

ALMANYA REHBERLERİ

Almanya'da Ev Bulma Rehberi

WG ve daire bulma, Kaution mantığı, dolandırıcılıktan korunma ve işe yarayan (kopyala-doldur) başvuru şablonu.

YORUM KELİMESİ **EV**

WG-Gesucht & ImmoScout

Kaution & haklarınız

Sahte ilan tespiti

Almanca + Türkçe şablon

Almanya'da öğrenci hayatının en büyük stresi ders değil, **ev**. Şehirler dolu, ilanlar saniyeler içinde kapanıyor ve maalesef dolandırıcılar tam da bu paniği kullanıyor. Bu rehber süreci üç şeye indirger: **nerede arayacağın, nasıl güvende kalacağın** ve seni öne çıkaracak **başvuru mesajını nasıl yazacağın**.

Bu rehberde neler var?

- Doğru platformlar ve her birinin ne işe yaradığı
- Kira terimleri: Kaltmiete, Warmmiete, Nebenkosten, Kaution
- Kaution'un yasal sınırı ve **taksit hakkın**
- Sahte ilanı 10 saniyede anlama
- Kopyalayıp doldurabileceğin Almanca + Türkçe başvuru iskeleti
- İlk hafta: Wohnungsgeberbestätigung ve Anmeldung

1 Nereden aranır? (Platformlar)

WG-Gesucht.de — WG odaları için bir numara

Öğrenciler için en önemli site. Özellikle **WG** (paylaşımlı ev) odaları burada. Filtreleri kullan: bölge, kira aralığı, oda tipi, taşınma tarihi. Profilini eksiksiz doldur ve **bir fotoğraf ekle** — profili boş olanlara ev sahipleri güvenmiyor.

ImmoScout24.de — komple daireler

Almanya'nın en büyük emlak sitesi. 1-2 odalı **komple daire** arıyorsan burası. Rekabet çok yüksek; ilan çıkar çıkmaz yazmak şart.

Kleinanzeigen.de (eski adıyla eBay Kleinanzeigen)

Hem WG hem daire hem eşya. Bireysel ev sahibi çok. Ama dikkat: dolandırıcılığın da en yoğun olduğu yer. Sadece **yüz yüze veya video turdan sonra** ilerle.

Immowelt & Immonet

ImmoScout'a iki büyük alternatif. İlan havuzunu genişletmek için bunlara da bak.

Facebook grupları

«WG Zimmer [şehir]», «Wohnung [şehir] gesucht» gibi gruplar. Hızlı ama en denetimsiz kanal — burada peşin para isteyen herkesten uzak dur.

Studierendenwerk / Studentenwohnheim (yurt)

Şehrin öğrenci yurtları. **En ucuz seçenek** (çoğu 250-400 EUR) ama bekleme listeleri uzun. Üniversiteye kabulün gelir gelmez başvuru; sıraya erken girmek her şeydir. Site genelde «studierendenwerk + şehir» aramasıyla bulunur.

İPUCU Tek siteye bağlanma

WG için WG-Gesucht, daire için ImmoScout, ucuz için Studierendenwerk — üçünü **aynı anda** kullan. Ne kadar çok kanal, o kadar çok şans.

2 Kira sözlüğü

İlanları doğru okumak için bilmen gereken temel terimler:

2 Kira sözlüğü (devam)

Kaltmiete (soğukkira, «KM»)

Sadece dairenin çıplak kirası; giderler hariç.

Nebenkosten (yangiderler, «NK»)

Isıtma, su, çöp, bina giderleri. Kaltmiete'nin üzerine eklenir.

Warmmiete (sıcakkira, «WM»)

Kaltmiete + Nebenkosten. **Gerçekte cebinden çıkacak aylık tutar budur.** Elektrik ve internet çoğu zaman buna dahil DEĞİLDİR, ayrıca ödenir.

Kaution (depozito)

Girişte yatırılan güvence; çıkışta hasar yoksa iade edilir.

Provision / Maklergebühr (emlakçı komisyonu)

Kiralamada «kim çağırdıysa o öder» kuralı (Bestellerprinzip) — çoğu zaman **ev sahibi öder**. «provisionsfrei» = komisyonsuz demektir.

WG (Wohngemeinschaft)

Paylaşımlı ev; kendi odan olur, mutfak/banyo ortak.

Zwischenmiete (geçici kiralama)

Birinin Erasmus'a gittiği dönem gibi kısa süreli kiralamalar. İlk aylar için ideal.

Nachmieter (yerine geçen kiracı)

«Nachmieter gesucht» ilanları genelde daha kolay ve komisyonsuz olur.

SCHUFA

Almanya'daki ödeme güvenilirlik puanın. Yeni geldiyse SCHUFA'n olmaz; bunu ev sahibine açıkla ve alternatif sun (Sperrkonto, burs belgesi, kefil).

3 Kautiön mantığı

Kautiön konusunda haklarını bilmek, hem para hem stres kazandırır.

Yasal sınır: en fazla 3 aylık Kaltmiete

Kautiön yasal olarak **en fazla 3 aylık Kaltmiete** olabilir (§ 551 BGB). Daha fazlasını isteyen ev sahibi kanunu çiğniyor.

Örnek hesap

Kaltmiete 500 EUR ise Kautiön en çok **1.500 EUR** olabilir — bir kuruş fazlası değil.

Taksit hakkın: 3 taksitte ödeyebilirsin

Kautiön'u tek seferde ödemek zorunda **değilsin**. Yasal olarak **3 eşit taksitte** ödeyebilirsin: ilk taksit kira başlangıcında, kalan ikisi sonraki iki ayda. Çoğu öğrenci bu hakkı bilmediği için hepsini peşin veriyor.

Nasıl saklanır ve ne zaman geri alırsın

Ev sahibi Kautiön'u kendi parasından **ayrı bir hesapta** tutmak zorunda ve bu paraya faiz işler. Sözleşme bittiğinde dairede hasar ve kira borcun yoksa, Kautiön faiziyle iade edilir. (Ev sahibinin son Nebenkosten mahsuplaşması için birkaç ay bekleme hakkı vardır.)

ÖNEMLİ Kautiön'u nasıl ödemeli?

Kautiön'u **ASLA** elden nakit verme ya da sözleşme imzalamadan gönderme. Banka havalesiyle, **sözleşmedeki IBAN'a** öde ve dekontu sakla. Kautiön senin paran (geri alırsın); Provision emlakçıya gider (geri gelmez) — ikisini karıştırma.

4 Dolandırıcılığı 10 saniyede anla

ALTIN KURAL

Daireyi **kendi gözünle ya da canlı video turla görmeden**, sözleşmeyi imzalamadan hiçbir şekilde para gönderme. **Kaution dahil.** İstisnası yoktur.

En yaygın tuzaklar

- **«Yurt dışındayım, gelemiyorum» numarası:** «Parayı yolla, anahtarı kargolayayım» diyen herkes %100 dolandırıcı.
- **Western Union / PayPal «Friends & Family»:** Geri alınamayan ödeme yöntemi isteniyorsa dur. İz bırakmaz, iadesi yoktur.
- **Çok ucuz + çok güzel:** Piyasanın çok altında, merkezde lüks daire? Fiyat inandırıcı olmayacak kadar iyiye, sahtedir.
- **Airbnb/Booking dışına çekme:** «Platform ücretini atlayalım, direkt bana öde» = şüpheli.
- **Kimlik/pasaport kopyası ile «güven» kurma:** Sana sahte kimlik gönderip peşin para isteyebilirler. Belge göstermek onları güvenilir yapmaz.
- **Aciliyet baskısı:** «Başka 10 kişi bekliyor, hemen kaparo yatır» klasik baskı taktiğidir.

Nasıl doğrularsın

- İlan fotoğraflarını Google'da **ters görsel arama** ile ara; başka ilanlarda çıkıyorsa çalıntıdır.
- Ev sahibinin **yüz yüze ya da canlı görüntülü** görüşmeyi kabul etmesini iste.
- İmzalı **Mietvertrag** (kira sözleşmesi) ve doğru IBAN olmadan tek kuruş verme.
- Adresi haritada kontrol et; fotoğraflarla uyuyor mu bak.

5 Başvuru şablonu (kopyala & doldur)

Önce bunu oku

Bu bir «kopyala-gönder» mesajı **DEĞİL**. Ev sahipleri günde onlarca aynı mesajı görüp siliyor. İskeleti kullan ama **[köşeli parantezli]** yerleri kendine ve o ilana göre doldur; en az bir cümlede **«neden tam bu ev»** olduğunu yaz.

ALMANCA İSKELET

Sehr geehrte Frau / geehrter Herr **[Soyisim]**,

mein Name ist **[Adın]**, ich bin **[yaş]** Jahre alt und studiere **[bölüm]** an der **[üniversite]**. Ich suche ab **[taşınma tarihi]** ein Zimmer / eine Wohnung in **[şehir/semte]**.

Ihre Anzeige hat mich besonders angesprochen, weil **[o ilana özel 1 cümle]**. Ich bin **[ruhig, ordentlich, Nichtraucher...]** und kann die Kautions sowie die Miete zuverlässig zahlen (**[Sperrkonto / Stipendium / Bürgschaft]** als Nachweis liegt vor).

Über eine Einladung zur Besichtigung würde ich mich sehr freuen.

Mit freundlichen Grüßen,

[Adın Soyisim] · **[telefon]** · **[e-posta]**

TÜRKÇE KARŞILIĞI (NE DEDİĞİNİ ANLA)

Sayın **[Soyisim]**, adım **[Adın]**, **[yaş]** yaşımdayım ve **[üniversite]**'de **[bölüm]** okuyorum. **[Tarih]**'ten itibaren **[şehir/semte]**'te oda/daire arıyorum. İlanınız özellikle ilgimi çekti çünkü **[özel sebep]**. **[Sakin/düzenli/sigara içmeyen]** biriyim; kira ve Kautions'u düzenli ödeyebilirim (**[Sperrkonto/burs/kefil]** belgem hazır). Görmeye davet ederseniz çok sevinirim. Saygılarımla, **[Ad Soyad]**

İPUÇU Fark yaratan 3 şey

Mesajı **kısa tut** (5-7 satır), **Almanca yaz** (İngilizce yazınca çoğu ev sahibi atlıyor) ve her ilana göre o tek **«neden bu ev»** cümlesini değiştir.

6 Belgeler (yanında hazır olsun)

- ☐ Pasaport veya kimlik (Personalausweis / Pass)
- ☐ Öğrenci belgesi (Immatrikulationsbescheinigung) veya kabul mektubu
- ☐ Finansman ispatı: Sperrkonto ekstresi, burs belgesi ya da ebeveyn geliri
- ☐ Varsa SCHUFA-Auskunft (yoksa durumunu açıkla)
- ☐ Kefil/garanti: Elternbürgschaft (aile kefaleti) öğrenciler için sık istenir
- ☐ Önceki ev sahibinden Mietschuldenfreiheitsbescheinigung (kira borcu yok yazısı) – bilmen iyi

7 İlk hafta: Anmeldung

Sözleşmeyi imzaladın, taşındın. Şimdi kritik iki adım:

- 1 Ev sahibinden **Wohnungsgeberbestätigung** (oturma onay belgesi) iste. Bu belge olmadan adres kaydı yapamazsın.
- 2 Bürgeramt'tan randevu alıp **Anmeldung** (adres kaydı) yap – ilk 14 gün içinde beklenir. Anmeldung olmadan banka hesabı, sigorta ve oturma işlemleri ilerlemez.

DEVAMI Anmeldung rehberi

Adres kaydı sürecinin tamamını (randevu, evraklar, örnek form) ayrı bir rehberde anlattım. Instagram'da yorumlara **ANMELDUNG** yazarak isteyebilirsin.

Özet

Görmeden para verme, Kautions'da haklarını bil, başvuru mesajını kişiselleştir. Bu üç şey seni hem dolandırıcıdan korur hem öne çıkarır. Diğer rehberler: **SPERR, SIGORTA, OTURUM, UNI** | checkyourwrite.com