HAMBOORG.CITY

Безкоштовна платформа для іноземців у Німеччині

✓ Асистент 24/7 вашою мовою
✓ Сканер офіційних документів
✓ Нагадування про терміни
✓ Калькулятори допомоги

hamboorg.city — є і буде БЕЗКОШТОВНО

Пошук житла — Як знайти квартиру в Німеччині

Детальний посібник з пошуку квартири в Німеччині, що охоплює найкращі онлайн-платформи, необхідні документи, поради щодо підвищення шансів та звичайні способи шахрайства.

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 — Як шукати квартиру

Де шукати?

Онлайн портали (найпопулярніші):

- **ImmoScout24** — найбільший
- **Immowelt**
- **Kleinanzeigen** (раніше eBay Kleinanzeigen)
- **WG-Gesucht** — кімнати та спільні квартири

Інші способи:

- Групи на Facebook (наприклад, "Wohnung Hamburg")
- Локальні оголошення, листівки в супермаркетах, Hausmeister

• **Sozialwohnung** — дешевше, але потребує свідоцтва WBS (Wohnberechtigungsschein) від офісу для людей з низьким доходом

Які документи підготувати? (Bewerbermappe)

1. Selbstauskunft — форма з персональними даними та доходом

2. Звіт Schufa — звіт про кредитоспроможність (замовте на meineschufa.de)

3. Gehaltsnachweise — останні 3 розрахункових листи

4. Mietschuldenfreiheitsbescheinigung — свідоцтво про відсутність боргів із орендою від попереднього орендодавця

5. Копія посвідчення особи/паспорта

Орендодавці майже завжди просять Schufa — замовте звіт заздалегідь (безкоштовна версія "Datenkopie nach Art. 15 DSGVO" достатня).

Як збільшити свої шанси?

• **Швидкість** — відповідайте протягом годин, мають все документи в одному PDF

• **Добре враження** на Besichtigung — пунктуальність, охайність, короткий лист мотивації

• На напруженому ринку на одну квартиру претендує 50–100 осіб — готуйтеся до відмов

Посередник та комісія

З 2015 року діє **Bestellerprinzip**: за посередника платить той, хто його замовив — зазвичай орендодавець. Тому орендар зазвичай **не платить** комісію. Якщо хтось вимагає від вас Maklergebühr при звичайній оренді — це сигнал тривоги.

На що звертати увагу?

⚠ **ШАХРАЙСТВА:**

• Ніколи не платіть до перегляду квартири та не надсилайте гроші за кордон

• Не надавайте банківські реквізити по електронній пошті

• Ціна значно нижче ринкової = майже напевно шахрайство (наприклад, фальшивий "власник за кордоном")

Скільки коштує квартира?

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

Наведені ставки — це **Kaltmiete** (холодна орендна плата). Додайте Nebenkosten (комунальні послуги) — разом вони складають Warmmiete. У районах із **Mietpreisbremse** нова орендна плата не може перевищувати місцевий рівень (Mietspiegel) більше ніж на 10%.

Після знаходження квартири

• Перед підписанням уважно прочитайте договір оренди (Mietvertrag)

• Підготуйте депозит — максимум 3 холодні орендні платежі, можете платити трьома частинами

• Протягом **14 днів** після переїзду зробіть реєстрацію (Anmeldung) із Wohnungsgeberbestätigung

Правило: Орендна плата макс 30% чистого доходу