

WIR BRAUCHEN DEIN  
**VITAMIN B**

# TIPPS FÜR DIE WOHNUNGSSUCHE

konut bulmak için ipuçları  
Februar 2026



# İÇİNDEKİLER

<b>RHEIN-MAIN BÖLGESİNDEKİ KONUT PİYASASINDA MEVCUT DURUM</b>	<b>3</b>
<b>UYGULAMA PORTFÖYÜ</b>	<b>4</b>
<b>UYGULAMA PORTFÖYÜNÜN AVANTAJLARI</b>	<b>4</b>
<b>BAŞVURU PORTFÖYÜNÜN İÇERİĞİ</b>	<b>4</b>
<b>KAPAK MEKTUBU</b>	<b>5</b>
<b>YAPAZ ZEKA İLE ÖN YAZI OLUŞTURMA</b>	<b>5</b>
<b>DANIŞMANLIK UYGULAMAMIZDAN İPUÇLARI</b>	<b>6</b>
<b>SCHUFA HAKKINDA BİLGİ</b>	<b>7</b>
<b>GELİR</b>	<b>11</b>
<b>NEREDE ARAMA YAPILMALI?</b>	<b>13</b>
<b>EMLAK PORTALLARI</b>	<b>13</b>
<b>BĞYÜK EMLAK PORTALLARI</b>	<b>13</b>
<b>İKAMET HAKKI BELGESİ</b>	<b>14</b>
<b>KONUT HAKKI BELGESİ NEDİR?</b>	<b>14</b>
<b>DEVLET TARAFINDAN SÜBVANSE EDİLEN BİR DAİREYİ NASIL ALABİLİRİM?</b>	<b>14</b>
<b>JOBCENTER VE SOZIALAMT</b>	<b>16</b>
<b>BÜRGERGELD VEYA SOSYAL YARDIM ALIRSAM KİRA NE KADAR YÜKSEK OLABİLİR?</b>	<b>16</b>
<b>KİRALAMA TEKLİFLERİNİ KONTROL ETTİRİN</b>	<b>17</b>
<b>DEPOZİTO VE İLK DÖŞEME İÇİN BAŞVURU</b>	<b>17</b>
<b>DÜZ GÖRÜNÜM</b>	<b>18</b>
<b>DAVRANIŞSAL TAVSIYE</b>	<b>18</b>
<b>SORULAR</b>	<b>18</b>



# RHEIN-MAIN BÖLGESİNDEKİ KONUT PİYASASINDA MEVCUT DURUM

Rhein-Main bölgesindeki konut piyasası sıkışıklığını koruyor. Özellikle büyük şehirlerdeki yüksek talep, arzın çok üzerindedir. Bu durum şu sonuçlara yol açmaktadır:

- Yükselen fiyatlar:**  
Hem kiralar hem de mülk satın alma fiyatları sürekli artıyor.
- Arzın az olması:**  
Neredeyse hiç boş daire yok, bu da ev sahiplerinin pazarlık pozisyonunu güçlendiriyor.
- Çok yüksek talep:**  
Kiracılar ve alıcılar zorlu bir rekabetle karşı karşıya.
- Büyük haneler ve düşük gelirli insanlar için zorluklar:**  
Uygun fiyatlı konut bulmak özellikle aileler ve düşük gelirli kişiler için zor.
- Geniş aileler özellikle etkilenmektedir**  
Üçten fazla çocuğu olan aileler özellikle zorluklarla karşılaşmaktadır. Özel konut piyasası, ev sahipleri için ekonomik açıdan daha cazip olduğundan, öncelikle 1 ila 3 odalı dairelere (örneğin iki yatak odalı) odaklanılmıştır. Dört veya daha fazla odalı daireler nadirdir veya genellikle çok pahalıdır.

Almanya'da çocuk yetiştirmek zaman alıcı ve masraflıdır, bu da geniş aileler üzerinde ek bir baskı oluşturmaktadır.

Geniş aileler genellikle, örneğin daireleri daha fazla yıpratacakları veya çocuklarına yeterince bakamayacakları gibi önyargılarla karşı karşıya kalmaktadır. Bu nedenle birçok ev sahibi bilinçli olarak geniş ailelere karşı çıkmaktadır.

## GROSS-GERAU BÖLGESİNDE KONUT PİYASASI SIKI:

- Kiralama ve satın alma fiyatları artmaya devam edecektir.
- 2024 yılında ortalama kira metrekare başına 12,62 Avro olup, en yüksek değerler Kelsterbach'ta (14,73 Avro) ve daha düşük kiralar ise Riedstadt'ta (10,28 Avro) görülmektedir.
- İşletme maliyetleri (çöp toplama, bakım, vb.) ve enerji maliyetleri (elektrik, gaz, vb.) de artmaya devam etmektedir.

## EV ARAYANLAR İÇİN İPUÇLARI

- Esnek olun:**  
Daha küçük daireleri, popüler olmayan yerleri, diğer şehirleri ve hatta diğer bölgeler taşınmaya açık olun.
- Çabuk karar verin:**  
Kendinizi hazırlayın ve yeni bir daire teklif edildiğinde haberdar olun. Uygun fiyatlı teklifler için çok hızlı hareket etmelisiniz. Bazı teklifler, yüksek talep nedeniyle tekrar devre dışı bırakılmadan önce yalnızca birkaç saat çevrimiçi kalır.
- Beğenebilirlik:**  
Kişisel izlenim ev sahipleri için önemli bir kriterdir.
- Tavsiye alın:**  
Danışma merkezlerinden destek alın. Hangi başvuru belgelerine ihtiyacınız olduğunu ve başvuru belgelerinizi nasıl optimize edebileceğinizi öğrenmek için bu broşürü okuyun.



# UYGULAMA PORTFÖYÜ

Önceden, iş başvurusuna benzer bir başvuru portföyü hazırlamanızı öneririz - ideal olarak dijital ortamda PDF olarak. Bu, bir ilana başvurmak için kullanabileceğiniz bir ön yazının yanı sıra ev sahiplerinin genellikle görmek istediği çeşitli belgeleri içermelidir.

Bir daireyi görmeye davet ediliyorsanız, başvuru belgelerinizi önceden e-posta ile gönderip gönderemeyeceğinizi sorun. Alternatif olarak, görüşmeye yanınızda basılı bir kopya da getirebilir ve bunu doğrudan ev sahibine verebilirsiniz.

## UYGULAMA KLASÖRÜNÜN AVANTAJLARI

### Ciddi ve organize bir izlenim

İyi hazırlanmış bir başvuru portföyü iyi bir izlenim bırakır ve organize olduğunuzu gösterir.

### Kalabalığın arasından sıyrılırsınız

Ev aramak için bir başvuru portföyü, özellikle de böyle bir portföy açıkça talep edilmiyorsa, diğer potansiyel kiracılardan olumlu bir şekilde öne çıkmanıza yardımcı olabilir.

### Ev sahiplerinin işini kolaylaştırırsınız

Ev sahipleri sizin hakkınızda hızlı ve net bir izlenim edinebilir.

### Zaman avantajı

Hazırlanmış bir başvuru portföyü size diğer başvuru sahiplerine göre zaman avantajı sağlar, çünkü gerekli bazı belgelerin önceden temin edilmesi gerekmez.

### Hatırlanacaksınız

Başvuru portföyünüzü daire görme sırasında teslim etmeniz, ev sahibi tarafından daha iyi hatırlanmanızı sağlar.

## UYGULAMA KLASÖRÜNÜN İÇERİĞİ

### Kesinlikle gerekli

- ✓ Ön yazı
- ✓ Kredibilitenizin kanıtı (bkz. SCHUFA raporu)
- ✓ Gelir belgesi (bkz. Bölüm "Gelir")

### Tavsiye

- ✓ Sevimli bir fotoğraf
- ✓ Kiracı bilgileri formu
- ✓ Özel sorumluluk sigortasının teyidi
- ✓ Kira borcu olmadığına dair belge

### Opsiyonel

- ✓ Varsa eğitim sertifikası
- ✓ Varsa teminatlar
- ✓ Varsa Almanca ve entegrasyon kursları sertifikaları

### Sadece kamu tarafından sübvans edilen daireler (sosyal konutlar) için

- ✓ Konut için uygunluk belgesi
- Konut için uygunluk belgesi gerekiyorsa, konut ilanında her zaman buna ilişkin bir referans bulacaksınız.

## Ev sahiplerinin bir kiracıda aradığı özellikler:



## KAPAK MEKTUBU

Ön yazı en önemli kısımdır. Size kendinizi tanıtmaya ve olumlu bir ilk izlenim bırakma fırsatı verir. ImmoScout24 tarafından yaklaşık 1.000 mülk sahibi ve emlakçı ile yapılan bir anket, ikna edici bir ön yazının daire bulma şansınızı önemli ölçüde artırabileceğini göstermektedir.

Ön yazınızda kim olduğunuzu, neden bir daire aradığınızı ve bu dairenin neden sizin için özellikle uygun olduğunu kısaca açıklamalısınız. Sadece ilgilendiğinizi belirtmek ve bir görüş istemek yeterli değildir. Ev sahipleri bazen bir ilana yanıt olarak yüzlerce başvuru alabilir, bu nedenle ön yazı, mülkü görmeye kimin davet edileceğini belirlemede çok önemlidir.

### Ön yazı en azından aşağıdaki bilgileri içermelidir:

- ✓ Kişisel tanıtım (hane halkı büyüklüğü, meslek, yaş)
- ✓ Daire ile ilgilenme nedeniniz
- ✓ Planlanan ikamet değişikliği nedeni
- ✓ İletişim bilgileri (adres, telefon numarası, e-posta adresi)
- ✓ Aylık net gelir tutarı
- ✓ SCHUFA bilgileri (kredi siciliniz temizse)

## YAPAY ZEKA İLE BİR ÖN YAZI OLUŞTURUN

Kapak mektubunun yapay zeka destekli sohbet robotları tarafından oluşturmanızı öneriyoruz.

Sohbet robotları, bilgi sağlamak veya görevleri tamamlamak için insanlarla doğal dilde iletişim kuran yapay zeka destekli yazılım programlarıdır.

### Aşağıdaki soruları maddeler halinde yanıtlayın:

- Ev sahibinin adı?
- Kimler taşınıyor? İsim, yaş, ilişki (eş, çocuk ve benzeri)
- Dairenin nesi sizin hoşunuza gidiyor?
- Taşınma nedeniniz? Örneğin çok küçük, çok az mahremiyet
- Eğitim durumunuz nedir, geçmişte hangi mesleğe sahiptiniz, şu anda ne yapıyorsunuz? Kariyer hedefleriniz var mı? Çocuklar okula gidiyor mu? Bize kendiniz hakkında bir şeyler söyleyin (el becerisi yüksek)
- Kendiniz/aileniz hakkında üç olumlu sıfat
- Mevcut gelirinizin miktarı? (gelir desteği veya sosyal yardım dahil)
- Yeni bir ev sizin için ne anlama geliyor? Örneğin, çocukların huzur içinde ders çalışabilmesi, bir eve sahip olmak ...
- Halihazırda hangi başvuru belgelerine sahipsiniz? Örneğin güncel yardım beyanı, son üç aylık maaş bordroları, SCHUFA bilgileri
- İletişim bilgileri: İsim, e-posta, telefon

Şimdi aşağıdaki komutu sorularınız ve kilit noktalarınızla birlikte girin ve enter tuşuna basın:

"Nazik bir konut başvurusu hazırlayın: ..."

Sohbet robotu daha sonra isteklerinize göre özelleştirebileceğiniz iyi bir ön yazı formüle edecektir.



## DANIŞMANLIK UYGULAMALARI- MIZDAN İPUÇLARI

### #1

Mevcut kiracılığınız hakkında olumsuz konuşmaktan veya mevcut durumunuz hakkında çok fazla Őikayet etmekten kaçının. Her ikisi de olumsuz yorumlanabilir. Onları sempati ve daire için duyduğunuz heyecanla ikna edin.

### #2

Ev sahipleri doğru dilbilgi ve yazım kurallarına büyük önem verirler. Bu nedenle, ön yazınızın ChatGPT tarafından oluşturulmasını, düzeltilmesini veya değiştirilmesini sağlayın.

### #3

Ön yazınızda tahliye davaları, olumsuz SCHUFA bilgileri vb. konulardan bahsetmemelisiniz. Bunlar gündeme gelirse, en iyisi bunları daire görüşmesinde Şahsen tartışmaktır. Bunları önceden açıklamanın en iyi yolunu düşünün. 1 numaralı ipucunu dikkate alın.

## GERÇEKLER VE RAKAMLARIN ÖTESİNDE, BİR KİRACI LEHİNE KARAR

94%



PERSÖNLICHER EINDRUCK

63%



PASST IN DIE HAUSGEMEINSCHAFT

38%



ZEIGT BEGEISTERUNG FÜR DIE WOHNUNG

26%



EMPFEHLUNG VON HAUSBEWOHNER:INNEN

14%



BIETET MITARBEIT BEI REPARATUREN

4%



KENNT DIE GEGEND

## ÖN YAZI BAŞLANGICI İÇİN ÖRNEKLER:

"Biz yeni bir dairede birlikte bir hayat kurmak isteyen genç bir çiftiz. Dairenizin oda düzeni bize çok uygun."

"Biz, eşim, 3 çocuğum ve ben, 6 yıldır ...'da yaşıyoruz ve burada kendimizi evimizde gibi hissediyoruz. Çocuklarımız burada okula gidiyor ve arkadaşlarımız ve ailemiz de bu mahallede yaşıyor. Dairenizle ilgili özellikle sevdiğimiz şey "

" ... adresindeki dairenizle çok ilgileniyoruz. Biz özellikle "

## VARSAYILAN "DEZAVANTAJLARA" OLUMLU BİR ŞEYLE KARŞILIK VERİN

Önyargıları önceden çürütmeye çalışın. Bu sayede kendinizi kişisel olarak tanıtmak için daha fazla fırsat elde edeceğinizi umuyoruz.

### ÖRNEK: YARDIM ALMAK

"Şu anda iş bulma kurumundan yardım alıyoruz, ancak resmi makamlarla herhangi bir sorun yaşama konusunda endişelenmenize gerek yok. Başvurular veya benzeri konularda desteğe ihtiyacım olursa, yanımızda bu konuda çok bilgili ve bize destek olabilecek profesyonel sosyal hizmet uzmanları var (örneğin şehrinizin sosyal danışmanlık hizmetleri, Caritas veya Diakonie). Resmi prosedürler hakkında bilgi sahibidirler ve her türlü zorlukta bize yardımcı olmaya hazırdırlar. Böylece kira ödenmeyecek diye endişelenmenize gerek kalmıyor."

"Annem ve babam şu anda hastalık nedeniyle pek çalışmadıkları için iş merkezinden yardım almaya devam ediyoruz. Ancak ailemi mali açıdan bağımsız hale getirmek için çalışıyorum ve şu anda lise eğitimimi tamamlamaya çalışıyorum."

"Şu anda hala sosyal yardım alıyoruz, ancak yeni bir daire ile birlikte bir hayat kurmak ve kariyerlerimiz üzerinde çalışmak istiyoruz"

### ÖRNEK: HAYVANLAR

"Sadık yoldaşımın adı ... Orta boylu bir köpek (muhtemelen cins), yaklaşık diz boyu. Son derece rahattır ve düzenli olarak birlikte köpek okuluna gidiyoruz. Ayrıca evcil hayvanlar için sorumluluk sigortam da var."

### ÖRNEK: GENİŞ AİLELER

"Ben tam bir aile babasıyım, birlikte çok şey yapıyoruz ve çocuklarımız için iyi bir eğitim bizim için çok önemli. Çocuklarımız kibar ve yardımseverdir, bununla gurur duyuyorum."

Seçtiğimiz örnekler hoşunuza gitmeyebilir. Asıl amacımız işsiz, evsiz ya da kalabalık bir aileye sahip olduğunuz için özür dilemeniz gerekmediğini göstermektir. Potansiyel ev sahiplerine aile hayatınız hakkında küçük bir fikir vererek önyargıları kırın; köpeğinize karşı sorumlu davranışınızı açıklayın veya bir yardım alan olarak da güvenilir olabileceğinizi açıklayın ve gerekirse yetkililerle iletişim kurarken destek alın.

### SONUÇTA, BASİT BİR STANDART CÜMLE YETERLİDİR

"Başvuru belgelerimi (SCHUFA bilgileri, güncel yardım belgesi veya gelir belgesi, özel sorumluluk sigortasının kopyası) daire görüşmesine yanımda getirmekten memnuniyet duyuyorum."

"Size kendimizi şahsen tanıtmaktan ve tüm başvuru belgelerini doğrudan daire görüşmesine getirmekten büyük memnuniyet duyarız (belgeleri listeleyin)."

## SCHUFA HAKKINDA BİLGİ

SCHUFA (Schutzgemeinschaft für allgemeine Kreditsicherung) tüketiciler hakkında, özellikle de ödeme geçmişleri hakkında bilgi toplar. Örneğin bir sözleşme imzaladığınızda, ilgili veriler burada saklanır. Kararlaştırılan ödemeleri tekrar tekrar yapmazsanız, bu durum negatif bir girişe neden olabilir - halk arasında "negatif SCHUFA" olarak adlandırılır. Tersine, SCHUFA'da hiç giriş olmaması "SCHUFA'nızın pozitif olduğu" anlamına gelir.

### SCHUFA neden önemlidir?

Ev sahipleri genellikle muhtemel kiracıların geçmişte faturalarını ödemekte zorluk çekip çekmediklerini kontrol etmek için SCHUFA raporunu kullanırlar. Bu, onlara ödeme davranışınız hakkında bir fikir verir ve bu nedenle yeni kiracıları seçerken önemli bir kriterdir.

### SCHUFA'dan kredi değerliliğinin kanıtı

SCHUFA bu alanda en iyi bilinen şirkettir ve birçok ev sahibi özellikle SCHUFA'dan bir kredi notu talep etmektedir. Bunu bir kereliğine ya da abonelik olarak ücret karşılığında satın alabilirsiniz. Kredi değerliliği sertifikası, kredi değerliliğinize genel bir bakış sağlar.

### Ücretli SCHUFA kredi raporuna ücretsiz alternatif – önerimiz

Bununla birlikte, önerdiğimiz ve çoğu durumda yeterli olan iki ücretsiz alternatif vardır:

#### Yıllık veri kopyalama

Genel Veri Koruma Yönetmeliği'nin (GDPR) 13. maddesine göre, SCHUFA'da saklanan verilerinizin yılda bir kez ücretsiz bir kopyasını alma hakkına sahipsiniz. Bu veri kopyasını yazılı olarak talep edebilirsiniz. Çoğu ev sahibi, kendilerine kopyası gösterildiğinde tatmin olmaktadır.

#### SCHUFA uygulaması bonify

Kredi puanınızı SCHUFA uygulaması üzerinden görüntüleyebilirsiniz. Bu her üç ayda bir güncellenir. Skor basılamasa bile, bir daireyi görüntülerken akıllı telefonunuzda göstermek için uygundur.

## İPUCU

Her iki seçeneği de kullanmanızı öneririz. Veri kopyası iyi belgelenmiş bir genel bakış sunarken, uygulamadaki puan her zaman günceldir. Yalnızca bir ev sahibi açıkça resmi bir sertifika istiyorsa ücretli sürümü satın almayı düşünmelisiniz. Ancak kural olarak, ücretsiz seçenekler yeterlidir.

QR kodunu veya bağlantıyı kullanarak veri kopyasının birkaç dakika içinde evinize gönderilmesini sağlayabilir ve bonify uygulamasını indirebilirsiniz.

Hemen deneyin! Yardıma ihtiyacınız varsa, lütfen bizimle iletişime geçin.



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



# VERİ KOPYALAMA İÇİN ADIM ADIM TALİMATLAR

Sadece kırmızı ok ile işaretlenmiş alanları doldurmanız yeterlidir. Girdilerinizi kontrol edin ve ardından gönderin.

### 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
- Postalsich 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.

<h4>Persönliche Daten</h4> <p>Vorname(n) Moni</p> <p>Nachname(n) Musterfrau</p> <p>Geburtsdatum 01.01.2000</p>	<h4>Anschrift</h4> <p>Straße &amp; Nr. Musterstraße 20</p> <p>PLZ 55555</p> <p>Wohnort Darmstadt</p> <p>Land Deutschland</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 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 Werktagen per Post zugestellt.

# GELİR

Kişisel izlenimin yanı sıra gelir de belirleyici bir kriterdir.

Ev sahipleri aylık net gelirinizin tam olarak ne olduğunu bilmek isterler. Bu nedenle, toplam aylık gelirinizi şeffaf bir şekilde sunmak için gelirinize genel bir bakış oluşturun. Bu rakamlar aşağıdaki belgelerden okunabilir:

- Yarı zamanlı veya tam zamanlı istihdamdan alınan maaş (maaş bordrosu)
- Mini işlerden elde edilen gelir (maaş bordroları)
- Hastalık yardımı (hastalık sigortası fonundan bildirim)
- Bakım parası (bakım sigortasından bildirim)
- Emeklilik (emeklilik fonundan bildirim)
- Bakım ödemeleri
- Bakım avansı ödemeleri (bakım avansı fonundan bildirim)
- Çocuk parası (aile yardımları dairesinden bildirim)
- Çocuk zammı (aile yardımları dairesinden bildirim)

## GELİR TABLOSU ÖRNEĞİ

ADI	GELİR TÜRÜ	AYLIK NET GELİR
Frau Muster	Yarı zamanlı çalışma 35 saat/hafta Çocuk yardımı Çocuk ek ödemesi	1.200,- € 500,- € 150,- €
Herr Muster	Bakım parası	900,- €
Oma Muster	Emeklilik maaşı	950,- €
Tochter Muster	Mini-Job	300,- €
toplamda		4.000,- €

Vatandaşlık ödeneği veya sosyal yardım alıyorsanız, destek iki bileşenden oluşur:

**Geçim masrafları için standart oran:** Bu miktar yiyecek, giyecek ve diğer gerekli ihtiyaçlar gibi temel harcamaları kapsar, giyim ve diğer ihtiyaçlar.

**Konaklama ve ısınma masrafları:** Bu miktar şehre göre değişmektedir

Konaklama için destek miktarı, ilgili şehir için konaklama masrafları tablosuna (KdU) dayanmaktadır (örneğin google: KDU Jobcenter Rüsselsheim).

## HİZMET ALICILARI İÇİN ÖRNEK

NAME	EINKOMMENSART	MONATL. NETTO-EINKOMMEN
Familie Muster	Kosten der Unterkunft + Heizung Rüsselsheim	Rüsselsheim'da 2 kişi için: İş ve İşçi Bulma Kurumu, 868,-€ ya kadar kirayı (brüt soğuk kira (soğuk kira + işletme masrafları) + ısıtma masraflarını (gerçek tutarı ek olarak karşılanır)
toplamda		868,- € (kira + işletme masrafları) + ısıtma masrafları (gerçek tutar)

## DIE KOSTEN DER UNTERKUNFT (KDU)

BRUTTOKALTMIETE\* (RICHTWERTE) KREIS GROSS-GERAU, GÜLTIG AB 01.09.2025)

	REGION / VERGLEICHSRaum SÜD Biebesheim Gernsheim Riedstadt Stockstadt	REGION / VERGLEICHSRaum MITTE Büttelborn Groß-Gerau Nauheim Trebur	REGION / VERGLEICHSRaum NORD Bischofsheim Ginsheim-Gustavsburg Kelsterbach Mörfelden-Walldorf Raunheim Rüsselsheim
Kaltniete + NK ohne Heizung <b>1 Person (50 qm)</b> max. in €	541,00	591,00	572,00
Kaltniete + NK ohne Heizung <b>2 Person (60 qm)</b> max. in €	656,00	722,00	720,00
Kaltniete + NK ohne Heizung <b>3 Person (75 qm)</b> max. in €	775,00	832,00	868,00
Kaltniete + NK ohne Heizung <b>4 Person (87 qm)</b> max. in €	881,00	938,00	1.158,00
Kaltniete + NK ohne Heizung <b>5 Person (99 qm)</b> max. in €	961,00	1.177,00	1.555,00
Zuschlag auf Kaltniete + NK ohne Heizung <b>je weitere Person (12 qm)</b> max. in €	116,00	14 3,00	188,00

\*Brüt kiralama bedeli, kira bedeli ve ek masrafların toplamıdır, ancak elektrik, sıcak su ve ısıtma masrafları DAHİL DEĞİLDİR.



# NEREDE ARAMA YAPMALI?

## Emlak portalları

Hier ist eine Liste der bekanntesten Immobilienportale in Deutschland:



Bu sitelerin hepsinde genellikle bir daire listesi bulabilirsiniz. Uygunluk belgesi gerektiren bir sosyal konut arıyorsanız, immowelt.de ve immobilienscout24.de'deki filtre ayarlarından bunu seçebilirsiniz.

## Başlıca emlak portalları

Büyük konut şirketleri Almanya'da en geniş uygun fiyatlı konut yelpazesini sunmaktadır. Boş dairelerini hem büyük emlak portallarında hem de kendi internet sitelerinde ilan ederler. Kiralar genellikle daha ucuz olduğundan, bu şirketlere odaklanmaya değer. Bölgesel olduğu kadar ülke çapında, belediye ve özel konut şirketleri de bulunmaktadır.

## GROSS-GERAU BÖLGESİNDE AŞAĞIDAKİ KONUT ŞİRKETLERİNİ BULABİLİRSİNİZ:



### 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>

# KONUT YETKİ BELGESİ

## Konut hak sahipliği belgesi nedir?

Wohnberechtigungsschein (WBS), devlet tarafından sübvans edilen bir daireyi (sosyal konut) kiralamaya yetkili olduğunuzun kanıtıdır. Bunlar daha ucuzdur, çünkü kiranın bir kısmı devlet tarafından ödenir veya daire yerel yönetime aittir. Gelire bağlıdır, bir yıl süreyle geçerlidir ve daha sonra yeniden başvurulması gerekir.

Ücretsiz olarak verilir ve kayıtlı olduğunuz yerel makam tarafından düzenlenir. Bu bölümün sonunda Groß-Gerau bölgesindeki belediyelerin bağlantılarını ve iletişim bilgilerini bulabilirsiniz.

### Kural olarak, aşağıdaki belgelere ihtiyacınız olacaktır:

- ✓ Kimlik kartı, pasaport veya oturma izni (en az bir yıl geçerli)
- ✓ Hanenizin toplam gelirinin kanıtı (nafaka ve çocuk parası dahil)
- ✓ Çocukların doğum belgeleri
- ✓ Ağır engellilik veya bakıma muhtaçlık kanıtı



### Bizim tavsiyemiz:

#### Bağımsız konaklama arayışı çok önemlidir

Konut ofisinden birinin sizi arayıp ücretsiz bir daire teklif etme olasılığı çok düşüktür. Yerel yönetimlerin kendileri tarafından tahsis edilen çok az belediye dairesi vardır.

Ancak WBS ile büyük konut şirketlerinden de sosyal konut arayabilirsiniz. Bu size sadece WBS sahibi kişilerin kiralayabileceği daha geniş bir daire seçeneği sunar. Bunu nasıl yapacağınızı bir sonraki bölümde (4.3) öğrenebilirsiniz.

## DEVLET TARAFINDAN SÜBVANSE EDİLEN BİR DAİREYİ NASIL ALABİLİRİM?

İki seçenek vardır:

### Yerel otorite tarafından tahsis:

Yerel yönetime ait bir dairenin müsait olması halinde, bu daire bir seçim süreci ile tahsis edilir. Çeşitli sosyal faktörler dikkate alınır, örneğin yaş, çocuk varlığı, engellilik derecesi vb. Ancak, bu şekilde bir daire bulma şansı düşüktür, çünkü birçok yerel yönetimin kendine ait sadece birkaç dairesi vardır. Adınızı diğer şehirlerin listesine yazdırırsanız, en azından yerel makamlar aracılığıyla bir daire edinme olasılığınızı artırabilirsiniz. Bu nedenle, bir WBS'niz varsa, kendinizi diğer şehirlerdeki bekleme listesine de koymalısınız. Her şehir farklı düzenlemelere sahip olduğundan, bekleme listesine girmek istediğiniz şehirdeki ilgili makamlardan kesin prosedür hakkında bilgi almanız gerekecektir.

### Oturma hakkı belgesi ile bağımsız arama:

Oturma hakkı belgesi ile emlak portallarında bağımsız olarak da daire arayabilirsiniz. Bazı daireler sadece oturma hakkı belgesine sahip kişiler tarafından kiralanabilir. Bu, başvuruların sayısının çok daha az olduğu anlamına gelir. Bunlar genellikle bazı dairelerini devletle işbirliği içinde sosyal konut olarak sunan büyük konut şirketlerine ait dairelerdir. Kirayı kendiniz öderseniz ya da yardım alıyorsanız resmi makamlar öder. Devlet tarafından sübvans edildikleri için kiralar genellikle daha ucuzdur. Ancak, bu daireler için açık konut piyasasındaki diğer daireler için olduğu gibi başvuruda bulunmanız gerekir.

Konut piyasasında aktif ve bağımsız bir araştırmanın yerini tutmadığını bilerek WBS'ye başvurun.



## BIEBESHEIM

### Infos und 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

### Persönliche Vorstellung/ Termin

Zuständige Abteilung: Sozial- und Wohnungsamt

### Infos und Downloads

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



## BISCHOFSSHEIM

### Infos und Downloads

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



## NAUHEIM

### Infos und Downloads

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



## BÜTTELBORN

### Infos und Downloads

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



## RAUNHEIM

### Infos und Downloads

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



## GERNSHEIM

### Persönliche Vorstellung / Termin

Zuständige Abteilung:

Gebäudemanagement Stadt Gernsheim

Stadthausplatz 1; 64579 Gernsheim

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



## RIEDSTADT

### Persönliche Vorstellung / Termin

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 Antrag:

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



## RÜSSELSHEIM

### Infos und Downloads

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



## GROß-GERAU

### Infos und 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&sfwort=1>



## STOCKSTADT

### Persönliche Vorstellung / Termin

Zuständige Abteilung: Jugend, Familie u. Soziales

Rheinstraße 34-36; 64589 Stockstadt am Rhein

Telefon: 06158 829-0; 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

### Persönliche Vorstellung / Termin

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)

# JOBCENTER VE SOZIALAMT

## Gelir desteği veya sosyal yardım alıyorsanız kira ne kadar yüksek olabilir?

**BİR DAİRENİN ONAYLANIP ONAYLANMAYACAĐI, ŐEHRİNİZ İÇİN KDU TABLOSUNA BAĞLIDIR. AŐAĐIDAKI TEMEL VERİLER GEREKLİDİR:**

### 1. Temel kira

### 2. İşletme maliyetleri

Metrekare başına en az 2€ olmalıdır

**Hesaplama: 2 x metrekare**

### 3. Isıtma maliyetleri

Peşin ödeme değişebilir, ancak burada da metrekare başına yaklaşık 2 € hesaplamalısınız

**Hesaplama: 2 x metrekare**

### 3. Diğer maliyetler

örneğin otopark

### 4. Metrekare

Groß-Gerau bölgesinde, KdU için üst kira sınırları brüt kiraya dayanmaktadır. Bu, soğuk kira + soğuk yan giderler veya işletme giderleri (çöp toplama, sokak temizliği, sigorta, bakım vb.) anlamına gelir.



**Ancak daire ilanları genellikle aşağıdaki gibi tanımlanmaktadır:**

Temel kira: 1.000€

İşletme ücretleri: 300€

Isıtma masrafları: yan giderlere dahildir

**KIRANIN YETKİLİLER TARAFINDAN KABUL EDİLİP EDİLMEYECEĞİNİ ÖNCEDEN TAHMİN ETMEK İÇİN AŐAĐIDAKI HESAPLAMAYI VE KDU TABLOSUNU KULLANABİLİRSİNİZ\*:**

\* Ancak, kiralama teklifiniz vaka yetkiliniz tarafından kontrol edildiğinde tam olarak öğreneceksiniz.

1. Metrekare X 2 = İşletme maliyetleri
2. İşletme maliyetleri + temel kira = tutar X
3. Sonucu KdU tablosu ile karşılaştırın

## KIRALAMA TEKLİFİNİ KONTROL ETTİRİN

İş bulma kurumundan veya sosyal yardım dairesinden yardım alıyorsanız, kiranın önce kurum tarafından kontrol edilmesi gerekir. Bir kira teklifini kontrol etmek için neye ihtiyacı olduğunu sosyal yardım görevlinize sorun. Genellikle yan giderlerin ısıtma ve işletme giderleri olarak ayrılması önemlidir.

Ev sahibinin veya ev sahibesinin imzasının zorunlu olup olmadığını sorun. Kural olarak, yetkililer aşağıdaki bilgileri talep eder:

- ✓ Temel kira
- ✓ İşletme maliyetleri (ısıtmasız servis ücretleri)
- ✓ Isıtma maliyetleri
- ✓ Metrekare
- ✓ Depozito
- ✓ Adres bilgileri
- ✓ Ev sahibi iletişim bilgileri

**Önemli:** Kira sözleşmesi ancak dairenin onayından sonra imzalanabilir.



Groß-Gerau bölgesinde bunun için çıktısını almanız, doldurmanız ve ev sahibine imzalatmanız gereken formlar vardır.



### 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\\_Asyl.pdf](https://www.kreisgg.de/fileadmin/Soziale_Sicherung_Chancengleichheit/Soziale_Hilfen/Formulare/Mietbescheinigung_Asyl.pdf)

## DEPOZİTO VE İLK DONANIM YARDIMI BAŞVURUSU

### Depozito kredisi başvurusu

Depozito kredisi, kira sözleşmesi imzalandıktan ve ilgili kuruma teslim edildikten sonra başvurulabilir.

Bazı ev sahipleri depozitoyu sözleşme imzalandığı gün talep edebileceği için, bunu ev sahibiyle önceden görüşmeniz ve depozito kredisi başvurusunu imzalanmış kira sözleşmesiyle birlikte yapmanız tavsiye edilir.

Onayın çıkması 2 ila 4 hafta sürebilir. İş ve İşçi Bulma Kurumu (Jobcenter) genellikle, depozito miktarı üç aylık net kira bedelini aşmadığı ve sizin de ayda en az 50 € geri ödeme yapabildiğiniz sürece bu krediyi onaylar.

Başvuru resmi bir form gerektirmez, ancak aşağıdaki bilgileri içermelidir:

- ✓ Konu: "İşbu belge ile ... için başvuruyorum."
- ✓ Ad, soyad, doğum tarihi
- ✓ Eski ve yeni adres
- ✓ Depozito miktarı
- ✓ Aylık geri ödeme taksiti
- ✓ Mevduat hesabının banka hesap bilgileri: Hesap sahibi, IBAN, ödeme nedeni
- ✓ Tarih, yer, imza

### İlk donanım (eşya) yardımı başvurusu

Mülteciler veya evsiz kişiler için olan bir barınmadan çıkıyorsanız, temel ihtiyaçlarınızı karşılamak ve yeni evinizi döşemek için bir defaya mahsus maddi yardım alabilirsiniz.

Kira sözleşmesini imzaladıktan sonra başvurunuzu en kısa sürede yapmanız önerilir, çünkü başvurunun değerlendirilmesi biraz zaman alabilir.

### TÜM BİLGİLERİ BURADA BULABİLİRSİNİZ:



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

# DAİRE DENETİMİ

## Tavsiye edilen davranış

- Özgünlüğünüzü koruyun ve kibar davranışlara dikkat edin. Dostça bir gülümseme, el sıkışma ve davet için teşekkür etme nezaketin olağan jestleridir.
- Samimi ve ilgili olun, her zaman dairenin gözünüze çarpan olumlu özelliklerini vurgulayın - örneğin konum, oda büyüklüğü, katlar vb. Ev sahiplerinin daireye büyük ilgi gösteren kişileri seçme olasılığı daha yüksektir.
- Kendinizi uygun hissediyorsanız küçük tadilat işlerini üstlenmeyi teklif edin.
- Almanca bilmiyorsanız, yanınızda çeviri yapacak birini getirin veya bir çevirmen uygulaması kullanın. Ev sahibiyle anlaşabiliyor olmanız, ev kiralama sürecinde önemli bir kriterdir
- Kendinizi garip sorulara hazırlayın ve uygun cevapları önceden düşünün. Neden bir SCHUFA girişiniz var? Ne zamandan beri yardım alıyorsunuz ve neden? Neden eski dairenizden taşınmak zorundasınız?
- Isıtma, sıcak su, pencereler, ev kuralları, komşular ve kesin kira ve yan masraflar hakkında sorular sorun.
- Başvuru dosyanızı yanınıza alın ve daire görüşmesine katılacak kişiye verin.

## Sorular

Sorular ilgiyi işaret eder ve konut konularına ilişkin belirli bir yetkinlik düzeyini gösterir.

- Kesin kira (temel kira, yan giderler veya işletme giderleri, ısınma giderleri)
- Kira sözleşmesi kademeli bir kira öngörüyor mu (kiralar genellikle bir yıl sonra çok pahalı hale geldiğinden oldukça kötü olurdu)?
- Isıtma nasıl sağlanıyor?
- Mutfak dairede kalacak mı?
- Sıcak su nasıl ısıtılıyor?
- Çamaşır makinesi dairede bırakılabilir mi?

# Daha iyi bir geleceğe kapılar açmak



## MEHR INFOS UNTER

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



## KONTAKT

Neue Wohnraumhilfe gGmbH  
Elisabeth-Selbert-Straße 26  
64289 Darmstadt

[vitamin-b@neue-wohnraumhilfe.de](mailto:vitamin-b@neue-wohnraumhilfe.de)  
06151 – 780 77 52

## GESTALTUNG

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

Eine Initiative von:



&

