

Leitfaden

TIPPS UND HINWEISE FÜR DIE WOHNUNGSSUCHE IN NIEDERSACHSEN

Inhalt

1. Wohnung oder Wohngemeinschaft?
2. Wo findest du eine Wohnung?
3. Wie groß muss die Wohnung sein?
Was darf sie kosten?
4. Wieviel darf die Kautionskosten kosten?
5. Wie lange geht ein Mietvertrag?
6. Checkliste Bewerbungsunterlagen
7. Was musst du bei der
Wohnungsbesichtigung beachten?
8. Was tun bei Diskriminierung?
9. Antrag auf Kostenübernahme
10. Checkliste Kostenübernahme
11. Mietvertrag und Wohnungsübergabe
12. Checkliste Wohnungsübergabe
13. Was sind die nächsten Schritte?
14. Glossar (Wörterklärungen)

1. Wohnung oder Wohngemeinschaft?

In der eigenen Wohnung hast du

- einen Hauptmietvertrag
- viel Privatsphäre und Freiheit, dein Zuhause zu gestalten

In der Wohngemeinschaft (WG) hast du

- oft einen Untermietvertrag, manchmal zeitlich begrenzt
- dein eigenes Zimmer
- Gesellschaft durch deine Mitbewohner*innen - besonders junge Menschen leben in WGs
- eine günstigere Miete - auch im Stadtzentrum
- geteilte Arbeit (z.B. beim Putzen) und Anschaffungen (z.B. Geräte)
- gemeinsame Aktivitäten

Bei der WG-Suche hilft dir das Projekt "Zusammenleben Willkommen"



2. Wo findest du eine Wohnung oder WG? I

Viele Wohnungen und WGs findest du online auf Plattformen:

- www.immobilienscout24.de
- www.ebay-kleinanzeigen.de
- www.immowelt.de
- www.immonet.de
- www.wg-gesucht.de

Vermietungen stellen freie Wohnungen auch auf ihre Webseiten, genauso Neubauprojekte:

- www.vonovia.de
- www.deutsche-wohnen.com
- heimkehr-hannover.de (Bsp. für Hannover)

und viele mehr!

Für die Onlinesuche können folgende Begriffe eingegeben werden: "Wohnungsbaugesellschaft", "Immobilien-gesellschaft", "Hausverwaltung", "Immobilienverwaltung" + der gewünschte Wohnort



2. Wo findest du eine Wohnung oder WG? II

Es gibt auch Wohnungsgenossenschaften. Dies sind besonders soziale Vermietungen. Eine Übersicht ist online unter dem Begriff "Wohnungsgenossenschaft" + der gewünschte Wohnort zu finden.

- www.wbs-wohnung.de
- www.wohnungsbaugenossenschaften.de

Alternative solidarische Wohnformen findest du in Wohnprojekten:

- www.neues-wohnen-nds.de
- www.syndikat.org/projekte

Private Vermietungen findest du vor allem bei ebay-kleinanzeigen.de, WGs teilen ihre Angebote oft in lokalen Facebook-/Telegram-/Signal-Gruppen.



3. Wie groß muss die Wohnung sein? Was darf sie kosten? I

Wie groß sollte die Wohnung sein?

Pro Person solltest du mit einem Zimmer und 12 qm rechnen, für Kinder unter 6 Jahren mit 10 qm. Paare und Geschwister können sich natürlich ein Zimmer teilen (die gesetzlichen Grenzen liegen niedriger).

Wieviel darf die Miete kosten?

- Bei eigenem Einkommen gilt der Richtwert, dass die Miete nicht mehr als 1/3 des Nettoeinkommens sein soll.
- Bei Leistungsbezug vom Jobcenter oder Sozialamt sind die Werte für die Angemessenheit der Größe, sowie der Kosten der Wohnung gesetzlich bestimmt, wobei die Kosten jährlich aktualisiert werden. Diese Werte werden oft auch als Mietobergrenze genannt. Je nach Ort können sie stark variieren. In den Großstädten sind die Mietpreise höher, daher auch die Mietobergrenze höher. Du kannst bei Jobcenter oder Sozialamt für den gewünschten Wohnort die Kosten / Mietobergrenze erfragen.



3. Wie groß muss die Wohnung sein? Was darf sie kosten? II

Mietobergrenzen anhand vom Beispiel:
Hannover: 06/2022

Sozialamt und Jobcenter prüfen bei der Miete: 1 und 2

1. Bruttokaltmiete = Nettokaltmiete (Grundmiete) + kalte Betriebskosten (dazu gehört z.B. Gartenpflege, Müllentsorgung etc.)

	= 458 €	50 m ²
	= 539 €	60 m ²
	= 640 €	75 m ²
	= 766 €	90 m ²
	= 869 €	105 m ²
	+ 92 €	+10 m ²

2. Heizkosten

Beides zusammen ergibt die Bruttowarmmiete.

Wichtiger Hinweis: Bruttokaltmiete und Heizkosten müssen individuell angemessen sein und werden jeweils geprüft (nicht die Bruttowarmmiete).

Am Ende des Leitfadens findest du eine Tabelle, die zur Veranschaulichung die Werte für die Region Hannover zeigt.



3. Wie groß muss die Wohnung sein? Was darf sie kosten? III

Bei schweren Lebenslagen werden höhere Mietkosten gewährt

Mit Hilfe eines Zuschlags (von 10% bis 40%) wird die Mietobergrenze vom Jobcenter und Sozialamt zu deinen Gunsten berechnet. Die Mietobergrenze wird in folgenden Fällen an deine individuelle Situation angepasst:

- Wenn du wohnungslos bist oder bald wirst, kann die Bruttokaltmiete der neuen Wohnung bis zu 20% mehr kosten
- Bei einem Härtefall: zum Beispiel bei Alleinerziehenden, älteren Menschen, Menschen mit Behinderung oder chronischer Erkrankung und einigen mehr sind es noch einmal 10%
- bei Wohnungen mit Wohnberechtigungsschein weitere 10%

Wenn mehrere Gründe zutreffen, kannst du die Werte addieren: $20\%+10\%+10\%=40\%$ Das bedeutet deine Miete darf bis zu 40% mehr kosten.

Beispiel: für 1 Person in Hannover mit den o.g. Gründen: $458+(458 \times 40\%)=641.20$ Eur statt 458 Eur!



4. Wieviel darf die Kautionskosten? Wo bekomme ich Hilfe zur Zahlung?

- Wenn du deinen Lebensunterhalt nicht ausreichend aus eigenen Mitteln bestreiten kannst, können Sozialamt und Jobcenter die Kautionskosten in Form eines Darlehens übernehmen
- Wenn du den Wohnort wechselst, übernimmt die Kautionskosten das aufnehmende Jobcenter
- die Höhe der Kautionskosten darf höchstens dreimal die Nettokaltmiete sein.



5. Wie lange geht ein Mietvertrag?

- In der Regel werden Mietverträge auf unbestimmte Zeit abgeschlossen
- Eine Mindestdauer von einem Mietvertrag sind heutzutage keine Seltenheit z.B. für 1 oder 2 Jahre. Das bedeutet, du kannst in dieser Zeit die Wohnung nicht kündigen
- Untermietverträge können befristet sein
- Zwischenmietverträge sind oft befristet

Wir empfehlen auf die Dauer des Untermietvertrages oder des Zwischenmietvertrages zu achten und ggf. eine für dich besser passende Mietdauer mit den Vermieter*innen zu verhandeln.



6. CHECKLISTE BEWERBUNGSUNTERLAGEN

AUSGEDRUCKT IN KOPIE ODER IN EINER PDF FÜR ALLE DOKUMENTE BEI ELEKTRONISCHER VERSENDUNG



- Anschreiben:** Möglichkeit, der Vermietung sich (und die Familie) sowie die eigene Situation vorzustellen
- Interessentenbogen:** Formular von der Vermietung - hier werden persönliche Daten abgefragt (meist bei der Besichtigung oder im Anschluss per Link (z.B. per E-Mail))
- Ausweis** oder Reisepass aller Haushaltsmitglieder & **Aufenthaltsurlaubnis** (beide Seiten)
- Mietschuldenfreiheitsbescheinigung:** Bescheinigung, dass Du keine Mietschulden hast. Du bekommst sie bei Deiner aktuellen Vermieter*in Deiner Unterkunft
- SCHUFA:** Aussage zu Deiner "Kreditwürdigkeit" (ob Du in der Lage bist, Deine Rechnungen zu bezahlen und ob Du das auch glaubwürdig in der Zukunft kannst). Du bekommst sie bei der Postbank, Volksbank oder im Internet.
- Gehaltsnachweise der letzten drei Monate** oder der aktuelle **Leistungsbescheid** vom Jobcenter oder Sozialamt
- Wenn du studierst oder eine Ausbildung machst: **Immatrikulationsbescheinigung** oder **Ausbildungsvertrag**
- Wohnberechtigungsschein (WBS):** Für Sozialwohnungen zu einer günstigen Miete, ggf. "mit besonderem Wohnbedarf"

7. Was tun bei Diskriminierung?

Diskriminierung ist auf dem Wohnungsmarkt leider weit verbreitet. In diesem [Erklärfilm](#) findest du dazu Infos.



Wenn du bei der Wohnungssuche Diskriminierung erlebt, gefühlt oder beobachtet haben solltest, kannst du dich an eine Antidiskriminierungsstelle wenden. Die Berater*innen können mit dir gemeinsam Handlungsmöglichkeiten entwickeln und dich bei der Umsetzung unterstützen. Die Beratung ist vertraulich, anonym und kostenfrei.

Antidiskriminierungsstelle in Hannover
Blumenauer Straße 5-7, 30449 Hannover
Tel.: 0511 - 168 31045
E-Mail: ADS@hannover-stadt.de

Antidiskriminierungsstelle Oldenburg
Klävemannstr. 16, 26122 Oldenburg
Tel.: 0441 920582 28
E-Mail ads@ibis-ev.de



Antidiskriminierungsstelle des Bundes

11018 Berlin
Telefon: 0800 546 546 5
Beratungssprechzeiten:
Montag bis Donnerstag von 9 bis 15 Uhr

E-Mail: beratung@ads.bund.de
www.antidiskriminierungsstelle.de

Anlaufstelle für Betroffene rechter, rassistischer und antisemitischer Gewalt in Niedersachsen:

www.betroffenenberatung.de

8. Was musst du bei der Wohnungsbesichtigung beachten?

Stell am besten die Dokumente der "Checkliste für Bewerbungsunterlagen" als eine Mappe zusammen und bringe sie mit (Kopie).

Lass dir von der Vermietung ein Angebot erstellen.

Oft musst Du einen Interessentenbogen ausfüllen.

Frag, wie Du an das Formular kommst (persönlich oder in einer E-Mail).

Prüfe, ob Mietpreis, Zimmeranzahl und Größe der Wohnung sind wie im Angebot.

Schließen die Türen und Fenster?

Siehst du irgendwo Schimmel (feuchte Flecken)? Sind die Elektroleitungen ok?

Funktionieren die Wasserhähne?

Nimm jemanden mit, der*die Deutsch spricht.



9. Antrag auf Kostenübernahme

Beim Sozialamt:

- Einreichung Antrag mit persönlichem Angebot: beim zuständigen Sozialamt
- Dann erst den Mietvertrag unterschreiben
- Mit Bestätigung und Einladung zum Termin + Mietvertrag zum Leistungsteam für die Anweisung der Miete und Kautions

Beim Jobcenter:

- Kostenübernahme einholen mit einem persönlichen Angebot
- Mit der Kostenübernahme den Mietvertrag unterschreiben
- Antrag auf Kosten der Unterkunft stellen mit dem Mietvertrag (KdU Anlage) und einen Antrag auf Übernahme der Kautions stellen.

Für die Erstausrüstung für Möbel, Kühlschrank und Waschmaschine musst Du einen extra Antrag stellen.



10. CHECKLISTE KOSTENÜBERNAHME



WELCHE DOKUMENTE BRAUCHST DU FÜR EINE KOSTENÜBERNAHME BEIM AMT?

Persönliches Angebot: Alle relevanten Informationen zur Wohnung sind darin enthalten

- Adresse der Wohnung
- Mietbeginn
- Größe der Wohnung (des Zimmers)
- Anzahl der Zimmer
- Wird ein WBS (Wohnberechtigungsschein) benötigt?
- Nettokaltmiete
- Betriebskosten (kalte Nebenkosten)
- Heizkosten
- Kautions
- Art der Heizung und Größe des Gebäudes
- Ist die Wohnung in gebrauchsfähigem Zustand?
- Gibt es Herd und Spüle?
- Ist die Wohnung (teil)möbliert?

Bei privaten Vermietungen: Nachweis über das Eigentum (Erklärung oder Grundbuchauszug)

Bei Untervermietung: Erlaubnis zur Untervermietung von der Vermietung & Hauptmietvertrag zum Vergleich

- Ist Deine Miete "verhältnismäßig" in ihrem Anteil?
- Wie ist die Mietdauer festgelegt?
- Wer ist Hauptmieter*in?
- Haben alle unterschrieben?

11. Mietvertrag & Wohnungsübergabe - was musst Du wissen? I

Was steht im Mietvertrag?

- Alle Vertragsunterzeichner*innen mit Namen
- Miethöhe und Kautio
- Alle angemieteten Räume (Küche, Bad, ...)
- Beginn Mietverhältnis und ggf. Befristung
- Protokoll mit Mängeln, Zählerständen, ...
- Hausordnung
- Persönliche Absprachen zwischen Vermietung und Mieter*innen

Besonders zu beachten:

- Befristung im Mietvertrag?
- Staffelmiete oder Mieterhöhungen enthalten?
- Vorab Modernisierungsmaßnahmen abklären

Kein Geld zahlen ohne Quittung und Gegenleistung!
Halte alles schriftlich fest!
Keine Verträge unterschreiben, die Du nicht verstehst.



11. Mietvertrag & Wohnungsübergabe - was musst Du wissen? II

Wohnungsübergabe

- Begehung der Wohnung mit der Vermietung und Dir (ggf. in Begleitung)
- Aktueller Zustand der Wohnung wird in einem Protokoll festgehalten
- Beide Parteien unterschreiben das Protokoll
- Beim Auszug wird auf Grundlage des Protokolls entschieden, ob Du die Kautio für die Wohnung zurückbekommst oder neue Schäden hinzugekommen sind, für die Du aufkommen musst.
- Im Protokoll wird festgehalten, welche Schäden oder Mängel von der Vermietung noch behoben werden müssen
- Nimm eine Person mit, die sich mit der Vermietung verständigen kann
- Mietervereine helfen Dir, wenn es Unsicherheiten gibt und unterstützen Dich.



12.CHECKLISTE WOHNUNGSÜBERGABE



WORAUF SOLLTEST DU ACHTEN?

WELCHE FRAGEN SOLLTEST DU STELLEN?

- Abnutzungserscheinungen:** Ist die Wohnung renovierungsbedürftig? Stehen noch Schönheitsreparaturen aus? Funktionieren Heizung und elektrische Geräte? Schäden oder Mängel sind z.B. Flecken auf Teppichen, kaputte Fliesen, beschädigte PVC- oder Holzfußböden. Schließen alle Fenster? In welchem Zustand sind Waschbecken, Toiletten, Dusche, Badewanne, ...? Gibt es Anzeichen von Schimmel oder Wasserschäden? Ist der Keller leer und die Wohnung besenrein / neutral gestrichen?

Was steht im Protokoll?

- Datum, Name und Adresse der Vermietung und Mieter*in(nen)
- Anschrift der Wohnung
- Alle Schäden, Mängel und dazu gehörige Vereinbarungen
- Notiz der Zählungsnummern und -stände (Wasseruhren, Heizkörper und Strom)
- Vermerk über übergebene Schlüssel (Haustür, Wohnung, Briefkasten)
- Versprechungen zukünftiger Vorhaben
- Unterschrift beider Parteien

- Tipps:** Alles überprüfen und auf eine Ausfertigung bestehen. Achte auf die Lichtverhältnisse bei der Begehung der Wohnung. Überprüfe alles genau und nimm Dir die Zeit, die du brauchst. Nimm eine Person als Zeug*in mit.

13. Was sind die nächsten Schritte?

Erstausstattung der Wohnung

- Geld zur ersten Einrichtung der Wohnung von Sozialamt und Jobcenter
- Du musst einen extra Antrag stellen
- Liste auf, welche Möbel Du brauchst.

Günstige Möbel

- www.ebay-kleinanzeigen.de
- Sozilläden und Flohmärkte
- Facebook-Gruppen
- Nachbarschaftsgruppen wie www.nebenan.de

Verträge abschließen

- Strom, Internet, Gas zum Kochen
- Versicherungen wie Hausrat oder Haftpflicht
- Diese Verträge zahlst du selbst

Anmeldung beim Bürgeramt und Mitteilen der Adresse an Stellen wie BAMF, Bank, Krankenversicherung, ...

Neuanmeldung der Schule



14. GLOSSAR (WORTERKLÄRUNGEN)

- **Befristung:** Muss im Mietvertrag begründet werden. Mehr Informationen.
- **Kautio:** Sicherheit für die Vermietung für Schadensfälle und Mietrückstände. Maximal dreimal die Nettokaltmiete.
- **Nettokaltmiete:** Miete ohne Betriebskosten, pro Quadratmeter Mietfläche
- **Bruttowarmmiete:** Gesamtmiete inklusive kalter Betriebskosten und Heizkosten
- **Nebenkosten:** kalt = Betriebskosten // warm = Heizkosten
- **Makler*in-Provision:** Eine andere Person vermittelt für die Vermietung die Wohnung. Es gilt das "Besteller*innen-Prinzip". Muss i.d.R. von der Vermietung gezahlt werden. **Achtung vor Betrug!!!**
- **Abstandszahlungen:** Für Möbel oder Einrichtungsgegenstände der Wohnung, die von den Vormieter*innen übernommen werden.
- **Wohnberechtigungsschein (WBS):** Sozialwohnungen zu einer günstigen Miete, die Personen vorbehalten sind, die wenig Einkommen haben oder Transferleistungen (Jobcenter, Sozialamt) empfangen und über eine – mindestens auf ein Jahr befristete - Aufenthaltserlaubnis verfügen. "Mit besonderem Wohnbedarf" zum Beispiel bei Wohnungslosigkeit oder anderen Härtefällen. Die Voraussetzungen für die Vergabe des WBS's prüft das zuständige Wohnungsamt.

AKTUELLE ANGEMESSENHEITSGRENZEN FÜR JOBCENTER UND SOZIALAMT BEISPIEL REGION HANNOVER (STAND JUNI 2022)

Anlage 1 zur BDs 0668 (V)

Angemessenheitswerte für Bedarfe für die Unterkunft ab 01.06.2022 in Euro

Kommune	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	jede weitere Person
Barsinghausen	418,00	516,00	613,00	648,00	713,00	75,00
Burgdorf	444,00	491,00	615,00	662,00	757,00	80,00
Burgwedel	436,00	501,00	585,00	708,00	791,00	84,00
Garbsen	470,00	510,00	606,00	727,00	760,00	80,00
Gehrden	394,00	459,00	581,00	702,00	762,00	81,00
Hannover	458,00	539,00	640,00	766,00	869,00	92,00
Hemmingen	404,00	543,00	630,00	681,00	818,00	87,00
Isernhagen	450,00	570,00	669,00	748,00	841,00	89,00
Laatzen	438,00	497,00	613,00	757,00	855,00	90,00
Langenhagen	413,00	528,00	637,00	760,00	853,00	90,00
Lehrte	420,00	485,00	557,00	664,00	740,00	78,00
Neustadt	400,00	445,00	539,00	618,00	667,00	71,00
Pattensen	388,00	454,00	541,00	674,00	732,00	77,00
Ronnenberg	364,00	459,00	615,00	697,00	741,00	78,00
Seelze	382,00	461,00	566,00	675,00	796,00	84,00
Sehnde	367,00	442,00	553,00	681,00	813,00	86,00
Springe	372,00	438,00	526,00	598,00	695,00	74,00
Uetze	381,00	429,00	551,00	580,00	645,00	68,00
Wedemark	433,00	503,00	593,00	690,00	829,00	88,00
Wennigsen	373,00	461,00	539,00	636,00	689,00	73,00
Wunstorf	382,00	444,00	576,00	689,00	754,00	80,00

Quelle: <https://www.asg-hannover.de/wp-content/uploads/Mietobergrenzen-Region-Hannover.pdf> (abgerufen am 15.11.2022)

IMPRESSUM

Copyright 2022 Flüchtlingsrat Niedersachsen e.V. & Interaxion

Stand: November 2022

Diese Broschüre ist entstanden im Rahmen des Netzwerkprojekts AMBA 3 - Aufnahmemanagement und Beratung für Asylsuchende 3. Das Netzwerkprojekt AMBA wird aus Mitteln des Asyl-, Migrations- und Integrationsfonds der Europäischen Union sowie des Landes Niedersachsen und der UNO-Flüchtlingshilfe kofinanziert.

Flüchtlingsrat Niedersachsen e.V.

Röpkestraße 12 | 30173 Hannover

Telefon: 0511 98 24 60 30 | Fax: 0511 98 24 60 31

Online:

<http://www.nds-fluerat.org>

<http://www.facebook.com/Fluechtlingsrat.Niedersachsen>

https://www.instagram.com/fluechtlingsrat_nds

https://twitter.com/FlueRat_Nds



Dieses Projekt wird aus Mitteln des Asyl-, Migrations- und Integrationsfonds kofinanziert.



Gefördert durch:



Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung

