

## 德国找房常见问题 FAQ 问答汇总

### ——一代找住房申请期常见问题及解答

在德国,找房、租房本就是一个繁琐的过程。对于中国留学生来说,陌生的环境、不熟练的语言无疑更是雪上加霜。因此,我们 KBC 中德文化交流中心根据经验特将同学们在租房过程中可能遇到的诸多问题归纳总结如下,希望对您有所帮助。

## 目录

|   |   |
|---|---|
| 代找住房申请期常见问题及解答.....   | 4 |
| 1 如果我想自己找房子，KBC有什么建议吗？.....   | 4 |
| 2 我德国有学长学姐，让他们帮忙要注意些什么？.....  | 4 |
| 3 wggesehen, studenten-wg, immobilien 上的房源怎么样？.....                   | 4 |
| 4 为什么我自己给房东写了很多信问房子，都没回音呢？.....                                       | 4 |
| 5 申请代找住房是否越早越好？要 KBC 帮忙找房需要多长时间？.....                                 | 4 |
| 6 KBC 找的房子一般是长租还是短租？.....   | 5 |
| 7 德国租房房型一般有哪几种？.....  | 5 |
| 8 KBC 找的房子一般是哪种房型？合租还是单间？.....  | 5 |
| 9 合租房、单身公寓和简易公寓比较？.....   | 5 |
| 10 我想住 WG，好找吗？.....   | 6 |
| 11 关于合租，男女混住，安全吗？.....  | 6 |
| 12 合租几个人住为好？.....   | 6 |
| 13 KBC 找的合租是中国人还是德国人？.....  | 6 |
| 14 我大学几个学友都要去德国留学，我们想一起租个大的 Wohnung，这样好一起有个照应，可以吗？.....               | 6 |
| 15 两人一同找房，要注意什么？.....   | 7 |
| 16 服务费能少些吗？.....  | 7 |
| 17 为什么要预付款？.....  | 7 |
| 18 申请表上我可以填写距学校（或工作单位）的距离限制吗？.....                                    | 7 |
| 19 德国租房，多远是“远”，多近是“近”？.....   | 7 |
| 20 如果房租、是否配备家具和交通时限等找房条件都同等重要该怎么办？.....                               | 8 |
| 21 由于规定中写到若对 KBC 找到的房源均不满意，则预付款不予退还。请问我是否可以提前提一些基本要求如靠学校附近近地铁线等？..... | 8 |
| 22 报到学校/语言学校的地址需要填写吗？.....  | 8 |
| 23 需要哪些材料？.....   | 8 |
| 24 为什么要这些材料？.....   | 8 |

|  |    |
|--|----|
| 25 个人照片要注意什么? .....                                | 8  |
| 26 我是月底到德国, 不到 10 天了, 可以特急费挺高, 我该怎么办? .....        | 9  |
| 27 我填表时需要给出预计租期, 该怎么填? .....                       | 9  |
| 28 我想找几个月的短租可以吗? .....                             | 9  |
| 29 我到德国签证是六个月, 租到房的可能大吗? .....                     | 9  |
| 30 我打算中旬到德国, 有哪些可能性? .....                         | 9  |
| 31 我在预定去德国的机票时要注意什么? .....                         | 10 |
| 32 我德语水平不好, 会影响找房吗? .....                          | 10 |
| 33 我上语言班不享受学生票, 不可以免费乘车。到时找步行到大学(语言学校)的房子好找吗? .... | 10 |
| 34 售后服务是怎么回事? .....                                | 10 |
| 35 我一般需要选哪些售后服务?.....                              | 10 |
| 36 KBC 一定能帮我找到满意的住房吗? .....                        | 10 |
| 37 如果找不到我自己满意的房子, 会退费给我吗? .....                    | 11 |
| 38 我德语不是很好, KBC 到时会帮忙解释合同吗? .....                  | 11 |
| 39 什么情况下不接受申请? .....                               | 11 |

## 代找住房申请期常见问题及解答

### 1 如果我想自己找房子，KBC 有什么建议吗？

KBC 建议最好是在萍聚、开元等华人论坛上找，或者是求学长、学姐帮忙推荐。

### 2 我德国有学长学姐，让他们帮忙要注意些什么？

大家知道，国外的学习生活对每一位同胞来说都不轻松。有人请帮忙拒绝不好意思，答应又没时间，让人很为难。遇上了解情况通情达理的朋友还好，如果是请朋友帮忙不太讲究方式，处理不好，结果要不是房没找好或找好了自己不如意，或者朋友觉得为您尽心尽力却没得到领会或受到尊重，有了出力不讨好的感觉，导致友情转淡或不欢而散。我们的建议：要理解学长学姐的苦，很多时候不是他们不愿意帮而是真无能为力，所以没得到帮助也要适当表示感谢，得到帮助则更加要表示谢意，如果朋友有时间可以请人吃饭，如果时间安排不开给一定报酬也行。

### 3 WG GESUCHT, STUDENTEN-WG, IMMOBILIEN 上的房源怎么样？

wg gesucht 和 studenten-wg 上面绝大多数房源都是现在的承租人找 **Nachmieter** 的，这种情况下发帖的联系人是没有权力决定房子租给谁的，最终的决定权还在房东的手上，而房东绝大多数情况下会要求面试。所以 KBC 建议如果要在这两个网站上找房，多关注房东直接发帖子的房源。

而房屋公司或中介公司网站 (<http://www.immobilienscout24.de/>, <http://www.immonet.de/>, <http://www.immobilien.de/>, <http://www.immowelt.de/>) 上大部分的房源都是要收中介费，有的虽写的是不要中介费但明确强调需要提交工资证明。KBC 不建议学生在这个网站上找房，如果要找的话需要额外留意中介费情况并看自己是否具备所要求的申请材料。

### 4 为什么我自己给房东写了很多信问房子，都没回音呢？

德国只要是房子，就不愁租不出去。一个招租的帖子通常是几十人写信、打电话（所以很多房东不愿意留电话）。在这种情况下，房东有可能在几十人中挑选几个觉得可能合适的人回复，并邀请面试。对一些一看就不太符合要求的人干脆就不回复了。房东租房，要接很多电话、邀请面试、沟通很多细节问题，最后再签合同，如果是一套房子还好，有的房东会有几套房的话就更没时间了。房东比较忙，所以不回复，这也是可以理解的。

### 5 申请代找住房是否越早越好？要 KBC 帮忙找房需要多长时间？

这个要看具体城市及是否是找房的高峰季节。如果您去的是比较小、房源少的城市（如基尔和维尔茨堡），就要早些准备；如果是大一点的城市（如柏林），短期内找到合适住房的可能性就大一些。找房有时也要看时机和运气，也并不是越早选择就越多、或者越早房屋条件就越好。总体来说，不在找房高峰期，提前一个月申请一般来讲也是很必要的。但如果您是在冬季学期开始（9月底到10月初）来德国，尽量提前准备一些为好，因为找房的人在那期间都拥挤在一起。根据经验，如果找10月初入住的房源的话，最好是能在7月底到8月中旬（也就是趁其他人还没着手找房前）申请，这样找到好房的可能性最大。

如果特别顺利，KBC 找房大概需要两个星期左右。但从寻找合适房源、整理房源信息表发给客户、等待客户的选择与排序、根据客户优先选择顺序联系房东、说服房东给出合同、KBC 解释合同、确认转账金

额及房东银行信息，再到跨境银行转账、预约时间办理房屋交接手续，每个环节都需要时间。所以 KBC 建议您至少提前一个月申请我们的找房服务，这样 KBC 提供的合适房源会较多，客户的选择权也会更大些。特殊情况，如客户在开学高峰期抵达德国，青旅爆满无法预订，急需 KBC 提供帮助的，也可以在十天内申请找房服务，但需交一定的加急费，这种情况下 KBC 会按特急案例处理，动用我们所有资源全力开展找房工作。但是我们不建议过晚申请我们的找房服务：第一对客户来讲费用高，第二找房完全要靠运气了。如果您需要 KBC 的找房服务，我们建议在签证没问题的情况下至少提前一个月申请。

---

## 6 KBC 找的房子一般是长租还是短租？

一般是长租，如果是短租的话最短不少于三个月。如果租房时间过短，房东可能会不愿出租，同时，您支付给我方的服务费相比之下也不大划算。

---

## 7 德国租房房型一般有哪几种？

德国租房房型一般分为以下六种：1) **单人公寓**：独立卫浴，独立厨房，相对方便，不受有室友的约束，同时，KBC 成功说服房东无需面试从而直接拿到房屋的可能性大。2) **单间房**，厨卫与人合用：房租相对便宜；但因为需要共用厨卫，日常生活中需要经常接触，找合住的房屋一般要求面试，看生活习惯是否类似、性格是否合得来。3) 配带个人厨房或卫生间的**简易公寓**：这种房是介于单人公寓和厨卫与人合用的单间房之间的，有单独小厨房（卫生间共用）或单独小卫生间（厨房共用），面积可在十几到二十几平米的房间。租金便宜受不少中国留学生欢迎。4) 可供多个租客合租的**多间套房**：德国籍学生由于可以出具父母担保，他们一般倾向于租这种房然后找室友合租。这种房一般不带家具，房东通常只愿意给一个人合同，然后此人当二房东为其他人出具合同。租住这种房型风险大，程序繁琐，室友搬出就要找新的室友，对于来上学、无固定工资收入的外国学生来说，能租到的机率小。5) **家庭套房**：该种房一般由于房屋构造和布置只适合一个家庭搬进而不适合或房东不希望几个人合租，而且房东大都要求租客出示工作合同和工资证明。6) **别墅**：费用高，房东要面试，一般只租给有固定收入、生活稳定、人品可靠的家庭。

---

## 8 KBC 找的房子一般是哪种房型？合租还是单间？

在对住房没有特殊要求的情况下，为了不错过好房源，KBC 会建议您在房型上不要要求太死，而是根据具体情况灵活掌握，也就是说单间公寓、与人合租、还有价格不是很高的简易公寓，这三种情况都可以考虑。

根据往年的找房情况，KBC 找到单身公寓或简易公寓的可能性最大；个别情况下，比如房东是之前已经跟我们有过合作的，KBC 也有可能说服房东不参加面试就争取到合租房。

---

## 9 合租房、单身公寓和简易公寓比较？

合租房与单身公寓各有利弊。

合租的优点有：1. 便宜：厨房、厕所等公用面积费用分摊；2. 对学语言有利。单身公寓的优点有：  
1. 独立卫浴和厨房，相对方便，不受有室友的约束；2. KBC 成功说服房东无需面试从而直接拿到房屋的可能性大。

合租的缺点：因为需要共用厨卫，可能会不方便，此外，由于室友一般都是外国学生，需要有一定的跨文化交际能力。如果要找合租，大部分情况下，房东为了保险起见，都会要求面试，看人品是否可靠，同时还会要求您跟室友见面，看生活习惯是否类似、性格是否合得来。而单身公寓的缺点是一个人独处他乡可能有时会寂寞。

而同合租房和单身公寓相比，配带个人厨房或卫生间的**简易公寓**既便宜又实用，既有足够的私人空间又无须全部时间都个人独处，是受很多中国学生青睐的一种房型。这种房源较少，一旦遇上，请不要错过。

---

#### 10 我想住 WG，好找吗？

在德国找 WG 房东都是要面试的，有时候不仅是房东，WG 里的其他租客也要和你见面聊一聊，看看大家能不能处得来，这样房东才能最终确定下来要不要把房间租给您。而如果您在国内，房东见不到本人，就不太会把房子租出去，这也是对其他房客负责，要理解。

---

#### 11 关于合租，男女混住，安全吗？

在德国，同性别共住的合租房非常稀少，大多的合租房都是男女混住。所谓的“合租”是每人有自己独立的房间，只是厨房、卫生间和浴室与人共用。有时如果合住人数较多，房屋内会有多个卫生间，多个厨房或者供多人同时使用的大型厨房。由于德国人素质普遍较高，法律意识也较强，男女混租不存在任何安全隐患。

---

#### 12 合租几个人住为好？

这个问题很难一概而论。合租人多或少都各有利弊。人少的话可能会安静些，但是因为日常接触相对较多，也会存在着室友性格不合、难以相处的可能性。因此，两或三人的 WG 房东大多数都会要求面试，并邀请同住的室友参加相互见面。而如果合租人多的话，可以找到与自己容易沟通的人的机会大。合租的人多也不一定会意味着生活不方便，一般超过 5 人的 WG 都有很大的厨房，有两个甚至三个卫生间。

---

#### 13 KBC 找的合租是中国人还是德国人？

德国大学里的外国学生虽不少（有的大学甚至可以达到百分之十），但是根据 KBC 的找房经验，如果房东是中国人，那房屋内住中国学生的可能性比较大，如果房东是德国人，那房屋内至少会有一位德国学生。

---

#### 14 我大学几个学友都要去德国留学，我们想一起租个大的 WOHNUNG，这样好一起有个照应，可以吗？

这个情况有几点需要考虑。首先，由于租这种房子的一般都是家庭或德国有经济基础的学生，他们都倾向于自己购置家具，粉刷墙壁等，因此中国学生租这种空荡荡的、有时甚至没有厨房的房子，会比较麻烦。其次，在德国要租几个房间的大 Wohnung 原则上是需要收入证明或者父母（在德国有固定经济收入）提供经济担保的，租这种房子的一般是有工作的工薪阶层，无收入同时也不能提供担保的外国学生没有竞争力，很难争取到此类房子的。

即便租到了这种房子，同房东签合同也很可能会遇上麻烦，比如：1) 房东希望能由一个人直接与房东签合同，然后这个人再做二房东，将其余房间租给同学。这样做手续麻烦且责任过大，客户初来乍到没经验，也不熟悉德国法律，KBC 一般不建议客户去冒这个风险。2) 一起入住的这几个人一起签合同共同成为租客，在这种情况下，由于共同租房产生连带责任，这意味着一个人搬出其他人没找到人续租或其中某个人不交房租的情况下，房东会让剩余的几位租客替他承担这笔费用。如果不是很熟悉，比如是曾经一起住过对其绝对了解放心的大学同学或好朋友，KBC 也不主张去冒这种受连带的风险。



---

### 15 两人一同找房，要注意什么？

我们理解您想两个人住在一起，在异国他乡有个照应的想法，但不是所有人都适合住在一起的。我们认为两个人事先相识了解为好，最好是以前有过住在一起的经历（如室友），否则两人一个同住，共用卫生间和浴室，可能由于性格、生活习惯等差异产生矛盾。此外，如果两个中国学生住在一起，彼此都用中文交流的话，不利于学德语。所以若您想要两个人住在一起，还要慎重考虑。

---

### 16 服务费能少些吗？

德国人工费用高是大家应该要了解的，还要加上各种办公费用、电话及交通费、发找房贴费用，特殊情况下 KBC 还要支付网上搜集过滤房源所需要具备的特殊软件租用费等。同时，代找住房不是一件简单的事，要去查报纸，看租房信息，打电话，向房东打听很多具体细节，必要时还得商量看房子。如果房东有顾虑，我们还要以我们公司名誉做担保，争取早日拿到合同，还要翻译解释合同内容，把好关，最后还要同房东约好时间办理交接手续争取客户来德后早日住进去。很多时候，在客户住进去一段时间里，如果客户与房东沟通有障碍，还都是会找我们帮助解释协调的。我们所要求的服务费已是最低，请理解。

---

### 17 为什么要预付款？

预付款是在电话会谈后双方有继续合作意向的前提下由客户交付的款项，是对双方的保证。预付款的目的是为了让 KBC 知晓客户的确需要 KBC 的找房服务。找房服务同实物交易不同，实物交易买主反悔还可以退还原物，对卖方基本不造成损失，但找房服务不然，在德国找房是件很复杂难办的事，需要做大量搜索、联系及协调工作。从找房源到联系房东、谈合同等等每一项工作都要花费大量时间和精力。在不交预付款的情况下，一旦客户毁约，我们的前期工作都付之东流，这对我们是不小的损失。从学生的角度讲，预付款也使客户更放心。因为收了客户的预付款，在原则上我们就必须为之服务，这从侧面也督促了我们的工作。从结果上看预付款只能是帮客户更快更好的找到房子。所以说预付款是项双赢的选择。所以如您未缴纳预付款，KBC 不会开始找房服务。

---

### 18 申请表上我可以填写距学校（或工作单位）的距离限制吗？

我们建议您不填写距离限制，仅填写时间限制即可。第一，我们不按照公里数而是按照坐公交车时间的时限来找房。在初来德国，大部分自己还没买车而需要乘坐公交车的情况下，按照乘坐公交车的时间比公里数更有说服力。因为有的房子看起来很近，但是如果公交车不方便，可能需要步行二十几分钟；而有的房源看起来很远，但是由于坐车方便，可能十分钟左右就到了。第二，根据 KBC 多年的找房经验，我们认为，无论是哪个城市，坐车半小时能到学校或工作单位的都是可以接受的房源，德国的楼房因为楼层数少，住的户数不多，因此房源相对较少，而紧邻学校或工作单位的房源更是极为少见。

---

### 19 德国租房，多远是“远”，多近是“近”？

这个要看具体城市而定。就相当于国内，如果你是一个已经习惯北京、上海这样大城市生活的人，乘车 40 分钟，也就是从中关村到西单的时间，也还可以；但是四十分钟对于生活在小城市的人来说可能就会觉得很远了。同理，在柏林这样的大城市，如果能找到带家具、房租不贵、坐车四十分钟的房源，您就不应该犹豫的；但是，对于一个很小的城市来说，坐车四十分钟却有可能从一个城市到另一个城市了。尽管如此，小城市因为房屋稀少，少有能住十几户的高楼大厦，一般别墅型带小花园的房型较多，这也就是即便是再小的城市我们也一般不受理要求“能步行上学或上班的”找房申请的原因。

总体来说，根据我们多年找房的经验，无论城市大小，只要是坐车半小时左右可以到大学或工作单位的，其它综合条件还不错（比如带所有家具或房租便宜等），都应该是可以接受的房源。

德国公共交通发达，不论市中心还是市郊都能比较容易地找到公交站点，乘车便利。德国拥有大学的城市交通普遍都很发达，大学生凭学期票可以在一定范围内免费乘坐各种交通工具（包括火车）。因此，在一些大中城市，乘公共交通四五十分钟或更长时间上课或上班有时也很正常，对上学、上班并不造成太大不便。在开学之初或房源紧张的情况下，住离学校稍远的地方（一般房租都会相对便宜）也不失为一种选择，这样也会增大找到房子的几率。

---

## 20 如果房租、是否配备家具和交通时限等找房条件都同等重要该怎么办？

德国租房市场都是供不应求，尤其是在开学前的找房高峰期，真的是一房难求，如果房子要在房租低、配备家具、离大学很近这三个条件上面面面俱到可能性很低，所以 KBC 建议不要在找房条件上要求太死，要先解决主要矛盾——找到地方住，然后根据具体情况具体考虑：比如对于学音乐的同学来说，如果每天上学需要背上十几公斤的大提琴的话，就需要离大学很近，或者离公交车车站近；如果您是来德国交换一个学期，因为时间短买家具不方便，那么房屋最好要带家具。

KBC 提供的房源可能会出现这样的情况：有的房源距学校很近、但是没家具，而有的房源有家具、但是房租很高。这样更有利于您全面了解情况、根据自身需求综合考虑。

---

## 21 由于规定中写到若对 KBC 找到的房源均不满意，则预付款不予退还。请问我是否可以提前提一些基本要求如靠学校附近近地铁线等？

可以的。在签订代找住房合同之前，我们会向您发送一份代找住房申请表，您可以根据自身情况及住房需求（如价格、地理位置等）合理填写表格，我们只有在详细了解您对住房的所有想法和具体要求后才能根据您的意愿为您找房。

---

## 22 报到学校/语言学校的地址需要填写吗？

需要，请尽量填写上课校区的详细到街道号的地址。这样我们可以在房源中做比较，优先考虑距学校距离近或交通方便的房源。

---

## 23 需要哪些材料？

护照复印件，大学入学通知书（Zulassungsbescheid）或者语言班证明信，生活照片，特殊情况下还需要您的存款证明，德语好的学生最好写份自我介绍或者动机信。

---

## 24 为什么要这些材料？

护照复印件、通知书或语言班证明、存款证明这些都是向房东保证您一定会来德国，而且有能力负担房租；生活照、自我介绍信等是为了给房东留下一个好印象，以便增加租到房的可能性。

---

## 25 个人照片要注意什么？



第一，不要太严肃，最好不要使用证件照。KBC 曾经遇到过这样的情况：房东本来都答应了，后来看到照片后找了个借口委婉地拒绝了，选择了我们推荐的另一个同学，所以请尽量提供自然的、可以给人留下好印象的生活照；第二，如果是没有合适的个人照，那么也可以使用同父母或好朋友的合影照，只要看起来精神、友好的就可以；第三，除非是要一起住，否则尽量不要使用同男、女朋友的合影，二人合照可能会给房东一种一间房子两人住的感觉。

---

## 26 我是月底到德国，不到 10 天了，可以特急费挺高，我该怎么办？

如果您在德国有学长学姐或亲戚朋友可暂时住下，而且您德语也还不错、或者亲戚朋友能够帮忙找房的，可以先住下，然后再慢慢找房。

但如果您是来住酒店的，就需要考虑下了。因为德国租房大都是月初起租，如您是月底到德国，根据经验您很有可能会错过下个月起租的房源，那么所找房源很有可能是再下个月月初起租的了，这也就意味着您有可能要住至少一个月的酒店。费用高不说，可能还会影响到报户口、银行开户等一系列问题。还请您慎重考虑。

---

## 27 我填表时需要给出预计租期，该怎么填？

很多德国房东不希望租客的流动性大，也有房东只愿意将房屋租出固定的一段时间，所以房东通常还是希望能够知道在承租人对房屋满意情况下租房人住到一定时间的可能性。

---

## 28 我想找几个月的短租可以吗？

短租一般是由于房子的主人由于某些原因（比如去国外实习、或者暂时到其它城市工作）而不想让房子空着而转租给别人的。短租的房子一般都是带家具，所有东西齐全（包括上网），可拎包入住。由于短租，主人也不必要同真正的房东商量，征求意见。看起来似乎简单，但根据经验，尤其是当出租人是德国人时，如果你在国内，几乎不可能租到这类房子。正因为有家具，主人特别挑剔，一般没见过面的他们是绝不会租的。

---

## 29 我到德国签证是六个月，租到房的可能大吗？

如果是少于 6 个月，房东很可能不愿意将房子出租。因为搬出搬进对房东而言很麻烦，德国人做事谨慎，找个合适租房人签合同入住前前后后至少需要一两个月，绝大部分房东很不喜欢重复这个过程，所以不愿将房子短租。何况，住 6 个月对于每年暖气及水电费用的结算很不利。但如果确实只能住六个月，KBC 也会尽力寻找可以短租的房子。但 KBC 可能会为了解除房东对租客有可能拖欠房租的顾虑，主动提出可以一次性支付所有房租（从目前的情况来看，效果还不错）。如果您觉得这样可以接受，只租 6 个月，也有找到房子的可能性。

---

## 30 我打算中旬到德国，有哪些可能性？

德国的房屋大多是月初起租的，只有很少数的是从月中出租的。KBC 会尽力为您寻找月中起租的房屋，但极有可能只能找到月初起租的。这种情况下，我们会事先征求您的意见，为您寻找当月月初或下月月初起租的房屋。如果是当月月初起租的，您需要支付当月的整个月房租；若您认为下月月初起租的更为合适，您需要自己找临时住处，也可以请 KBC 帮忙预订青旅或临时住处。

---

### 31 我在预定去德国的机票时要注意什么？

第一，从交房租的角度来讲，月初来德国最好，因为德国租房大部分都是从月初开始的，一般情况下，您来德国的当日就可以入住。月末的机票也可以考虑，因为很有可能我们为您找的房子会提前空出，这样我们会跟房东争取让您提前入住；就算不能提前入住，住几天青旅或家庭旅馆也无大碍。

第二，从拿钥匙的角度来讲，来德国的时间要尽量避免周末或节假日。每年冬季学期开学时要避开德国国庆节（10月3日）；夏季学期开学时要避开复活节。

第三，我们建议您尽量选乘白天到德国的飞机，最好是上午抵达的，这样最有可能在当日就拿到钥匙。

---

### 32 我德语水平不好，会影响找房吗？

在德国大部分受过教育的中青年都会说英语，但是也有很多房东是只会说德语的中老年人，他们希望租客可以用德语无障碍沟通。如果您德语口语不佳，那我们会多联系几个房东，逐一咨询，不过这样找到房子的可能性也会降低。所以如果您德语表达不够好，而房东不懂英语的话，建议您选择我们的售后服务，我们在半年内会随时提供咨询或帮忙与房东沟通。这样也可以解除房东到时没法同您沟通的顾虑。

---

### 33 我上语言班不享受学生票，不可以免费乘车。到时找步行到大学（语言学校）的房子好找吗？

语言班一般都在市中心，而市中心的房子相对来讲租金会贵；在德国乘车月票 60 欧元左右，单程票 2-3 欧，我们认为没必要为了省月票钱，而去租一个租金都会贵上不少的房子。此外从找房角度来看，很难找到距离学校或语言班特别近的房子。德国的房屋楼层普遍不高，房源相对稀少，再加上学生也都想住在离学校近的地方，所以学校附近更是一房难求。与此同时，学校附近的房子很可能还是学生宿舍，这类宿舍排队时间很长，有的甚至要两年。

---

### 34 售后服务是怎么回事？

答：售后服务是我针对不同人群所提供的附加服务。您可以根据自身情况（如德语水平等）自行挑选。

---

### 35 我一般需要选哪些售后服务？

答：如果您人已在德国，且德语还可以，售后服务中的多数事项都是可以自己去完成的，那么您可能不需要售后服务；如果您人还在国内，也可以等找到房子之后再根据需要选择，比如我们帮您找到的住房不配备家具或网络，您可以考虑选择我们的购买家具或办理上网的售后服务。

---

### 36 KBC 一定能帮我找到满意的住房吗？

答：KBC 会根据客户填写的代找住房申请表初步了解房源信息，决定受理后才让客户提交预付款和个人材料。自 KBC 开展代找住房服务以来，只要是客户的找房要求不是太高，90%到 95%都能找到合适住房。极个别情况下，如房源太抢手或入住时间紧急，KBC 未能帮您找到合适的住房，我们也会及时通知您以便您另作打算。

---

37 如果找不到我自己满意的房子，会退费给我吗？

1) 若 KBC 根据找房人提出的要求提供了一定数目的有效房源，而学生对全部房源不满意而要求退出时，则 KBC 不予退费；

2) 若 KBC 未提供有效房源，根据合同的相应条款全部或部分退费。

---

38 我德语不是很好，KBC 到时会帮忙解释合同吗？

KBC 会帮忙解释合同，把好关。在德国签合同是件谨慎的事情，尤其是住房合同。我们提醒您在收到合同后务必仔细阅读合同，如果有任何疑问请及时联系我们，我们会帮忙解答。即便您对合同内容没有疑问，也可以同我们沟通一下，看看对关键问题的理解是否正确。

---

39 什么情况下不接受申请？

一般来说以下两种情况，客户的找房申请 KBC 不予受理：1) 短租 3 个月的。因为第一大多数房东倾向于将房子长期出租，3 个月实在太短；其次，找短租房的话 KBC 的找房服务费用对于找房人来说可能不合算。当然如有特殊情况，比如找房人自己找房确实有困难的，我们会根据情况决定是否受理。2) 给出的找房条件过于苛刻，根据我们的经验找不到符合条件的房源，比如要求是房租 300 欧元以内的单身公寓，或者要求步行十分钟到大学或单位的等等。

交了帮忙费呢，我能得到什么保障吗？

合同里写的有啊，如果是今天交费，明天反悔，我们还没做任何工作，是全退的，否则我们会按给房源多少退费的，如果有的同学或家长还是不放心，怕我们乱来，那就证明您找我们代找住房服务的时候还没到，我们就让学生或家长自己先找的呢，

疑人不用，用人不疑，我们的大部分都是经以前找过我们的同学推荐，如果您不放心，就请先了解下也行

如果我支付了找房费的预付款，但最后这个房子你们没帮我租到

如果这个房子不行，你们会继续帮我找是吗？

直到找到为止，费用就是 4300，不根据找了几次增加吧

找再久，没能说通房东提供房源，也不是您们的问题，所以不能增加费用的，但是如果您们很挑，我们找的房源根据您给的条件找，结果您们都反悔，都不要，那就不行了

如果我们发现是在找借口，其实是自己已经找好了房或签证有问题不能来的话，就可能不退预付款，但是如果是实话实说，告诉我们具体情况，让我们不要继续找了，我们会根据情况，照顾，最大程度的给予退费原则的，就是那种其实已经找到了大学给房了，就是不告诉我们，为了让退预付款，说我们找的房源不好，

德国大学里有的学校对紧急情况提供的 Notunterkunft 怎么回事？有什么条件申请到吗？

9. Betriebskosten sind die nachstehenden Kosten, die dem Vermieter für das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit laufend entstehen:

- die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks
- die Kosten der Wasserversorgung
- die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr
- die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage
- die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,
- die Kosten der Entwässerung
- die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- die Kosten der Gartenpflege
- die Kosten der Beleuchtung
- die Kosten der Schornsteinreinigung, Immissionsmessungen etc.
- die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- die Kosten für den Hauswart
- die Kosten (Reparatur und Wartung) der Gemeinschaftsantennenanlage
- die Kosten eines Kabelanschlusses (Breitband)
- die Kosten (Reparatur und Wartung) von Personen- und Lastenaufzügen
- die Kosten der Schnee- und Eisbeseitigung
- die Kosten für Allgemeinstrom
- die Kosten des Betriebes der maschinellen Wascheinrichtung
- die sonstigen Betriebskosten

10. Der Mieter bezieht die Versorgungsleistungen für Strom direkt auf eigene Rechnung

我能先自己找吗？找不到了再联系 KBC？可以对双方都好。第一，这样客户更确定是否需要找 KBC 帮忙，万一学生宿舍有房或朋友帮忙找到了，以免 KBC 白做工作浪费钱。第二，对 KBC 来说，如果是自己没在德国找房经验，都很不了解情况，我们需要解释很多，但是如果自己找了没找到，因为了解情况了，沟通不那么费事。

KBC 会安排人看房吗？根据情况掌握，如果是描述清楚，无疑问，房东候选人多，时间来不及，我们有可能就不安排人看房，否则是有些需要进一步落实的，就安排人看房，拍照

你好，那我想问下，如果我交了钱你们能确保能找到符合我要求的房子吗？