HAMBOORG.CITY

Besplatna platforma za strance u Nemačkoj

✓ Асистент 24/7 на вашем језику
✓ Skener zvaničnih dokumenata
✓ Podsetnici o rokovima
✓ Kalkulatori naknada

hamboorg.city — jeste i biće BESPLATNO

Wohnungssuche — како тражити стан у Њемачкој

Практични водич за налажење становања у Немачкој: главни веб-портали, потребни докумети, стратегије за повећање шанси и упозорења о преварама.

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 — како потражити стан

Где потражити?

Мрежни портали (најпопуларнији):

- **ImmoScout24** — највећи
- **Immowelt**
- **Kleinanzeigen** (раније eBay Kleinanzeigen)
- **WG-Gesucht** — собе и WG

Други начини:

- Facebook групе (нпр. "Wohnung Hamburg")
- Локалне огласе, летке у супермаркетима, Hausmeister

• **Sozialwohnung** — јефтинија, али захтева потврду WBS (Wohnberechtigungsschein) из канцеларије, за ниске приходе

Које документе припремити? (Bewerbermappe)

1. Selbstauskunft — образац с личним подацима и приходом

2. Schufa-Auskunft — извештај о кредитној способности (наручи на meineschufa.de)

3. Gehaltsnachweise — 3 последње плате

4. Mietschuldenfreiheitsbescheinigung — потврда о одсуству дуга за станарину од претходног домаћина

5. Копија личне карте/пасоша

Домаћини скоро увек траже Schufa — наручи извештај унапред (бесплатна верзија "Datenkopie nach Art. 15 DSGVO" је довољна).

Како повећати шансе?

• **Брзина** — одговори у року од сати, имај све документе у једној PDF датотеци

• **Добар утисак** на Besichtigung — пунктуалност, уредност, кратко писмо мотивације

• На затегнутим тржиштима за један стан долази 50–100 особа — рачунај с одбијањима

Макелр и провизија

Од 2015 важи **Bestellerprinzip**: за посредника плаћа онај који га је наручио — најчешће домаћин. Зато станар обично **не плаћа** провизију. Ако неко од тебе тражи макелску провизију при обичној станарини — то је знак упозорења.

На шта пазити?

⚠ **ПРЕВАРЕ:**

• Никад не плаћај пре него што видиш стан нити не шаљи новац иностранству

• Не давај банковне податке преко е-маила

• Цена значајно испод тржишне = готово сигурно превара (нпр. лажни "власник из иностранства")

Колико кошта стан?

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

Наведене цене су **Kaltmiete** (хладна станарина). Уз то долазе Nebenkosten (уплате за режије) — заједно чине Warmmiete. У подручјима с **Mietpreisbremse** нова станарина не може премашити локалну разину (Mietspiegel) за више од 10%.

После проналаска стана

• Пре потписа детаљно прочитај уговор о станарини (Mietvertrag)

• Припреми депозит — макс 3 хладне станарине, можеш плаћати у 3 рате

• Унутар **14 дана** од усељења направи пријаву боравишта (Anmeldung) с Wohnungsgeberbestätigung

Правило: станарина макс 30% нето прихода