



ЖИТЛО ДЛЯ СТУДЕНТІВ

Зміст:

- Топ студентських міст з дешевим житлом або гуртожитками
- Де шукати дешеве житло в Німеччині
- Як отримати бажане житло — поради
- Zwischenmiete тимчасова оренда
- Основні пункти при пошуку житла
- Чек-лист перед підписанням орендного договору
- Обов'язкові документи для договору:
- Besichtigung (огляд квартири/кімнати)
- Приклад листа на тривале житло
- Що допомагає знайти швидше
- Консультація і знижка



www.study-with-olena.com



Топ студентських міст з дешевим житлом або гуртожитками

№	Місто	оренда кімнати	Коментар
1	Chemnitz	220–300 €	Дуже низькі ціни, компактне студентське місто
2	Dresden	250–350 €	Великий кампус, доступні гуртожитки
3	Halle (Saale)	230–320 €	Один із найдешевших регіонів для життя
4	Magdeburg	250–330 €	Технічний університет, вільні гуртожитки
5	Saarbrücken	240–340 €	Хороший вибір гуртожитків
6	Leipzig	270–370 €	Популярне серед студентів, багато WG
7	Erfurt	250–350 €	Мале, тихе місто з університетом
8	Greifswald	240–310 €	Студентське місто на півночі, дешеве житло
9	Bielefeld	270–350 €	Стале місто з доступними цінами
10	Kiel	270–360 €	Приморське студентське місто
11	Bochum	260–340 €	Частина Рурського регіону, багато WG
12	Duisburg	250–320 €	Недороге місто з великим університетом
13	Essen	270–360 €	Багато гуртожитків та WG
14	Kaiserslautern	270–360 €	Технічний виш, є доступне житло
15	Dortmund	270–360 €	Велике місто, багато студентів і гуртожитків
16	Frankfurt (Oder)	240–310 €	Не плутати з Франкфуртом-на-Майні, дуже доступне
17	Ilmenau	230–300 €	Невелике технічне місто з одним ВНЗ, дешеве

Де шукати дешеве житло в Німеччині

Найкращі платформи:

Платформа	Тип житла	Коментар
wg-gesucht.de	WG, кімнати, квартири	#1 для студентів і молоді
studenten-wg.de	Спільні квартири	Схоже на WG-Gesucht
deutschewohnungsboerse.de	Кімнати і квартири	Менш популярний, але є цікаві варіанти
Facebook групи	Приватні оголошення	Пиши німецькою! Напр.: „WG Hamburg gesucht“
Immobilienscout24.de	Квартири	Більше агенцій, дорожче
Studierendenwerk твого міста	Студентські гуртожитки	Дешево, але довгі черги

Коли найкраще шукати

Найкращий період: за 2–3 місяці до початку семестру

- **Зимовий семестр** (початок жовтня) → шукати з **липня–серпня**
- **Літній семестр** (початок квітня) → шукати з **січня–лютого**

У серпні–вересні велике навантаження на ринок. Почни раніше, якщо можеш!

Як зрозуміти, що житло дешево?

Місто	Середня ціна кімнати (WG, 2024)
Лейпциг	~270–350 € / міс.
Берлін	~450–600 €
Мюнхен	~600–750 €
Дрезден	~250–320 €
Бохум / Ессен	~250–350 €
Гамбург	~400–550 €

"Дешево" — це мінімум на 20–30% нижче середнього рівня по місту. Звертай увагу на **включені витрати** (warm / kalt Miete).

Варіанти економії

Варіант	Пояснення
WG (Wohngemeinschaft)	Спільне житло — найдешевший і найпопулярніший варіант
Гуртожитки Studierendenwerk	Ціни від 180 до 350 € — найдешевше, але довга черга
Житло в маленьких містах	Можна жити в передмісті та їздити (особливо з Deutschlandticket)
Церква / соціальне житло	У деяких містах церкви або Wohlfahrt надають дешеве житло для студентів
Тимчасове житло (zwischenmiete)	Короткотермінова оренда, дешевша у міжсеместровий період



Як отримати бажане житло — поради:

Подача заявки (особливо на WG-Gesucht)

- Пиши персоналізовано (німецькою!)
- Хто ти, звідки, чому саме ця квартира
- Уникай:
 - Одного речення типу “Habe Interesse, ist das Zimmer noch frei?”
 - Пояснень типу “Ich bin sehr ruhig, mache keine Geräusche”.
 - Надто формального або занадто короткого стилю
- Приклади листа: *нижче*

Гуртожитки:

- Реєструйся на studierendenwerk.de
- Подавайся на кілька гуртожитків одразу
- Часто потрібно чекати кілька місяців → шукай тимчасове житло на період очікування

Будь уважним:

- Не плати нічого наперед без підписаного договору
- Якщо просять переказати гроші через Western Union → це шахраї!



Zwischenmiete (тимчасова оренда) — коли власник або орендар тимчасово виїжджає (наприклад, у відпустку, семестровий обмін, стажування) і здає кімнату чи квартиру на обмежений час, це відмінний варіант для студентів, особливо коли:

Ситуація	Чому варто
Ще чекаєш гуртожиток / постійне житло	Можна жити 1–6 місяців
Приїжджаєш до Німеччини раніше	Є де оселитись на старт
Треба час на адаптацію перед пошуком WG	Менше стресу — не треба одразу шукати “на довго”
Хтось виїжджає у семестрову/літню відпустку	Їхня кімната здається на цей період

Ціна зазвичай нижча або середня, бо це "підздача". Часто житло **вже мебльоване!**

На що звернути увагу:

- **Договір** — навіть якщо коротко, краще щось мати письмово (навіть email)
- Чітко обговори:
 - дату в'їзду/виїзду
 - хто платить за інтернет/електроенергію
 - чи дозволені візити гостей

Комунікаційні правила при особистій зустрічі (WG-Casting)

- Прийди вчасно.
- Посміхайся, не напружуйся.
- Не перебільшуй, але й не мовчи.
- Задай **2–3 питання** про WG (наприклад: *"Wie organisiert ihr den Putzplan?"* або *"Macht ihr oft was zusammen?"*) → Це показує інтерес і дорослість.

Основні пункти при пошуку житла

Німецькою	Українською	Пояснення
Kaltniete	"холодна оренда"	Це базова орендна плата тільки за житло , без жодних комунальних чи інших витрат.
Warmmiete	"тепла оренда"	Це сума, яку ви реально сплачуєте щомісяця: Kaltniete + Nebenkosten (комуналка) .
Nebenkosten (NK)	комуналка	Включає: опалення, вода, вивіз сміття, освітлення під'їзду тощо.

Що входить у Nebenkosten зазвичай:

- Опалення (Heizung)

Вода та каналізація

- Вивіз сміття
- Освітлення спільних зон (під'їзд, сходи)
- Послуги Hausmeister (догляд за будинком)

Що зазвичай не входить:

Витрата	Приблизна ціна	Коментар
Інтернет	15–30 €/міс	Потрібно оформити окремо (або ділити з сусідами)
Електрика (Strom)	30–50 €/міс	Часто оформлюєш окремо на себе (особливо у квартирах)
GEZ / Rundfunkbeitrag	18,36 €/міс	Обов'язковий збір на телебачення/радіо, на всю квартиру , не на кожного
Страхування (опціонально)	~5–10 €/міс	Наприклад, Haftpflicht (відповідальність) — дуже корисне

Разові витрати при заселенні:

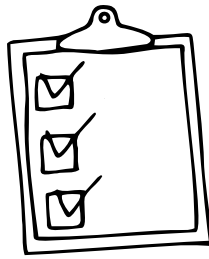
Витрата	Коментар
Kaution (застава)	1–3 місяці Kaltmiete. Повертається після виселення, якщо все в порядку
Комісія (Maklergebühr)	Тільки якщо житло через агенцію — але для студентів майже не актуально

Корисні поради:

- Уточнюй завжди: *“Ist Strom in der Warmmiete enthalten?”*

Зберігай усі квитанції — іноді роблять **річний перерахунок (Jahresabrechnung)** і треба буде доплатити або навпаки — отримаєш назад частину коштів.

- Якщо Strom не включено — після заселення підключи постачальника (наприклад, check24 має порівняння всіх цін на електроенергію).



Чек-лист перед підписанням орендного договору

1. Договір / Mietvertrag

- Чи є **офіційний письмовий договір**?
- Хто є **власником житла** / орендодавцем?
- Скільки часу триває оренда (строковий чи безстроковий договір)?
- Який **термін попередження** про виселення (зазвичай 3 місяці)?
- Чи дозволено **реєструвати адресу** (Anmeldung)? *Це обов'язково для студентів з-за кордону!*

2. Ціна та витрати

- Яка **Kaltmiete** (базова оренда)?
- Яка **Warmmiete** (з комунальними)?
- Що входить у **Nebenkosten** (опалення, вода, сміття)?
- Чи входить **електрика (Strom)**?
- **Інтернет включено чи окремо**?
- **GEZ** — хто сплачує (Rundfunkbeitrag, 18,36 €/місяць)?

3. Застава (Kaution)

- Скільки становить Kaution (макс. 3× Kaltmiete)?
- Як і коли її потрібно сплатити?
- На який рахунок? (**Не переказуй на приватну особу без договору ніколи!**)
- Чи повертається застава повністю після виселення?

4. Житлові умови

- Скільки осіб живе у квартирі?
- Меблі включено (стіл, ліжко, шафа)?
- Який тип опалення (центральне, газове, електричне)?
- Чи працюють усі прилади (плита, бойлер, пральна машина)?
- Є балкон, підвал, паркомісце?

5. Ремонт і обов'язки

- Хто відповідає за поточний ремонт (фарбування, сантехніка)?
- Хто прибирає сходову клітку / територію?
- Є **Hausordnung** (внутрішні правила будинку)? Наприклад: години тиші, викид сміття, прання тощо

6. Терміни заселення / виїзду

- Коли можна заселитись?
- Коли отримати ключі?
- Як передається житло (огляд стану + список меблів — **Übergabeprotokoll**)?

7. Інші документи

- Чи потрібна **страховка відповідальності (Haftpflichtversicherung)**?
- Потрібна довідка про доходи (або Sperrkonto)?
- Чи є **попередній мешканець**, якого можна запитати?

Порада:

Перед підписанням **сфотографуй все**, що може викликати спір (пошкодження, плями тощо).

Обов'язкові документи для договору:

Документ	Коментар
Паспорт або ID-карта	Копія чинного документа (з фото і пропискою)
Підтвердження зарахування до ВНЗ (Immatrikulationsbescheinigung)	Якщо ще не зараховані: <i>вступне підтвердження (Zulassung)</i>
Підтвердження фінансування	Один з варіантів:
• Sperrkonto (бл. 11 000 €)	
• Stipendium (стипендія, наприклад DAAD)	
• Заява поручителя (Bürgschaft) — якщо фінансує батько/мати або інша особа	
Заявка на оренду (Selbstauskunft)	Стандартна форма з особистими даними, іноді дають орендодавці

Може знадобитися також (частіше у приватних квартирах):

Документ	Пояснення
SCHUFA-Auskunft	Довідка про кредитну історію в Німеччині (Якщо ви тільки приїхали — не вимагається)
Mietschuldenfreiheitsbescheinigung	Підтвердження від попереднього орендодавця, що у вас немає боргів (якщо ви вже жили в Німеччині)
Dauerauftrag або підтвердження стабільного доходу	Іноді просять довідку, що ви зможете щомісяця сплачувати оренду

Порада:

Якщо у вас немає всіх документів — пишть прямо:

"Ich bin neu in Deutschland, deshalb habe ich noch keine SCHUFA oder Mietbescheinigung, aber ich kann ein Sperrkonto / Stipendium nachweisen."

Це **нормально** для іноземних студентів.



Besichtigung (огляд квартири/кімнати) — це важливий етап пошуку житла в Німеччині. Саме під час нього орендодавець або мешканці WG вирішують, кого запросити жити, а ви — чи підходить вам це житло.

Besichtigung — це зустріч, на якій ви:

- оглядаєте житло (кімнату/квартиру),
- ставите запитання про умови проживання,
- знайомитеся з майбутніми сусідами (якщо це WG),
- часто — проходите **неформальне “співбесіду”** як кандидат.

Як проходить:

Формат	Як виглядає
Особисто	Ви приходите у призначений час, переглядаєте кімнату, знайомитесь
Груповий огляд	Приходить кілька кандидатів одночасно — часто у великих містах
WG-Casting	У WG мешканці самі обирають майбутнього сусіда, часто з неформальним спілкуванням

Що варто зробити:

До Besichtigung:

- Домовитись про час (написати або підтвердити)
- Перечитати опис житла
- Підготуватися коротко розповісти про себе

Під час Besichtigung:

- Привітатись, бути ввічливим, усміхненим
- Задати запитання (див. нижче)
- Звернути увагу: стан кімнати, санвузлів, кухня, вікна, шум

Після огляду:

- Подякувати за зустріч
- Якщо вам все підходить — одразу скажіть, що зацікавлені
- Надішліть коротке повідомлення після зустрічі (через пару годин):

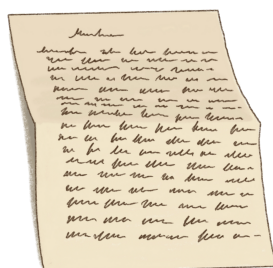
„Danke nochmal für die Besichtigung. Ich würde mich sehr freuen, bei euch einziehen zu dürfen!“

Запитання, які можна задати:

- „Ist Internet im Preis inbegriffen?“
- „Wie sind die Nebenkosten geregelt?“
- „Gibt es eine Hausordnung / feste Ruhezeiten?“
- „Wie sieht der Mietvertrag aus?“
- „Kann ich mich hier anmelden (Anmeldung)?“

Як справити хороше враження:

Рада	Чому важливо
Будьте ввічливі та спокійні	Ніхто не хоче конфліктних сусідів
Розкажіть коротко про себе	Вік, звідки ви, чим займаєтесь
Покажіть, що ви надійні	Наприклад: "Я акуратна, тиха, не влаштовую вечірки"
Не хвилюйтесь через акцент	Головне — щирість і відкритість



Приклад повідомлення на WG-Gesucht для Zwischenmiete

Betreff: Anfrage zur Zwischenmiete – sympathische Studentin sucht Unterkunft

Hallo [Ім'я або „liebe WG“],

ich heiße Olha, bin 19 Jahre alt und komme aus der Ukraine. Ab Oktober beginne ich mein Medizinstudium an der Uni Leipzig und suche ein Zimmer zur Zwischenmiete, um in Ruhe in Deutschland anzukommen und mich zu orientieren.

Ich bin eine ruhige, ordentliche und zuverlässige Person. Ich koche gern, höre Musik (leise 😊) und bin offen für nette Gespräche in der Küche, aber respektiere auch Privatsphäre. Deutsch spreche ich auf B2-Niveau und lerne täglich dazu.

Euer Zimmer klingt super, besonders weil es möbliert ist und zeitlich perfekt passt. Ich würde mich sehr über eine Rückmeldung freuen und bin auch flexibel für einen Videocall oder ein Treffen!

Viele Grüße

Olha

Приклад листа на тривале житло

Hallo liebe WG,

mein Name ist Olha, ich bin 19 Jahre alt und komme aus der Ukraine. Ab dem Wintersemester beginne ich mein Medizinstudium an der Uni Leipzig – deshalb suche ich ein langfristiges WG-Zimmer in einer freundlichen und respektvollen WG.

Ich bin ruhig, zuverlässig, ordentlich und freue mich über ein gutes Miteinander. In meiner Freizeit lese ich, koche gern oder höre Musik (natürlich mit Kopfhörern 😊). Ich spreche Deutsch auf B2-Niveau und bin sehr motiviert, mich sprachlich weiterzuentwickeln. Wenn ihr eine internationale Mitbewohnerin offen gegenübersteht, wäre ich super dankbar für die Chance!

Mir wäre ein harmonisches WG-Leben wichtig, in dem man auch mal zusammen kochen oder quatschen kann – aber natürlich respektiere ich Privatsphäre.

Das Zimmer, das ihr anbietet, klingt für mich ideal – Lage, Größe und Atmosphäre passen perfekt. Gerne schicke ich euch weitere Infos über mich oder nehme an einem WG-Casting teil, digital oder persönlich.

Ich freue mich auf eure Antwort!

Liebe Grüße

Olha



Скільки триває пошук житла?

Залежить від міста та пори року:

Місто	Приблизна тривалість
Малі міста (Erfurt, Chemnitz, etc.)	1–2 тижні (за наявності гуртожитків)
Середні міста (Leipzig, Kiel, Halle)	2–4 тижні
Великі міста (Berlin, München, Köln)	4–8 тижнів або довше в піковий період (серпень–жовтень)

Чому отримують відмови:

- **Висока конкуренція** — на 1 кімнату може бути 50–100 заяв.
- **Новий у країні** — немає SCHUFA, реєстрації, стабільного доходу.
- **Неповні документи** — не прикріпив Selbstauskunft або підтвердження фінансування.
- **Суб'єктивні чинники** — комусь більше підійшла інша особа.

Чому не варто здаватися після кількох відмов

- Це **частина процесу**: навіть німецькі студенти отримують десятки відмов, перш ніж знаходять житло.
- Ті, хто продовжують шукати, **обов'язково знаходять** — зазвичай у найнесподіваніший момент.
- Часто відмовляють **автоматично**, без причин — це не особисто до вас.
- Ще 2–3 хороших повідомлення — і запросять на перегляд!

Що допомагає знайти швидше:

Порада	Чому ефективно
Надсилати 10–20 заявок щодня	Більше шансів отримати відповідь
Надсилати персоналізоване повідомлення	Виділяє вас серед інших
Бути гнучким за датою заїзду	Деякі шукають <i>одразу</i>
Мати документи під рукою	Паспорт, фінансування, лист вступу
Шукати в будні до 12:00	Власники активні саме тоді
Записатися на огляди навіть у 23 варіантах	Не обмежуйтеся одним

Не страшно, бо:

- 2 відмови — це ніщо
- 10 відмов — це досвід
- 30 спроб — і ви знайдете житло, яке навіть краще, ніж сподівались.



STUDY-WITH-OLENA

НІМЕЦЬКА | АВСТРІЙСЬКА
ОСВІТА