



# HAMBOORG.CITY

Безкоштовна платформа для іноземців у Німеччині

- ✓ Асистент 24/7 вашою мовою
- ✓ Нагадування про терміни
- ✓ Сканер офіційних документів
- ✓ 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 | Kautions | 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](https://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	Kaltniete за м <sup>2</sup>
Hamburg	13-18€
Berlin	12-17€
München	18-25€
Frankfurt	15-20€
Köln	12-16€

Наведені ставки — це **Kaltniete** (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