

# 德国找房 100 问

——代找住房常见问题及解答

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

代找住房申请期常见问题及解答 .....	5
1 如果我想自己找房子, KBC 有什么建议吗? .....	5
2 我德国有学长学姐, 让他们帮忙要注意些什么? .....	5
3 wggesehen, studenten-wg, immobilien 上的房源怎么样? .....	5
4 为什么我自己给房东写了很多信问房子, 都没回音呢? .....	5
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? .....	5
6 KBC 找的房子一般是长租还是短租? .....	6
7 德国租房房型一般有哪几种? .....	6
8 KBC 找的房子一般是哪种房型? 合租还是单间? .....	6
9 合租房、单身公寓和简易公寓比较? .....	6
10 我想住 WG, 好找吗? .....	7
11 关于合租, 男女混住, 安全吗? .....	7
12 合租几个人住为好? .....	7
13 KBC 找的合租是中国人还是德国人? .....	7
14 我大学几个同学想一起租个大的 Wohnung, 有个照应, 可以吗? .....	7
15 两人一同找房, 要注意什么? .....	8
16 服务费能少些吗? .....	8
17 为什么要预付款? .....	8
18 申请表上我可以填写距学校(或工作单位)的距离限制吗? .....	8
19 德国租房, 多远是“远”, 多近是“近”? .....	8
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? .....	9
21 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? .....	9
22 报到学校/语言学校的地址需要填写吗? .....	9
23 需要哪些材料? .....	9
24 为什么要这些材料? .....	9
25 个人照片要注意什么? .....	9
26 我是月底到德国, 不到 10 天了, 但是加急费挺高, 我该怎么办? .....	10
27 我填表时需要给出预计租期, 该怎么填? .....	10
28 我想找几个月的短租可以吗? .....	10
29 我到德国签证是六个月, 租到房的可能大吗? .....	10
30 我打算中旬到德国, 有哪些可能性? .....	10
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? .....	11
33 找步行到大学(语言学校)的房子好找吗? .....	11
34 售后服务是怎么回事? .....	11
35 我一般需要选哪些售后服务? .....	11
36 KBC 一定能帮我找到满意的住房吗? .....	11
37 如果找不到我自己满意的房子, 会退预付款给我吗? .....	11
38 我德语不是很好, KBC 到时会帮忙解释合同吗? .....	12
39 交了预付款后, 我能得到什么保障吗? .....	12
40 什么情况下不接受申请? .....	12

41 如果 KBC 为我提供了几个有效房源，但最后这些房子你们没帮我租到怎么办？ .....	12
42 如果 KBC 为我提供的房源，我都不满意怎么办？ .....	12
43 我交了预付款，KBC 什么时候开始着手找房？ .....	12
44 交了预付款呢，怎么知道你们就给我们找房了？ .....	13
45 有的大学对紧急情况提供的 Notunterkunft 怎么回事？申请条件是什么？ .....	13
46 附加费具体包括了哪些？ .....	13
47 我能先自己找吗？找不到了再联系 KBC？ .....	13
48 KBC 会安排人看房吗？ .....	13
49 找房需要 动机信或自我介绍信干什么？ .....	13
50 我可以养猫养狗？ .....	14
51 我可以在房间内吸烟么？ .....	14
52 如果我的室友不是中国人，会影响做饭吗？ .....	14
<b>签订合同期常见问题及解答.....</b>	<b>15</b>
1 我们能和房东讨价还价吗？ .....	15
2 住房合同没有房东签名怎么办？ .....	15
3 住房合同没有房东签名可以报户口或延签吗？ .....	15
4 房东只写了个保证保留房屋的承诺书，这个有效吗？ .....	15
5 电子版签好的合同是不是具有法律效力，付款了到德国房东不承认怎么办？ .....	15
6 为什么合同里没写包括电费网费怎么回事？ .....	15
7 我合同上解约期三个月是怎么回事？ .....	16
8 如果到了德国同房东或者合同有什么问题怎么办呢？ .....	16
9 第一个月的房租和押金这一项是把钱转给谁？ .....	16
10 先交房屋押金保险吗？ .....	16
11 房屋押金及租金转账需要手续费吗？ .....	16
12 我如果给房东交了押金，到时签证拿不到不能来，能退吗？ .....	16
13 押金 KBC 代收是怎么回事？ .....	16
14 如果 KBC 在我到德国前没将押金转给房东，放在 KBC 那儿让人放心吗？ .....	16
15 KBC 找房服务余款。请问这个也是通过支付宝进行么？ .....	17
16 KBC 尾款能到了德国再支付吗？ .....	17
17 我给房东转账了，迟迟未见房东那边确认到账怎么办？ .....	17
18 起租日和实际入住日，不是同一天怎么办？ .....	17
19 房屋交接要注意什么？ .....	17
20 如果我来德国后发现所找的房子同我想象的有些出入怎么办？ .....	17
21 父母要来看我，可能要住几天，房东会同意吗？ .....	18
22 我合同里为什么没有写什么时候退押金？ .....	18
23 我回国一个月，能转租吗？ .....	18
24 我拿到了学生公寓能退房吗？ .....	18
25 我给房东寄了解约书，但是房东收到了没有回复确认怎么办？ .....	18
<b>房源搜索期常见问题及解答.....</b>	<b>20</b>
1 “冷租”或者“暖租”有什么区别？ .....	20
2 为什么房东要求面试呢？ .....	20
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？ .....	20

4 一般房东喜欢什么样的人住进去? .....	20
5 KBC 会安排人看房吗? .....	20
6 我在德国当地城市有朋友能帮我看房, 可以吗? .....	21
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? .....	21
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? .....	22
9 KBC 推荐的房源里有的没有家具, 那需要我自己买吗? .....	22
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? .....	22
11 KBC 找的房屋无阳台, 怎么晾晒衣服? .....	22
12 洗衣机共用是怎么一回事? .....	22
13 KBC 提供的房源都有照片吗? .....	23
14 KBC 所提供给我的房屋链接里没有房屋照片怎么办? .....	23
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? .....	23
16 KBC 所收取的索要照片的押金最后怎么处理? .....	23
17 KBC 提供的房源里面都有空调和暖气吗? .....	23
18 我对 KBC 所提供的房源比较满意, 我需要等待多久才能拿到住房合同? .....	23
<b>后续服务期常见问题及解答.....</b>	<b>25</b>
1 房屋交接非得自己吗, 能否找人替我拿到钥匙呢? .....	25
2 我德语不佳, KBC 能有人陪我见房东办理房屋交接手续吗? .....	25
3 房间里没有网络怎么办? .....	25
4 我在到德国前能自己与房东邮件联系吗? .....	25
5 如果我自己给房东写信, 要注意什么? .....	25
6 我感觉房东人很 nett, 有无必要走时从中国带件小礼物给他? .....	25
7 在德国租房要注意些什么? .....	25
8 第一次见房东想给房东留个好印象要注意什么? .....	25
9 到了德国后, 如果我有其他学习或生活方面的问题可否询问 KBC? .....	26

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

wggesehen 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。对另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，不在找房高峰时期，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) 可供多个租客合住的**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，大多数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 我大学几个学友想一起租个大的 WOHNUNG，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 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，但是加急费挺高，我该怎么办？

如果您在德国拥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，找个合适租房人签好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，有哪些可能的起租时间？

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 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：售后服务是我方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，会退预付款给我吗？

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，根据找房预留时间和提出退款时间计算 KBC 保留的款项，具体参见合同的相应条款。

---

#### 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 交了预付款后，我能得到什么保障吗？

KBC 是在德国成立了近 10 年，每年服务客户数百人。KBC 有正规的规章制度和服务流程。而且根据我们多年经验，只要是 KBC 通过填表和电话会谈后决定接受客户找房申请的（KBC 不是所有申请都受理的）找房成功率是 98% 以上。同时，如果的确由于 KBC 原因未能找到合适住房的，KBC 将会严格遵守合同规定，启动退款程序。

---

#### 40 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。

---

#### 41 如果 KBC 为我提供了几个有效房源，但最后这些房子你们没帮我租到怎么办？

如果 KBC 提供的房源经过客户确认后，KBC 进一步跟进，但由于房东原因最终未能拿到住房合同，KBC 会继续帮忙联系其它房东，提供新的房源。而且因为是 KBC 或房东原因，另提供的房源不会增加服务费用。

---

#### 42 如果 KBC 为我提供的房源，我都不满意怎么办？

根据申请流程，客户首先需要填表详细填写自己的找房要求条件。KBC 工作人员会一起商量，认真评审这些要求是否客观合理。然后安排时间进行电话会谈。通过会谈直接沟通，双方就这些具体找房条件和要求进行探讨。如果 KBC 发现客户对住房要求太高（比如要不步行十分钟之内到校，或硬性要求住房要有阳台和全部设备齐全包括空调等），就会根据自己的经验提出自己看法，或建议调整要求。如果客户还是坚持这些条件，KBC 为了对客户负责，可能会选择拒绝申请。

但是对于一旦接受申请的客户，KBC 会根据双方约定好的找房要求提供房源，而如果客户由于找房要求更改或反悔或要求有提高，对房源都不满意的情况下，双方可以商量是否继续合作。可以选择按照新的条件和要求找房（对于找房要求有实质性改变而对 KBC 找房工作带来很大不便的可能需要根据合同重新调整价格）还是启动退款程序。

当然客户如果在自己找到住房或由于签证问题不能按原计划入境德国的情况下，需及时通知 KBC 停止工作，并直接进入退款流程。

---

#### 43 我交了预付款，KBC 什么时候开始着手找房？

当 KBC 收到并审核通过客户的预付款、准备材料之后，KBC 会发出邮件通知我方已进入找房程序。该邮件的发出意味着 KBC 已经开始帮助客户找房。

---

#### 44 交了预付款呢，怎么知道你们就给我们找房了？

每个阶段保持联系，保持沟通。找房并不是一件容易的事情，客户不能要求 KBC 在收到款项后立即回复合适的房源。只要 KBC 发出邮件提醒客户我方已开始找房程序就意味着我方确实开始替客户筛选合适房源。一旦遇上合适房源，我方会与客户直接通讯。因此也请客户保持手机等联系方式的畅通，以防由于双方未能及时联系而错失房源的情况。

---

#### 45 有的大学对紧急情况提供的 NOTUNTERKUNFT 怎么回事？申请条件是什么？

没有落脚点的大学新生在到达当地后便可以到大学服务部办公室说明情况，咨询学校是否有申请紧急宿舍的可能性。如果学生的条件符合申请要求（每个大学的要求不一样，一般而言是本地区学生，且现阶段确实找不到住房），学校会安排紧急宿舍的入住。在入住期间，学生也需要缴纳一定的费用，10 欧左右一晚。

---

#### 46 附加费具体包括了哪些？

法律规定的附加费用条目众多，具体如下：土地税、自来水供应费用、污水排放费用、供暖费用、热水供应费用、供暖与热水供应连接费用、可用及运货电梯营业费用、街道清扫以及垃圾清理费用、建筑清扫以及灭害虫费用、花园维护费用、烟囱清扫费用、对于建筑支付的财产和第三方责任保险、房屋管理员费用、电视天线运营费用等、对于洗衣设施的经营费用、其他属于营业费用。具体参加知乎文章或者在公众号内搜索“Nebenkosten” <https://zhuanlan.zhihu.com/p/38479187>

---

#### 47 我能先自己找吗？找不到了再联系 KBC？

可以，这种方式对双方而言都好。第一，对客户而言，客户如果自己能找到房源也能省下一笔费用，如果找不到房源还有 KBC 可以帮忙找房，同时也避免了客户已经委托 KBC 找房，后期自己排上了学生宿舍或朋友出了一个房源，既浪费钱又让 KBC 做无效工作的情况；第二，对 KBC 来说，如果是客户没有自己试图在德国找房，对于德国的租房市场、程序、材料一无所知，我们需要解释的东西有很多，但是如果客户试图去找过，不论结果如何，他都能大致了解德国租房的情况，双方的沟通也会比较顺畅。

---

#### 48 KBC 会安排人看房吗？

具体情况具体分析。如果房源文字描述清晰，房东候选人多，距离入住的时间短，我们有可能就不安排人看房；如果房源有些信息描述模糊，需要进一步核实，就安排工作人员看房。

---

#### 49 找房需要 动机信或自我介绍信干什么？

众所周知，在德国找房并不像在国内找房那样轻松容易，德国大部分的房东都是会要求租房者先进行面试交谈，随后才会考虑是否把房子租给你。我们 KBC 的客户大部分是在国内准备出国留学的学生朋友，由于语言、文化、时间等一系列问题，不能达到房东所提出的面试要求。这时候，KBC 就会通过电话或邮件联系房东，提前把大家的

自我介绍信或动机信发送给房东。通过我们的沟通，令房东对大家有一个初步的第一印象及感官认知。更有利于帮助大家顺利的拿到心仪的房子。

---

50 我可以养猫养狗？

养宠物一定程度上会影响找房的选择空间。大部分房东会担心宠物损坏房子的地板、墙面等。

---

51 我可以在房间内吸烟么？

吸烟会对影响整个房屋气味，同时也会对墙面造成一定损害。一般情况下，如果客户有吸烟的习惯，必须要提前告知房东。

---

52 如果我的室友不是中国人，会影响做饭吗？

可以。德国人一般不是都喜欢吃热饭。或者一般家庭也是一天一次热饭，其它沙拉或面包。很多人减少做饭是为了不弄脏厨房。所以在做完饭注意保持厨房整洁，清洗和收拾干净就是。

## 签订合同期常见问题及解答

### 1 我们能和房东讨价还价吗？

德国人的性格大家都是有所了解的，一是一，二是二，原则上确定下来的事情就不太会妥协。而且我们租房和当地人相比本来就没有什么优势，再讨价还价房东就更不可能租房给我们了。所以房价上就以刊登出来的为准，基本没有商量的余地。

### 2 住房合同没有房东签名怎么办？

在德国，房东同意出租后会给出住房合同，具体分为两种情况：1) 合同已有房东签名[不常见]，但注明了此合同只有在 x 日内收到押金方才有效。2) 住房合同没有签名[通常情况下都是未签名，但对房东有约束力]，未转押金即自动无效，押金到账即租赁关系成立。房屋交接时双方再在住房合同上签字。这样做是为了避免双方签字后但租客未转押金，从而出现一个房源存在多个房东签字的住房合同的矛盾。

### 3 住房合同没有房东签名可以报户口或延签吗？

可以的。没有房东签名的合同只要是无其他事实表示合同不成立（比如未及时转押金导致合同无效等）是与有房东签名的合同具有同等法律效力的。而且报户口原则上只需要提供可以收信件的地址，如果您是住在一个朋友家，甚至可以让朋友陪同，拿上他的住房合同，说明您目前住在他那里就可以。通常来讲，只要房东出具一个书面证明，证明您自某日起住在某处，您就可以用这份证明去报户口。

### 4 房东只写了个保证保留房屋的承诺书，这个有效吗？

有时房东因个人原因（如时间仓促或房东年龄大、不会用电脑），在您来德前不能提供电子版合同，但是房东会明确表示保留房屋，出具书面承诺，由于此时双方已对房屋的租金、押金、租期等主要租房条款明确无争议，这个书面承诺与租房合同具有同等的法律效力。

从法律角度来看，在有证人可以证实的情况下，住房合同甚至可以以口头形式存在。而如果承租人已转押金或者是房东已给承租人钥匙这类事实存在，即便没有书面合同，住房合同也是成立并且受法律保护的。

### 5 电子版签好的合同是不是具有法律效力，付款了到德国房东不承认怎么办？

这个不太可能。第一，德国人做事看重诚信和道德，不愿意也没必要为了几百欧元干违法的事情。第二，在德国开户，是要在银行出示身份证件的，承租人转账后也有据可查，就算万一有诈骗，通过转账记录也是可以查到的，这笔款项也可以追回。第三，KBC 会在中间把关。我们给学生找房，从初次询问到合同签字都是要同房东多次沟通的：写信，打电话到家里，有时还会亲自派人到房东家考察。签合同时，我们都会亲自查看合同具体内容，如判断合同内给出的银行账号信息是否可疑。基于以上原因，房东赖账的情况基本不会出现，请大家放心。

### 6 为什么合同里没写包括电费网费怎么回事？

电费、网费通常都需要租客自己与相关公司签合同，与房东无关。具体来讲，很多情况下用电是需要租客自己与电力公司签合同，电力公司来安装电表，租客根据使用情况缴纳电费；而网络也很可能需要租客根据自己对带宽的要求选择网络公司签订上网合同。

---

#### 7 我合同上解约期三个月是怎么回事？

解约期三个月的意思就是如果您想搬出，需要提前三个月向房东递交解约申请，并请房东确认。如果确实着急搬出，也可以找人续租，这样就不受三个月的限制。找人续租这个情况在德国很常见，房东一般都会同意。但找续租前我们建议您提前就其对新租客的要求进行询问，然后多推荐几个符合要求的找房人让房东挑选。

---

#### 8 如果到了德国同房东或者合同有什么问题怎么办呢？

答：拿合同靠我们，拿到合同后就要靠你自己了。所以我们建议你签合同要看好内容、不懂就问，否则等你来了后才发现有问题（比如解约需要提前三个月，如果没看清，到时房东不同意搬出或扣掉部分押金），我们想帮忙恐怕也爱莫能助。当然，如果你有其它沟通问题，如语言障碍或同房东有误会，KBC 欢迎您随时联系并将尽力帮助您。

---

#### 9 第一个月的房租和押金这一项是把钱转给谁？

转给房东。第一，我们只是帮忙找房，不介入您与房东之间的住房合同；第二，客户较多，如果都转给我们，容易造成混乱。所以还是直接转给房东比较妥当。

特殊情况下，如遇到节假日国内银行不营业导致您无法给房东汇款，我们可以代房东收取押金和租金，再通过我们将押金及租金转给房东。此种情况下，需要您与我们签订《代收款项协议》（详情请咨询客服）。

---

#### 10 先交房屋押金保险吗？

KBC 已开展代找住房服务多年，每年服务数百名学生。KBC 一旦接受客户的委托，就一定会为客户着想，把好关。找房过程中，从第一次与房东沟通，到最后与房东签订住房合同，KBC 需要与房东进行多次的邮件和电话沟通，KBC 会根据专业经验，判断房东是否可靠，确定其是否有行骗的可能性。截止目前，KBC 发现有行骗迹象的都是用英语发布招租贴、不会德语的非洲人（肯尼亚等地），他们用的银行账号多是西联账号。如果客户提前向房东缴纳押金，而来德后发现房子由于房东或 KBC 原因不能入住，KBC 会承担全部责任，除退还所有代找住房款项外，还会赔偿申请人因此造成的全部经济损失。

---

#### 11 房屋押金及租金转账需要手续费吗？

跨境转账德方银行都会收取 15-20 欧元的手续费。为了避免误会，我们建议您在转账时多转 20 欧元，来德后房东多退少补。

---

#### 12 我如果给房东交了押金，到时签证拿不到不能来，能退吗？

第一，押金就是你给房东的保障，所以无论客户是否入住，房屋押金都不予退还。第二，KBC 也不能退还服务费。所以如果不确信签证是否拿到，签合同请慎重。

---

#### 13 押金 KBC 代收是怎么回事？

在您无法将房屋押金转给房东的前提下，我方可以代收押金。我方会给您出具一份保障书，保障您来德之后会顺利入住，即使由于房东的原因导致房屋无法入住，我方也会对此负责。

---

#### 14 如果 KBC 在我到德国前没将押金转给房东，放在 KBC 那儿让人放心吗？



我方只是暂且代收押金。KBC 将以两种情况处理：1) 客户来德国后可自行向房东支付押金（汇款、现金支付等），在这种情况下，KBC 将会把所收款项按原金额（可以根据客户个人要求退人民币或者等值欧元）退还客户；第二，KBC 在得知房东账号后，可以根据房东或学生要求随时把押金转账给房东。在房东反悔的情况下，KBC 将会把押金退还给申请代找住房的客户；若房客在合同签订后反悔，则此押金将由 KBC 支付给房东。无论哪种如何，KBC 所代收的款项最终给学生或者给房东，KBC 只是暂且保管，目的是对双方负责。

---

**15 KBC 找房服务余款。请问这个也是通过支付宝进行么？**

您可以根据自身情况，选择通过支付宝支付或银行转账。

---

**16 KBC 尾款能到了德国再支付吗？**

您须在得到房东出具的房屋租赁合同或提供住房合同的书面承诺后支付服务尾款。之前有过客户因为种种主客观原因拒绝按期缴纳服务费尾款的，KBC 对这种情况的处理办法是：KBC 出具保证书，明确保证德国房屋按时入住不出意外，您向 KBC 支付服务尾款。若您仍拒绝支付 KBC 尾款，KBC 有权告知房东，解除并废止该房屋租赁合同或提供住房合同的书面承诺。不过请放心，KBC 一定会负责到您入住房屋（必要时可以电话提供翻译保证房屋交接的顺利进行），并会在补办合同手续上帮忙把好关。

---

**17 我给房东转账了，迟迟未见房东那边确认到账怎么办？**

不需要房东确认。只要是转了，并给我们发转账凭证的，我们核对无误后，都会将转账凭证转交给房东，同时请他们查看账户信息，如果钱没到账再告知我们。只要是姓名和账号信息准确无误的话就不会有问题，您无需催问。

---

**18 起租日和实际入住日，不是同一天怎么办？**

根据 a) 客户抵德时间同 b) 住房合同写的起租日期或者交房租之日先后分以下四种情况：

1) a) 在 b) 后，而且您到达当地城市时间为正常上班时间，这种情况一般都可以当日入住；

2) a) 在 b) 后，但您到达当地城市时间在非正常上班时间段，KBC 将尽量争取当天入住，房东住很远从外地赶来不便除外；

3) a) 在 b) 前，但 a) 距 b) 较短（比如刚好是月底），KBC 将会向房东打听在您之前的租客是否也正好提前搬出，并尽量争取早日入住。提前入住期间的房租需根据天数（由 KBC 提前或您本人来德国后）同房东具体商定（一般按天计算）；

4) a) 在 b) 前，但 a) 距 b) 较长（如 5 天或以上），请联系临时住处（青旅或朋友家短住过渡），也可以请 KBC 帮忙联络。

---

**19 房屋交接要注意什么？**

在领取房屋钥匙、跟房东进行房屋交接时，您须仔细检查房屋状况，有损坏的地方我们建议您详细记录下来，并请房东签字确认；如果房间内有家具，我们建议将房间内的布局照下来，方便日后搬出时恢复原样。需要顺便提醒的是，租房合同请务必妥善保存，此外您还须按合同规定按时交纳房租，注意个人卫生，保持房间整洁等。

---

**20 如果我来德国后发现所找的房子同我想象的有些出入怎么办？**

如果是条件与事前的描述存在巨大差异，KBC 会承担责任。如果是您由于自身原因没有自己看我们提供的房屋信息，等来后才发现有些不满意的地方，这种情况由您自己负责的。

在德国绝大多数房东都希望通过面试挑选租客，这样可以亲自了解租客的情况，避免租客以后不满意反悔，要求退房。在这种情况下，房东愿意租给您无一例外是由于您不在德国、不能亲自参加面试，所以 KBC 恳求房东房东才把房子照片等相关资料交给您的、乃至最后决定将房子租给您的。而 KBC 每次都一再保证您不会对房子不满意、要求退房的。正因为如此，KBC 在此特请各位同学，如果不是房间条件与事前的描述出入过大，那还请多担待些。如果确实是因为房东或 KBC 提供的信息不实，那 KBC 一定会承担责任；但如果是因为您个人原因，对房屋照片“看走眼”，请您自己承担责任。

如果您想避免这样的风险，KBC 建议您先找个临时的落脚点，然后再自己慢慢找房。

---

#### 21 父母要来看我，可能要住几天，房东会同意吗？

可以的。如果是同房东住在一起或是住在同一个楼房内，为了表示对房东的尊重，我们建议还是给房东打声招呼。但是如果是房东不住那儿，平时联系也不多，也不用额外打招呼的。

---

#### 22 我合同里为什么没有写什么时候退押金？

一般来说，押金竟然不是搬走就直接退给你的。因为可能还有不少费用需要你来支付，比如非日常使用的损坏，以及还没有结算的 **Nebenkosten**。基于上述的原因，房东有一个核查或者考虑的期限。这个期限到底多久，取决于以上两项房东的清算速度。具体参见 KBC 知乎文章：<https://zhuanlan.zhihu.com/p/39541999>

---

#### 23 我回国一个月，能转租吗？

转租前最好告知一下房东。同时，转租给他人应注意租客的筛选。因为不论该租客对房屋产生的任何损坏，都是需要合同上的承租人承担的。

---

#### 24 我拿到了学生公寓能退房吗？

这个要看什么样的住房合同。如果是有期限的合同就一般需要住满，或者在跟房东打招呼争取同意后找到续租后才能搬走。否则如果是无限期的合同（**unbefristeter Mietvertrag**）的话，最常见的就是三个月解约期。也就是说要提前三个月写解约书，寄给房东。比如 2 月 6 号收到大学学生宿舍的房间。马上写解约书，2 月 7 号到达房东那儿，6 月 1 号合同解约生效。或者征求房东同意后从 3 月开始找续租 **Nachmieter** 的情况下，也可以提前搬出。

---

#### 25 我给房东寄了解约书，但是房东收到了没有回复确认怎么办？

如果是按着合同规定，提前告知房东，征得房东同意或在合同规定的时间提出解约请求，按着德国最新的法律规定，只要解约书投递到房东的信箱内，哪怕房东没有回复也算作解约成立。



## 房源搜索期常见问题及解答

### 1 “冷租”或者“暖租”有什么区别？

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（一般有人来一年抄一次表）。只有在极少的情况下（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机挑选租客。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。这些网站上的房子免了社会的竞争，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会有外，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，个别住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，我需要等待多久才能拿到住房合同？

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。





## 后续服务期常见问题及解答

### 1 房屋交接非得自己吗，能否找人替我拿到钥匙呢？

不可以。房屋交接是件很严肃的事，房东都会认真对待。通常房东还要领承租人看房、清点家具、查看家具电器是否完好无损。如果之前签的是电子版合同，那很有可能还需要当面再重新在住房合同上亲笔签字。

### 2 我德语不佳，KBC 能有人陪我见房东办理房屋交接手续吗？

可以，但要适当加收费用的。详情请见代找住房售后服务。

### 3 房间里没有网络怎么办？

在德国，一般情况下，房东不负责提供网络的，因为网络公司需要与网络的使用者签订合同。（除非是 WG 里面已有的网络，网费由合租者均摊。）您可以自己联系网络公司安装网络，程序很简单。如果需要 KBC 代为联系网络公司，请参考代找住房售后服务。

### 4 我在到德国前能自己与房东邮件联系吗？

当然可以。尤其是对于德语好的同学，因为迟早是要自己同房东沟通的。房东一般非但不反感，反而很高兴收到新租客的邮件。

### 5 如果我自己给房东写信，要注意什么？

具体内容还要根据具体情况来看。但根据经验，有几点还是值得提醒的：1) 称呼时需要把房东的姓写上，比如“Sehr geehrte Frau xxx/ Sehr geehrter Herr xxx”，而不是“Sehr geehrte Damen und Herren”；2) 为了表示尊敬，请使用 Sie, 而不是 du; 3) 表示谢意，德国虽没有像英国那样讲究“绅士风度”，但还是很注重礼节的，再说人家答应把房子留给您，凭这点也值得写句“vielen Dank”。

### 6 我感觉房东人很 NETT，有无必要走时从中国带件小礼物给他？

有的房东确实很好。听说我们的客户第一次到德国，打电话问我们是否要帮忙准备床上用品、毛巾等，有的甚至会坚持开车去车站接迎。像这种情况，是可以给房东买些小礼物的，比如包装精致的茶叶、木耳等，如果房东是女性的话也可准备丝巾、小纸扇等。如果您自己拿不准，欢迎随时咨询 KBC 工作人员。万里迢迢，礼轻情意重，房东都会很珍惜的，而且与房东处理好关系至少没坏处。

### 7 在德国租房要注意些什么？

第一，按时转房租，这对所有房东都很重要。第二，保持安静，如果是要开 Party 的话最好实现征求房东或邻居的意见，需要在屋内演奏乐器的学生有必要提前告知 KBC 或房东，以免日后造成不便。第三，保持卫生。德国厨房有很多是没有抽油烟机的，做饭后一定要注意打扫干净，可能的情况下还要开窗通风。最后，注意环保，节约用水用电，合理使用暖气，注意垃圾分类。

### 8 第一次见房东想给房东留个好印象要注意什么？

第一，准备一份小礼物。德国人对于送礼物很谨慎，一般情况下不是见面就送的。但是对于您认为比较好的房东，尤其是表示要亲自去车站接您的房东，或者为了方便特意为您添置家具的房东，您完全可以买些小礼物带来以表示感谢。小礼物可以是茶叶或小装饰品，最好带包装并且看起来比较精致。礼物一定要当面给并亲口说声谢谢，而不是偷偷塞进人家口袋或放在桌上，那样有可能会认为不礼貌。

第二，准时。德国人很守时。如果您已约好时间，请尽量准时。如果您飞机或火车晚点，也请及时通知 KBC 或直接告诉房东。

第三，使用尊称。一般情况下要用尊称“Sie”来称呼房东，除非是房东自己说“您可以直接称呼我 du（Wir können uns auch duzen）”。因为房东一般较我们年长，使用尊称比较礼貌；即便是看起来很年轻的房东，为表示礼貌，使用尊称“Sie”都不会认为是不妥的。

此外，还要注意着装，无须正式但须整洁；见面握手等同国内礼节类似。

---

#### 9 到了德国后，如果我有其他学习或生活方面的问题可否询问 KBC？

KBC 是一个热情的团队，对于您遇到的学习或生活方面的问题，KBC 欢迎您询问并将免费为您解答。因为我们了解，刚到异国他乡，都有孤独无助之时，凭我们在德国生活多年的工作学习经验，还是可以给你至少是精神上的支持和心灵上的慰藉的。

©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。