit/Soziale\\_Hilfen/Formulare/Anlage\\_Mietbescheinigung\\_SGB\\_XII.pdf](https://www.kreisgg.de/fileadmin/Soziale_Sicherung_Chancengleichheit/Soziale_Hilfen/Formulare/Anlage_Mietbescheinigung_SGB_XII.pdf)



### SOZIALAMT GROß-GERAU ASYLBEWERBER

#### Bescheinigung zur Ermittlung von Unterkunfts- und Heizkosten für Asylbewerber

[https://www.kreisgg.de/fileadmin/Soziale\\_Sicherung\\_Chancengleichheit/Soziale\\_Hilfen/Formulare/Mietbescheinigung\\_AsyI.pdf](https://www.kreisgg.de/fileadmin/Soziale_Sicherung_Chancengleichheit/Soziale_Hilfen/Formulare/Mietbescheinigung_AsyI.pdf)

## طلب التأمين والتأثيث الأولي طلب

### التأثيث الأولي

إذا انتقلت من مسكن للاجئين أو المشردين، يمكنك تقديم طلب للحصول على دفعة واحدة لمرة واحدة لمساعدتك في تأثيث منزلك بالأساسيات. يجب عليك تقديم الطلب في أقرب وقت ممكن بعد توقيع عقد الإيجار، حيث قد تستغرق المعالجة بعض الوقت

### طلب الحصول على قرض وديعة تأمين

لا يمكن تقديم طلب قرض وديعة التأمين إلا بعد توقيع عقد الإيجار وتقديمه إلى السلطات. وبما أن بعض الملاك يتوقعون الحصول على الوديعة في يوم توقيع العقد، يُرجى توضيح ذلك مع المالك أو صاحبة العقار مسبقاً وتقديم طلب الحصول على قرض الوديعة ويفضل أن يكون ذلك مع عقد الإيجار الموقع. قد تستغرق الموافقة 2-4 أسابيع. عادةً ما يمنح الجوب سنتر القرض طالما أنه لا يتجاوز إيجار ثلاثة أشهر وأنك تسدد 50 يورو على الأقل شهرياً. يتم تقديم الطلب بشكل غير رسمي ويجب أن يحتوي على المعلومات التالية:

🔑 الموضوع: "أقدم بطلب للحصول على ..."

🔑 الاسم الأول واللقب وتاريخ الميلاد

🔑 العنوان القديم والجديد

🔑 مبلغ وديعة التأمين

🔑 قسط السداد الشهري

🔑 تفاصيل الحساب المصرفي لحساب الإيداع: صاحب الحساب، رقم الحساب المصرفي الدولي، سبب النفع

🔑 التاريخ والمكان والتوقيع

**YOU CAN FIND ALL  
THE INFORMATION  
HERE:**



<https://hartz4widerspruch.de/ratgeber/wohnen/erstausstattung-wohnung/>

- 🔑 **كن أصيلاً وانتبه إلى السلوك المهذب.** الابتسامه الودودة والمصافحة باليد والشكر على الدعوة هي اللغات المعتادة للأدب.
- 🔑 **ابق ودوداً ومهتماً، وركز دائماً على الميزات الإيجابية للشقة** التي تلت انتباهك - مثل الموقع وحجم الغرفة والطوايق وما إلى ذلك. من المرجح أن يختار الملاك الأشخاص الذين يبدون اهتماماً كبيراً بالشقة.
- 🔑 **اعرض القيام بأعمال تجديد طفيفة** إذا كنت تشعر بأنك قادر على ذلك.
- 🔑 **إذا كنت لا تتحدث الألمانية، أحضر معك شخصاً للترجمة** أو استخدم تطبيقاً للترجمة. يُعدّ قدرتك على التواصل مع بعضكم البعض معياراً مهماً بالنسبة لأصحاب العقارات.
- 🔑 **جهز نفسك للأسئلة المحرجة** وفكر في الإجابات المناسبة مسبقاً. لماذا لديك قيد شوقاً؟ منذ متى وأنت تتلقى الإعانات ولماذا؟ لماذا عليك الانتقال من شقتك القديمة؟
- 🔑 **اطرح أسئلة عن التدفئة والماء الساخن والنوافذ وقواعد المنزل والجيران والتكاليف الدقيقة للإيجار والتكاليف الإضافية.**
- 🔑 **خذ ملف طلبك معك** وسلمه إلى الشخص الذي سيحضر عرض الشقة.

### لأسئلة

تشير الأسئلة إلى الاهتمام وتظهر مستوى معين من الكفاءة فيما يتعلق بقضايا الإسكان

- الإيجار الدقيق (الإيجار الأساسي والتكاليف الإضافية أو تكاليف التشغيل وتكاليف التدفئة)
- هل ينص عقد الإيجار على إيجار متدرج (سيكون سنياً إلى حد ما، حيث أن الإيجارات غالباً ما تصبح باهظة الثمن بعد عام)؟
- كيف يتم توفير التدفئة؟
- هل سيبقى المطبخ في الشقة؟
- كيف يتم تسخين الماء الساخن؟
- هل يمكن ترك الغسالة في الشقة؟

# فتح الأبواب لمستقبل أفضل

## FIND MORE INFORMATION HERE:

[www.dein-vitamin-b.de](http://www.dein-vitamin-b.de)  
<https://linktr.ee/deinvitaminb>



## CONTACT

Neue Wohnraumhilfe gGmbH  
Elisabeth-Selbert-Straße 26  
64289 Darmstadt  
[vitamin-b@neue-wohnraumhilfe.de](mailto:vitamin-b@neue-wohnraumhilfe.de)  
06151 – 780 77 52

## DESIGN

studio cg  
Olivia Wilk  
[www.studiocg.de](http://www.studiocg.de)

An initiative by:



&

