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 | Kaution | 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 m²
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