



# HAMBOORG.CITY

Plataforma gratuita para extranjeros en Alemania

- ✓ Asistente 24/7 en tu idioma
- ✓ Escáner de documentos oficiales
- ✓ Recordatorios de plazos
- ✓ Calculadoras de prestaciones

**hamboorg.city — es y será GRATUITO**

## Wohnungssuche — cómo buscar apartamento en Alemania

Guía práctica para encontrar vivienda en Alemania: portales online principales, documentos necesarios, estrategias para aumentar posibilidades y advertencias contra fraudes.

**Deutsche Begriffe:** Wohnungssuche | Wohnungsbesichtigung | Selbstauskunft | Schufa | Mietschuldenfreiheitsbescheinigung | Bewerbermappe | Gehaltsnachweise | WBS | Wohnberechtigungsschein | Sozialwohnung | Bestellerprinzip | Kaltmiete | Warmmiete | Nebenkosten | Mietpreisbremse | Mietspiegel | Mietvertrag | Kautions | Anmeldung | Wohnungsgeberbestätigung | Hausmeister | Besichtigung | Maklergebühr

## Wohnungssuche — cómo buscar un apartamento

### ¿Dónde buscar?

Portales online (los más populares):

- **ImmoScout24** — el más grande
- **Immowelt**
- **Kleinanzeigen** (antiguo eBay Kleinanzeigen)
- **WG-Gesucht** — habitaciones y WG

Otras formas:

- Grupos en Facebook (por ej. "Wohnung Hamburg")

- Anuncios locales, carteles en supermercados, Hausmeister
- **Sozialwohnung** — más barato, pero requiere certificado WBS (Wohnberechtigungsschein) de la oficina para bajos ingresos

## ¿Qué documentos preparar? (Bewerbermappe)

1. **Selbstauskunft** — formulario con datos personales e ingresos
2. **Schufa-Auskunft** — informe de solvencia crediticia (solicita en meineschufa.de)
3. **Gehaltsnachweise** — últimos 3 recibos de pago
4. **Mietschuldenfreiheitsbescheinigung** — certificado de ausencia de deudas de alquiler del anterior propietario
5. Copia del DNI/pasaporte

Los propietarios casi siempre solicitan Schufa — ordena el informe con anticipación (la versión gratuita "Datenkopie nach Art. 15 DSGVO" es suficiente).

## ¿Cómo aumentar tus posibilidades?

- **Rapidez** — responde en cuestión de horas, ten todos los documentos en un único PDF
- **Buena impresión** en Besichtigung — puntualidad, limpieza, carta motivacional breve
- En mercados tensos, un apartamento atrae a 50-100 personas — prepárate para rechazos

## Agente inmobiliario y comisión

Desde 2015 rige el **Bestellerprinzip**: quien encarga al agente paga — generalmente el propietario. Por eso el inquilino normalmente **no paga** comisión. Si alguien te pide comisión inmobiliaria en un alquiler normal — eso es una señal de alerta.

## ¿A qué prestar atención?

### ⚠ **ESTAFAS:**

- Nunca pagues antes de ver el apartamento ni envíes dinero al extranjero
- No envíes datos bancarios por correo electrónico
- Precio significativamente por debajo del mercado = casi seguramente una estafa (por ej., "propietario falso en el extranjero")

## ¿Cuánto cuesta un apartamento?

Ciudad	Kaltmiete por m <sup>2</sup>
Hamburg	13-18€
Berlin	12-17€
München	18-25€
Frankfurt	15-20€
Köln	12-16€

Las tarifas indicadas son **Kaltmiete** (alquiler bruto). A estos se añaden Nebenkosten (anticipos de servicios) — juntos forman Warmmiete. En áreas con **Mietpreisbremse** el nuevo alquiler no puede exceder el nivel local (Mietspiegel) en más del 10%.

## Después de encontrar el apartamento

- Antes de firmar, lee cuidadosamente el contrato de alquiler (Mietvertrag)
- Prepara el depósito — máximo 3 alquileres brutos, puedes pagar en 3 cuotas
- Dentro de **14 días** después de la mudanza, haz el registro (Anmeldung) con Wohnungsgeberbestätigung

## Regla: alquiler máximo el 30% del ingreso neto