

# بروشور کمک در پیدا کردن مسکن برای پناهجویان در برلین

مارچ 2018



## کارگروه مسکن ائتلاف نویکلن

پناهجویان حق دارند که سه ماه پس از تقاضای پناهندگی خانه اجاره کنند. اما بسیاری از آنها ماه ها یا حتی سال ها در هایم ها مستقر می مانند. دلایل این مشکل، کمبود خانه های ارزان قیمت در برلین، مشکلات زبانی در هنگام مذاکرات و موانع بروکراتیک اند. به همین دلایل پیدا کردن مسکن مناسب برای بسیاری از پناهجویان به مانعی بزرگ در تحقق بخشیدن به زندگی ای خودمختار تبدیل شده است.

کارگروه مسکن کار خود را از ماه می 2015 آغاز کرده و هدف آن کمک به پناهجویان برای پیدا کردن مسکن در برلین است. ما با پناهجویان به قرارهای بازدید از خانه ها می رویم و به آنها کمک می کنیم تا مدارک مهم را فراهم کنند. هدف این بروشور کمک و راهنمایی به پناهجویان و پشتیبان های آنها در پیدا کردن مسکن مناسب در برلین است.

اگر می خواهید به پناهجویان در پیدا کردن خانه کمک کنید لازم است حدود دو یا سه ساعت در هفته وقت بگذارید و هدف شما کمک طولانی مدت باشد. ما در گروه های دو یا سه نفره کار می کنیم و یک بار در ماه جلسه جمعی برگزار می کنیم تا تجربه های خود را با دیگران در میان بگذاریم. آدرس ایمیل کارگروه مسکن:

[wohnungssuche@lists.riseup.net](mailto:wohnungssuche@lists.riseup.net)

اطلاعات بیشتر درباره کارگروه مسکن:

<http://buendnis-neukoelln.de/wohnungssuche>

## فهرست

1. کی می توانم خانه خودم را اجاره کنم؟ چه کسی پرداخت اجاره را به عهده می گیرد؟
2. برای پیدا کردن خانه به چه مدارکی نیاز دارم؟
3. Wohnberechtigungsschein چیست و برای چه کاری لازم است؟
4. چه مکان های مشاوره ای برای پیدا کردن خانه وجود دارند؟
5. کجا می توانم آگهی های مسکن را پیدا کنم؟
6. خانه اشتراکی (WG) چیست و کجا می توانم به چنین خانه ای دسترسی پیدا کنم؟
7. خانه باید از چه خصوصیتی برخوردار باشد؟
8. چگونه با صاحب خانه تماس بگیرم؟
9. در قرارهای بازدید از خانه به چه نکاتی توجه کنم؟
10. پیش پرداخت، پرداخت پول به دلال ها و بنگاه ها، پرداخت پول به مستاجر قبلی – حقوق من و صاحب خانه
11. چگونه برای تقبل مخارج خانه درخواست کنم؟
12. به چه نکاتی در قرارداد توجه کنم؟
13. چگونه برای تقبل هزینه مبلمان و وسایل اولیه درخواست کنم؟
14. اسباب کشی
15. اطلاع رسانی به ادارات درباره آدرس جدید
16. پس از اسباب کشی به چه نکاتی توجه کنم؟

## 1. کی می توانم خانه خودم را اجاره کنم؟ چه کسی پرداخت اجاره را به عهده می گیرد؟

در ایالت برلین پناهجویان حق دارند حداقل پس از 6 هفته و حداکثر پس از 6 ماه پس از تقاضای پناهندگی خانه اجاره کنند، حتی اگر پرونده پناهندگی آنها هنوز تمام نشده باشد. تبعه های کشورهای امن (sichere Herkunftsstaaten) از این قاعده مستثنی اند. آنها موظف اند تا پایان پرونده پناهندگی خود در هایم ها بمانند.

اداره پناهندگان (Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten, LAF) تا اتمام پرونده پناهندگی پرداخت اجاره را (تا سقفی مشخص) به عهده می گیرد. پس از آن (به شرط قبولی تقاضای پناهندگی) مرکز کار هر منطقه (Jobcenter) مسئول پرداخت اجاره است.

## 2. برای پیدا کردن خانه به چه مدارکی نیاز دارم؟

پیش از پیدا کردن خانه باید همه مدارک لازم را فراهم و کپی کنید. هیچ مدرک اصلی را به کسی تحویل ندهید، فقط کپی مدارک را. خیلی وقت ها آن کسی موفق به گرفتن خانه می شود که زودتر از دیگران مدارک لازم را تحویل دهد. برخی صاحب خانه ها یا دلال ها این مدارک را در همان روز بازدید از خانه تحویل می گیرند. برای همین بهتر است این مدارک را همان روز بازدید خانه همراه خود داشته باشید. شما به این مدارک نیاز دارید: (فرقی نمی کند اداره پناهندگان یا مراکز کار اجاره شما را پرداخت می کند)

### • کپی حق اقامت Aufenthaltsgestattung/Aufenthaltsurlaubnis

حق اقامت موقت را از اداره فدرال مهاجرت و پناهندگی (Bundesamt für Migration und Flüchtlinge) دریافت می کنید. این مدرک به شما این حق را می دهد که تا اتمام پرونده پناهندگی در آلمان اقامت کنید. رجوع کنید به قانون (Abs. 1 AsylG 55§). وقتی پرونده شما به پایان رسد و شما پاسخ مثبت بگیرید، دارای حق اقامت می شوید (Aufenthaltsurlaubnis) که معمولاً از نظر زمانی محدود است.

### • Leistungsbescheid

شما در پروسه پرونده پناهندگی خود از اداره پناهندگی خدمات دریافت می کنید. این خدمات در نامه ای به عنوان

Bescheid über die Gewährung von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz

به شما اعلام می شود. پس از قبولی پناهندگی شما این نامه را از ادارات کار منطقه خود دریافت می کنید.

### • نامه اثبات نداشتن بدهی اجاره ای Mietschuldenfreiheitsbescheinigung

شما این نامه را از صاحب خانه فعلی خود دریافت می کنید و ثابت می کند که به او اجاره مقروض نیستید. در صورتی که در هایم زندگی می کنید می توانید این نامه را از مددکاران اجتماعی هایم خود بگیرید.

### • نامه شوفا Schufa-Auskunft

سازمان Schufa همه قرض های ضبط شده در آلمان را جمع آوری کرده و در صورت نیاز ارائه می دهد. تقریباً همه صاحب خانه ها از شما نامه شوفا می خواهند. تاریخ صدور این نامه نباید بیش از سه ماه پیش باشد. شما می توانید به زبان های مختلف درخواست کنید تا این نامه درباره قرض های شما در آلمان برای شما فرستاده شود. این کار مجانی است.

[https://www.meineschufa.de/index.php?site=11\\_3\\_1](https://www.meineschufa.de/index.php?site=11_3_1)

ارسال نامه شوفا می تواند تا 6 هفته طول بکشد. برای همین بهتر است تا همزمان با شروع به گشتن خانه یا حتی پیش از آن برای دریافت نامه شوفا اقدام کنید. برخی صاحب خانه ها این اجازه را می دهند که شما نامه شوفا را پس از ارائه بقیه مدارک برای آنها ارسال کنید. اگر در مواقع ضروری و هر چه سریع تر به این نامه نیاز دارید می توانید با پرداخت حدود 30 یورو در عرض چند روز نامه را از شوفا دریافت کنید.

اگر شما تحت پوشش اداره پناهندگان LAF هستید به جز مدارک بالا به مدارک زیر نیز نیاز دارید:

- **کپی تانید حق اجاره مسکن.** این نامه تانید می کند که اداره پناهندگان مخارج خانه شما را تا سقفی معین بر عهده می گیرد. این نامه را از مسئول پرونده خود در اداره پناهندگان دریافت می کنید. تاریخ صدور این نامه نباید بیشتر از 6 ماه پیش باشد.
- نوشتن نامه شخصی و اضافه کردن آن به مدارک شانس شما را برای به دست آوردن خانه مورد علاقه افزایش می دهد. به ضمیمه 1 مراجعه کنید.

### 3. Wohnberechtigungsschein چیست و برای چه کاری لازم است؟

شما می توانید در کنار مدارکی که در بخش دوم به آن اشاره شد درخواست مدرک Wohnberechtigungsschein هم بدهید (مخفف WBS). این مدرک برای تمام شهر برلین و به مدت یک سال اعتبار دارد. هدف این مدرک آسان تر کردن پیدا کردن خانه های اجتماعی و خانه های ساخت شرکت های دولتی برای کسانی است که "نیاز خا □" به خانه دارند. همه کسانی که در هایم ها زندگی می کنند خود به خود شامل این نیاز خا □ می شوند. اگر شما بیش از یک سال ساکن برلین هستید می توانید درخواست کنید که عنوان "اضطراری" نیز در این مدرک درج شود. مدرک WBS می تواند در پیدا کردن خانه به شما کمک کند. برخی خانه های ارزان قیمت را می توان فقط با این مدرک اجاره کرد. شرط دریافت مدرک WBS این است که حق اقامت شما حداقل 11 ماه اعتبار داشته باشد.

شما می توانید مدرک WBS را از شهرداری های همه مناطق و از راه اینترنت به دست آورید:

<https://service.berlin.de/dienstleistung/120671/>

### 4. چه مکان های مشاوره ای برای پیدا کردن خانه وجود دارند؟

اگر پروسه پناهندگی شما تمام شده و اداره کار منطقه Mitte مسئول شماست، شما می توانید برای مشاوره به EJF (مرکز مشاوره جوانان و کمک کلیسای پروتستان) مراجعه کنید. این مرکز به پناهجویان برلین در پیدا کردن خانه و اجاره کمک های گسترده ای به زبان مادری می کند.

آدرس EJF

Turmstr. 21, Haus M, Aufgang P, 3. OG

10559 Berlin, Moabit

این مرکز مشاوره های خود را در این روزها ارائه می دهد:

دوشنبه تا جمعه ها: از 9 تا 13

شما همچنان می توانید از راه ایمیل با این مرکز مشاوره تماس گرفته و وقت بگیرید. مهم است تا در ایمیل نام و نام خانوادگی، تاریخ تولد و زبان خود را اعلام کنید.

ایمیل مرکز EJF: [wohnungen-fuer-fluechtlinge@ejf.de](mailto:wohnungen-fuer-fluechtlinge@ejf.de)

اطلاعات بیشتر:

<https://www.ejf.de/einrichtungen/migration-und-fluechtlingshilfe/wohnungen-fuer-fluechtlinge.html>

## 5. کجا می توانم آگهی های مسکن را پیدا کنم؟

بیشتر آگهی های مسکن در اینترنت درج می شوند. اغلب خانه ها با اطلاعاتی درباره منطقه، عکس، مترژ، نقشه، قیمت اجاره همراه اند. در بیشتر سایت ها شما این امکان را دارید که اطلاعاتی درباره نوع و قیمت خانه ای که به دنبال آن هستید وارد کنید. پس از آن خانه های مناسب برای شما ایمیل می شوند.

مهمترین سایت ها:

- [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)
- [www.immowelt.de](http://www.immowelt.de)
- [www.wohnungssuche-berlin.net](http://www.wohnungssuche-berlin.net)
- [www.immobilo.de](http://www.immobilo.de)
- [www.immobilien.de](http://www.immobilien.de)
- [www.immobilienmarkt.de](http://www.immobilienmarkt.de)
- [www.immonet.de](http://www.immonet.de)
- [www.immopool.de](http://www.immopool.de)
- [www.wohnfinder.de](http://www.wohnfinder.de)
- [www.gimmo.de](http://www.gimmo.de)
- [www.kalaydo.de](http://www.kalaydo.de)
- [www.nestoria.de/](http://www.nestoria.de/)

### مراقب کلاه برداری باشید:

برخی شیادان در اینترنت با پیشنهادات غیر معمول سعی در کلاه برداری می کنند. پیشنهادات خانه های آنها معمولاً بسیار ارزان قیمت اند و خانه ها بسیار مورد پسند. وقتی با آنها تماس می گیرید معمولاً می گویند که خارج از آلمان زندگی می کنند و به شما می گویند که پولی به آنها بدهید تا کلید خانه را با پست برای شما بفرستند. هیچ وقت پیش از بستن قرارداد به کسی پول ندهید!

شرکت های ساخت مسکن دولتی روی سایت خود خانه های خالی را اعلام می کنند. روی سایت های آنها اطلاعاتی درباره دفترهای خدمات این شرکت ها در مناطق مختلف برلین و آدرس این دفترها موجود است. برخی از این دفترها این امکان را به شما می دهند که در لیست انتظار آنها ثبت نام کنید. توجه کنید که شرکت های ساخت مسکن دولتی موظف اند حداقل هایی را درباره مترژ خانه ها رعایت کنند. برای مثال خانه یه خانواده 5 نفره باید حداقل 4 اتاق داشته باشد.

- [www.stadtundland.de](http://www.stadtundland.de)
- [www.howoge.de](http://www.howoge.de)
- [www.degewo.de](http://www.degewo.de)
- [www.gesobau.de](http://www.gesobau.de)
- [www.gewobag.de](http://www.gewobag.de)
- [www.wbm.de](http://www.wbm.de)
- [www.deutsche-wohnen.de](http://www.deutsche-wohnen.de)
- [www.evmberlin.de](http://www.evmberlin.de)
- [www.hws-berlin.de](http://www.hws-berlin.de)
- [www.evangelisches-johannesstift.de/](http://www.evangelisches-johannesstift.de/)
- [www.dim.ag/mieterservice/wohnungsangebote/](http://www.dim.ag/mieterservice/wohnungsangebote/)
- <http://tag-wohnen.de/>

- [www.rec-hausverwaltung.de/](http://www.rec-hausverwaltung.de/)
- [www.hachmann-hausverwaltung.de/](http://www.hachmann-hausverwaltung.de/)
- [www.vegis-immobilien.de/](http://www.vegis-immobilien.de/)
- [www.mittelpunkt-immobilien.de/](http://www.mittelpunkt-immobilien.de/)
- [www.ziggel-immobilien.de/](http://www.ziggel-immobilien.de/)
- [www.wohnungsbaugenossenschaften.de/](http://www.wohnungsbaugenossenschaften.de/)

تجربه ما نشان داده که صاحب خانه هایی که خانه های خود را شخصی اجاره می دهند بیشتر مایل اند خانه های خود را به پناهجویان اجاره دهند. آدرس چند سایت که صاحب خانه ها در آن خانه خود را عرضه می کنند:

- [www.ebay-kleinanzeigen.de/](http://www.ebay-kleinanzeigen.de/)
- [www.woloho.com/](http://www.woloho.com/)
- [www.salzundbrot.com](http://www.salzundbrot.com)
- [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

## 6. خانه اشتراکی (WG) چیست و کجا می توانم به چنین خانه ای دسترسی پیدا کنم؟

در خانه های اشتراکی معمولا هر کسی به اتاق خصوصی دارد. اتاق هایی مانند آشپزخانه یا دستشویی اشتراکی هستند. بیشتر اوقات ساکنان خانه های اشتراکی با هم روابط دوستانه دارند، برخی اوقات با هم آشپزی کرده و در وظایفی مانند شستشو و نظافت خانه با هم تقسیم کار می کنند. این نوع زندگی مشترک بیشتر میان دانشجویان و شاغلان جوان رایج است.

در سایت های زیر می توانید دنبال خانه های اشتراکی بگردید:

- [www.wg-gesucht.de](http://www.wg-gesucht.de)
- [www.wgcompany.de/](http://www.wgcompany.de/)
- [www.wohngemeinschaft.de](http://www.wohngemeinschaft.de)
- [www.studenten-wg.de/](http://www.studenten-wg.de/)
- [www.wg-welt.de](http://www.wg-welt.de)

در پیدا کردن خانه اشتراکی نیز مراقب باشید و اجاره های بسیار گران را پرداخت نکنید. معمولا ساکنان خانه های اشتراکی برای آشنا شدن شما را به خانه دعوت می کنند. برای این کار وقت بگذارید تا هم خانه های آینده شما بتوانند شما را بهتر بشناسند.

اگر مایل هستید در یک خانه اشتراکی زندگی کنید حتما در سایت "Flüchtlinge Willkommen" (پناهندگان خوش آمدید) ثبت نام کنید. این سایت متعلق به کانونی ست که به پناهجویان کمک می کند تا خانه اشتراکی بیابند. سایت آنها به چند زبان است:

<http://www.fluechtlinge-willkommen.de/>

## 7. خانه باید از چه خصوصیاتی برخوردار باشد؟

وقتی در اینترنت یا جای دیگر خانه مناسبی پیدا کردید دقت کنید که دارای خصوصیاتی زیر باشد:

- "اجاره سرد" نباید از سقفی که اداره پناهندگان تعیین کرده بالاتر باشد. (به ضمیمه 2 "Mietobergrenzen" رجوع کنید). در اجاره سرد همه مخارج جانبی مانند هزینه های جمع آوری زباله و رسیدگی به فضای سبز خانه جمع می شوند.
- هزینه های گرمایش نیز حق ندارند از سقفی که اداره پناهندگان یا اداره کار تعیین کرده بالاتر باشد. هزینه ی گرمایش به نوع گرمایش (با گاز یا برق یا غیره) و اندازه خانه بستگی دارد.
- پول پیش خانه نباید بیشتر از سه برابر اجاره سرد خانه باشد.
- متراژ خانه باید مناسب باشد. فضای محاسبه شده برای هر فرد بالای 6 سال 12 متر مربع و هر کودک زیر 6 سال 9 متر مکعب است. بر این اساس برای دو فرد بالغ و یک فرزند زیر 6 سال متراژ مناسب حداقل 33 متر مکعب است. متراژ آشپزخانه، دستشویی، راهرو و غیره در این متراژ حساب می شود. مسئولین اداره کار در این زمینه تا حدی دست باز دارند و می توانند در شرایط استثنایی خانه های کوچک تری را نیز قبول کنند.
- زمان اجاره باید حداقل 6 ماه باشد. به این نکته توجه کنید که شما فقط وقتی پولی برای وسایل اولیه خانه دریافت می کنید که زمان اجاره حداقل 2 سال باشد. اگر زمان اجاره کمتر از دو سال باشد و در خانه وسایل کمی وجود داشته باشند شما می توانید مقداری پول برای خرید وسایل دیگر درخواست کنید. اما این بودجه کمتر از بودجه معمولی برای خرید وسایل اولیه است.
- اگر اداره پناهندگی (LAF) مسئول شماست، شما فقط می توانید خانه هایی را اجاره کنید که دارای اجاق و ظرفشویی باشند.

اگر خانه دارای شرایط بالا بود با صاحب خانه تماس بگیرید و برای بازدید از خانه قرار بگذارید.

توجه کنید که اداره کار یا اداره پناهندگی هزینه آب گرم و گرمایش شما را متقبل می شوند اما نه هزینه برق را. شما باید هزینه برق را خود از حقوق تان پرداخت کنید.

## 8. چگونه با صاحب خانه تماس بگیرم؟

از طریق تلفن یا ایمیل با صاحب خانه تماس بگیرید. خود و دیگر کسانی را که قرار است در خانه زندگی کنند کوتاه معرفی کنید و بگویید که علاقه دارید خانه را اجاره کنید. از صاحب خانه بخواهید در اسرع وقت با شما برای بازدید از خانه قرار بگذارد. برخی صاحب خانه ها از شما می خواهند که قبل از بازدید از خانه همه مدارک مهم (به بخش 2 نگاه کنید) و فرم پرسش اجاره را برای آنها بفرستید. فرم پرسش حاوی سوال هایی درباره درآمد و نوع قرارداد کاری شماست. شما موظفید به این پرسش ها صادقانه پاسخ دهید. این فقط شامل پرسش هایی می شود که صاحب خانه طبق قانون می تواند به پاسخ آنها علاقه داشته باشد. پاسخ های غلط می توانند در آینده به فسخ قرارداد اجازه بیانجامند. پیش از بازدید از خانه هیچ قول شفاهی یا کتبی ندهید.

## 9. در قرارهای بازدید از خانه به چه نکاتی توجه کنم؟

برای بازدید از خانه قرار گذاشته اید؟ کپی همه مدارک لازم را با خود ببرید: مدرک شناسایی (Ausweis)، مدرک اداره کار یا اداره پناهندگی (Leistungsbescheid)، مدرک ثبت مسکن (Meldebestätigung)، نامه اثبات نداشتن بدهی اجاره ای، نامه شופا، احیاناً مدرک Wohnberechtigungsschein و پرسش نامه ی صاحب خانه. در صورت امکان تنها به بازدید خانه نروید بلکه کسی را با خود ببرید که می تواند آلمانی صحبت کند. مطمئن شوید که مبلغ اجاره، تعداد اتاق ها، متراژ و وضعیت کلی خانه همانی است که در اینترنت درج شده بود. خانه بازسازی شده؟ درها و پنجره ها خوب باز و بسته می شوند؟ دیوارها قارچ ندارند؟ شیرهای آب و پریش های برق کار می کنند؟

اگر از خانه راضی هستید از صاحب خانه بخواهید تا برای شما پیشنهادی (Exposé) تهیه کند که دارای داده های زیر باشد:



- مترائز خانه در متر مکعب (اندازه و تعداد اتاق ها)
- اجاره سرد
- هزینه های جانبی
- هزینه گرمایش
- اجاره کل
- مبلغ پیش پرداخت
- نوع گرمایش
- نوع آب گرم رسانی (مرکزی یا واحدی)
- مترائز کل مسکونی ساختمان
- تضمین صاحب خانه، که خانه بازسازی شده و با اجاق و ظرفشویی اجاره داده می شود.

برای اینکه مطمئن شوید که همه اطلاعات مهم در پیشنهاد درج شده اند می توانید فرم EIJF را به صاحب خانه بدهید و از او خواهش کنید این فرم را پر کند. (به ضمیمه 3، "Mietangebot" نگاه کنید)

به هیچ عنوان در روز بازدید خانه به کسی پول ندهید.

## 10. پیش پرداخت، پرداخت پول به دلال ها و بنگاه ها، پرداخت پول به مستاجر قبلی – حقوق من و صاحب خانه

صاحب خانه ها یا شرکت های اجاره خانه معمولاً از شما پول پیش (گروبی) می خواهند. این پول به آنها این امنیت و اطمینان را می دهد که اگر مستاجر اجاره را پرداخت نکرد یا به خانه آسیب رساند ضرر خود را از راه این پول جبران کنند. وقتی شما خانه را ترک می کنید این پول پیش به شما بازگردانده می شود. اداره کار و اداره پناهندگان معمولاً هزینه این پیش پرداخت یا گروبی را پرداخت می کنند (در واقع این پول را به شما قرض می دهند). این پول پیش نباید بیشتر از سه برابر اجاره سرد خانه شما باشد. شما حق دارید به عنوان مستاجر از صاحب بخواهید که این پول را در سه قسط پرداخت کنید.

در بسیاری مواقع دلال ها در اجاره دادن خانه ها سهمی اند و برای این کار پورسانت (Provision) طلب می کنند. طبق قوانین آلمان صاحب خانه موظف به پرداخت این پول است و غیر قانونی است که از شما بخواهند این مبلغ را پرداخت کنید. پورسانت برای پیدا کردن خانه های اجتماعی به کل ممنوع است. همچنین صاحب خانه ها حق ندارند به عنوان دلال برای خانه هایی که متعلق به خود آنهاست یا گرداندن آنها به عهده خودشان است، پورسانت بخواهند.

در بعضی مواقع مستاجر قبلی از شما مبلغ مشخصی را می خواهد و در ازای آن بخشی از وسایل خانه خود را به شما واگذار می کند (Ablöseforderung). این کار به طور کلی مجاز است. توجه کنید که فقط پس از امضا کردن قرارداد اجاره خانه این مبلغ را پرداخت کنید. همچنین از پرداخت مبلغ هایی که اغراق آمیز اند خودداری کنید. طبق قوانین آلمان این مبلغ باید به ارزش واقعی این وسایل مرتبط باشد (§ 4 a Abs. 2 WoVermG).

توجه کنید که برخلاف Ablöseforderung که به طور کلی مجاز است Abstandforderungen مجاز و قانونی نیستند. Abstandforderungen به این معناست که صاحب خانه یا مستاجر قبلی حق ندارد از شما مبلغ مجزایی دریافت کند تا خانه را به شما تحویل دهد. (§ 4a Abs. 1 WoVermG).

## 11. چگونه برای تقبل مخارج خانه درخواست کنم؟

چگونگی درخواست بر عهده گرفتن مخارج خانه به این بستگی دارد که اداره کار (Jobcenter) یا اداره پناهندگان (LAF) مسئول شماست.

اداره کار: با برگه ای که صاحب خانه پر کرده است به اداره کار بروید و برای تقبل مخارج خانه درخواست کنید. اگر خانه را نه مستقیماً از صاحب خانه که از مستاجر دیگری اجاره کرده اید، باید کپی قرارداد مستاجر اصلی با صاحب خانه و تائید اجازه رسمی صاحب خانه به مستاجر اصلی را برای اجاره دادن خانه به شما همراه خود داشته باشید. معمولاً شما همان روز یا در عرض چند روز از اداره کار پاسخ مثبت یا منفی دریافت می کنید.

اداره پناهندگی: با برگه ای که صاحب خانه پر کرده است به اداره کار بروید برای تقبل مخارج خانه درخواست کنید. آدرس اداره پناهندگی:

LAF, Darwinstraße 14-18, 10589 Berlin (Besuchereingang Goslarer Ufer15),  
Tel.: 030 90225 2120

ساعات کار: دوشنبه تا جمعه، از 7:30 تا 14:30

اداره پناهندگی روزی به حدود 40 پرونده رسیدگی می کند. برای همین بهتر است صبح زود (مثلاً حدود ساعت 6:30) به آنجا بروید. به جز نامه صاحب خانه به مدارک زیر نیز نیاز دارید:

- مدرک شناسایی و اقامت برای همه اعضای خانواده بالای 18 سال
- اجازه کلی اداره پناهندگی برای اجاره کردن خانه (نباید پیش از شش ماه پیش صادر شده باشد)
- اطلاعات درباره صاحب خانه: ایمیل، آدرس، شماره تلفن
- اگر صاحب خانه همان کسی است که خانه را اجاره می دهد: سند مالکیت خانه (ضمیمه 4)
- اگر از صاحب خانه مستقیماً اجاره نمی کنید: کپی قرارداد مستاجر اصلی با صاحب خانه و تائید اجازه رسمی صاحب خانه به مستاجر اصلی را برای اجاره دادن خانه

معمولاً اداره پناهندگی همان روز و مستقیماً به شما اعلام می کند که این اداره هزینه های خانه را متقبل می شود یا نه. مهم این است که شما همه مدارک لازم را همراه خود داشته باشید مگر نه باید بقیه مدارک را در روزهای آتی به اداره تحویل دهید و کار شما به تعویق می افتد.

اداره کار و اداره پناهندگی می توانند در موارد استثنایی از قوانین خود درباره مترائ و اجاره حداکثر خانه چشم پوشی کنند. در برخی موارد خانه مورد نظری تواند کمی گران تر یا بزرگ تر از آنی باشد که در قوانین این ادارات به عنوان حداکثر درج شده. این امر مخصوصاً در مورد خانه های مخصوص □ معلولین صادق است. در برخی موارد ادارات می توانند با درخواست شما برای اجاره خانه ای که از حداقل تعیین شده کوچک تر است نیز موافقت کنند.

وقتی شما تائیدیه اداره کار یا اداره پناهندگی را دریافت کردید این تائیدیه را برای صاحب خانه پست کنید یا شخصاً به او بدهید. متأسفانه این تائیدیه تضمین نمی کند که شما می توانید این خانه را اجاره کنید. تصمیم نهایی با صاحب خانه است. شما می توانید همه مدارک لازم را در اسرع وقت برای صاحب خانه بفرستید و به این ترتیب شانس خود را افزایش دهید.

## 12. به چه نکاتی در قرارداد توجه کنم؟

صاحب خانه برای شما یک قرارداد اجاره می فرستد و از شما می خواهد آن را امضا کنید. تریک! قبل از امضا کردن قرارداد آن را به دقت بخوانید. اگر جایی چیزی را نمی فهمید یا درباره آن شک دارید حتماً از کسی که به زبان آلمانی تسلط دارد سوال کنید. کسی که قراردادی را امضا می کند خود را متعهد می کند بخ بند های این قرارداد پایبند باشد.

قراردادهای اجاره معمولاً کتبی بسته می شوند. صاحب خانه موظف می شود خانه را در اختیار شما بگذارد و تعمیرات لازم و مدرج در قرارداد را انجام دهد. مستاجر موظف است از خانه فقط در چهارچوب تعیین شده در قرارداد استفاده کند و هر ماه اجاره بپردازد. در هر قرارداد اجاره باید نکات زیر درج شوند:

- طرفین قرارداد. همه اشخا □ بالای 18 سال که در خانه زندگی خواهند کرد. نام کامل و آدرس صاحب خانه نیز باید درج شود.
- جزئیات خانه، با تعداد اتاق ها. مثلاً: طبقه اول، سمت راست، 3 اتاق، آشپزخانه، زمین پارکت، دستشویی، انبار
- مبلغ اجاره و پیش پرداخت
- زمان شروع اجاره
- (در صورت نیاز) جزئیات تعمیر و مرمت هایی که صاحب خانه باید قبل از شروع اجاره انجام دهد.
- امضای طرفین قرارداد

حتماً وضعیت عمومی خانه و مشکلات آن را در پروتکلی ثبت کنید. اگر هنگام بستن قرارداد چنین پروتکلی ندارید حتماً و بلافاصله پس از اجاره خانه این پروتکل را تهیه کرده، برای صاحب خانه بفرستید و از او بخواهید مشکلات را برطرف کند.

در بستن قرارداد به این نکات دقت کنید: آیا قرارداد مادام العمر است یا از نظر زمانی محدود؟ آیا قرار است اجاره پس از مدتی افزایش یابد؟ قرار است خانه مرمت شود؟ برخی مرمت ها مانند تعمیر سیستم گرمایشی یا عوض کردن پنجره به صاحب خانه حق می دهد اجاره را افزایش دهد. آیا مستاجر موظف است خودش هزینه تعمیرات کوچک را پرداخت کند؟

کلاً دقت کنید:

- فقط قراردادی را امضا کنید که می تواند آن را بفهمید.
- از پرداخت پول بدون دلیل خودداری کنید
- بدون رسید پولی پرداخت نکنید
- خود را موظف خرج های جانبی نکنید (مانند بیمه های اضافی یا خرید میلمان)
- روزی که خانه را تحویل می گیرید از وضعیت خانه و مشکلات آن یک لیست دقیق تهیه کنید (تعداد کلیدهایی که به شما تحویل داده شده، عدد کنتورهای برق و آب و گاز، مشکلاتی مانند شیرهای آب خراب یا رنگ پریده دیوار و و و) و از صاحب خانه بخواهید این پروتکل را امضا کند.

## 13. چگونه برای تقبل هزینه میلمان و وسایل اولیه درخواست کنم؟

پس از امضای قرارداد می توانید تقاضای تقبل هزینه میلمان و وسایل اولیه خانه کنید. این وسایل شامل: میلمان، پرده، تشک، وسایل آشپزی، ظروف، (و اگر در خانه نبود) اجاق، ظرفشویی، یخچال و ماشین لباس شویی است.

اگر شما تحت پوشش اداره کارید، می توانید آنجا درخواست تقبل هزینه وسایل اولیه کنید. تجربه نشان داده که رسیدگی به این درخواست چند روز طول می کشد. شما می توانید برای این درخواست از فرم این بروشور استفاده کنید (ضمیمه 5). اگر اداره کار با درخواست شما موافقت کند به شما یک مبلغ از پیش تعیین شده می دهد که با آن می توانید خرید های لازم را انجام دهید.

اگر تحت پوشش اداره پناهندگی هستید، پس از موافقت آن اداره با اجاره به شما یک روز اعلام می شود که در آن اجاره و پول پیش به شما پرداخت می شود. شما می توانید در این روز درخواست تقبل هزینه وسایل اولیه خانه کنید. شما می توانید مبلمان ارزان و دست دوم را از سایت ها و اماکن زیر بخرید:

- <https://www.ebay-kleinanzeigen.de/>
- گروه فیسبوکی “Möbel spenden für Flüchtlinge \* BERLIN”
- گروه فیسبوکی “Free your stuff Berlin”
- (لیست این مراکز در سایت ما موجود است) Sozialkaufhäuser محل های خرید اجتماعی

#### 14. اسباب کشی

در قرارداد اجاره شما درج شده که شما از چه روزی می توانید وارد خانه شوید. معمولاً خانه ها مدتی قبل از شروع قرارداد خالی اند. در این صورت از صاحب خانه بپرسید که آیا می توانید پیش از شروع قرارداد وسایل خود را به خانه ببرید. از دوستان و آشنایان برای اسباب کشی کمک بخواهید. به این فکر کنید که شما احتمالاً به ماشین حمل و نقل مانند وانت یا کامیون و کسی که حق رانندگی این ماشین ها را داشته باشد نیاز دارید.

#### 15. اطلاع رسانی به ادارات درباره آدرس جدید

پس از اسباب کشی در اسرع وقت آدرس جدید خود را به شهرداری اعلام کنید. اگر شما تحت پوشش اداره پناهندگان آید می توانید این کار را در شهرداری های زیر انجام دهید:

- شهرداری پناهندگان در منطقه Mitte به آدرس:  
(Rathaus Tiergarten, Mathilde-Jacob-Platz 1, 10551 Berlin  
این شهرداری مسئول ساکنان مناطق زیر است:  
Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln, Tempelhof-Schöneberg, Steglitz-Zehlendorf, Pankow, Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg, Reinickendorf, Treptow-Köpenick
- شهرداری پناهندگان در منطقه Charlottenburg-Wilmersdorf به آدرس:  
Hohenzollerndamm 177, 10713 Berlin  
این شهرداری مسئول ساکنان مناطق زیر است:  
Charlottenburg-Wilmersdorf, Spandau

اگر شما تحت پوشش اداره کار هستید می توانید آدرس خود را در هر شهرداری مورد انتخاب خود اعلام کنید. شما معمولاً برای این کار باید قرار قبلی تعیین کنید. این کار را می توانید آنلاین در سایت زیر انجام دهید:  
<https://service.berlin.de/dienstleistung/120686/>  
توجه داشته باشید که شما برای این کار به کارت شناسایی، قرارداد اجاره، تایید صاحب خانه و فرم پر شده اعلام آدرس نیاز دارید.

به غیر از آن شما باید آدرس جدید خود را به اداره مهاجرت و پناهندگان (Bundesamt für Migration und Flüchtlinge, BAMF) و اداره خارجی ها (Ausländerbehörde) اطلاع دهید تا آنها همه نامه های مهم را به آدرس جدید شما بفرستند. همچنین آدرس خود را به اطلاع ادارات و نهاد های زیر برسانید: اداره کار، بیمه پزشکی، بانک، کلاس اینترگرسیون، مدرسه و مهدکودک.

## 16. پس از اسباب کشی به چه نکاتی توجه کنم؟

پس از اسباب کشی به خانه جدید باید با شرکت های برق و در صورت علاقه با شرکت های اینترنت و تلفن قرارداد ببندید.

شما احتمالاً در خانه جدید از سرویس آبونه رادیو و تلویزیون دولتی آلمان (ARD, ZDF und Deutschlandradio) نامه ای دریافت می کنید که در آن از شما خواسته شده به آنها شارژ ماهانه پرداخت کنید. اگر شما از اداره کار یا اداره پناهندگان (Jobcenter/LAF/Sozialamt) حقوق می گیرید از پرداخت این شارژ ماهانه معافید. برای این معافیت باید در سایت زیر درخواست جداگانه بدهید:

[https://www.rundfunkbeitrag.de/buergerinnen\\_und\\_buerger/formulare/index\\_ger.html](https://www.rundfunkbeitrag.de/buergerinnen_und_buerger/formulare/index_ger.html)

شما معمولاً از اداره کار یا اداره پناهندگان نامه ای دریافت می کنید که باید آن را برای سرویس آبونه رادیو و تلویزیون دولتی آلمان بفرستید.

## خانه جدید شما مبارک!

# Anhang 1

## Beispielanschreiben

Vor und Nachname Ansprechpartner  
Name der Hausverwaltung  
Straße der Hausverwaltung

Berlin, den .....

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Anschreiben und allen erforderlichen Unterlagen möchte ich mich gemeinsam mit meiner Frau und meinen Kindern für ihr Wohnungsangebot bewerben.

Vor einem Jahr bin ich als syrischer Kriegsflüchtling aus Daraa nach Berlin gekommen und fühle mich hier sehr wohl. Ich habe ein in Deutschland anerkanntes Diplom in Elektro- und Kommunikationstechnik. Zurzeit besuche ich einen Deutschkurs (Level: B2). Nach erfolgreicher Beendigung in 5 Monaten, kann ich für ein Masterstudium zugelassen werden. Meine Frau kam erst vor 4 Monaten durch die Familienzusammenführung nach Berlin. In Syrien war sie Grundschullehrerin. In Berlin konnte sie vor kurzem ebenfalls mit dem Deutschkurs beginnen. Unsere Kinder sind 9 und 12 Jahre alt und besuchen eine Willkommensklasse in Neukölln. Zurzeit wohnen wir im Wohnheim des Trägers „Internationaler Bund“. Wir bekommen unsere Leistungen vom Jobcenter und haben bereits seit längerem die Erlaubnis nach einer Wohnung bis zu 820€ (warm) zu suchen. Über eine eigene Wohnung würden wir uns sehr freuen.

Wir haben über Freiwilligennetzwerke bereits einige deutsche Freunde gefunden, die uns bei der Suche und der Einrichtung der Wohnung unterstützen möchten. Darüber sind wir sehr dankbar.

Wir sind ordentliche und ruhige Bewohner, die sich an alle Regeln halten. Wir würden uns sehr freuen, wenn Sie uns bei ihrer Auswahl berücksichtigen könnten.

Mit freundlichen Grüßen,

.....

## Mietobergrenzen nach AV Wohnen, 1. Januar 2018

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 <sup>2</sup>	Grenzwert Heizkosten Erdöl in Euro	Grenzwert Heizkosten Erdgas in Euro	Grenzwert Heizkosten Fernwärme in Euro	Abschlag bei dezentraler Warmwasser-Versorgung in Euro
1 Person	404,00	444,40	484,80	525,20	565,60	100-250	60,00	78,50	94,00	
						251-500	57,00	74,00	88,50	-6,00
						501-1000	55,00	70,00	84,00	
						>1000	54,00	67,50	81,00	
2 Personen	472,20	519,42	566,64	613,86	661,08	100-250	72,00	94,20	112,80	
						251-500	68,40	88,80	106,20	-7,00
						501-1000	66,00	84,00	100,80	
						>1000	64,80	81,00	97,20	
2 Personen (Alleinerziehend mit einem Kind)	491,40	540,54	589,68	638,82	687,96	100-250	78,00	102,05	122,20	
						251-500	74,10	96,20	115,05	-8,00
						501-1000	71,50	91,00	109,20	
						>1000	70,20	87,75	105,30	
3 Personen	604,80	665,28	725,76	786,24	846,72	100-250	96,00	125,60	150,40	
						251-500	91,20	118,40	141,60	-10,00
						501-1000	88,00	112,00	134,40	
						>1000	86,40	108,00	129,60	
4 Personen	680,40	748,44	816,48	884,52	952,56	100-250	108,00	141,30	169,20	
						251-500	102,60	133,20	159,30	-11,00
						501-1000	99,00	126,00	151,20	
						>1000	97,20	121,50	145,80	
5 Personen	795,60	875,16	954,72	1034,28	1113,84	100-250	122,40	160,14	191,76	
						251-500	116,28	150,96	180,54	-12,00
						501-1000	112,20	142,80	171,36	
						>1000	110,16	137,70	165,24	
jede weitere Person	93,60	102,96	112,32	121,68	131,04	100-250	14,40	18,84	22,56	
						251-500	13,68	17,76	21,24	-1,00
						501-1000	13,20	16,80	20,16	
						>1000	12,96	16,20	19,44	

Zuschlag +10% für Sozialwohnungen (WBS)  
Zuschlag +20% für Wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen  
Zuschlag +10% für Härtefälle (Alleinerziehende, Schwangere, Kranke, Behinderte, Ende der Jugendhilfe,...)  
**Diese Zuschläge zum Richtwert der Bruttokaltmiete können je nach persönlicher Situation addiert werden.**

EJF gemeinnützige AG • Wohnungen für Flüchtlinge  
Turmstr. 21, Haus M • 10559 Berlin

## Information zur Vermietung (Mietangebot)

Liebe/r Vermieter/in,

Wir benötigen zur Prüfung des von Ihnen angedachten Mietverhältnisses folgende Angaben:

→ Bei Vermietung von Eigentumswohnungen benötigen wir darüber hinaus einen Grundbuchauszug bzw. eine Erklärung zum Eigentum.

- **Anschrift der Wohnung:** \_\_\_\_\_
- **Wird für die Wohnung ein WBS benötigt:**  Ja  Nein
- **Frühestmöglicher Mietbeginn:** \_\_\_\_\_
- **Anzahl der zu vermietenden Zimmer:** \_\_\_\_\_
- **Wohnfläche der zu vermietenden Wohnung:** \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
- **Gesamte beheizte Wohnfläche des Gebäudes:** \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
- **Höhe der Nettokaltmiete:** \_\_\_\_\_ €
- **Handelt es sich um eine Staffelmiete:**  Ja, \_\_\_\_\_  Nein
- **Höhe der monatlichen (kalten) Betriebskostenvorauszahlung:** \_\_\_\_\_ €
- **Höhe der monatlichen Heizkostenvorauszahlung:** \_\_\_\_\_ €
- **Sonstige Kosten:** \_\_\_\_\_ €
- **Höhe der monatlichen Bruttowarm-Gesamtmiete:** \_\_\_\_\_ €
- **Kautionshöhe (max. 3 NKM)/ Genossenschaftsanteile** \_\_\_\_\_ €
- **Heizungsart:**  Zentral (Erdöl)  Zentral (Erdgas)  Fernwärme  Gas-Etagenheizung  
 Strom-Nachtspeicherofen  Kohle  Strom  Sonstige \_\_\_\_\_
- **Warmwassererzeugung:**  Zentral (Heizung)  Dezentral  Durchlauferhitzer  Gasboiler
- **Wohnung wird in gebrauchsfähigem Zustand übergeben:**  Ja  Nein
- **Herd gehört zur Mietsache:**  Ja,  Gas  Strom  Nein
- **Spüle gehört zur Mietsache:**  Ja  Nein

Wir bitten Sie außerdem höflich, uns Ihre Kontaktdaten zu hinterlassen:

Name Vermieter\_in \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Tel: \_\_\_\_\_

E-Mail: \_\_\_\_\_

Vielen Dank für Ihre Unterstützung!

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

\_\_\_\_\_  
ggf. Firmenstempel



Hiermit erkläre ich,

Name, Vorname

---

Adresse, Telefonnummer

---

---

dass ich der Eigentümer / die Eigentümerin

der Wohnung

Adresse

---

---

im \_\_\_\_ . Stockwerk

- |                                       |                                 |
|---------------------------------------|---------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Vorderhaus   | <input type="checkbox"/> rechts |
| <input type="checkbox"/> Hinterhaus   | <input type="checkbox"/> links  |
| <input type="checkbox"/> Quergebäude  | <input type="checkbox"/> Mitte  |
| <input type="checkbox"/> Seitenflügel |                                 |

bin.

Berlin, den \_\_\_\_\_

---

Unterschrift

## Anhang 5

### Muster für einen Antrag auf Erstaussstattung:

Herr/Frau .....  
..... Straße Nr....  
..... Berlin  
Kd.-Nr.: ....

Jobcenter .....  
.....straße .....  
..... Berlin

Berlin, den .....

Antrag auf Erstaussattung für die Wohnung in der .....straße Nr....., ..... **Berlin** gemäß § 24 SGB II

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich beantrage das unten aufgeführte Inventar, das ich als Erstaussattung für die o. g. Wohnung gemäß § 24 SGB II Absatz 3 Satz 1 Nr. 1 SGB II benötige.

Nachfolgend die Auflistung der erforderlichen Einrichtungsgegenstände:

<b>Einrichtungsgegenstand (Beispiel: Bett)</b>	<b>Benötigte Möbel (bitte ankreuzen) (x)</b>	<b>Anzahl der benötigten Möbel (2)</b>
<b>Schlafen</b>		
Bett mit Lattenrost		
Matratze (Federkern)		
Babybett komplett		
Kleiderschrank		
Kopfkissen		
Bettdecke		
Lampe		
<b>Wohnen</b>		
Schrank/Anrichte/Regal		
Couch oder 2 Sessel		
Couhtisch		
Esstisch		
Esstisch ausziehbar- ab 5 Personen		
2 Polsterstühle		
Lampe		

**Küche**

Küchenmöbel		
Spülenschrank		
E-Boiler falls nicht Mietsache		
Siphon falls nicht Mietsache		
1 Hand-Mischbatterie falls nicht Mietsache		
Kühlschrank falls nicht Mietsache		
Elektro- oder Gas-Herd falls nicht Mietsache		
Anschluss Elektro- oder Gasherd falls nicht Mietsache		
Küchentisch		
Küchenstuhl		
Lampe		

**Bad/ Flur**

Waschmaschine 1200/ups falls nicht Mietsache		
Wäscheständer		
Spiegel		
Lampe Bad/Flur		

**Kinder (gilt nur für Schulkinder)**

Schreibtisch		
Drehstuhl		
Schreibtischlampe		

**Kleiner Hausrat/Wäsche**

Staubsauger		
Reinigungsutensilien (Besen, Handkehrer, Eimer, Schrubber usw.)		
Bügeleisen		
Bügelbrett		
Gardinen/Gardinenstangen		
Bettwäsche		
Tisch-/Hand/Bade- und Geschirrhandtücher		
Kleiner Hausrat (Teller, Töpfe, Besteck etc.)		
Werkzeugset (Hammer, Zange, Schraubendreher, Nägel, Schrauben, Dübel usw.)		

Handtücher, Bettwäsche und dergleichen sind als einmalige Beihilfen für den Hausrat einzuordnen. Bei der Bewilligung von Pauschalen beachten Sie bitte, dass diese gemäß § 24 Abs. 1 SGB II bedarfsdeckend sein müssen.

Ich bitte um einen schriftlich begründeten Bescheid gemäß §§ 33/35 SGB X bzw. §§ 37/39 VwVfG mit Angabe der Bewilligungsgrundlage, aus der auch der jeweils bewilligte Einzelbetrag hervorgeht. Ich bitte darum, diesen Antrag zur Akte zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Unterschrift