

HAMBOORG.CITY

Besplatna platforma za strance u Njemačkoj

✓ Asistent 24/7 na vašem jeziku
✓ Skener službenih dokumenata
✓ Podsjetnici o rokovima
✓ Kalkulatori naknada

hamboorg.city — jest i biće BESPLATNO

Wohnungssuche — kako tražiti stan u Njemačkoj

Praktični vodiči za pronalaženje stanovanja u Njemačkoj: glavni web-portali, potrebni dokumenti, strategije za povećanje mogućnosti i upozorenja o prijevarama.

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 — kako tražiti stan

Gdje tražiti?

Mrežni portali (najpopularniji):

- **ImmoScout24** — najveći
- **Immowelt**
- **Kleinanzeigen** (prije eBay Kleinanzeigen)
- **WG-Gesucht** — sobe i WG

Drugi načini:

- Facebook grupe (npr. "Wohnung Hamburg")
- Lokalne oglase, letke u supermarketima, Hausmeister

• **Sozialwohnung** — jeftinija, ali zahtijeva potvrdu WBS (Wohnberechtigungsschein) iz ureda, za niske dohotke

Koje dokumente pripremiti? (Bewerbermappe)

1. Selbstauskunft — obrazac s osobnim podacima i dohotkom

2. Schufa-Auskunft — izvještaj o kreditnoj sposobnosti (naruči na meineschufa.de)

3. Gehaltsnachweise — 3 posljednje isplate

4. Mietschuldenfreiheitsbescheinigung — potvrda o nepostojanju duga za najamninu od prethodnog najmodavca

5. Kopija osobne/putovnice

Najmodavci gotovo uvijek traže Schufa — naruči izvještaj unaprijed (besplatna verzija "Datenkopie nach Art. 15 DSGVO" je dovoljna).

Kako povećati šanse?

• **Brzina** — odgovori u roku od sati, imaj sve dokumente u jednoj PDF datoteci

• **Dobar dojam** na Besichtigung — točnost, urednost, kratko pismo motivacije

• Na napetim tržištima za jedan stan dolazi 50–100 osoba — računaj s odbijanjima

Makler i provizija

Od 2015 vrijedi **Bestellerprinzip**: za posrednika plaća onaj tko ga je naručio — najčešće najmodavac. Zato najamnik obično **ne plaća** proviziju. Ako netko od tebe traži maklersku proviziju pri običnoj najamnini — to je signal upozorenja.

Na što paziti?

⚠ **PRIJEVARE:**

• Nikad ne plaćaj prije nego što pogledaš stan niti ne šalji novac inozemstvu

• Ne prosljeđuj podatke o banci e-mailom

• Cijena značajno ispod tržišne = gotovo sigurno prijevara (npr. lažni "vlasnik iz inozemstva")

Koliko stoji stan?

Grad	Kaltmiete po m²
Hamburg	13–18€
Berlin	12–17€
München	18–25€
Frankfurt	15–20€
Köln	12–16€

Navedene cijene su **Kaltmiete** (hladan najam). Uz to dolaze Nebenkosten (uplate za režije) — zajedno čine Warmmiete. U područjima s **Mietpreisbremse** nova najamnina ne može premašiti lokalnu razinu (Mietspiegel) za više od 10%.

Nakon pronalaska stana

• Prije potpisa detaljno pročitaj ugovor o najmu (Mietvertrag)

• Pripremi kauciju — max 3 hladna najma, možeš plaćati u 3 rate

• Unutar **14 dana** od useljenja napravi prijavu boravišta (Anmeldung) s Wohnungsgeberbestätigung

Pravilo: najamnina max 30% neto dohotka