



Trabajar en Alemania: La
página web oficial
para profesionales
cualificados

Búsqueda de vivienda

En Alemania hay una gran oferta de viviendas de alquiler de alta calidad, pero también una gran competencia en todo en las grandes ciudades. Le explicamos cómo encontrar una vivienda y le damos consejos a tener en cuenta antes y después de mudarse.

El primer alojamiento

Hay varias opciones para las primeras semanas hasta que encuentre un lugar donde vivir en Alemania: un apartamento de vacaciones amueblado o un albergue juvenil.

Búsqueda de vivienda

Las ofertas de apartamentos y casas se pueden encontrar en conocidos portales inmobiliarios de alquiler. Actualmente se ofrecen la mayoría de apartamentos y casas disponibles. También se pueden encontrar en los diarios regionales.

La oferta y la demanda en Alemania dependen en gran medida de la región. Mientras que en las zonas rurales suele conseguir una vivienda rápidamente, los propietarios en las grandes ciudades suelen elegir interesados. Especialmente en las grandes ciudades y sus alrededores, la búsqueda de un apartamento puede ser algo más larga (y costosa). Infórmese con tiempo sobre el mercado de la vivienda en la zona donde vaya a vivir en el futuro.

Compartir vivienda

Compartir vivienda es una alternativa real para todas las personas a las que les guste la convivencia y ahorrar dinero en el alquiler. Hay muchos apartamentos compartidos de este tipo, sobre todo en las grandes ciudades. En un apartamento compartido, cada persona suele tener su propia habitación, pero la comparten con los/as otros/as.

Los/as estudiantes suelen encontrar habitaciones en apartamentos compartidos a través de los tablones de la universidad o en la [página web de la asociación de estudiantes de su universidad](#). El [DAAD](#) también ofrece numerosos consejos para encontrar una vivienda.

Puede buscar una habitación en su ciudad en las bolsas online de apartamentos compartidos o páginas de alquiler.

Gastos de alquiler

El precio del alquiler de una vivienda depende de la superficie habitable, la ubicación, el año de construcción y el estado de conservación, así como de las instalaciones del edificio (p. ej. ascensor, servicio de correo, garaje). Los alquileres son especialmente elevados en grandes ciudades como Múnich, Fráncfort o Berlín. Además de las ciudades propiamente dichas, son sobre todo las zonas circundantes las que resultan caras, ya que están situadas directamente al lado de una gran ciudad.

[Aquí](#) encontrará un mapa de Alemania con una lista de los precios del alquiler. También puede consultar ["Mietspiegel"](#) (lista indicativa de los precios de alquiler) y el nombre de su ciudad para conocer los precios actuales.

Al mirar una oferta de vivienda específica, asegúrese de comprobar si el precio incluye los suministros básicos como el agua, el gas y el uso de la vivienda. Lea más al respecto en la sección "Contrato de alquiler".

Contrato de alquiler

En Alemania, los contratos de alquiler deben celebrarse por escrito. Por lo general, el contrato de alquiler se refiere al alquiler base (a lo que en alemán se le llama "alquiler frío" o "Kaltmiete"), es decir, al alquiler de la utilización del espacio. En el caso de lo que se conoce como "alquiler caliente" o "Warmmiete", los gastos accesorios como el agua, la calefacción, la recogida de residuos y los servicios de conserjería también están incluidos.

La electricidad y el gas suelen tener que darse de alta por separado y no suelen estar incluidos en el "alquiler caliente". En el contrato de alquiler se indica detalladamente qué gastos forman parte de los gastos de "alquiler caliente" y qué gastos deben ser transferidos a la persona propietaria todos los meses. Para estar seguro de que también lo que tiene que pagar aparte del alquiler.

Además, el/la propietario/a puede exigirle que pague una **fianza** de un máximo de tres meses de alquiler al firmar el contrato. Esta cantidad se le devolverá cuando se mude, a menos que, por ejemplo, haya dañado la vivienda o no haya pagado el alquiler.

Mudarse a la nueva vivienda

Registrarse en la Oficina de Empadronamiento o en la Oficina de Atención al Ciudadano:toc viva en Alemania debe estar empadronada. Debe hacerlo en la Oficina de Empadronamiento o en la Oficina de Atención al Ciudadano (*Einwohnermeldeamt* o *Bürgeramt*) a más tardar dos semanas después de ello necesitará un documento de identidad válido. Si se trata de una vivienda alquilada, deberá presentar una confirmación debidamente cumplimentada de la persona propietaria de la vivienda. Se trata de ello que se confirma cuándo usted se muda y adónde. Por lo general, puede encontrar el formulario en la Oficina de Empadronamiento competente en la página web de la ciudad a la que se muda.

Darse de alta en los suministradores de energía y agua:si la luz, el agua caliente o el gas de la vivienda están incluidos en los gastos accesorios del alquiler, tendrá que buscar un proveedor y firmar un contrato.

Contratar servicios de teléfono, Internet y televisión (por cable): hay varios proveedores en Alemania. Antes de contratar, es buena idea comparar precios: los portales online pueden ayudarle en este sentido. Un consejo: la instalación de televisión y la conexión a Internet puede llevar varias semanas. Por ello, si es posible, es mejor contactar con un proveedor antes de mudarse.

Cánones de radiodifusión: en Alemania, se está obligado a pagar un canon (aprox. 18 euros al año) por la televisión e Internet al "*Beitragservice ARD, ZDF und Deutschlandradio*" (servicio de contribución a la televisión y radio), que se cobra por vivienda, independientemente del número de personas que viven allí. [puede darse de alta en línea](#).



(mailto:?)
subject=B%C3%BAsqueda%20de%20vivienda%20en%20Alemania%2Fvivienda-mobilidad%2Fbusqueda-vivienda)

Información en la red
www.make-it-in-germany.com/es/vivir-en-alemania/vivienda-mobilidad/busqueda-vivienda

Oficina Federal de Migración y Refugiados

La búsqueda de vivienda en Alemania
Cuestiones a tener en cuenta en el contrato de alquiler

Handbook Germany

¿Para qué es necesario informarse sobre el documento "Schufa"?

Study in Germany

Consejos útiles para la búsqueda de vivienda para jóvenes