HAMBOORG.CITY

Bezpłatna platforma dla cudzoziemców w Niemczech

✓ Asystent 24/7 w Twoim języku
✓ Przypomnienia o terminach
✓ Skaner pism urzędowych
✓ Kalkulatory zasiłków

hamboorg.city — jest i będzie ZA DARMO

Wohnungssuche — jak szukać mieszkania w Niemczech

Przewodnik po szukaniu mieszkania w Niemczech - gdzie szukać, jakie dokumenty przygotować i jak zwiększyć szanse wynajęcia wymarzonego lokalu.

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 — jak szukać mieszkania

Gdzie szukać?

Portale online (najpopularniejsze):

- **ImmoScout24** — największy
- **Immowelt**
- **Kleinanzeigen** (dawniej eBay Kleinanzeigen)
- **WG-Gesucht** — pokoje i WG

Inne sposoby:

- Grupy na Facebooku (np. „Wohnung Hamburg")
- Ogłoszenia lokalne, kartki w supermarketach, Hausmeister

• **Sozialwohnung** — tańsza, ale wymaga zaświadczenia WBS (Wohnberechtigungsschein) z urzędu, dla niskich dochodów

Jakie dokumenty przygotować? (Bewerbermappe)

1. Selbstauskunft — formularz z danymi osobowymi i dochodem

2. Schufa-Auskunft — raport o wiarygodności kredytowej (zamów na meineschufa.de)

3. Gehaltsnachweise — 3 ostatnie paski płacowe

4. Mietschuldenfreiheitsbescheinigung — zaświadczenie o braku długów czynszowych od poprzedniego wynajmującego

5. Kopia dowodu/paszportu

Wynajmujący prawie zawsze pytają o Schufa — zamów raport z wyprzedzeniem (darmowa wersja „Datenkopie nach Art. 15 DSGVO" wystarcza).

Jak zwiększyć szanse?

• **Szybkość** — odpowiadaj w ciągu godzin, miej komplet dokumentów w jednym PDF

• **Dobre wrażenie** na Besichtigung — punktualność, schludność, krótki list motywacyjny

• W napiętych rynkach na jedno mieszkanie przychodzi 50–100 osób — licz się z odmowami

Makler i prowizja

Od 2015 obowiązuje **Bestellerprinzip**: za pośrednika płaci ten, kto go zamówił — najczęściej wynajmujący. Dlatego najemca zwykle **nie płaci** prowizji. Jeśli ktoś żąda od ciebie prowizji maklerskiej przy zwykłym wynajmie — to sygnał ostrzegawczy.

Na co uważać?

⚠ **OSZUSTWA:**

• Nigdy nie płać przed obejrzeniem mieszkania ani nie wysyłaj pieniędzy za granicę

• Nie podawaj danych bankowych przez e-mail

• Cena znacznie poniżej rynku = niemal na pewno oszustwo (np. fałszywy „właściciel za granicą")

Ile kosztuje mieszkanie?

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

Podane stawki to **Kaltmiete** (czynsz zimny). Do tego dochodzą Nebenkosten (zaliczki na media) — razem dają Warmmiete. W obszarach z **Mietpreisbremse** nowy czynsz nie może przekraczać lokalnego poziomu (Mietspiegel) o więcej niż 10%.

Po znalezieniu mieszkania

• Przed podpisem dokładnie przeczytaj umowę najmu (Mietvertrag)

• Przygotuj kaucję — max 3 zimne czynsze, możesz płacić w 3 ratach

• W ciągu **14 dni** od wprowadzenia zrób meldunek (Anmeldung) z Wohnungsgeberbestätigung

Zasada: czynsz max 30% dochodu netto