HAMBOORG.CITY

Nền tảng miễn phí cho người nước ngoài tại Đức

✓ Trợ lý 24/7 bằng ngôn ngữ của bạn
✓ Máy quét tài liệu chính thức
✓ Nhắc nhở về thời hạn
✓ Máy tính trợ cấp

hamboorg.city — là và sẽ luôn MIỄN PHÍ

Wohnungssuche — Cách tìm kiếm căn hộ ở Đức

Hướng dẫn toàn diện về cách tìm kiếm căn hộ ở Đức, bao gồm các trang web phổ biến, tài liệu cần thiết và mẹo để tăng cơ hội thành công.

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 — cách tìm kiếm căn hộ

Ở đâu để tìm kiếm?

Các cổng thông tin trực tuyến (phổ biến nhất):

- **ImmoScout24** — lớn nhất
- **Immowelt**
- **Kleinanzeigen** (trước đó là eBay Kleinanzeigen)
- **WG-Gesucht** — phòng trọ và WG

Những cách khác:

- Các nhóm Facebook (ví dụ: "Wohnung Hamburg")
- Quảng cáo địa phương, bảng thông báo trong siêu thị, Hausmeister

• **Sozialwohnung** — rẻ hơn, nhưng yêu cầu giấy chứng nhận WBS (Wohnberechtigungsschein) từ cơ quan chính quyền, dành cho thu nhập thấp

Cần chuẩn bị những tài liệu nào? (Bewerbermappe)

1. Selbstauskunft — mẫu đơn có thông tin cá nhân và thu nhập

2. Schufa-Auskunft — báo cáo đánh giá tín dụng (đặt hàng từ meineschufa.de)

3. Gehaltsnachweise — 3 bảng lương gần nhất

4. Mietschuldenfreiheitsbescheinigung — giấy chứng nhận không có nợ tiền thuê nhà từ chủ nhà trước

5. Bản sao căn cước/hộ chiếu

Chủ nhà hầu như luôn yêu cầu Schufa — đặt hàng trước (phiên bản miễn phí "Datenkopie nach Art. 15 DSGVO" là đủ).

Cách tăng cơ hội?

• **Tốc độ** — phản hồi trong vòng vài giờ, có đầy đủ tài liệu trong một tệp PDF

• **Ấn tượng tốt** tại Besichtigung — đúng giờ, gọn gàng, thư động lực ngắn

• Trên thị trường căng thẳng, một căn hộ có 50–100 người nộp đơn — hãy chuẩn bị cho những lần từ chối

Môi giới và hoa hồng

Từ năm 2015, **Bestellerprinzip** có hiệu lực: người trả tiền cho môi giới là người đã gọi họ — thường là chủ nhà. Do đó, người thuê thường **không phải trả** hoa hồng. Nếu ai đó yêu cầu hoa hồng môi giới cho một hợp đồng thuê bình thường — đó là dấu hiệu cảnh báo.

Cần lưu ý những gì?

⚠ **NHỮNG HÀNH VI LẠC DỬA:**

• Không bao giờ trả tiền trước khi xem căn hộ hoặc chuyển tiền ra nước ngoài

• Không cung cấp thông tin ngân hàng qua email

• Giá thấp hơn thị trường đáng kể = gần như chắc chắn là lừa đảo (ví dụ: "chủ nhân giả từ nước ngoài")

Căn hộ có giá bao nhiêu?

Thành phố	Kaltmiete trên m²
Hamburg	13–18€
Berlin	12–17€
München	18–25€
Frankfurt	15–20€
Köln	12–16€

Các mức giá được liệt kê là **Kaltmiete** (tiền thuê không bao gồm tiện ích). Ngoài ra còn có Nebenkosten (phí dịch vụ chung cư) — cộng lại thành Warmmiete. Ở các khu vực có **Mietpreisbremse**, tiền thuê mới không được vượt quá mức địa phương (Mietspiegel) quá 10%.

Sau khi tìm thấy căn hộ

• Trước khi ký, hãy đọc kỹ hợp đồng thuê nhà (Mietvertrag)

• Chuẩn bị tiền đặt cọc — tối đa 3 tháng tiền thuê không bao gồm tiện ích, bạn có thể trả thành 3 lần

• Trong **14 ngày** từ khi chuyển vào, hãy thực hiện đăng ký hộ khẩu (Anmeldung) với Wohnungsgeberbestätigung

Quy tắc: tiền thuê tối đa 30% thu nhập ròng