

德国找房常见问题 FAQ 问答汇总

——房源搜索期常见问题及解答

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。

©对于汇总内容 KBC 中国文化交流中心作为原创作者有最终解释权和修改权。同时，所有内容都归 KBC 中德文化交流中心版权所有。

目录

房源搜索期常见问题及解答.....	3
1 “冷租”或者“暖租”有什么区别?	3
2 为什么房东要求面试呢?	3
3 我是不是可以同房东视频呢, 这样他就可以不要求面试了?	3
4 一般房东喜欢什么样的人住进去?	3
5 KBC 会安排人看房吗?	3
6 我在德国当地城市有朋友能帮我看房, 可以吗?	4
7 我自己寻找房源联系房东, 让 KBC 安排人帮我看房, 同房东协商可以吗?	4
8 南德大学学生宿舍网站提供的房源不少, 房租也便宜, 我能随便挑选吗?	5
9 KBC 推荐的房源里有的没有家具, 那需要我自己买吗?	5
10 KBC 提供的房源没有家具, KBC 能提供给我一些买二手家具的网站吗?	5
11 KBC 找的房屋无阳台, 怎么晾晒衣服?	5
12 洗衣机共用是怎么一回事?	6
13 KBC 提供的房源都有照片吗?	6
14 KBC 所提供给我的房屋链接里没有房屋照片怎么办?	6
15 为什么有的房源没有照片, 当租房人一定想要看照片时 KBC 要求另外支付押金?	6
16 KBC 所收取的索要照片的押金最后怎么处理?	6
17 KBC 提供的房源里面都有空调和暖气吗?	6
18 我对 KBC 所提供的房源比较满意, KBC 将为我向房东争取合同, 我需要等待多久才能确定房东会将房屋租给我?	6

房源搜索期常见问题及解答

1 “冷租”或者“暖租”有什么区别？

答：通常来讲冷租就只是这个房屋的房钱（通常也叫“净租金” Nettomiete）。暖租（通常也叫“毛租金” Bruttomiete）包括除净租金外的附加费用，包括房东安排人打扫楼梯的钱、修水管或暖气的钱、垃圾清理公司定期清运垃圾的钱、付给房管（Hausmeister）的楼层管理费用等。**暖租一般不包括水、电、暖等费用**，水、电、暖费用通常是按租客自己用多少而自己承担（一般有人来一年来抄一次表）。只有在极少情况下（尤其是短租比如三到六个月的 Zwischenmiete），房东会把水、电、暖，有时甚至电话上网费都包括在房租内。如果在节省的情况下，住进二十几平米的单身公寓，您可能要交的水电暖费用每月 30 欧左右，上网费 20 欧左右（根据网速和同哪个公司签合同有关）。

2 为什么房东要求面试呢？

第一，德国法律是保护承租人的，而不是房东。比如法律规定，只有承租人可以解约（kuendigen），而房东就不行。万一承租人几个月没付款，房东想让其搬出，怎么办？房东只有请律师起诉，等法院开庭审理。法院首先要调查承租人为什么没交房租，判定原因是否合理、承租人有无支付能力。最后房东胜诉了，法院认定承租人有义务搬出，再给出一定期限，如果这时承租人再不搬出，法院才能叫警察强制执行。这样至少需要好几个月。当然，是否能打赢官司还是另一回事。糟蹋了房子，还受气，所以房东很小心。有不少房东吃一次亏，再也不愿租出了，宁愿空着。第二，德国的租房形势普遍紧张，所以房东有挑选租客的权利与自由。

3 我是不是可以同房东视频呢，这样他就可以不要求面试了？

这个不太现实。原因如下：第一，德国房东不少年纪大了，甚至都不会用电脑；第二，视频在德国没有像在中国那么普遍；第三，这边是只要有房，就不愁找不到人住，站在房东的角度来说，也没必要那么麻烦。

4 一般房东喜欢什么样的人住进去？

有固定工作，无小孩，无宠物，年轻，爱整洁，非吸烟者等。有的房东也比较倾向租给学生。

5 KBC 会安排人看房吗？

只有在特殊情况下，如 KBC 觉得有必要进一步了解房屋的具体信息，或房东要求面谈商量合同内容等情况下，KBC 才会安排人实地看房并同房东具体协商。

一般情况下，客户要求看房不太现实。原因如下：

1) 时间来不及。德国租房市场总是供不应求，而房东一旦发了招租贴，为了避免太多人打电话联系，都是想尽快确定租客并安排入住，房东不愿也不能等我们安排工作人员去看房再等找房人做决定。因为租房是双方的，房东约租客看房面谈也是相互的：在德国房东安排时间让租客看房实际上是房东想借此机会挑选租客。而您人在国内，托 KBC 去看房，就相当于您单方面看房，而房东不能看您本人。在这种情况下，绝大多数房东是不会浪费时间的，而是直接把房源给其他人了。

2) 看房对我们拿到房源不利。德国房东如果是安排时间看房就是集中选一到两天安排想要看房的几十人一起看房，然后从中挑选，中国学生同其它竞争对手相比，拿到房的可能性很小。而根据经验，如果 KBC 看到合适的房源立刻向房东表明特别想要这个房屋的诚意，这样房东定日期安排人集中看房前就成功说服房东给房的可能性更大。

3) 看房人的描述通常不能帮您做决定。每个人对住房的要求及对房租的承受能力都不同，再加上房屋条件、周围环境及房东好坏这些因素都具有相当的主观性，通常还需租客亲自入住一段才能体会到。根据经验，就算 KBC 安排工作人员看房，如果您在我们看房前就犹豫不决，那么看房后我们提供的信息越多，反倒更会让人拿不定主意。等您最终决定要这个房子，房东却已早把房子给其它更想租的人。

4) 看房成本高。代找住房责任重大，从寻找合适房源，到同房东沟通，再到最终拿到合同、转押金租金、同房东约定日期进行房屋交接，这一切都需要 KBC 同申请人和房东之间电话或邮件沟通几十次，投入工作量大、耗费时间长，安排他人看房更是增加了费用，如果效果不好的话，我们认为更没必要增加我们的找房申请人的找房费用。

6 我在德国当地城市有朋友能帮我看房，可以吗？

请人看房不太现实。原因有如下四个，其中第 2)、3)、4) 与问题 2.5 里的前三个原因相同。

1) 看房都是费时费力，而且如果看房人的德语水平不高，或者找房无太多经验，也不知该怎么同房东有效交流周旋，浪费房源而“帮倒忙”的情形很有可能发生。委托 KBC 找房就应该相信 KBC 会以为客户找房的多年专业经验以及对客户负责的敬业精神，尽全力为客户找到合适住房的。

2) 时间来不及。德国租房市场总是供不应求，而房东一旦发了招租贴，为了避免太多人打电话联系，都是想尽快确定租客并安排入住，房东不愿也不能等我们安排工作人员去看房再等找房人做决定。因为租房是双方的，房东约租客看房面谈也是相互的：在德国房东安排时间让租客看房实际上是房东想借此机会挑选租客。而您在国内，托您的朋友去看房，就相当于您单方面看房，而房东不能看您本人。在这种情况下，绝大多数房东是不会浪费时间的，而是直接把房源给其他人了。

3) 看房对我们拿到房源不利。德国房东如果是安排时间看房就是集中选一到两天安排想要看房的几十人一起看房，然后从中挑选，中国学生同其它竞争对手相比，拿到房的可能性很小。而根据经验，如果 KBC 看到合适的房源立刻向房东表明特别想要这个房屋的诚意，这样房东定日期安排人集中看房前就成功说服房东给房的可能性更大。

4) 看房人的描述通常不能帮您做决定。每个人对住房的要求及对房租的承受能力都不同，再加上房屋条件、周围环境及房东好坏这些因素都具有相当的主观性，通常还需租客亲自入住一段才能体会到。根据经验，就算您的朋友帮您看房，如果您在看房前就犹豫不决，那么看房后您朋友提供的信息越多，反倒更会让人拿不定主意。等您最终决定要这个房子，房东却已早把房子给其它更想租的人。

7 我自己寻找房源联系房东，让 KBC 安排人帮我看房，同房东协商可以吗？

如果您能保证自己找的房源可靠，同时也已经联系好了房东，房东同意您让其他人帮忙看房（好房源的话这种可能性不大，因为看房是相互的，在德国房东安排时间让租客看房更重要的是房东想借此挑选租客。托人看房就相当于您单方面看房，而房东不能看您本人）那交一定的手续费让 KBC 帮忙看房也是可以的。不过，我们建议您在找 KBC 帮忙看房前注意几个问题：第一，您在联系房东时同他详细沟通了吗？是否向房东详细介绍了您的年龄、身份、就读的学校与专业，及您目前人在国内不能提前来德国面试这些情况了呢？您给过房东您的材料了吗？如果答案是否定的，那么就不能说您已经联系好了房东了；第二，您让我们帮忙看房，房东是答应了您只安排您一人或您委托的人看房吗？如果答案是否定的，那这个房东非

常有可能是选一到两天集中安排所有想看房的人一起看房，然后从中挑选，作为人不在德国的外国学生，同其它竞争对手相比，拿到房的可能性非常小。

8 南德大学学生宿舍网站提供的房源不少，房租也便宜，我能随便挑选吗？

这些学校网站上的房源可能比社会上竞争激烈程度稍小些，而且房东一般也都愿意跟学生打交道。但每个大学都有两三万学生，总会有些新生找房或老生换房的。这些网站上的房子岁没了社会的竞争，但多些同行竞争。而且有的大学（比如曼海姆、海德堡等）为了对大学学生整体公平，要求找房的学生凭自己的学生证领取房东联系方式，而且一般是限制数目的，比如去一次只能取 5 到 7 个号。所以就算是找这些网站上的房源，也还是要想好，经过初步挑选后再让人去取，否则浪费可惜，而且一旦耽误就容易错过房源。

9 KBC 推荐的房源里有的没有家具，那需要我自己买吗？

在德国，需自己购买家具的情况比较普遍，很多租客都会在租期结束后将自己买的家具带走，下个租客就需要自行购买家具，房东也比较倾向于这样的流程。根据经验，在东德及北威地区，很多出租房都是不配备家具的，有时甚至不带厨房。即使配带家具，一般也只有床、书桌、椅等基本家具，偶尔也会有衣柜。洗衣机由于噪音和避免室内潮湿等原因多在地下室，一般是多家共用。厨房电器除冰箱可能有外，微波炉、烤面包机等一般不会配备。同样，吸尘器、电视机也通常是承租人需要自己购买的私人用品。不少出租房还需要重新购买室内窗帘、台灯等。如需购买家具，您可以去宜家或二手家具市场，价格会相对便宜实惠，宜家还有送货上门的服务，一般只需交几十欧元的运费，二手家具也有些卖主可以帮忙送货上门（通常由买主另加汽油钱）。

10 KBC 提供的房源没有家具，KBC 能提供给我一些买二手家具的网站吗？

在德国租房需自己购买家具很普遍。除非您是来德国交换或者因其它原因只会短期逗留，买卖家具不方便，否则您应该可以考虑没有家具的房源。在德国，二手家具便宜，以下是购买二手家具最常用的几个网站：

<http://www.dhd24.com>

<http://kleinanzeigen.ebay.de>

<http://www.kalaydo.de>

<http://www.local24.de>

<http://www.quoka.de>

11 KBC 找的房屋无阳台，怎么晾晒衣服？

首先，德国带阳台的屋子或房间本来就少；第二，德国很少有在阳台晾衣服的。这是因为第一德国人比较看中对别人影响，他们认为在凉台晾晒不雅观、不整齐；第二是德国人注重个人隐私，衣物都是个人用品，如果让行人看到是件很尴尬的事情。所以在德国晾衣服一般都是在地下室晾，有的也会在屋内晾（请注意，个别租房合同里可能会明文规定，不得在屋内晾衣服），也可以在无行人路过的后花园晾晒被褥。

12 洗衣机共用是怎么一回事？

由于洗衣机噪音大，而且会产生潮气，在德国洗衣机大多放在地下室里。大多数公寓或学生宿舍的地下室里，都会有一个或几个洗衣机、烘干机供租客使用。共用洗衣机一般是投币，洗一次两欧元左右。

13 KBC 提供的房源都有照片吗？

KBC 将争取所提供的房源至少半数都有照片。但因为南德的较富裕地区（如慕尼黑、海德堡、曼海姆、卡鲁、弗莱堡等）私房很贵并要求提供各种担保与证明，所以 KBC 提供的大多是大学网站上的房源，这些房源较为便宜且房东倾向于租给学生，所以不会向学生要工作证明、收入证明或父母担保等等，但他们的房源都没有照片。

14 KBC 所提供给我的房屋链接里没有房屋照片怎么办？

KBC 尽量为您争取向房东要照片，但在个别情况下，比如房东年纪大不会上传照片，或者怕侵犯其他合租者的隐私导致不能提供房屋照片。事实上，在德国，关于房源的描述都是与事实相符的，如果您对房源满意就不用纠结于照片问题，尤其在房源紧张的情况下，建议您不要因为照片问题错过了好的房源。

15 为什么有的房源没有照片，当租房人一定想要看照片时 KBC 要求另外支付押金？

在 KBC 给出的房源至少部分都会在网上公布照片，但是也会存在着没有照片的情况：1) 某些地区房源紧张；2) 房东本人并不住在该房产内并将此房产长期对外出租；3) 该房产内尚有其它住户，因个人隐私而不便上传屋内照片；4) 房东要求面试挑选租客，因而此时房东没有照片或没必要将该房产照片公布，且房东亦知该房产极易出租，故此房东亦未向 KBC 提供照片。此时若房客想获取照片，KBC 则需额外付出很大努力与房东沟通，因为通常情况下房东只有在基本确定房客会要此房源时才会提供照片。

16 KBC 所收取的索要照片的押金最后怎么处理？

- 1) 当房客签订租房合同后 KBC 方将用押金抵扣找房尾款或退还该押金；
- 2) 当房客不愿签订租房合同时则此押金将不予退还；
- 3) 照片与文字描述差别极大时，KBC 将会与房东商量，争取让房东退还该押金。

根据 KBC 多年找房经验，租金、地理位置、交通条件、家具情况才应该是租房时应该考量的条件，并且以上信息都会在文字描述中提供，照片仅供参考。我们收此押金目的也只是出于不希望因个别人员无理。

17 KBC 提供的房源里面都有空调和暖气吗？

德国在欧洲算是个适宜生活的国家。平均气温与中国大部分地区相比会低一些，夏天最热的一般是七、八月份，白天平均气温仅有二十三度左右的，晚上平均只有十二三度，所以德国室内一般都没有空调。冬天较长，气温较低，但所有房间内都会有暖气的，而且根据相关法律规定，每年至少 7 个月（10 月 1 日至第二年 4 月 30 日）需要保证供暖。

18 我对 KBC 所提供的房源比较满意，KBC 将为我向房东争取合同，我需要等待多久才能确定房东会将房屋租给我？

德国生活节奏没有国内那么快，有时会遇到房东正在上班或者房东要出去度假，有时房东也需要考虑一段时间，所以房东给我们的答复可能没有期待中那么快。KBC 会及时与房东沟通并争取尽快为您拿到合同，所以这段时间请您耐心等待。