HAMBOORG.CITY

Piattaforma gratuita per stranieri in Germania

✓ Assistente 24/7 nella tua lingua
✓ Promemoria delle scadenze
✓ Scanner documenti ufficiali
✓ Calcolatori di prestazioni

hamboorg.city — è e resterà GRATUITO

Ricerca di un appartamento in Germania — guida pratica

Guida completa per trovare un appartamento in Germania con i migliori siti web, documenti necessari e consigli per aumentare le tue possibilità di ottenere l'alloggio desiderato.

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 — come cercare un appartamento

Dove cercare?

Portali online (i più popolari):

- **ImmoScout24** — il più grande
- **Immowelt**
- **Kleinanzeigen** (ex eBay Kleinanzeigen)
- **WG-Gesucht** — stanze e WG

Altri modi:

- Gruppi su Facebook (ad es. "Wohnung Hamburg")

• Annunci locali, volantini nei supermercati, Hausmeister

• **Sozialwohnung** — più economico, ma richiede certificato WBS (Wohnberechtigungsschein) dall'ufficio per redditi bassi

Quali documenti preparare? (Bewerbermappe)

1. Selbstauskunft — modulo con dati personali e reddito

2. Schufa-Auskunft — rapporto di solvibilità (ordina su meineschufa.de)

3. Gehaltsnachweise — ultimi 3 cedolini paga

4. Mietschuldenfreiheitsbescheinigung — certificato di assenza di debiti di affitto dal precedente proprietario

5. Copia di documento d'identità/passaporto

I proprietari quasi sempre richiedono Schufa — ordina il rapporto in anticipo (la versione gratuita "Datenkopie nach Art. 15 DSGVO" è sufficiente).

Come aumentare le tue possibilità?

• **Velocità** — rispondi entro poche ore, avere tutti i documenti in un unico PDF

• **Buona impressione** alla Besichtigung — puntualità, pulizia, breve lettera motivazionale

• Su mercati tesi, un appartamento attrae 50–100 persone — preparati ai rifiuti

Agente immobiliare e commissione

Dal 2015 vale il **Bestellerprinzip**: chi ordina l'agente paga — solitamente il proprietario. Quindi il locatario normalmente **non paga** commissione. Se qualcuno ti chiede commissione immobiliare per una normale locazione — è un segnale d'allarme.

A cosa fare attenzione?

⚠ **TRUFFE:**

• Non pagare mai prima di aver visto l'appartamento e non inviare denaro all'estero

• Non inviare dati bancari per email

• Prezzo significativamente sotto il mercato = quasi certamente una truffa (ad es., "proprietario finto dall'estero")

Quanto costa un appartamento?

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

Le tariffe indicate sono **Kaltmiete** (affitto lordo). A queste si aggiungono Nebenkosten (acconti per utenze) — insieme formano Warmmiete. Nelle aree con **Mietpreisbremse** il nuovo affitto non può superare il livello locale (Mietspiegel) di più del 10%.

Dopo aver trovato l'appartamento

• Prima di firmare, leggi attentamente il contratto di affitto (Mietvertrag)

• Prepara la cauzione — massimo 3 affitti lordi, puoi pagare in 3 rate

• Entro **14 giorni** dal trasferimento, fai la registrazione (Anmeldung) con Wohnungsgeberbestätigung

Regola: affitto massimo il 30% del reddito netto