HAMBOORG.CITY

Бесплатная платформа для иностранцев в Германии

✓ Ассистент 24/7 на вашем языке
✓ Сканер официальных документов
✓ Напоминания о сроках
✓ Калькуляторы пособий

hamboorg.city — есть и будет БЕСПЛАТНО

Поиск квартиры в Германии — практическое руководство

Полное руководство по поиску квартиры в Германии с информацией о лучших сайтах, необходимых документах и советах для увеличения ваших шансов на получение жилья.

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 — как искать квартиру

Где искать?

Онлайн-порталы (самые популярные):

- **ImmoScout24** — крупнейший
- **Immowelt**
- **Kleinanzeigen** (ранее eBay Kleinanzeigen)
- **WG-Gesucht** — комнаты и WG

Другие способы:

- Группы на Facebook (например, "Wohnung Hamburg")
- Объявления в местных газетах, объявления в супермаркетах, Hausmeister

• **Sozialwohnung** — дешевле, но требует справку WBS (Wohnberechtigungsschein) из ведомства для лиц с низким доходом

Какие документы подготовить? (Bewerbermappe)

1. Selbstauskunft — форма с личными данными и доходом

2. Schufa-Auskunft — отчёт о кредитной благонадёжности (закажите на meineschufa.de)

3. Gehaltsnachweise — 3 последних расчётных листка

4. Mietschuldenfreiheitsbescheinigung — справка об отсутствии задолженности по арендной плате от предыдущего хозяина

5. Копия паспорта

Аренодатели почти всегда требуют Schufa — закажите отчёт заранее (бесплатная версия "Datenkopie nach Art. 15 DSGVO" достаточна).

Как повысить шансы?

• **Скорость** — отвечайте в течение часов, имейте полный пакет документов в одном PDF

• **Хорошее впечатление** на Besichtigung — пунктуальность, опрятность, краткое мотивационное письмо

• На напряженных рынках на одну квартиру приходят 50–100 человек — готовьтесь к отказам

Маклер и комиссия

С 2015 года действует **Bestellerprinzip**: за посредника платит тот, кто его заказал — обычно арендодатель. Поэтому арендатор обычно **не платит** комиссию. Если кто-то требует от вас комиссию маклера при обычной аренде — это тревожный сигнал.

На что обратить внимание?

⚠ **МОШЕННИЧЕСТВО:**

• Никогда не платите до осмотра квартиры и не переводите деньги за границу

• Не передавайте банковские данные по электронной почте

• Цена значительно ниже рыночной = почти наверняка мошенничество (например, фальшивый "владелец за границей")

Сколько стоит квартира?

Город	Kaltmiete за м²
Hamburg	13–18€
Berlin	12–17€
München	18–25€
Frankfurt	15–20€
Köln	12–16€

Указанные ставки — это **Kaltmiete** (чистая арендная плата). К ней добавляются Nebenkosten (авансы на коммунальные услуги) — вместе они составляют Warmmiete. В областях с **Mietpreisbremse** новая арендная плата не может превышать местный уровень (Mietspiegel) более чем на 10%.

После нахождения квартиры

• Перед подписью внимательно прочитайте договор аренды (Mietvertrag)

• Подготовьте залог — максимум 3 чистых арендных платежа, можете платить в 3 рассрочки

• В течение **14 дней** после въезда сделайте регистрацию (Anmeldung) с Wohnungsgeberbestätigung

Правило: арендная плата максимум 30% от чистого дохода