

Wohnung mieten - Ukrainisch

Як вести розмову про оренду квартири в Німеччині

1. «Документи напоготові!» – головне до розмови

Що просять майже завжди	Пояснення на українській
die SCHUFA-Auskunft	Витяг із кредитної історії. Німці жартують: « <i>Ohne SCHUFA keine Stufe</i> » – без неї й кроку далі.
die Gehaltsnachweise / Einkommensnachweise	Довідки про доходи за 3 місяці.
die Mietschuldenfreiheitsbescheinigung	Папір від попереднього орендодавця: «боргів не маю».
der Ausweis / die Aufenthaltserlaubnis	Паспорт або дозвіл на проживання.
die Haftpflichtversicherung	Страховка цивільної відповідальності – не обов'язкова, але вразить орендодавця.

Порада: Зберіть усе в один PDF і кидайте лінк у кожне перше повідомлення. Це підвищує шанси, бо власники отримують десятки e-mail'ів.

2. Базові слова, без яких не обійтися

Німецькою	Значення	Асоціація
die Warmmiete / Kaltmiete	«Тепла» / «холодна» оренда: з/без комуналки	У теплій – платите за тепло 😊
die Nebenkosten (NK)	Комунальні платежі	Ніби «небеса» – куди гроші відлітають
die Kaution	Завдаток (часто = 3 місячні Kaltmiete)	«Кавказький полон» ваших грошей
die Einbauküche (EBK)	Вмонтована кухня	EBK ≈ «є бек» – кухня вже є
der Besichtigungstermin	Перегляд квартири	«Аби, щоб побачити»

3. Типове перше повідомлення (e-mail / Kleinanzeigen)

Betreff: Sympathischer IT-Spezialist sucht 2-Zimmer-Wohnung ab August

Text:

Guten Tag Frau Müller,

ich habe Ihr Inserat auf **ImmoScout24** gesehen und bin sehr interessiert.

Zu mir: Ich arbeite festangestellt bei Siemens in München (unbefristet) und verdiene 3 500 € netto.

Alle Unterlagen (SCHUFA, Gehaltsnachweise, Ausweis) finden Sie im Anhang.

Könnten wir einen Besichtigungstermin vereinbaren?

Vielen Dank und freundliche Grüße

Oleksii Petrenko

Чому так працює?

1. Короткий, структурований лист – німці люблять порядок.
2. Одразу цифри про дохід – відповідає на приховане питання «чи потягнете?».
3. Документи внизу – знімає третину подальших листувань.

4. Під час перегляду – корисні репліки

Питання німецькою	Для чого питаете
<i>Wie hoch sind die Nebenkosten inkl. Heizung und Internet?</i>	Дізнатись реальні витрати.
<i>Gibt es einen Energieausweis?</i>	Перевірити енергоефективність (важливо після зими 2022/23).
<i>Ist eine Tierhaltung erlaubt?</i>	Якщо маєте (або плануєте) кота/пса.
<i>Gibt es einen Keller oder Fahrradkeller?</i>	Місце для речей/велосипеда.
<i>Wie lange ist die Mindestmietdauer?</i>	Часто 12 міс.

5. Після перегляду – маленький Danke-Boost

Відразу (!) надішліть короткий e-mail/WhatsApp:

Liebe Frau Müller,

vielen Dank für den heutigen Termin. Die Wohnung gefällt mir sehr und ich kann mir gut vorstellen, dort einzuziehen.

Ich freue mich über eine Rückmeldung.

Freundliche Grüße

Oleksii

Цей «follow-up» часто вирішує, коли кандидатів кілька.

6. Сучасні платформи для пошуку

Платформа	Особливість
ImmoScout24	№1, платні підписки = вища черга на листи.
Immowelt / Immonet	Менше конкуренції, іноді вигідні пропозиції.
Kleinanzeigen (кол. eBay)	Є приватні оголошення без ріелторів.
WG-Gesucht	Для кімнат і спільніх квартир (WG).
Facebook-групи	Напр. «Wohnung & WG Berlin Ukrainisch». Стережіться фейків!

7. Як запам'ятувати лексику

- Spaced-repetition** – Anki з карткою: «Warmmiete → ?»
- Мнемоніка** – «Kalt-Miete, бо холодно без батареї».
- Shadowing-техніка** – вголос повторюєте діалог → записуєте себе → слухаєте.
- Комікси / меми** – вигадуйте мем «Schufa-monster» і лякайте друзів.

“Survival-словничок” для оренди житла в Німеччині

DE Слово / фраза	ua Значення	Приклад
die Wohnung	квартира	<i>Ich suche eine ruhige Wohnung in Köln.</i> → Шукаю тиху квартиру в Кельні.
das Zimmer	кімната	<i>Das Zimmer ist 18 m² groß.</i> → Кімната 18 м ² .
die Warmmiete	«тепла» оренда (з комуналкою)	<i>Wie hoch ist die Warmmiete?</i> → Яка повна сума з комуналкою?
die Kaltmiete	«холодна» оренда (без комуналки)	<i>Die Kaltmiete beträgt 800 €.</i> → «Голий» найм — 800 €.
die Nebenkosten (NK)	комунальні платежі	<i>Die Nebenkosten decken Wasser und Heizung ab.</i> → Комуналка включає воду й опалення.
die Kaution	завдаток	<i>Die Kaution liegt bei drei Monatsmieten.</i> → Завдаток = 3 місяці оренди.
der Mietvertrag	договір оренди	<i>Ich unterschreibe den Mietvertrag morgen.</i> → Підпишу договір завтра.
der Vermieter / die Vermieterin	орендодавець	<i>Mein Vermieter ist sehr hilfsbereit.</i> → Мій власник дуже помічний.
der Mieter / die Mieterin	орендар	<i>Als Mieterin muss ich die Hausordnung einhalten.</i> → Як орендарка, маю дотримуватися правил будинку.
die Besichtigung	перегляд	<i>Wann ist die Besichtigung geplant?</i> → Коли запланований перегляд?
die Einbauküche (EBK)	вмонтована кухня	<i>Die Wohnung hat eine moderne Einbauküche.</i> → У квартирі сучасна вмонтована кухня.
der Balkon / die Terrasse	балкон / тераса	<i>Der Balkon geht nach Süden.</i> → Балкон виходить на південь.
der Keller	підвал	<i>Gibt es einen Keller für Fahrräder?</i> → Є підвал для велосипедів?
der Aufzug / Fahrstuhl	ліфт	<i>Ohne Aufzug ist der fünfte Stock Sport-зал!</i>
die Hausordnung	правила будинку	<i>Laut Hausordnung ist Grillen auf dem Balkon verboten.</i> → За правилами не можна грилити на балконі.
die WG (Wohngemeinschaft)	спільна квартира	<i>Ich ziehe in eine WG mit zwei Freunden.</i> → Переїжджую у «комуналку» з двома друзями.
unbefristet	безстроково	<i>Ich suche einen unbefristeten Mietvertrag.</i> → Шукаю безстрокову оренду.

DE Слово / фраза	UA Значення	Приклад
befristet	строковий	<i>Der Vertrag ist befristet auf ein Jahr.</i> → Договір лише на рік.
die Kündigungsfrist	термін попередження про виїзд	<i>Die Kündigungsfrist beträgt drei Monate.</i> → Повідомляти за 3 міс.
die Schufa-Auskunft	кредитна історія	<i>Brauchen Sie meine Schufa?</i> → Потрібна моя «шупа»?
der Energieausweis	енергетичний сертифікат	<i>Der Energieausweis zeigt Effizienzklasse B.</i>
die Quadratmeter (m²)	квадратні метри	<i>Die Wohnung hat 65 m².</i>
die Lage	розташування	<i>Die Lage ist zentral, aber ruhig.</i> → Центр, але ТИХО.
der Altbau / Neubau	старий / новий фонд	<i>Ich liebe hohe Decken im Altbau.</i> → Обожнюю високі стелі в «сталінці» 😊.
der Stromanbieter	постачальник електрики	<i>Ich wechsle meinen Stromanbieter nächste Woche.</i> → Зміню постачальника світла.

Як тренувати без збуріння

1. Mini-діалоги

A: *Wie hoch ist die Warmmiete?*

B: *950 €, inklusive Nebenkosten.*

2. Меми-підказки

- Намалюйте «Кауцю-дракона», який сторожить ваш депозит.
- Зобразіть «Schufa-монстра», що лякає власників поганим скорингом.

3. Квест “Натисни-та-запитай”

На ImmoScout24 відкрийте будь-яке оголошення й усно (!) пройдіться кожним словом із таблиці, ставлячи питання про нього.

4. Трюк “10-секундний флешбек”

Кожного разу, коли бачите будинок, встигніть подумки сказати: “*Schöne Lage, hohe Warmmiete?*” — і мозок підкачує GA.

Напишіть коротке оголошення про себе (2–3 речення), використавши щонайменше 5 слів із таблиці. Так “слова-актори” відразу вийдуть на сцену.