Logo Hessen

Logo WELCOMECENTER Hessen

Nice to meet you! ¡Encantado de conocerle! ¡En Hesse está en su casa!

La búsqueda de una vivienda o una casa es probablemente una de las cosas más importantes al trasladarse a vivir a Hesse. Los recién llegados se hacen muchas preguntas: ¿podré mantener o mejorar mi nivel de vivienda?, ¿qué me puedo permitir?, ¿qué zona residencial se adapta a mis necesidades personales? Debe encontrar respuestas con rapidez. Si está bien informado y tiene algo de suerte no hay nada que impida el éxito en su búsqueda de vivienda. Quizás no encuentre al principio lo que se imaginaba, pero una vez instalado más adelante puede buscar algo mejor.

Antes de que comience a buscar debería tener claro cuál es su presupuesto. Desde el punto de vista estadístico, seis de cada diez alemanes viven de alquiler, en las zonas urbanas incluso más. Los precios de alquiler dependen de la zona, el estado y la edad del inmueble, así como del valor de mercado. Cuanto mejor sea la ubicación de la vivienda/casa (p. ej. cerca de transporte público, opciones de compra y escuelas) más caro será el alquiler.

En principio en Alemania se alquila sin muebles. La mayor parte de las viviendas no tienen muebles de cocina, ni lámparas, armarios, fregadero o lavadora. Los inquilinos deben encargarse de todos los muebles. En algunos casos se puede adquirir la cocina del inquilino anterior. Muchos arrendadores se han adaptado a las necesidades de los inquilinos internacionales y ofrecen viviendas y casas con cocina y más equipamiento, pero eso aumenta el precio del alquiler.

Si su estancia en Hesse es por un tiempo limitado, en determinadas circunstancias es más rentable alquilar una vivienda amueblada. Esas viviendas no son económicas, pero suele salir rentable pagar algo más por un apartamento amueblado, a menudo solo se calcula un monto fijo para calefacción y agua, en lugar de gastar el dinero en muebles y demás objetos para una vivienda no amueblada.

Se diferencia entre alquiler de una vivienda sin incluir gastos (los gastos de calefacción, mantenimiento y demás prestaciones se abonan aparte) o alquiler completo (todos los costes adicionales están incluidos en el alquiler). Cada inquilino contrata el suministro eléctrico a algún proveedor local. Aunque los gastos adicionales se basan en el consumo individual, debe consultar con su arrendador los costes del inquilino anterior,

para poder calcular mejor sus gastos mensuales. Las subidas del alquiler están limitadas por ley, pero las tasas de los gastos adicionales pueden aumentar en cualquier momento cuando p. ej. el ayuntamiento decide subir el precio del agua. Los gastos adicionales se facturan en cuotas a lo largo del año (es decir, los gastos adicionales para calefacción son los mismos en verano que en invierno).

El contrato de alquiler

No importa si alquila un piso o una casa, siempre debe firmar un contrato de alquiler. En la mayor parte de los casos se trata de un contrato que es recomendado por una asociación de propietarios. El contrato debe incluir lo siguiente:

- nombre del arrendador y del inquilino
- objeto alquilado (dirección, cantidad de m², prestaciones adicionales, por ejemplo cocina equipada, garaje, etc.)
- precio del alquiler
- si procede, una cláusula sobre la subida del alquiler
- comienzo del alquiler
- prestaciones, indicadas individualmente
- cantidad de inquilinos
- acuerdos adicionales (en caso de incumplimiento del contrato, disposiciones sobre subarriendo, etc.)
- datos bancarios del arrendador
- estado del objeto alquilado al comenzar el alquiler (renovado/no renovado)
- objetos incluidos en el precio del alquiler
- permiso del arrendador para tener mascotas
- fianza (normalmente tres meses)
- datos de cómo pagar la fianza

Tenga en cuenta que la mayor parte de los contratos de alquiler incluyen una cláusula que indica que al finalizar el alquiler debe renovar el objeto. Asegúrese de que en el contrato se especifica qué trabajos concretos deben realizarse.

La duración de los contratos de alquiler es, en principio, ilimitada e incluye un plazo de rescisión de tres meses. Pero como hay excepciones y la legislación alemana sobre alquiler es compleja, puede tener consecuencias costosas firmar un contrato de alquiler sin haberse informado sobre los derechos y obligaciones. Por eso se recomienda antes de firmar el contrato presentárselo a su empresa o a un abogado. Además, también puede ponerse en contacto con uno de los numerosos centros de protección de los inquilinos de la región, que ofrecen asesoramiento y representación jurídica. La cuota

de socio, de unos 50-70 euros incluye un seguro de gastos judiciales. Tenga en cuenta que deben transcurrir tres meses desde que ingresa en la asociación hasta que se hace vigente la protección legal.

La búsqueda de vivienda

Hay muchos modos de encontrar una vivienda adecuada. Elabore una lista con sus prioridades, seguida de una serie de puntos positivos deseables. Quizás quiera, por ejemplo, renunciar a una habitación para huéspedes, pero nunca a un jardín. Las decisiones serán más fáciles de tomar cuando tenga claro cuales son sus prioridades y a qué estaría dispuesto a renunciar.

No olvide vestirse adecuadamente para una visita a una posible vivienda. Las viviendas ofrecidas a un precio económico son visitadas por mucha gente, así que el arrendador puede escoger libremente.

No se extrañe si le piden que indique cómo es su situación financiera (p. ej. con una copia del contrato de trabajo y las nóminas de los últimos tres meses). Es algo muy frecuente.

Si tiene suerte de poder contratar a una agencia de recolocación, la búsqueda será más sencilla. Las agencias de recolocación conocen el mercado inmobiliario a la perfección y le pueden ayudar a no estar de aquí para allá entre agentes inmobiliarios, realizando una selección previa y asumiendo las negociaciones. Los precios y servicios varían mucho de unos a otros.

La mejor oportunidad de encontrar una vivienda es visitando una de las numerosas páginas web inmobiliarias de Alemania. Como la mayor parte de los anuncios tienen fotos de las habitaciones, del exterior del edificio, de las vistas y del entorno, la búsqueda en internet es muy útil. Así ahorra tiempo en visitar viviendas cuya descripción no coincida, claramente, con las imágenes.

No importa si busca una vivienda en el periódico o en internet, la mayor parte de las viviendas las ofrecen agentes inmobiliarios que le piden a los inquilinos un corretaje de dos meses de alquiler más el 19% de IVA. De vez en cuando también encontrará anuncios con el texto "provisionsfrei", eso significa que no hay que pagar el corretaje. En ese tipo de anuncios debe actuar con rapidez. Antes de la visita, revise la descripción y la dirección de la vivienda. A menudo una vivienda es ofrecida por varios agentes inmobiliarios a la vez.

Consejo

Deutscher Mieterbund Landesverband Hessen e.V. (en alemán)