

| LRAKN.DE/INTEGRATION



WOHNEN IM LANDKREIS KONSTANZ

INFORMATIONEN FÜR (NEU-)
ZUGEWANDERTE



WWW.LRAKN.DE



IMPRESSUM

Landratsamt Konstanz

Amt für Migration und Integration
Benediktinerplatz 1
78467 Konstanz

WWW.LRAKN.DE/INTEGRATION

Diese Broschüre ist ein Gemeinschaftsprojekt des Landratsamtes Konstanz und des Bündnisses für Vielfalt im Landkreis Konstanz. Ziel des Projekts ist es, mehrsprachige Informationen und praktisches Hilfsmaterial zum Thema Wohnen im Landkreis Konstanz für (neu)- zugewanderte Menschen in der Region zur Verfügung zu stellen.



**BÜNDNIS
FÜR
VIELFALT**



Die Beauftragten für Integration,
Teilhabe & interkulturellen Zusammenhalt
im Landkreis Konstanz



**LANDKREIS
KONSTANZ**



ÜBER DIESES HEFT

**Sie sind (neu) zugewandert und suchen eine Wohnung?
Sie haben Fragen zur Wohnungsmiete?**

In diesem Heft erhalten Sie Informationen und praktische Tipps rund um die Themen:

- : Wohnungssuche
- : Mieten
- : Umziehen
- : Leben in der Wohnung



Nehmen Sie sich gerne einen Stift zur Hand und nutzen Sie dieses Heft als Vorbereitung für Ihre individuelle Wohnungssuche.

Sie benötigen Hilfe?

Wenden Sie sich gerne an eine der zuständigen Anlaufstellen im Landkreis Konstanz.

WIR HEISSEN SIE HERZLICH WILLKOMMEN.

WOHNUNGSSUCHE IM LANDKREIS KONSTANZ

1. WOHNUNGSSUCHE: SCHRITT FÜR SCHRITT **S. 6**

SCHRITT 1: SUCHKRITERIEN BESTIMMEN

SCHRITT 2: IMMOBILIENANZEIGEN DURCHSUCHEN

SCHRITT 3: BEWERBUNG

SCHRITT 4: BESICHTIGUNG

2. SCHON GEWUSST? **S. 18**

KALTMIETE, WARMMIETE UND WEITERE KOSTEN

WIE VIELE ZIMMER ZÄHLT EINE WOHNUNG?

ABLÖSE

SOZIALWOHNUNGEN, GEMEINSCHAFTSUNTERKUNFT

UND WOHSITZAUFLAGE

MIETVERTRAG

KÜNDIGUNGSRECHT

3. TIPPS **S. 22**

4. SIE BEZIEHEN (SOZIAL-)LEISTUNGEN? **S. 23**

5. UMZIEHEN **S. 24**

EINZUG

AUSZUG

S

S-Lg
sof
Sout
Spei
SPK
Stpl, Stellpl
Str
su
SZ

Südlage
sofort
Souterrain
Speicher
Speisekammer
(Auto-)Stellplatz
Straße
suche, sucht
Schlafzimmer

T

T€
TB
Tel
teilmbl
Terr
TG
TGL-Bad

Tausend Euro
Tageslichtbad
Telefon
teilmöbliert
Terrasse
Tiefgarage
Tageslichtbad

U

u
UG
Umg, Umgeb
Uml
UM

und
Untergeschoss
Umgebung
Umlagen
Untermiete, Untermie-
terin oder Untermieter

V

v. Priv.
VB, VHB, VS

VDM
Makler
verm
VR
VS
gen

von Privat
Verhandlungsbasis,
Verhandlungssache
Verband Deutscher

vermieten
Vorratsraum
Villingen-Schwennin-
gen

W

WaMa
WBS

WC
Wfl, Wohnfl
WG
Whg
WM

Wohnggeb
WoKü

Waschmaschine
Wohnberechtigungs-
schein
Toilette
Wohnfläche, Nutzfläche
Wohngemeinschaft
Wohnung
Warmmiete, Waschma-
schine
Wohngebiet
Wohnküche (Küche mit
Wohn- und Essbereich)

Z

z. Zt.
Z, Zi
ZH
ZKB
ZKBB

ZKBD

ZÖV
ZB

zur Zeit
Zimmer
Zentralheizung
Zimmer, Küche, Bad
Zimmer, Küche, Bad +
Balkon
Zimmer, Küche, Bad +
Diele
Zentrale Ölversorgung
Zimmer mit Bad

6. LEBEN IN DER WOHNUNG

S. 26

MIETERRECHTE
MIETERPFLICHTEN
VERHALTEN IM NOTFALL
MÜLLTRENNUNG UND NACHHALTIGKEIT
ENERGIE SPAREN
NACHBARSCHAFT

7. SIE BENÖTIGEN HILFE?

S. 31

8. INFORMATIONEN FÜR VERMIETERINNEN UND VERMIETER

S. 32

FREIEN WOHNRAUM MELDEN
PRIVAT VERMIETEN
KONSTANZ
RADOLFZELL

ANHANG

S. 36

MIET-LEXIKON (A-Z)

ABKÜRZUNGEN IN IMMOBILIENANZEIGEN

IMPRESSUM

1. WOHNUNGSSUCHE: SCHRITT FÜR SCHRITT

SCHRITT 1: SUCHKRITERIEN BESTIMMEN

ORT UND LAGE:



Wählen Sie einen Ort aus, in dessen Umkreis Sie eine Wohnung suchen.

WOHNUNGSGRÖSSE:



Wie groß soll die Wohnung sein?
Wie viele Zimmer benötigen Sie?

MIETKOSTEN:



Wie hoch darf die Miete im Monat maximal sein?

WOHNUNGS AUSSTATTUNG:



unmöbliert ohne Einbauküche
 möbliert mit Einbauküche

SONSTIGE WÜNSCHE:



Anbindung an Bus und Bahn
 Autostellplatz
 Keller
 Wohngemeinschaft
 barrierefrei / rollstuhlgerecht

H

ha Hektar
HK Heizkosten
HH Hochhaus
HM Hausmeister
HMS Hausmeisterservice
HP Hochparterre
Hs Haus
HT Haustier, Haustiere
HZ Heizung

J

J Jahr, Jahre
JM Jahresmiete

K

k kein, keine
Kel Keller
KiZi, Kzi Kinderzimmer
kl klein
KM Kaltmiete
KN Konstanz
KoNi Kochnische
KP Kaufpreis
KT, Kt Kaution
Kü Küche

L

Lg Lage

M

m mit
Mais-Whg Maisonette-Wohnung
max maximal
MFH Mehrfamilienhaus
Mio Million(en)
MM Monatsmiete
möbl möbliert
mtl, mntl monatlich
MV Mietvertrag
m2, m² Quadratmeter (qm)

N

NB, NB-Hs Neubau, Neubauhaus
NK Nebenkosten
NM Nachmieter
NR Nichtraucher
NSP Nachtspeicherheizung
Nutzfl, Nfl Nutzfläche

O

o, od ohne, oder
Obj Objekt
OG Obergeschoss
OT Ortsteil
öZH Ölzentralheizung

P

p.a. per annum (jährlich)
PKW, Pkw Personenkraftwagen (Auto)
PLZ Postleitzahl
priv privat
prov-fr provisionsfrei
Prov, PV Provision

Q

qm Quadratmeter

R

ren renoviert
rep-bed reparaturbedürftig
ren-bed renovierungsbedürftig
RH Reihenhaus
Rzell, R'zell, RZ Radolfzell

ANHANG

ABKÜRZUNGEN IN IMMOBILIENANZEIGEN

A

AB Altbau
 Abl Ablöse
 ab sof ab sofort
 AK Abstellkammer
 App, Ap Apartment
 AR Abstellraum
 Ausst Ausstattung

B

bezugsf bezugsfertig
 Bd Bad
 BJ, Bj Baujahr
 BK Betriebskosten
 BLK, Blk Balkon
 Bpl Bauplatz
 BW, BaWa Badewanne
 bzb beziehbar

C

ca circa

D

DB Duschbad, Dachboden
 DG Dachgeschoss
 DH Doppelhaus
 DHH Doppelhaushälfte
 dring dringend
 DT Dachterasse
 Du Dusche

E

EB Erstbezug
 EBK Einbauküche
 EFH Einfamilienhaus
 EG Erdgeschoss
 ELW Einliegerwohnung
 erf erforderlich
 Etg Etage
 ETW Eigentumswohnung
 ET-Whg Etagenwohnung
 ex, exkl exklusiv
 EZW Einzimmerwohnung

F

FBH, FB-Hzg Fußbodenheizung
 FeWo Ferienwohnung
 FN Friedrichshafen
 freist freistehend

G

Gart Garten
 ges gesucht
 Gge Garage
 Grdst Grundstück
 GS Geschirrspüler
 G-WC Gäste-WC

ICH SUCHE:



Beispiel: Laila und Ivan suchen eine Wohnung

Ort und Lage:	in Radolfzell und Umgebung (+ 10 km)
Wohnungsgröße:	ab 45 m ² , 2 Zimmer + Küche + Bad
Mietkosten:	maximal 680 € (Kaltmiete)
Ausstattung:	mit Einbauküche
Sonstige Wünsche:	Anbindung an Bus und Bahn

WEITERE MÖGLICHE KRITERIEN:

- gewünschtes Einzugsdatum
- Mietdauer (befristet oder unbefristet)
- Entfernung zwischen Wohnung und Arbeitsplatz, Schule, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten
- Höhe der Mietkaution
- Kündigungsfrist der aktuellen Mietwohnung
- Aufenthaltsstatus
- Wohnsitzauflage
- Wenn Sie (Sozial-)Leistungen beziehen: Mietobergrenzen des Leistungsträgers



Bei der **Mietkaution** handelt es sich um eine Geldsumme, die der Vermieter oder die Vermieterin zu Mietbeginn zur finanziellen Absicherung einfordern kann. Sie darf maximal drei Monatskaltmieten betragen und ist entweder in einer Summe oder in drei gleichen Monatsraten zu zahlen.

SCHRITT 2: IMMOBILIENANZEIGEN DURCHSUCHEN

IMMOBILIENANZEIGEN IM INTERNET

Viele Immobilienanzeigen können im Internet kostenlos eingesehen werden, zum Beispiel unter:

- [immobilienscout24.de](https://www.immobilienscout24.de)
- [Immowelt.de](https://www.immowelt.de)
- [Immonet.de](https://www.immonet.de)

Angebote von Wohngemeinschaften finden Sie unter:

- [wg-gesucht.de](https://www.wg-gesucht.de)
- [vierwaen.de](https://www.vierwaen.de)

Provision	Entgelt, das eine Immobilienmaklerin oder ein Immobilienmakler für die erfolgreiche Vermittlung einer Immobilie erhält
SCHUFA-BonitätsAuskunft	seriöser Beleg über die Bonität (= Zahlungsfähigkeit und Kreditwürdigkeit) einer Person
Sozialwohnung	mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung, vorgesehen für Personen mit geringem Einkommen
Warmmiete	Gesamtpreis, der monatlich an die Vermieterin oder den Vermieter zu zahlen ist (Kaltmiete + Betriebskosten = Warmmiete)
Wohnberechtigungsschein (WBS)	amtliche Bescheinigung, die Voraussetzung für die Anmietung einer Sozialwohnung ist
Wohngemeinschaft (WG)	mehrere Personen nutzen eine Wohnung oder ein Haus gemeinsam und teilen sich Küche, Bad und ggf. Wohnzimmer; jede Person verfügt in der Regel über ein eigenes (Schlaf-)Zimmer
Wohnsitzauflage	Verpflichtung zur Wohnsitznahme in einem bestimmten Bundesland (ggf. an einem konkreten Wohnort)

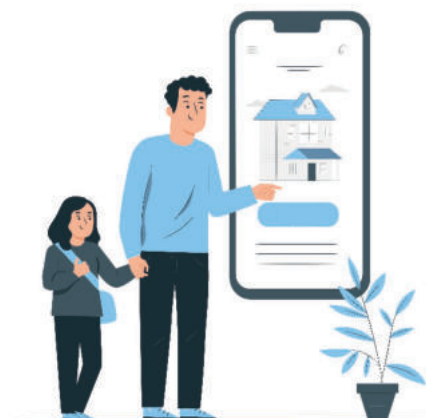
MIET-LEXIKON (A - Z)

Ablöse	Verkauf von Einrichtungsgegenständen oder Einbauten (zum Beispiel einer Küche) an den Nachmieter oder die Nachmieterin
Betriebskosten	Nebenkosten, die monatlich an die Vermieterin oder den Vermieter gezahlt werden müssen, z.B. für Wasser oder Gebäudereinigung (Kaltmiete + Betriebskosten = Warmmiete)
Chiffre	Kennziffern oder Kennbuchstaben zur Kontaktaufnahme in Immobilienanzeigen
Immobilienmakler, Immobilienmaklerin	Person, die beruflich Häuser, Wohnungen oder Grundstücke (= Immobilien) vermittelt
Kaltmiete	Grundpreis, der monatlich an die Vermieterin oder den Vermieter zu zahlen ist (Kaltmiete + Betriebskosten = Warmmiete)
Mietbürgschaft	dritte Person erklärt sich dazu bereit, im Notfall für noch ausstehende Zahlungsforderungen aufzukommen, die an eine Mietperson gerichtet sind (Bürgschaftsurkunde)
Mieterselbstauskunft	Fragebogen, in dem Mietinteressenten freiwillig Angaben zu ihrer Person machen können
Mietkaution	Geldsumme, die der Vermieter oder die Vermieterin zu Mietbeginn zur finanziellen Absicherung einfordern kann (maximal drei Monatskaltmieten)
Nebenkosten	siehe Betriebskosten

IMMOBILIENANZEIGEN IN ZEITUNGEN:

Folgende Zeitungen veröffentlichen regelmäßig Immobilienanzeigen für den Landkreis Konstanz und die Region:

- SÜDKURIER (mittwochs und samstags)
- WOCHENBLATT (mittwochs)
- Konstanzer Anzeiger (mittwochs)



Folgen Sie den Links auf unserer Homepage. Hier geht es zu den E-Paper-Ausgaben durch scannen oder klicken:



Code scannen



Häufig gibt es eine Telefonnummer oder eine E-Mail-Adresse, die Sie zur Kontaktaufnahme nutzen können. Manchmal sind Kennziffern oder Kennbuchstaben aufgeführt – sogenannte **Chiffren**.

Auf eine Anzeige mit Chiffre müssen Sie schriftlich antworten, indem Sie einen Brief, oder eine Email an die Zeitung schicken. Ihre Anfrage wird dann automatisch an den Vermieter oder die Vermieterin weitergeleitet. Wichtig ist, dass Sie die Chiffrenummer auf dem Briefumschlag oder in der Betreffzeile der E-Mail und in Ihrem Anschreiben nennen.

SCHRITT 3: WOHNUNGSBEWERBUNG

Hier erfahren Sie, wie Sie sich schriftlich auf eine Wohnung bewerben können – egal ob per Brief oder per Mail.

Anschreiben

Verfassen Sie einen kurzen Text, in dem Sie sich vorstellen (Name, Haushaltsgröße, etc.). Erklären Sie, weshalb Sie sich für die Wohnung interessieren und warum Sie die passende Mietperson sind. Verweisen Sie auf alle Dokumente, die Sie im Rahmen Ihrer Bewerbung miteinreichen (z.B. Einkommensnachweise, SCHUFA-Bonitäts-Auskunft, Mieterselbstauskunft, Sprachzertifikat, etc.).

MEIN ANSCHREIBEN:



Folgende Projekte und Institutionen könnten außerdem interessant für Sie sein:

KONSTANZ

Konstanz integriert e.V. - Projekt 83

Der Verein 'Konstanz integriert' hat es sich im Rahmen seines Projekts '83' zur Aufgabe gemacht, anerkannten Geflüchteten ein Zimmer in Konstanz zu vermitteln. Wie funktioniert eine Vermittlung? Hier ein Erklärvideo: www.vimeo.com/152224234
Nähere Informationen unter www.83integriert.de

Welcome Centre der Universität Konstanz

Das Welcome Centre der Universität Konstanz betreut Forschende aus aller Welt und unterstützt diese bei der Wohnungssuche in Konstanz. Bei Interesse können Sie dort ein Vermietungsangebot einreichen. Kontakt: Housing Team - Welcome Centre Universität Konstanz, Raum A 612, T.: +49 7531 88 5354, www.uni-konstanz.de/welcome-centre/

RADOLFZELL

Wohnraumsakquise-Programm RAUMTEILER

Die Stadt Radolfzell hat sich dem Wohnraumsakquise-Programm RAUMTEILER des Landes Baden-Württemberg angeschlossen. Darüber mietet die Stadt privaten Wohnraum für Menschen an, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind. Außerdem bietet sie Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümern Zuschüsse für Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.

Nähere Informationen unter www.radolfzell.de/wohnraumsakquise
Kontakt: Susanne Schaffart, T. +49 7732 81-249, susanne.schaffart@radolfzell.de



Beispiel

Betreff : Bewerbung für die 2-Zimmer-Wohnung in xx

Sehr geehrte Frau xx / Sehr geehrter Herr xx,
wir, Laila und Ivan Ayaz, möchten uns gerne als Interessenten für die oben genannte Wohnung vorstellen: Laila Ayaz befindet sich derzeit im zweiten Ausbildungsjahr zur Verwaltungsfachangestellten und ist für die Firma xx tätig. Ivan Ayaz arbeitet seit zwei Jahren als Übersetzer für xx. Unser gemeinsames (Brutto-)Einkommen beträgt monatlich xx Euro.

Nach Einsicht aller Informationen rund um die von Ihnen inserierte Wohnung könnten wir uns einen Umzug nach xx sehr gut vorstellen. Die Größe und die Ausstattung der Wohnung wären für uns ideal. Auch die gute Busanbindung wäre für uns von großem Vorteil. Eine Mieterselbstauskunft, unsere Gehaltsnachweise, eine aktuelle SCHUFA-Bonitätsauskunft sowie ein Empfehlungsschreiben finden Sie anbei. Über eine Einladung zur Besichtigung und ein persönliches Kennenlernen würden wir uns sehr freuen. Sie erreichen uns unter folgender Telefonnummer xx oder per Mail an xx.

Mit freundlichen Grüßen,
Laila und Ivan Ayaz



Mit den folgenden Dokumenten können Sie Ihre Wohnungsbewerbung aufwerten oder vervollständigen:

Einkommensnachweis

Um dem Vermieter oder der Vermieterin zu zeigen, dass Sie regelmäßig über ausreichend Einkommen verfügen, können Sie eine Kopie Ihrer Gehaltsabrechnungen der letzten drei Monate, Ihres Arbeitsvertrages oder Einkommenssteuerbescheids einreichen. Dasselbe gilt für alle weiteren Personen, die mit Ihnen einziehen.

Sie beziehen (Sozial-)Leistungen?

Dann können Sie als Nachweis einen aktuellen Bewilligungsbescheid vorlegen oder sich von ihrem Leistungsträger schriftlich bestätigen lassen, bis zu welcher Höhe die Miete übernommen wird.

Mieterselbstauskunft

Häufig werden Bewerberinnen und Bewerber gebeten, eine sogenannte Mieterselbstauskunft auszufüllen – einen Fragebogen, in dem Sie freiwillig Angaben zu Ihrer Person machen können (Name, Anschrift, Beruf, Einkommen, etc.). Unzulässig sind dabei Fragen zur

- Religion
- Nationalität
- ethnischen Zugehörigkeit
- politischen Überzeugung
- Sexualität
- Familienplanung/Kinderwunsch
- Gesundheit

Falls eine unzulässige Frage gestellt wird, ist es Ihnen rechtlich erlaubt, nicht wahrheitsgemäße Angaben zu machen.

Hinweis: Wenn Sie nicht alleine einziehen wollen, machen Sie unbedingt auch Angaben zu allen weiteren Personen.

MIETERRECHTE

Wenn Sie gerne privat an (Neu-)Zugewanderte vermieten möchten, sollten Sie folgende Hinweise beachten:

(Un)zulässige Fragen an Mietinteressenten

Für Vermieterinnen und Vermieter gilt, dass sie Mietinteressenten keine Fragen stellen dürfen, die gegen deren Grundrechte verstoßen. Persönlichkeitsrechte und das Recht auf Gleichbehandlung müssen gewahrt werden. Das heißt:

- Fragen bezüglich der Nationalität, der ethnischen Herkunft, der Religionszugehörigkeit oder dem Aufenthaltsstatus sind unzulässig
- Auch Fragen zur Familienplanung (Kinderwunsch), zu möglichen Krankheiten, Vorstrafen oder beispielsweise einer Behinderung sind widerrechtlich
- Es gilt: Ausländische Bewerberinnen und Bewerber müssen grundsätzlich nicht mehr Unterlagen vorzeigen als deutsche

Mietvertrag

Mietverhältnisse mit (neu) zugewanderten Menschen sind an die gleichen Rahmenbedingungen geknüpft wie jedes andere Mietverhältnis. Vertragsparteien sind die zugewanderte Person als Mieterin oder Mieter und die Vermieterin oder der Vermieter.

Aufenthaltsstatus

Vermieten an Personen ohne Aufenthaltsgenehmigung ist strafbar.

Bezug von (Sozial-)Leistungen

- Asylbewerber und Asylbewerberinnen haben Anrecht auf Wohngeld
- Viele Projekte unterstützen zudem Sie als Mieter. Das Projekt „Raumteiler“ der Stadt Konstanz beispielsweise unterstützt Vermieter und Vermieterinnen und bietet Ihnen eine Mietausfallgarantie, Zuschüsse zur Vermietung und gesetzliche Kündigungsfristen

8. INFORMATIONEN FÜR

VERMIETERINNEN UND VERMIETER

**Sie verfügen über freien Wohnraum im Landkreis Konstanz?
Sie würden gerne an (Neu-)Zugewanderte vermieten?**

Hier haben wir die wichtigsten Informationen und Anlaufstellen für Sie zusammengefasst:



Die Städte und Gemeinden sind zuständig für die Anschlussunterbringung von Geflüchteten, deren vorläufige Unterbringung (z.B. in einer Gemeinschaftsunterkunft des Landkreises) als beendet gilt. Dies betrifft Geflüchtete,

- deren Asylverfahren abgeschlossen ist oder
- die mindestens 24 Monate in einer Gemeinschaftsunterkunft gelebt haben.

SCHUFA-BonitätsAuskunft

Die SCHUFA-BonitätsAuskunft dient als seriöser Beleg über Ihre Bonität (= Zahlungsfähigkeit und Kreditwürdigkeit). Sie sollte möglichst aktuell sein. Das Dokument kann unter [meineschufa.de](https://www.meineschufa.de) kostenpflichtig bestellt werden.

Hinweis: Ausländischen Personen ist der Erhalt einer SCHUFA-Auskunft meist erst möglich, wenn sie bereits länger in Deutschland leben und ein deutsches Bankkonto haben.

Mietschuldenfreiheitsbescheinigung

Sie haben/hatten bereits ein Mietverhältnis in Deutschland und haben Ihre Miete immer pünktlich bezahlt? Dann können Sie Ihren bisherigen Vermieter oder Ihre bisherige Vermieterin um eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung bitten. Damit können Sie zeigen, dass keine Mietschulden offen sind. Die Ausstellung dieser Bescheinigung kann Ihnen in Rechnung gestellt werden.

Tipp: Falls Ihr Vermieter oder Ihre Vermieterin Ihnen keine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung ausstellen möchte, können Sie (kostenfrei) eine Quittung über die erfolgten Mietzahlungen einfordern. Heben Sie sich zusätzlich Belege über regelmäßige Mietzahlungen oder Kontoauszüge auf.



Wohnberechtigungsschein (WBS)

Um eine Sozialwohnung mieten zu können, ist die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) erforderlich.

Zertifikat über Sprachniveau

Wenn Sie über gute Deutschkenntnisse verfügen, können Sie möglicherweise mit einem offiziellen Nachweis über Ihr Sprachniveau punkten.

Empfehlungsschreiben

Gibt es in Ihrem Umfeld eine geeignete Person, die Ihnen ein Empfehlungsschreiben ausstellt (z.B. Ihre Arbeitgeberin oder Ihr Arbeitgeber)? Darin kann die Person beschreiben, warum Sie als Mietperson bestens zu empfehlen sind.

Mietbürgschaft

Bei einer Bürgschaft erklärt sich eine dritte Person dazu bereit, im Notfall für noch ausstehende Zahlungsforderungen aufzukommen, die an eine Mietperson gerichtet sind. So können sich Vermieterinnen und Vermieter gegen Mietausfälle und Schadensfälle absichern. Die Mietperson muss dazu eine Bürgschaftsurkunde vorlegen – diese kann auch als Alternative zur Mietkaution fungieren.



7. SIE BENÖTIGEN HILFE?

Folgende Anlaufstellen im Landkreis Konstanz stehen (Neu-)Zugewanderten kostenfrei zur Verfügung:

- ✦ Städte und Gemeinden:
 - Ansprechpersonen für den Bereich Wohnen
- ✦ Jugendmigrationsdienste
- ✦ Migrationsberatung
- ✦ Integrationsmanagement

Folgen Sie den Links auf unserer Homepage für nähere Informationen durch scannen oder klicken:



Code scannen

Über ehrenamtliche Vereine und Initiativen in der Region können Sie sich eigenständig vernetzen.

Wohnungsbaugenossenschaften oder Immobilienmaklerinnen und -makler können Sie bei der Wohnungssuche unterstützen. Bitte erkundigen Sie sich vorab über mögliche Kosten.

Die AGJ-Wohnungslosenhilfe bietet im Landkreis Konstanz Hilfen für wohnungslose Menschen an.

Wer Mitglied beim Deutschen Mieterbund Bodensee e.V. ist, hat dort Anspruch auf kostenlose Mietrechtsberatung. Der Mieterbund verfügt zudem über Außenstellen in Radolfzell und Singen.

ENERGIE SPAREN

- ⚡ Heizen und Lüften Sie korrekt:
 - Lüften Sie immer nach dem Duschen oder Kochen
 - Lassen Sie im Winter das Fenster nicht stundenlang auf
 - Heizen Sie nur, wenn Sie auch da sind
 - Drehen Sie die Heizung nicht dauerhaft auf hohe Einstellungen
 - Heizen Sie nur Räume, die Sie auch benutzen
- ⚡ Nutzen sie Strom und Wasser sparsam:
 - Lassen Sie keine Wasserhähne dauerhaft an
 - Schalten Sie elektronische Geräte (Fernseher, Computer) auch mal aus anstatt auf Standby
 - Machen Sie das Licht nur in Räumen an in denen sich auch Menschen befinden
- ⚡ Dies spart nicht nur Energie, sondern wirkt sich auch positiv auf Ihre Nebenkostenabrechnung aus

NACHBARSCHAFT

- ⚡ Achten sie auf einen freundlichen Umgang mit ihren Nachbarn:
 - Vermeiden Sie Lärmbelästigungen
 - Gehen Sie sorgsam mit Gemeinschaftsbereichen um (zum Beispiel mit Gärten oder Waschküchen)
 - Stellen Sie sich eventuell nach ihrem Einzug bei Ihren Nachbarn vor
 - Grüßen Sie Ihre Nachbarn, wenn Sie Ihnen beispielsweise im Treppenhaus begegnen



SCHRITT 4: WOHNUNGSBESICHTIGUNG

Hier erfahren Sie, worauf Sie bei einer Wohnungsbesichtigung achten sollten:



Vorbereitung

Vorab können Sie

- Ihre Bewerbungsmappe zusammenstellen
- eine Person zur Übersetzungshilfe organisieren
- Die Anfahrt planen



Sie möchten noch mehr über die Immobilie wissen?
Notieren Sie sich hier Ihre Fragen:

Identitätsnachweis mitbringen

Bringen Sie eine aktuelle Kopie Ihres Ausweises oder Reisepasses bzw. Ihres Aufenthaltsdokuments (Visum, Aufenthaltsgenehmigung, etc.) mit.

Guten Eindruck hinterlassen

Erscheinen Sie pünktlich und ordentlich gekleidet. Durch höfliches Auftreten können Sie einen guten Eindruck hinterlassen. Wenn Sie Fotos machen möchten, bitten Sie vorab um Erlaubnis.

MÜLLTRENNUNG UND NACHHALTIGKEIT

- ✚ Es gibt im oder am Haus normalerweise drei Mülltonnen mit unterschiedlichen Farben und eine Ablage für den gelben Sack. Jeweils wird eine andere Art von Müll entsorgt:
 - Blaue Tonne: Papier (Papier, Pappe, Karton)
 - Schwarze Tonne: Restmüll (nicht recycelbarer Müll)
 - Braune Tonne: Biomüll (Küchen- und Gartenabfälle)
 - Gelber Sack/Tonne: Plastikverpackungen (Gelbe Säcke erhalten Sie beim Bürgerbüro)
- ✚ Glasflaschen ohne Pfand müssen in Glascontainern entsorgt werden
 - Diese finden Sie entweder an dem Haus oder in Ihrer näheren Umgebung (notfalls den Vermieter oder die Nachbarn fragen)
 - Die Container sind farblich gekennzeichnet
 - Werfen Sie die Flaschen bitte nur in die farblich entsprechenden Container
- ✚ Sondermüll:
 - Elektrogeräte müssen auf entsprechenden Wertstoffhöfen entsorgt werden. Im Internet lassen sich die entsprechenden Standorte finden. Auf Wertstoffhöfen/ Mülldeponien kann so ziemlich alles entsorgt werden, was nicht hochgradig giftig oder ein Autoreifen ist
 - Batterien können ebenfalls auf Wertstoffhöfen aber auch im Supermarkt entsorgt werden
- ✚ Sperrmüll:
 - Sperrmüll muss beantragt werden und kostet auch Geld (je nach Gemeinde unterschiedlich bspw. Konstanz 19 Euro pro m³)
 - Sperrmüll wird abgeholt und lohnt sich dann, wenn man große Dinge nicht zum Wertstoffhof bringen kann, da man sie nicht transportiert bekommt
- ✚ Pfandsystem:
 - Ein Großteil der Getränke, welche Sie erwerben, hat ein Pfandsymbol
 - Bei diesen Flaschen wird Ihnen an der Kasse im Supermarkt ein Betrag von bis zu 25 Cent extra berechnet. Diesen kriegen Sie wieder, wenn Sie die Flaschen in den Supermarkt zurückbringen
 - Das Pfandsystem gilt auch für Getränkekästen



MIETERPFLICHTEN

- Die Miete ist bis zum 3. Werktag eines Monats zu zahlen. Auf pünktliche Mietzahlung ist zu achten. Wer Mietschulden hat, riskiert die Kündigung und den Verlust der Wohnung.
- Schäden in der Wohnung sind umgehend dem Vermieter zu melden
- Die Wohnung muss ausreichend geheizt und gelüftet werden
- Die Hausordnung muss befolgt werden
- Umbauten oder Untermieter müssen mit dem Vermieter abgesprochen werden
- Zahlung der Rundfunkgebühren (GEZ):
 - Jeder Haushalt in Deutschland muss im Monat 18,60 Euro Rundfunkgebühren zahlen
 - Diese finanzieren die öffentlich rechtlichen Medienanstalten
 - Wenn Sie Sozialleistungen beziehen, dann können Sie sich davon befreien lassen

VERHALTEN IM NOTFALL

- Den Rettungsdienst (Notarzt) und die Feuerwehr erreichen Sie unter der Telefonnummer 112
- Die Polizei erreichen Sie unter der Telefonnummer 110
- Steigen Sie niemals in einen Aufzug, wenn es brennt
- In Fällen von häuslicher Gewalt rufen Sie die Polizei oder nutzen andere Angebote wie beispielsweise „hilfetelefon.de“



Ausländische Bewerberinnen und Bewerber müssen grundsätzlich nicht mehr Unterlagen vorzeigen als deutsche.

Der Mietpreis ist in der Regel nicht verhandelbar.

Zustand und Umgebung der Wohnung prüfen

Prüfen Sie während der Besichtigung den Zustand der Fenster, Steckdosen und Heizkörper. Kontrollieren Sie außerdem, ob es in der Wohnung Spuren von Schimmel, Wasserflecken oder anderen Mängeln gibt.

Passt die Lage der Wohnung zu Ihren Anforderungen? Sind genügend Zimmer vorhanden?

Interesse bekunden

Machen Sie deutlich, dass Sie sich ernsthaft für die Wohnung interessieren. Zum Abschluss der Besichtigung können Sie sich erkundigen, ob und bis wann sich der Vermieter oder die Vermieterin melden wird.



2. SCHON GEWUSST?

KALTMIETE, WARMMIETE UND WEITERE KOSTEN

In Deutschland wird zwischen **Kaltmiete** und **Warmmiete** unterschieden. Der Unterschied resultiert aus den **Betriebskosten**. Über die Betriebskosten muss Ihr Vermieter jedes Jahr eine Abrechnung erstellen. Diese müssen, zusätzlich zur Kaltmiete, monatlich an die Vermieterin oder den Vermieter gezahlt werden (z.B. für Wasser oder Gebäudereinigung):



Die **Warmmiete** ist also der Gesamtpreis, der monatlich an die Vermieterin oder den Vermieter zu zahlen ist.

Neben der Warmmiete müssen Mieterinnen und Mieter weitere monatliche Kosten für die Wohnung einkalkulieren, zum Beispiel für:

- ✦ Strom
- ✦ Internet
- ✦ Müllabfuhr
- ✦ (Festnetz-)Telefon
- ✦ Versicherungen

Die dafür entstehenden Kosten müssen in der Regel direkt an den jeweiligen Anbieter gezahlt werden. Vorab muss ein entsprechender Vertrag abgeschlossen werden.

MIETERRECHTE

- ✦ Sie als Mieter haben alleiniges Hausrecht:
 - Sie alleine bestimmen wer Ihre Wohnung betreten darf und wer nicht
 - Das gilt auch für den Vermieter, dieser darf ohne Ihr Einverständnis Ihre Wohnung nicht betreten, es sei denn er hat ein berechtigtes Anliegen vorzuweisen. Dies muss er Ihnen jedoch vorzeitig mitteilen. Ein berechtigtes Interesse die Wohnung zu betreten wäre zum Beispiel, wenn Sie Mängel und Schäden beseitigen müssen.
- ✦ Recht auf Mietminderung:
 - Melden Sie Schäden und Mängel in der Wohnung sofort Ihrem Vermieter. Sollte dieser die Schäden nicht beseitigen besteht ein Recht auf Mietminderung. Kürzen Sie die Miete jedoch niemals ohne vorher einen rechtlichen Rat eingeholt zu haben.
- ✦ Kündigungsrecht/-schutz
 - Eine Kündigung muss drei Monate vor Auszug beim Vermieter vorliegen
 - Der Vermieter muss, wenn er Sie kündigen möchte, einen Kündigungsgrund (bspw. Zahlungsverzug, Vertragsverstöße) benennen. Hinweis: Bei Kündigungen sofort rechtlichen Rat einholen.
 - Auch er muss er mindestens drei Monate vorher über Ihre Kündigung und den Grund für diese informieren
 - Sie können der Kündigung widersprechen, wenn Sie nachweisen können, dass Sie beispielsweise keinen anderen Wohnraum finden, oder aus anderen Gründen zurzeit nicht ausziehen können



Beim Auszug: Übergabeprotokoll

- ❖ In einem Übergabeprotokoll wird der Zustand der Wohnung, so wie die Stände der Wasser und Stromzähler festgehalten
- ❖ Sollten Sie Schäden in der Wohnung hinterlassen haben, so kann Ihnen der Vermieter diese in Rechnung stellen
- ❖ Der Vermieter muss Ihnen erst ein halbes Jahr später die Kaution (mit Zinsen) zurückzahlen.

Tipps

- ❖ Richten Sie auch hier wieder einen Nachsendeauftrag bei der deutschen Post ein
- ❖ Sollten Sie noch ausstehende Mietzahlungen haben, lassen sie sich beraten, zum Beispiel bei der Caritas

6. LEBEN IN DER WOHNUNG

Hausordnung

- ❖ In der Hausordnung sind Regeln vermerkt, an die sich alle Mieter eines Hauses zu halten haben
- ❖ Üblicherweise finden sich hier Regeln zur Lautstärke (Kein Lärm nach 22 Uhr) und zur Sauberkeit im Haus. So gibt es beispielsweise Pläne für das Putzen des Treppenhauses. Außerdem finden Sie hier auch die Regelungen für weitere Themen, wie beispielsweise ob man Grillen oder Rauchen darf und ähnliches

Rauchmelderpflicht

- ❖ In allen Wohnungen in Baden-Württemberg gibt es die Pflicht, dass Rauchmelder in allen Räumen in denen Personen schlafen, in Treppenhäusern und in Durchgängen angebracht sein müssen
- ❖ Für den Einbau ist der Vermieter verantwortlich. Jedoch ist der Mieter dafür zuständig, dass diese auch funktionieren (Batteriewechsel)
- ❖ Der Vermieter kann eine Firma mit der Wartung der Rauchmelder bezahlen und Ihnen die Kosten im Rahmen der Betriebskosten in Rechnung stellen

WIE VIELE ZIMMER ZÄHLT EINE WOHNUNG?



Beispiel 1:
2-Zimmer-Wohnung

Schlafzimmer + Wohnzimmer
+ Küche + Bad

Beispiel 2:
3,5-Zimmer-Wohnung

Schlafzimmer + Kinderzimmer
+ Arbeitszimmer + Küche mit
Wohn-/Essbereich + Bad

Nur Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer werden in Deutschland als ‚ganze‘ Zimmer gezählt. Badezimmer, Küche, Flur und Dusche werden normalerweise nicht als extra Zimmer gezählt. Bei einem „halben“ Zimmer handelt es sich meist um einen kleineren Bereich in der Wohnung – zum Beispiel einen Vorraum oder einen Wohn-/Essbereich in der Küche.

ABLÖSE

Als Ablöse wird der Verkauf von Einrichtungsgegenständen oder Einbauten (zum Beispiel einer Küche) an den Nachmieter oder die Nachmieterin bezeichnet. Hierzu müssen sich die Beteiligten auf eine Ablösesumme (= Geldbetrag) einigen. Prüfen Sie, ob der Preis für die verkauften Einrichtungsgegenstände fair ist und ob Küchengeräte wie ein Herd oder Ofen auch funktionieren.



SOZIALWOHNUNGEN, GEMEINSCHAFTSUNTERKUNFT UND WOHSITZAUFLAGE

Wie kann ich eine **Sozialwohnung** mieten?

Wenn Sie eine Sozialwohnung mieten möchten, benötigen Sie einen Wohnberechtigungsschein (WBS). Diesen können Sie bei Ihrer Stadt- oder Gemeindeverwaltung beantragen. Voraussetzung ist, dass Sie und Ihre Haushaltsangehörigen eine bestimmte Einkommensgrenze nicht überschreiten.

Ich wurde einer **Gemeinschaftsunterkunft** zugeteilt. Wann kann ich ausziehen?

Diese (vorläufige) Form der Unterbringung endet spätestens nach 24 Monaten oder nach Abschluss Ihres Asylverfahrens. Dann können Sie privat eine Wohnung suchen oder werden einer Anschlussunterbringung zugewiesen – vorausgesetzt Sie verfügen über ein entsprechendes Aufenthaltsrecht.

Ich habe eine **Wohnsitzauflage** erhalten. Was muss ich wissen?

Personen, die eine Wohnsitzauflage erhalten haben, sind dazu verpflichtet in dem Bundesland zu leben, in dem sie während ihres Asylverfahrens gelebt haben. In Baden-Württemberg wird dabei ein konkreter Wohnort festgelegt. Diese Verpflichtung kann unter bestimmten Voraussetzungen aufgehoben werden.

Hinweis: Die Wohnsitzauflage wird im Ausweisdokument vermerkt (ggf. auf einem dazugehörigen Zusatzblatt).

Tipps

- Wenn Sie Leistungsempfänger sind, haben Sie Anrecht auf eine Erstausrüstung der Wohnung
- Wenn Sie auf der Suche nach günstigen Möbeln sind, schauen Sie nach Secondhand-Läden oder auf Portalen wie beispielsweise Ebay-Kleinanzeigen
- Richten Sie bei der deutschen Post einen Nachsendeauftrag ein. Dies ist auch online möglich

AUSZUG



Was gibt es zu beachten?

Halten Sie die Kündigung fristgerecht ein (Diese muss dem Vermieter drei Monate vorher vorliegen)

Vergewissern Sie sich, dass Sie eine neue Wohnung haben

Vereinbaren Sie einen Termin zur Schlüssel- und Wohnungsübergabe

Hinterlassen Sie die Wohnung sauber und nehmen Sie all Ihre Gegenstände mit

Achten Sie darauf, dass der Vermieter Ihnen Ihre Kautionsrücküberweist

5. UMZUG

EINZUG



Was gibt es zu beachten?

Anmeldung des neuen Wohnsitzes

- Sie erhalten vom Vermieter eine Wohnungsgeberbescheinigung
- Mit dieser und einem Ausweisdokument gehen Sie zum Einwohnermeldeamt
- Dort müssen Sie innerhalb von 2 Wochen ihren Wohnsitz anmelden

Mitteilung von Adressänderungen

- Teilen Sie Behörden, Banken, Versicherungen und ähnlichem Ihre neue Adresse mit um von diesen auch weiter erreicht zu werden

Anmeldung von Strom, Gas, Internet und Weiterem

- Strom und Gas müssen Sie normalerweise nicht anmelden, das läuft über den Vermieter
- Informieren Sie sich über Anbieter für Internet und Festnetztelefon um Verträge Ihren Wünschen entsprechend abschließen

Übergabeprotokoll

- In einem Übergabeprotokoll wird der Zustand der Wohnung, sowie die Stände der Wasser und Stromzähler festgehalten
- Sollten Ihnen Mängel in der Wohnung auffallen achten Sie darauf, dass diese in dem Übergabeprotokoll vermerkt werden, da Sie ansonsten eventuell bei Ihrem Auszug für diese verantwortlich gemacht werden. Bitten Sie eine Person Ihres Vertrauens, Sie bei der Wohnungsübergabe zu begleiten.

MIETVERTRAG

Ein **Mietvertrag** wird in Deutschland in der Regel in schriftlicher Form abgeschlossen. Er muss von allen Vertragsparteien unterschrieben werden. Im Vertrag werden der Mietgegenstand und die Mietkonditionen festgelegt: Kaltmiete, Betriebskosten, Kautions, Mietbeginn und -dauer, Zahlungs- und Kündigungsfristen, Nutzung von Gemeinschaftsräumen sowie weitere Regelungen (z.B. zur Hausordnung, Untervermietung, Belegungszahl). In seltenen Fällen gibt es auch mündliche Mietverträge. Sie kommen zustande, wenn Vermieter den Mietern Schlüssel übergeben und diese wiederum die Miete bezahlen. In diesem Fall regelt das Gesetz die Einzelheiten des Mietverhältnisses.

KÜNDIGUNGSRECHT

Nach deutschem Recht gelten unterschiedlich lange **Kündigungsfristen**:

Für **Mieterinnen und Mieter** mit einem unbefristeten Mietvertrag gilt eine gesetzliche Kündigungsfrist von **drei Monaten**. Steht im Mietvertrag eine kürzere Kündigungsfrist, kann die Mieterin oder der Mieter mit dieser Frist kündigen.

Für **Vermieterinnen und Vermieter** gelten gestaffelte Kündigungsfristen:

- bis zu einer Mietdauer von 5 Jahren: 3 Monate *
- Mietverhältnis länger als 5 Jahre: 6 Monate *
- Mietverhältnis länger als 8 Jahre: 9 Monate *
- ab 10 Jahren Mietzeit: 12 Monate *

* mit Kündigungsgrund. Vermieter können den Mietvertrag nur dann kündigen, wenn sie ein berechtigtes Interesse daran haben. (zum Beispiel: Zahlungsverzug, schwere Vertragsverstöße oder Eigenbedarf)

Die Kündigung muss:

- spätestens am dritten Werktag eines Monats bei der Vermieterin oder dem Vermieter eingehen
- schriftlich erfolgen
- von allen Mietparteien unterzeichnet werden
- von Mieterseite nicht begründet werden

3. TIPPS

- Vergleichen Sie Wohnungsangebote in der Stadt mit Angeboten auf dem Land. In ländlichen Gegenden sind die Mieten im Durchschnitt günstiger.
- Nutzen Sie persönliche Kontakte. Bitten Sie Freunde und Bekannte, Ihre Arbeitgeberin oder Ihren Arbeitgeber um Unterstützung.
- Erstellen Sie eine eigene Suchanzeige (= Wohnungsgesuch) und veröffentlichen Sie diese im Internet, in Zeitungen oder als Aushang.
- Informieren Sie sich über die Möglichkeit der Teilnahme an einer Mieterschulung (Fortbildung für Neuzugewanderte) im Landkreis Konstanz.



4. SIE BEZIEHEN (SOZIAL-)LEISTUNGEN?

Personen, die (Sozial-)Leistungen beziehen, sollten bei der Wohnungssuche unbedingt darauf achten, dass die monatliche (Brutto-) **Kaltmiete** und die Größe der Wohnung den Vorgaben (= Mietobergrenzen) Ihres Leistungsträgers entsprechen.

Die Leistungsträger übernehmen nur unter bestimmten Voraussetzungen

- monatliche Mietkosten
- die Mietkaution
- Kosten für die Wohnungserstausstattung (Möbel und Haushaltsgeräte) sowie
- Umzugskosten (Transporter und Kartons).

Welche Kosten in Ihrem Fall angemessen sind, erfahren Sie beim Leistungsträger Ihres neuen Wohnortes.

Schritt 1

Wenn Sie ein konkretes Wohnungsangebot haben, legen Sie dem Leistungsträger Ihres neuen Wohnortes alle erforderlichen Unterlagen vor.

Schritt 2

Der Leistungsträger prüft, ob die Mietkosten der neuen Wohnung angemessen sind.

Schritt 3

Der Leistungsträger erteilt Ihnen schriftlich eine Zu- oder Absage zur Kostenübernahme für die neue Wohnung.



Unterschreiben Sie den Mietvertrag erst, wenn Ihnen die Zusage zur Kostenübernahme vom Leistungsträger schriftlich vorliegt.