



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 | Kautions | 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	Kaltniete per m ²
Hamburg	13-18€
Berlin	12-17€
München	18-25€
Frankfurt	15-20€
Köln	12-16€

Le tariffe indicate sono **Kaltniete** (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