



# HAMBOORG.CITY

Бесплатная платформа для иностранцев в Германии

- ✓ Ассистент 24/7 на вашем языке
- ✓ Напоминания о сроках
- ✓ Сканер официальных документов
- ✓ 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 | Kautions | 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](https://www.meineschufa.de))
- 3. Gehaltsnachweise** — 3 последних расчётных листка
- 4. Mietschuldenfreiheitsbescheinigung** — справка об отсутствии задолженности по арендной плате от предыдущего хозяина
- 5.** Копия паспорта

Арендодатели 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	Kaltniete за м <sup>2</sup>
Hamburg	13-18€
Berlin	12-17€
München	18-25€
Frankfurt	15-20€
Köln	12-16€

Указанные ставки — это **Kaltniete** (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