

Cómo conseguir un buen apartamento en Alemania (y que no te llegue sin cocina)

Dónde buscar, los costos escondidos que nadie te cuenta, las estafas más comunes y cómo ganarle a otros 50 aplicantes.

1 ¿Dónde buscar? Todos los portales

LOS GRANDES

- **ImmoScout24** — el portal nº 1 del país, la mayor base de anuncios.
- **Immowelt e Immonet** — el nº 2 del mercado (mismo grupo, anuncios distintos).

TRATO DIRECTO Y ECONÓMICOS

- **Kleinanzeigen** — directo con dueños (von Privat), sin comisión. Ojo con estafas.
- **Wohnungsboerse.net** — anuncios gratuitos de dueños privados, opciones baratas.
- **1A-Immobilienmarkt.de** — portal alternativo con menos competencia.

COMPARTIDO Y TEMPORAL

- **WG-Gesucht** — pisos compartidos (WG) y contratos temporales, ideal al llegar.
- **Wunderflats / HousingAnywhere** — amoblados temporales, populares entre extranjeros.
- **Grupos de Facebook y Telegram** de latinos en tu ciudad — ofertas fuera de portales.

★ EL SECRETO: LAS GENOSSENSCHAFTEN

Las cooperativas de vivienda alquilan mucho más barato (~90% tiene Kaltmiete bajo 8 €/m²), sin subidas agresivas ni desalojo por "uso propio". En vez de Kaution, compras participaciones de socio (**Geschäftsanteile**, 300-3.000 €). Busca en Google "**Wohnungsgenossenschaft + tu ciudad**" y aplica directo en sus páginas — la mayoría ni publica en portales. Lista de espera larga: inscríbete YA, aunque no te mudes pronto.

⚠ **Pero ojo:** al mudarte NO te devuelven los Anteile enseguida — por ley esperan al cierre del año fiscal y la aprobación del balance: típicamente **1 año o más**. Y antes de pagar, **pregunta siempre si hay plan de financiación (Ratenzahlung)** para no soltar todo el monto de golpe.

TIP: Activa alertas en todos los portales y responde en menos de 1 hora. En ciudades grandes un anuncio recibe +100 mensajes el primer día.

2 Costos escondidos: lo barato sale caro

⚠ ¡OJO CON LA COCINA!

Muchos apartamentos se entregan **sin cocina**: ni muebles, ni estufa, ni lavaplatos. Busca la sigla **EBK (Einbauküche)** = cocina integrada incluida. Si dice "**ohne Küche**", la compras e instalas tú: **1.500-5.000 €** extra que no viste venir.

⚠ LA FACTURA GORDA DE NEBENKOSTEN

Pagas un adelanto mensual de servicios (calefacción, agua, basura). Si el dueño lo puso bajito para que la Warmmiete se vea atractiva, al final del año llega la **Nachzahlung**: una factura de ajuste que puede ser de cientos o miles de euros. **Antes de firmar, pide la Nebenkostenabrechnung del año anterior** y pregunta por el tipo de calefacción (gas viejo = caro).

- € **Kaution**: el depósito son hasta 3 Kaltmieten — resérvalo desde el inicio.
- € **Cocina, lámparas y cortinas**: en Alemania los pisos suelen entregarse pelados, sin nada.
- € **Renovación al salir**: revisa qué te obliga el contrato (pintar, reparar) antes de firmar.

3 Señales de estafa

- ✗ Te piden dinero **antes** de ver el apartamento → estafa, siempre.
- ✗ Precio muy por debajo del mercado y un dueño "que vive en el extranjero" → estafa.
- ✗ Te mandan "las llaves por correo" si transfieres el depósito → estafa clásica.
- ✗ **Kaution** mayor a 3 rentas frías → es ilegal pedir más.
- ✗ Contrato sin desglose claro de **Kaltmiete** y **Nebenkosten** → no firmes sin preguntar.

4 Cómo destacar entre 50 aplicantes

- ✓ **Schufa-Auskunft** — tu historial crediticio alemán, el documento nº 1.
- ✓ Últimas **3 nóminas** o contrato de trabajo (o constancia de beca/ahorros).
- ✓ **Mieterselbstauskunft** llenada — formulario de autoevaluación del inquilino.
- ✓ Copia de pasaporte y visa/permiso de residencia.
- ✓ Carta breve de presentación: quién eres, en qué trabajas, por qué quieres ese piso.

TIP: Lleva todo en una carpeta (física y PDF) a la **Besichtigung** y entrégala ese mismo día. La mayoría aplica "después"... y pierde.

5 Mini-glosario de supervivencia

Kaltmiete Renta "fría", sin servicios.	Warmmiete Renta + servicios. Lo que pagas al mes.
Nebenkosten Costos extra: agua, calefacción, basura.	Nachzahlung Factura de ajuste anual de los Nebenkosten.
Kaution Depósito. Máximo legal: 3 rentas frías.	EBK (Einbauküche) Cocina integrada incluida.
WG Piso compartido.	Besichtigung Visita al apartamento.
Genossenschaft Cooperativa de vivienda, renta barata.	Anmeldung Registro oficial de tu domicilio.

¿Te sirvió esta guía?

@valemania

Sígueme para más tips de vida en Alemania en español y comparte esta guía con alguien que la necesite.