

اللاجئون والبحث عن مسكن في كولونيا (كولن)

1- مساكن القطاع الخاص والمساكن المدعومة من قبل الدولة:

تُعتبر **المساكن المدعومة** أرخص إيجاراً لكنها ليست متوفرة بما فيه الكفاية. وهي عبارة عن مساكن تقدّمها شركات سكن تعاونية أو الإدارة المختصّة في مجلس اللاجئين Flüchtlingsrat أو مؤسّسات الخدمات الاجتماعية الكنسية كالكاريتاس والصليب الأحمر الألماني وأحياناً من بعض ملاّكي البيوت. وتُعرض عادة في الإنترنت.

والقاعدة العامة هي أن تقديم **"شهادة استحقاق مسكن"** وهي معروفة بحروفها الأولى أي "WBS" هو احد شروط الحصول على مسكن مدعوم. وهذه الوثيقة يمكن الحصول عليها من مكتب مديرية الإسكان أي ال **Wohnungsamt** لمدينة كولونيا، وهي شهادة على أن مركز العمل، أي ال Jobcenter سيتولّى تسديد قيمة الإيجار والتأمين (وهي وديعة تُدفع مقدّماً للمؤجّر وتُستعاد بعد انتهاء الإيجار إذا ظل المنزل في حال مرضية).

أما **مساكن القطاع الخاص** فأكثر الطرق فاعليّة للعثور عليها هي البحث في الإنترنت. ويعرضها عادة أصحاب العقارات أنفسهم أو السماسرة (الدالّون) الذين يطلبون مبلغاً معيّناً مقابل السمسرة التي يقومون بها. ويمكن للاجئ أن يقدّم طلباً لمديرية الإسكان أي ال Wohnungsamt للحصول على بطاقة سمسرة، أي Maklerschein.

2- البحث عن سكن في الإنترنت

تقدم مواقع الإنترنت المختصّة بالعقارات إمكانيات كبيرة للبحث الدقيق والهادف والذي ينسّق بيانات المنازل حسب الأحياء التي تقع فيها أو حسب قيمة الإيجار أو حسب حجم الشقّة مثلاً، بحيث يستطيع كل فرد أن يوجّه بحثه وفق متطلّباته الشخصية. وهناك إمكانية للعثور على تفصيلات هامة منها وجود بيوت معفاة من السمسرة مثلاً. كما يستطيع الباحث عن سكن بالإضافة إلى ذلك أن ينشر بياناته الخاصة (بروفايله) التي تتيح لشركة السكن أن تتصل به وتزوّده بعروضها الجديدة في حال أبدى رغبته بذلك. تُعتبر المواقع التالية صاحبة أكبر عروض في سوق السكن:

- [ImmobilienScout24](#): وهو الموقع الأهم وصاحب أكبر عدد من العروض العقارية.
- [Immonet](#)
- [Immowelt](#)
- [Kalaydo](#)
- [ebay](#)

تحذير :

إذا بدا لك العرض جذاباً بشكل غير عادي (يعني شقة كبيرة في موقع جيد وبأسعار مخفضة جداً) فاعلم أن الموضوع قد يتعلق بعرض مزور. فالمجرمون يعلنون أحياناً عن شقق لا وجود، ويطالبون بمبالغ من المال مقابل وعود ثم يختفون مع المال. لذلك كن حذراً.

3- معايير البحث

عدد الأشخاص	المساحة بالمتر المربع	الإيجار بدون التدفئة	الإيجار مع التدفئة
1	50	412,50	477,50
2	65	536,25	620,75
3	80	660,00	764,00
4	95	783,75	907,25
5	110	907,50	1050,50
6	125	1031,25	1193,75
7	140	1155,00	1337,00

تبنى مديرية الإسكان قرارها بالموافقة على دفع إيجار السكن على معيارين هما سعة المسكن وقيمة ما يسمى "الإيجار البارد" - وهو يعني مبلغ الإيجار بدون تكاليف التدفئة - لكل شخص. وطالما بقيت تكاليف التدفئة ضمن حدود معقولة يتم عادة قبول التجاوزات الطفيفة للحد

القانوني. ومن المفيد في هذا الخصوص مراجعة التعليمات المرفقة بالطلب الرسمي والتي تتضمن الشروط في الحالات الخاصة، كأن يكون البيت مؤثثاً، أو أن يكون أحد أفراد العائلة مريضاً أو مصاباً بمرض نفسي أو من ذوي الحاجات الخاصة (وهذا يجب إثباته من خلال تقرير طبي).

4- القيام بالاتصال

إذا عثرنا على المسكن المناسب في موقع [ImmobilienScout 24](#) وأردنا الاتصال بالمؤجر ننقر على [Anbieter zu kontaktieren](#) وهو يعني "الاتصال بصاحب العرض" - أي بالمؤجر مباشرة أو بوكيله - وهذا يؤدي إلى فتح نافذة تتيح لنا تسجيل بياناتنا الخاصة كطرف مهتم بالسكن المعروض. وهذه البيانات يحتفظ بها الموقع فلا تخفي لدى الانتقال من صفحة هذا المسكن إلى صفحة مسكن آخر وهذا

ما يوقّر علينا كتابتها في كل مرّة نبدي فيها اهتمامنا بمسكن معيّن. هناك زاوية في هذه النافذة نقرأ فيها
"Besichtigungstermin ist erwünscht"، وهذا يعني: "ترغب بموعد لمعاينة المنزل". هنا يفضل أن
نُدخل النص التالي بطريقة القص واللصق:

Besichtigungstermin ist erwünscht.

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin über ImmobilienScout24 auf Ihr Inserat aufmerksam geworden und möchte auf diesem Wege mein Interesse an Ihrer Wohnung bekunden. Ich bin anerkannter Flüchtling und komme aus **Stadt** in Syrien. Vor ? Monaten musste ich meine Heimat aufgrund des dort herrschenden Bürgerkriegs verlassen. Derzeit suche ich nach einer dauerhaften Wohnung in Köln. Das Jobcenter hat die grundsätzliche Übernahme der Mietkosten zugesichert, die gerne auch direkt vom zuständigen Jobcenter an Sie überwiesen werden können. Eine schuldenfreie Schufa-Auskunft werde ich Ihnen auf Wunsch vorlegen.

Vielen Dank im Voraus und mit besten Grüßen,

Name

وترجمته كالتالي: "ترغب بموعد لمعاينة المنزل".

أيتها السيدات، أيها السادة:

قرأت إعلانكم في موقع ImmobilienScout24 فلفت انتباهي، وأودّ هنا أن أعبر لكم عن اهتمامي بالمنزل
المُعلن عنه. أنا لاجئ من مدينة السوريّة. وقد حصلت على اعتراف رسمي باللجوء في ألمانيا.
اضطرت إلى مغادرة وطني بسبب الحرب الأهلية التي تدور هناك، وأبحث الآن عن مسكن دائم في
كولونيا (كولن). وقد أكّدت مديرية العمل أنّها ستحمّل تكاليف الإيجار والتي يمكن تحويلها وبكل سرور
من المديرية مباشرة إليكم عن طريق البنك. كما أنني سأقدّم لكم وثيقة الخلوّ من الديون "الشوفا" -
Schufa - إذا أريدتم الرغبة بذلك.

وشكراً جزيلاً سلفاً

الإسم...

كثيراً ما توجّه الدعوة لعدد كبير من طالبي الاستئجار للمنزل نفسه في الوقت نفسه من أجل معاينته.
ولذلك فقد يكون من المفيد أن تتم الإشارة إلى الوضع الخاص للاجئ السوري والتي تسمح له ببعض
الأفضلية في المعاملة وذلك في الرسالة الإلكترونية، الإيميل، التي توجّه إلى المؤجّر، أو وكيله. وعند
معاينة المنزل يجب التذكير بهذه الرسالة ومضمونها. بل وربما يكون من الفيد إجراء حديث خاص بهذا
الخصوص مع المؤجّر أو وكيله.

يطلب الكثير من المؤجّرين وثيقة خلوّ من الديون "الشوفا" - **Schufa** - ليتأكدوا من أن المستأجر قادر على
الدفع. ويمكن الحصول على هذه الوثيقة مجاناً مرّة كل سنة، ولكن بسبب الخشية من التعرّض للاحتيال
يجب ألاّ تسجّل البيانات البنكية الخاصّة وأن يُتجنّب خيار Alternativ - أي "بديل" -.

5- الموافقة على عرض الإيجار Mietangebot

في حالة الموافقة على عرض الإيجار يجب على إدارة السكن (أي المؤجر أو وكيله) أن تعبئ الإستمارات التالية (ما لم يجر إرسال عقد الإيجار مباشرة):

- **عرض إيجار** (يجب تقديمه إلى مديرية العمل Jobcenter)
- **شهادة المؤجر** (يجب تقديم طلب دفع التأمين Kautio إلى مديرية الإسكان Wohnungsamt)

بعد تعبئة استمارة عرض الإيجار يتم إرسالها إلى مديرية العمل Jobcenter مزودةً بالرقم الخاص لمتلقي المساعدات الاجتماعية في ألمانيا (BG Nummer) وذلك إما عن طريق البريد العادي أو الإلكتروني أو بشكل شخصي). تقوم مديرية العمل بفحصها. ويستغرق ذلك عادة عدة أيام. يتم بعدها تبليغ صاحب الطلب بالقرار خطياً حول ما يدعى "الإقرار بضرورة تغيير السكن وتحمل تكاليفه".
يمكن توقيع عقد الإيجار بعد الحصول على قرار مديرية الإسكان المذكور وبعد طلب التعهد بدفع التأمين (أنظر الفقرة 6). وبعد توقيع عقد الإيجار يجب تقديمه فوراً لمديرية العمل لكي نضمن تحويل الإيجار في وقته.

6- التأمين Kautio

لا تستطيع معظم العائلات اللاجئة دفع التأمين من جيبتها الخاص. ولذلك تقوم بلدية كولونيا (كولن) بإعلام المواطنين حول طلب "التعهد بتحمل مبلغ التأمين" والأوراق المطلوبة من أجل ذلك.

- تعبئة استمارة الطلب (**طلب تحمل تكاليف السكن**):
 - يجب حضور الزوج أو الزوجة أو إحضار توكيل رسمي منه أو منها.
 - يقوم كل الراشدين ممن سيشتركون في السكن في هذا المنزل بالتوقيع.
 - **شهادة المؤجر** أو عقد الإيجار
 - جوازات السفر أو الهويات الشخصية
 - الرقم الضريبي الخاص Steuer-Identifikationsnummer(n)
 - "الإقرار بضرورة تغيير السكن وتحمل تكاليفه" من مديرية العمل.
- بعد صدور الموافقة على التعهد بتحمل تكاليف التأمين يجب إرسالها إلى المؤجر. وفي حالة تأخر وصولها يتم إبلاغ المؤجر بالتعهد من قبل مديرية العمل.
- تتحمل مديرية العمل في السكن الأول تكاليف "التأثيث الأولي" للمسكن غير المؤثث وذلك بعد تقديم طلب بهذا الخصوص (وهو طلب بدون شكل رسمي ثابت). ويشمل هذا التأثيث إلى جانب قطع الأثاث

الأساسية الأجهزة الكهربائية الضرورية أيضاً. ويجب أن يتضمّن الطلب أسماء كل هذه القطع بالتفصيل. والتمويل لهذا التأثيث محدود الكميّة ويتم تقديره بحسب عدد الأفراد. يمكن تسديد تكاليف النقل أيضاً. ومن أجل ذلك يجب تقديم ثلاثة عروض أسعار مختلفة، شريطة ألاّ يكون قد قُدّم طلب للتأثيث الأولي.

7- النقل وبعض الأمور الأخرى

بعض الأمور التي لا ينبغي نسيانها لدى الإنتقال إلى المنزل الجديد:

- تحويل الإيجار عن طريق البنك
- **تسجيل العنوان الجديد** لدى السلطات المختصة، أي لدى دائرة النفوس التابعة للبلدية (Einwohnermeldeamt) ويجب إنجاز ذلك خلال ثلاثة أيام.
- التسجيل لدى شركة الكهرباء الخاصة بالمنزل
- إبلاغ كل من البنك والمدرسة وروضة الأطفال.. بالعنوان الجديد.