HAMBOORG.CITY

Platformă gratuită pentru străini în Germania

✓ Asistent 24/7 în limba ta
✓ Reamintiri de termene
✓ Scanner pentru documente oficiale
✓ Calculatoare de beneficii

hamboorg.city — este și va rămâne GRATUIT

Căutarea unui apartament în Germania — ghid practic

Ghid complet pentru găsirea unui apartament în Germania, cuprinzând cele mai bune site-uri, documentele necesare și sfaturi pentru a-ți crește șansele de a obține locuința dorită.

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 — cum să cauți un apartament

Unde să cauți?

Portaluri online (cele mai populare):

- **ImmoScout24** — cel mai mare
- **Immowelt**
- **Kleinanzeigen** (fost eBay Kleinanzeigen)
- **WG-Gesucht** — camere și WG

Alte modalități:

- Grupuri pe Facebook (de ex., "Wohnung Hamburg")

• Anunțuri locale, pliante în supermarketuri, Hausmeister

• **Sozialwohnung** — mai ieftin, dar necesită certificat WBS (Wohnberechtigungsschein) de la birou, pentru venituri reduse

Ce documente să pregătești? (Bewerbermappe)

1. Selbstauskunft — formular cu date personale și venit

2. Schufa-Auskunft — raport de solvabilitate (comandă pe meineschufa.de)

3. Gehaltsnachweise — ultimele 3 situații de plată

4. Mietschuldenfreiheitsbescheinigung — certificat că nu ai datorii de chirie de la proprietarul anterior

5. Copie de ID/pașaport

Proprietarii aproape întotdeauna cer Schufa — comandă raportul în avans (versiunea gratuită "Datenkopie nach Art. 15 DSGVO" este suficientă).

Cum să-ți crești șansele?

• **Rapiditate** — răspunde în maxim ore, ai documentele complete într-un PDF

• **Bună impresie** la Besichtigung — punctualitate, curățenie, scrisoare motivațională scurtă

• Pe piețe tensionate, o garsoniere atrage 50–100 de persoane — fii pregătit pentru refuzuri

Agent și comision

De la 2015, se aplică **Bestellerprinzip**: cel care cere serviciile unui agent plătește — de obicei proprietarul. De aceea, chiriașul **nu plătește** comision. Dacă cineva îți cere comision de agent la o chirie obișnuită — asta e semnal de alarmă.

La ce să fii atent?

⚠ **ÎNȘELĂTORII:**

• Nu plăti niciodată înainte de a vizita apartamentul și nu trimite bani în străinătate

• Nu trimite date bancare prin e-mail

• Preț semnificativ sub piață = aproape sigur înșelătorie (de ex., "proprietar fals din străinătate")

Cât costă un apartament?

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

Tarifele indicate sunt **Kaltmiete** (chirie rece). La acestea se adaugă Nebenkosten (avansuri pentru utilități) — împreună formează Warmmiete. În zonele cu **Mietpreisbremse**, noua chirie nu poate depăși nivelul local (Mietspiegel) cu mai mult de 10%.

După ce găsești apartamentul

• Înainte de semnare, citește atent contractul de chirie (Mietvertrag)

• Pregătește caranția — maxim 3 chiriuri reci, poți plăti în 3 rate

• În termen de **14 zile** de la mutare, fă înregistrarea (Anmeldung) cu Wohnungsgeberbestätigung

Regulă: chirie maxim 30% din venitul net