

Ev arama

Wohnungssuche

İlanda yazan kira **ödeyeceğin kira değil**. Türkçede kira tek rakamdır; Almanca ilan onu **Kaltniete**, **Nebenkosten** ve **Kaution** diye üç böler. İlan kısaltmalarının tamamı ve ev sahibine yazılacak başvuru mektubu.

Ev arama süreci ilan inceleme, gezme ve başvuru içerir: Wohnungssuche, Besichtigung, Selbstauskunft.

B1 • orta

8 bölüm

~11 dk okuma

13 soruluk test

Konuyu panoya as ↗

PDF indir ↓

İpucu: Almanca bir kelimeye dokun. Türkçesi çıkar, deftere kaydedersin, sonra Panom'da quiz'le sınarsın.

Anladım

Bölüm 01

00:10

Şu an: ilandaki üç sayıyı ayır

KISAYOL



İlandaki büyük sayı genelde **Kaltniete**'dir — **ödeyeceğin para değil**. Formül: **KM + NK = WM** (aylık ödeyeceğin), **artı elektrik, artı taşınırken 3 aylık KM kadar Kaution**.

Elinde bir ilan varsa şu üç sayıyı kâğıda yaz: **çıplak kira** (Kaltniete), **yan giderler** (Nebenkosten), **depozito** (Kaution). Üçünü ayırmadan hiçbir ilanı başka bir ilanla karşılaştıramazsın — çünkü bazı ilan sahibi soğuk, bazısı sıcak fiyat yazar.

İLANDA YAZAN	AÇILIMI	ANLAMI
KM 690 €	Kaltmiete	çıplak kira — tek başına ödemezsin
+ NK 210 €	Nebenkosten	yan giderler (çoğunlukla ısıtma , su , çöp , temizlik)
WM 900 €	Warmmiete	her ay hesaptan çıkacak sayı
KT 3 MM	Kaution : 3 Monatsmieten	3 × 690 = 2.070 € depozito

Aynı evin ilanı bir sitede **690 €**, başka bir sitede **900 €** görünebilir. İkisi de doğrudur — **biri KM, biri WM yazmıştır**. Karşılaştırırken daima **Warmmiete** üzerinden bak.

Bölüm 02 01:00

İlan kısaltmaları — sözlükte yok, ilanda var

Almanca ev ilanı normal Almanca değil, **sıkıştırılmış bir telgraf dilidir**. Aşağıdaki liste gerçek ilanlarda en sık geçenler. Bunları bir kere ezberlediğinde ilan okuma süren dakikadan saniyeye iner.

KISALTMA	AÇILIMI	TÜRKÇESİ
3 Zi.	drei Zimmer	toplam 3 oda (salon dahil)
3 ZKB	3 Zimmer , Küche , Bad	3 oda + mutfak + banyo
Whg .	Wohnung	daire
Wfl .	Wohnfläche	net oturma alanı (m²)
EG · 2 . OG · DG	Erdgeschoss · Obergeschoss · Dachgeschoss	zemin kat · 2 . kat · çatı katı
EBK	Einbauküche	mutfak dolabı + ankastre takılı geliyor

EBK ilanda küçük bir harf yığını gibi durur ama **binlerce euroluk bir farktır**: mutfaklı olmayan bir Alman dairesine mutfak sen kurarsın. Boş daire fotoğrafında mutfak duvarında yalnız borular görünüyorsa, o ilanda **EBK** yazmıyor demektir.

KISALTMA	AÇILIMI	TÜRKÇESİ
Blk . · TG	Balkon · Tiefgarage	balkon · kapalı otopark
ZH · Bj .	Zentralheizung · Baujahr	merkezi ısıtma · yapım yılı
möbl . · NR	möbliert · Nichtraucher	eşyalı · sigara içmeyen
ab sofort	—	hemen boş , bugün taşınabilirsin
n . V .	nach Vereinbarung	tarih anlaşmaya göre
prov . frei	provisionsfrei	emlakçı komisyonu yok

PARA TARAFI	AÇILIMI	NE DEMEK
KM	Kaltniete	çıplak kira
NK / BK	Nebenkosten / Betriebskosten	yan giderler
HK	Heizkosten	ısınma (bazen NK'dan ayrı yazılır)
WM	Warmmiete	KM + NK
KT / Kaut.	Kaution	depozito
MM	Monatsmiete(n)	aylık kira sayısı — 3 MM = 3 aylık
zzgl. · inkl.	zuzüglich · inklusive	hariç · dahil — en kritik iki kelime
Staffelmiete	—	sözleşmede yazan tarihlerde kendiliğinden artan kira

900 € inkl. NK ile 900 € zzgl. NK arasındaki fark aylık iki yüz euro olabilir. İlanda bu iki kelimedenden hangisinin yazdığını **her seferinde** kontrol et.

Bölüm 03

02:00

Kaltniete, Nebenkosten, Kaution: ne neyi kapsıyor

Nebenkosten bir torba kelimedir ve **her ilanda aynı şeyleri içermez**. Genelde içinde olanlar: su, çöp, bina temizliği, kapıcı, asansör, bina sigortası, çoğu zaman da ısınma. Genelde içinde **olmayanlar** ise hep aynıdır — ve yeni gelenleri en çok bunlar şaşırtır.

Kaution için kanunda net bir tavan var: **en fazla üç aylık çıplak kira** (**drei Nettokaltmieten**) istenebilir ve bunu **üç eşit taksitte** ödeme hakkın vardır — ilk taksit taşınırken, kalanı sonraki iki ayın kirasıyla birlikte. İlanda **3 MM Kaution** yazması normaldir; **4 MM** yazması değildir.



TUZAK 1

Kaution'u elden nakit vermek

Depozito senin paran olarak kalır; ev sahibi onu kendi hesabından **ayrı** tutmak zorundadır. Elden nakit verip makbuz almazsan taşınırken o paranın izi olmaz.

× Kann ich die Kaution ~~bar~~ geben, ohne Quittung?

Depozitoyu makbuzsuz, nakit vereyim mi? — Sorma bile.

✓ Ich **überweise** die Kaution. Können Sie mir bitte die Kontodaten schicken?

Depozitoyu havale edeceğim. Hesap bilgilerini gönderebilir misiniz?

✓ Kann ich die Kaution in **drei Raten** zahlen?

Depozitoyu üç taksitte ödeyebilir miyim?

Aynı mantık anahtar teslim gününde de geçerli: **Übergabeprotokoll** (teslim tutanağı) imzalanır ve **evdeki her çizik oraya yazılır**. Çıkarken depozitonun kesilmesi çoğunlukla bu kâğıdın eksikliğinden olur.

REKLAM

728 × 90

Bölüm 04

03:10

Bunu Türkçede zaten yapıyorsun — ama sayılar kayıyor

Türkçe ilan da kısaltma diliyle yazılır: «2+1, 90 m², 3. kat, asansörlü, aidat dahil değil, 2 ay depozito». Yani mantığı biliyorsun. Sorun kelimeler değil, **sayma biçiminin**

farklı olması.

TÜRKÇE İLAN	ALMANCA KARŞILIĞI	DİKKAT
2+1	3 Zimmer	Almanca salonu da oda sayar
1+1	2 Zimmer	yatak odası + salon
Stüdyo / 1+0	1-Zimmer-Wohnung	tek hacim
Aidat	Nebenkosten	ama ısınma da çoğunlukla içinde
Depozito	Kaution	burada 3 aya kadar çıkar
Kira	Kaltniete	ilanda yazan sayı budur
Eşyalı	möbliert	sadece mutfak varsa EBK denir , möbliert denmez

Bu tablonun ilk satırı en pahalı yanlış anlamadır: **3 Zimmer** ilanına «3+1» diye bakıp gidersen daireyi küçük bulup şaşırırsın. Almanya'da mutfak ve banyo **oda sayılmaz**, salon **sayılır**.

❶ Metrekare de farklı okunur: **Wohnfläche** genellikle **net** alandır ve balkon ancak kısmen sayılır. 72 m² bir Alman dairesi, ilanda 95 m² yazan bir Türkiye dairesiyle aynı hissedebilir.

Bölüm 05 04:10

Besichtigung: randevu isteyen o kısa e-posta

Bir ilana yüzlerce başvuru gider. Seni ayıran şey uzun bir mektup değil — **ev sahibinin aradığı bilgileri ilk mesajda vermen**. Aradığı üç şey sabittir: **kim olduğun • düzenli gelirin • kaç kişi taşınacağı**.

Şablon — kendi bilgilerinle doldur, uzatma:



TUZAK 2

İlk mesajda «du» ve tek satır

Tanımadığın ev sahibine ya da emlakçıya **du** ile yazmak, ilanı hiç okumamış gibi görünmek kadar zarar verir. Bir de sırf «hâlâ boş mu» diye yazılan tek satırlık mesajlar — onlar sıraya bile girmez.

× ~~Hallo, ist die Wohnung noch frei? Wann kann ich sie sehen?~~

Kim olduğun belli değil, gelirin belli değil — cevapsız kalır.

× ~~Hallo, kannst du mir sagen, wie viel die Wohnung kostet?~~

du + fiyat ilanda zaten yazıyor. İki hata bir arada.

✓ **Guten Tag, ich habe Ihre Anzeige gesehen und würde mir die Wohnung sehr gerne ansehen.**

İyi günler, ilanınızı gördüm ve daireyi çok memnuniyetle görmek isterim.

Telefonda ise ilk cümle hep aynıdır: **Guten Tag, mein Name ist ... Ich rufe wegen der Wohnungsanzeige in der Musterstraße an.** Sonra tek soru sor: **Ist die Wohnung noch frei?** Karşı taraf hızlı konuşursa panikleme — [donma anları sayfasındaki](#) **Können Sie das bitte langsamer sagen?** burada da çalışır.

Randevuda sormaya değer dört soru: **Sind die Nebenkosten realistisch kalkuliert?**
• **Wie hoch war die letzte Nachzahlung?** • **Wie wird geheizt?** • **Wann könnte ich einziehen?**

Bölüm 06

05:20

Selbstauskunft, SCHUFA ve belge dosyası

Randevuda ya da hemen öncesinde önüne bir form konur: **Mieterselbstauskunft.** Kendini beyan formu. Soruları neredeyse hep aynıdır, o yüzden bir kere anlarsan bir daha okumana gerek kalmaz.

FORMDA YAZAN	NE SORUYOR	NASIL DOLDURULUR
Beruf / Arbeitgeber	meslek ve işveren	firma adını tam yaz
Beschäftigt seit	ne zamandır çalışıyorsun	ay/yıl
befristet / unbefristet	sözleşme süreli mi süresiz mi	unbefristet en güçlü cevaptır
Monatliches Nettoeinkommen	aylık net gelir	bordroyla aynı sayı olsun
Anzahl der einziehenden Personen	kaç kişi taşınacak	çocuklar dahil

FORMDA YAZAN	NE SORUYOR	NASIL DOLDURULUR
Haustiere	evcil hayvan	keine yazılır ya da tür yazılır
Raucher / Nichtraucher	sigara	—
Mietrückstände	önceki kiralarda borcun kaldı mı	nein
Insolvenzverfahren	hakkında iflas/borç yapılandırma var mı	nein

Bu formda yazdığın her şey **belgeyle desteklenmeli**. Geliri yuvarlayıp yukarı yazmak, bordro istendiğinde başvuruyu bitirir.

SCHUFA ise Almanya'nın kredi sicil kurumudur: faturalarını, kredilerini, ödenmemiş borçlarını puanlar. Ev sahibinin istediği belge çoğunlukla **SCHUFA-BonitätsAuskunft**'tur — **kiraya vermek için hazırlanmış, üçüncü kişiye gösterilebilen sürüm**. Ayrıca yılda bir kez alabildiğin ücretsiz bir **Datenkopie** hakkın da vardır, ama o belge iç verilerini de gösterdiği için bazı ev sahipleri kabul etmez.



TUZAK 3

Belgeleri randevu gününde toplamaya kalkmak

SCHUFA belgesi anında gelmez, işverenden imzalı kâğıt istemek gün alır. Dosyan hazır değilse randevuya gidip «gönderirim» dersin — ve o sırada dosyası hazır olan başka biri sözleşmeyi imzalar.

✗ **Die Unterlagen ~~schicke ich Ihnen dann irgendwann nach.~~**

Belgeleri sonra bir ara gönderirim. — Bu cümle sırayı kaybettirir.

✓ **Ich habe **alle Unterlagen dabei** — möchten Sie sie gleich sehen?**

Bütün belgeler yanımda — hemen görmek ister misiniz?

- **Kopie des Personalausweises** veya **des Aufenthaltstitels** — kimlik / oturum kartı fotokopisi
- **Die letzten drei Gehaltsabrechnungen** — son üç maaş bordrosu
- **Arbeitsvertrag** — iş sözleşmesi (özellikle **unbefristet** ise)
- **SCHUFA-BonitätsAuskunft** — sicil belgesi
- **Ausgefüllte Mieterselbstauskunft** — doldurulmuş beyan formu
- **Mietschuldenfreiheitsbescheinigung** — eski ev sahibinden «kira borcu yok» yazısı

Hepsini **tek bir PDF** yap ve dosya adına kendi adını yaz. Ev sahibi telefonundan bakıyor; dokuz ayrı fotoğraf gönderen kişi hatırlanmaz.

690'lık ilan aslında 900'lük

Kurslar ev konusunu **Wohnzimmer, Küche, Balkon** kelimeleriyle geçer. Ama Almanya'da ev bulmanın gerçek sınavı kelime bilgisi değil, **ilandaki kısaltmaların hiçbirinin sözlükte olmaması**. Sözlüğe **KT** yazarsan bir şey çıkmaz; **WM** yazarsan çamaşır makinesi çıkar. Sonuç: insanlar ilanı **yanlış fiyatla** okuyup ya bütçesinin çok altında arıyor ya da randevuda şaşırıyor.

NE OKUDUN	GERÇEKTE NE	FARK
«Kira 690 €»	Kalmmiete 690 €	aylık gerçek : 900 € + elektrik
«Depozito herhalde 1 ay»	KT 3 MM	taşınırken 2.070 €
«İlk ay sadece kira»	kira + depozito + EBK için Ablöse	ilk ay iki üç katı çıkabilir
«Fiyat sabit»	Staffelmiete yazıyorsa	kira sözleşmede yazan tarihlerde artar

Ablöse da sözlükte doğru düzgün çıkmayan kelimelerden: çıkan kiracının mutfağını, dolaplarını, lambalarını **senden para alarak** bırakması. Pazarlığa açıktır ve ilanda çoğu zaman yazmaz, randevuda söylenir.

İkinci söylenmeyen şey **WBS: Wohnberechtigungsschein**. Devlet destekli (**geförderte**) dairelerde şart koşulur, belediyenin ilgili dairesinden alınır ve **gelirin belirli bir sınırın altındaysa** verilir. İlanda **nur mit WBS** yazıyorsa belge olmadan randevu bile alamazsın — ama bu daireler genelde **ucuz** olduğu için, uygunsan başvurmaya değer. İlk cümle şu olur: **Ich habe einen gültigen WBS**.

Üçüncüsü **Selbstauskunft** formunun sınırı. Ev sahibi işini, gelirini, kaç kişi olduğunuzu sorabilir. Ama **hamilelik, çocuk yapma planı, din, siyasi parti veya köken** soruları hukuken sorulamaz. Formda böyle bir kutu görürsen tartışmaya girmen gerekmez — **boş bırakabilirsin**.

- ① Sözleşme imzalandıktan sonra ev sahibinden mutlaka **Wohnungsgeberbestätigung** iste. O kâğıt olmadan belediyeye **Anmeldung** yapamazsın; **Anmeldung** olmadan da ne banka, ne sigorta, ne vergi numarası yürür.

REKLAM

Bu hafta ne yapacaksın

Bu konu ezberle değil, **gerçek ilanla** oturuyor. Günde on dakika:

- Bir ilan sitesinden **üç gerçek ilan** aç ve her biri için üç sayıyı yaz: **KM • NK • WM**. Üçünü toplamadan geç.
- Aynı üç ilanda **kaç kısaltma bilmiyorsun** say. Bilmediklerini bu sayfanın tablosundan bul, listeye ekle.
- Kendi **Besichtigung e-postanı** bir kere yaz ve kaydet: yaş, meslek, **unbefristet** mi, net gelir, kaç kişi. Bir daha sıfırdan yazmayacaksın — sadece adres değiştireceksin.
- Bir boş **Mieterselbstauskunft** formu indir ve **doldur**. Takıldığın her satırı işaretle; randevuda takılmaman gereken satırlar onlar.
- Belge dosyanı **tek PDF** hâline getir: kimlik, üç bordro, iş sözleşmesi, SCHUFA. Eksik olan bir tanesini bu hafta iste.

Sesli tekrar için üç cümle yeter, üçü de telefonda kullanacağın cümleler: **Ich rufe wegen der Wohnungsanzeige an. • Ist die Wohnung noch frei? • Wäre eine Besichtigung diese Woche möglich?**

① Randevuda memurdan ya da ev sahibinden gelen soruyu anlamadıysan susma: [«anlamadım» demenin doğru yolları](#) sayfasındaki kalıplar bu sayfayla birlikte çalışır.

Kendini dene

Cevaba dokun — neden öyle olduğunu birlikte görelim.

+7

Tam testi çöz

13 soru · süreli · sonunda kural kırılımı



NOTLARIN

Bu konuya notun

Aklında kalsın istediğin kuralı, örneği ya da soruyu yaz. Kendiliğinden kaydedilir ve Panom'da toplanır.

Notun

Örneğin: -ung ile biten her isim die.

REKLAM

728 × 250

GENAU ALMANCA — KURAL DEĞİL, ANLAŞILMA ANI.
GENAU · ÜCRETSİZ ALMANCA KÜTÜPHANESİ