



interaxion

Leitfaden für die Wohnungssuche

Wo findest du wie eine Wohnung und
was musst du beachten?

Schritt 1 - 10

1. Was suchst du?
2. Wo findest du eine Wohnung?
3. Welche Anforderungen muss die Wohnung erfüllen?
4. Checkliste – Unterlagen für Vermieter*innen
5. Was musst du bei der Wohnungsbesichtigung beachten?
6. Checkliste – Kostenübernahme beim Amt
7. Mietvertrag und Wohnungsübergabe – was musst du wissen?
8. Checkliste – Wohnungsübergabe
9. Was sind die nächsten Schritte?
10. FAQs
11. Links
12. Adressen Wohnungsbaugesellschaften (WBG)

1 Was suchst Du?

- Privatsphäre
- Gemeinsam mit Familie
- Entscheidungen zu Wohnungseinrichtungen liegen komplett bei dir/ euch

Eigene Wohnung

WG

WG = WohnGemeinschaft

- Eigenes Zimmer
- Gemeinschaftsräume (Küche, Bad, ...) nutzt du mit den anderen
- Sehr verbreitet in Berlin, besonders unter jungen Menschen (vor allem bei Studierenden)

Wenn du ein WG-Zimmer suchst, melde dich bei:
fluechtlinge-willkommen.de
 (Plattform, die WG-Zimmer an Geflüchtete vermittelt)

Vorteile:

- Preiswerter als eigene Wohnung
- Anschaffungen bezahlen alle zusammen
- Kontakt mit Mitbewohner*innen, meist im gleichen Alter, oft ergeben sich Freundschaften (gemeinsames Kochen, Ausflüge usw.)
- Verpflichtungen wie Putzen teilt ihr
- Häufig einfacher, eine WG zu finden als eine Wohnung

- Private Vermieter*innen
- Verschiedene Formen: im gleichen Haus/Wohnung wie Vermieter oder allein
- Engere Absprache mit Vermietung bei Wohnungsveränderung
- Oft zeitlich begrenzte Mietdauer

Unter- miete

Wo findest Du eine Wohnung?

Portale im Internet

- immobilienscout24.de
- immowelt.de
- immonet.de
- kalaydo.de
- kleinanzeigen.ebay.de/anzeigen
- wohnungssuche-berlin.net
- immonet.morgenpost.de
- tagesspiegel.immowelt.de
- immobilo.de
- www.immobilien.de
- www.immobilienmarkt.de
- www.immopool.de
- www.wohnfinder.de
- www.gimmo.de
- www.nestoria.de

Wohnungsbaugesellschaften/ Hausverwaltungen

- degewo.de
- gesobau.de
- gewobag.de
- howoge.de
- stadtundland.de
- wbm.de
- deutsche-wohnen.de
- immodelfin.com
- evmberlin.de
- berlinovo.de
- eurix.de/wohnen/mieten
- evangelisches-johannesstift.de
- tag-wohnen.de
- rec-hausverwaltung.de
- hachmann-hausverwaltung.de
- vegis-immobilien.de
- mittelpunkt-immobilien.de
- ziggel-immobilien.de
- wohnungsbaugenossenschaften.de/
- hws-berlin.de

Vollständige Übersicht für
Treptow-Köpenick im Anhang

- Berlin Provisionfrei
- Wohnung frei in Berlin
- Wohnung und WG Berlin
- WG Zimmer Wohnung in Berlin, WG-Zimmer und Wohnungen Berlin
- Berliner Wohnungsbörse

(engl) Rooms/ Housing/ WGs /
Accommodation Berlin

Facebook

Suchwörter: Wohnung, Flat,
apartment, accomodation,
Mietwohnungen

Inserate in Zeitungen

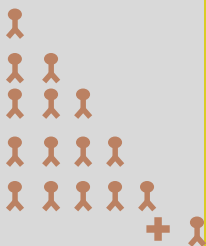
- Berliner Morgenpost
- Der Tagesspiegel
- Berliner Zeitung
- Zweite Hand
- zitty
- tip

Welche Anforderungen muss die Wohnung erfüllen?

Größe

Richtwert ideal: 1 Zimmer pro Person (Abhängig von Größe und Grundriss auch mehr Personen pro Zimmer möglich (bspw. bei Paaren und Geschwistern))
 → Jünger als 6 Jahre? 10 qm
 → Älter als 6 Jahre? 12 qm

Dauer und Höhe



= 484,80 €
 = 566,64 €
 = 725,76 €
 = 816,48 €
 = 954,72 €
 + 112,32 €

Bruttokaltmiete:
 Nettokaltmiete
 +
 Kalte Betriebskosten
 (Gartenpflege, Müllentsorgung etc.)

Die Preise beinhalten den 20 % Zuschlag. Gemäß AV Wohnen gilt der Zuschlag für Wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen, wenn dadurch „die Unterbringung in kostenintensiveren gewerblichen oder kommunalen Einrichtungen beendet oder verhindert werden kann.“

- Unmöbliert: 2 Jahre bis unbefristet
- Möbliert/teilmöbliert: mindestens 6 Monate
- Detaillierte Informationen:

- berlin.de/sen/soziales/themen/soziale-sicherung/grundsicherung-fuer-arbeitssuchende-hartz-iv/av-wohnen/ dort auf FAQ zu Neuerungen erhältlich
- fluechtlingsinfo-berlin.de/fr/pdf/Mietobergrenzen_2018.pdf
- berlin-hilft.com/2017/11/27/alle-infos-zur-neuen-av-wohnen-ab-01-01-2018/

Die Bruttokaltmiete darf nicht höher sein als die Angemessenheitsgrenzen

Kautions

- Aufnehmendes Jobcenter (JC) übernimmt die Kautions (Darlehensvertrag)
- Höchstens dreimal die Nettokaltmiete

Heizung

	Heizöl	Erdgas	Erdwärme
1 Person	54,00	67,50	81,00
2 Personen	64,80	81,00	97,20
3 Personen	86,40	108,00	129,60
4 Personen	108,00	141,00	172,80

- bei zentraler Wasserversorgung + 7 €
- Bruttokaltmiete und Heizung müssen jeweils für sich angemessen sein

Checkliste

Welche Unterlagen braucht Dein*e Vermieter*in?

Was	Beschreibung	Details	Check
Anschreiben (optional)	<ul style="list-style-type: none"> - Stell Dich und Deine Familie vor - Sag warum Du/Ihr gern die Wohnung haben willst/wollt 	Möglicher Inhalt: <ul style="list-style-type: none"> - Was seid Ihr von Beruf? - Was habt Ihr in deinem Heimatland gemacht? - Besuchst Du einen Deutschkurs? Wenn ja, welches Niveau hast Du? - Gehen Deine Kinder zur Schule und haben Sie Wünsche für ihre Zukunft? 	
Interessentenbogen	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht alle Vermietungen wollen diesen Bogen - Vermietungen, die es möchten, bitten dich um das Ausfüllen 	<ul style="list-style-type: none"> - Fragen zu Anzahl der Mieter, Art der Arbeit, Einkommen, Haustiere etc. 	
Eine Kopie des Ausweises	Aufenthaltsgestattung und Aufenthaltstitel	Nachweis Deiner Identität	
Mietschuldenfreiheitsbescheinigung	Bescheinigung, dass Du keine Mietschulden hast	Bekommst Du in deiner Unterkunft oder deinem Hostel	
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)	<ul style="list-style-type: none"> - Du bekommst sie sofort/ innerhalb weniger Tage online oder - In der Postbank bzw. Volksbank für ca. 30 € oder kostenlos per Post in drei bis vier Wochen 	
Leistungsbescheide	Nachweis, dass das Amt deinen Lebensunterhalt zahlt, wenn du nicht arbeitest	Bekommst du beim LAF oder Jobcenter über die letzten drei Monate	
Erlaubnis zur Anmietung einer Wohnung	NUR wenn Du noch beim LAF bist	Erlaubnis bekommst Du spätestens nach sechs Monaten in einer Not- oder Gemeinschaftsunterkunft oder Hostel	
Gehaltsnachweise	NUR wenn du arbeitest	Kopie der letzten drei Gehaltsnachweise	
Immatrikulationsbescheinigung	NUR wenn du studierst	Bescheinigung bekommst du von deiner Hochschule	



Was musst du bei einer Wohnungsbesichtigung beachten?

Fragen & Unterlagen

- Stell am besten die Dokumente der „Checkliste für Vermieter“ (S. 4) als eine Mappe zusammen und bring sie zur Besichtigung mit (in Kopie)
- Alle Fragen stellen, die für das persönliche Angebot bei „Checkliste für Ämter“ wichtig sind:
 - Lass dir von der Vermietung ein Angebot mit allen Daten erstellen
 - Prüfe Mietpreis, Zimmeranzahl und Größe
 - Wohnungszustand wie im Angebot?
 - Ist die Wohnung renoviert?
 - Schließen Türen und Fenster?
 - Zeigt sich kein Schimmel?
 - Sind die Elektroleitungen ok?
 - Funktionieren die Wasserhähne?

Tipp

Frage nach, ob du dich mit der Vermietung verständigen kannst. Ansonsten versuche, eine Person mitzunehmen, die Deutsch spricht

Vor Mietvertragsabschluss kein Geld zahlen!

Checkliste

Welche Dokumente brauchst Du für eine Kostenübernahme?

Was	Beschreibung	Details	Check
Persönliches Angebot	<ul style="list-style-type: none"> - Alle relevanten Informationen - Vermieter muss das Angebot unterschreiben (Firma muss das Angebot stempeln) 	<ul style="list-style-type: none"> - Adresse der Wohnung - Mietbeginn - Größe der Wohnung (des Zimmers) - Anzahl der Zimmer - Wird ein WBS benötigt? - Nettokaltmiete - Betriebskosten - Heizkosten - Kautions - Art der Heizung und Warmwasserversorgung - Größe des Gebäudes - Ist die Wohnung in gebrauchsfähigen Zustand? - Gibt es Herd und Spüle? - Ist die Wohnung (teil)möbliert? 	
Bei privater Vermietung	Nachweis über den Besitz der Wohnung	<ul style="list-style-type: none"> - Grundbuchauszug oder - Erklärung zum Eigentum (Vorlage gibt es vom LAF) 	
Bei Untervermietung	Erlaubnis zur Untervermietung vom Vermieter deines Vermieters	<ul style="list-style-type: none"> - Hauptmietvertrag zum Vergleich als Kopie, um zu prüfen: <ul style="list-style-type: none"> o Ist Deine anteilige Miete „verhältnismäßig“, also nicht zu hoch? o Wie ist die Mietdauer festgelegt? o Wer mietet die Wohnung? o Haben alle unterschrieben? 	

Antrag beim LAF

Antrag beim Jobcenter (JC)

- 1 Einreichung Antrag:
Darwinstraße 14-18, 10589 Berlin
- 2 Mit der Kostenübernahme den Mietvertrag unterschreiben
- 3 Mit Bestätigung und Einladung zum Termin + Mietvertrag zum Leistungstermin (LAF) → Anweisung Miete und Kautions

- 1 Erlaubnis beim JC einholen
Mietvertrag unterschreiben
- 2 Mietvertrag zum JC bringen und Antrag auf KdU (Kosten der Unterkunft) 2x stellen:
 1. Miete zahlt das aktuelle (abgebende) Jobcenter
 2. Miete und weitere das neue (aufnehmende) JC, wenn du den Bezirk wechselt - Du musst dich also dort noch einmal komplett neu anmelden



Mietvertrag & Wohnungsübergabe – was musst du wissen?

Mietvertrag

Inhalt:

- Alle Vertragsunterzeichner mit Namen
- Miethöhe und Kaution
- Alle angemieteten Räume (Küche, Bad, 2 Zimmer, Diele...)
- Beginn Mietverhältnis und ggf. Befristung
- Wohnungsprotokoll mit Mängeln (Festhalten, was vom Vermieter behoben werden muss) → Am besten mit einer Person, die das Protokoll bezeugen kann.

Besonders beachten:

- Befristung im Vertrag?
- Staffelmiete/Mieterhöhung?
- Vorher Modernisierungsmaßnahmen abklären (Beispiel: berechtigten Modernisierungen von Fenstern und Heizung den Vermieter zu Mieterhöhung ?)

WICHTIG:

- Kein Geld zahlen ohne Quittung und Gegenleistung – vor allem nicht auf Verdacht!
- Keine Verträge unterschreiben, die du nicht verstehst
- Alles schriftlich festhalten

Wohnungs- übergabe

- Begehung der Wohnung mit dem Vermieter und dir
- 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 Kaution für die Wohnung zurück bekommst oder neue Schäden hinzugekommen sind, für die du aufkommen musst
- Im Protokoll wird festgehalten, welche Schäden (Mängel vom Vermieter noch behoben werden müssen
- Nimm eine Person mit, die sich mit der Vermietung verständigen kann (frag bei den Integrations*lotsinnen an:
 - integration@offensiv91.de |
 - zfdtk.de/images/1_PDF/3_IntLot/flyer-int-lots-mehrsprachig.pdf
- Mietervereine helfen Dir, wenn es Unsicherheiten gibt und unterstützen dich bei Fragen

Checkliste Wohnungsübergabe

Worauf solltest du achten? Welche Fragen solltest du stellen?	Check
Gibt es Abnutzungserscheinungen in der Wohnung, die über das Normalmaß hinausgehen? <ul style="list-style-type: none"> - Ist die Wohnung renovierungsbedürftig? → Auf einer schriftlichen Abmachung bestehen - Die Vermieter*innen müssen die Wände in neutralen Farben hinterlassen 	
Stehen noch Schönheitsreparaturen aus? Welche Abmachung wurde hierzu festgehalten?	
Funktionieren alle Heizungen und elektrischen Geräte (Herd)?	
Mögliche Schäden bzw. Mängel können sein: <ul style="list-style-type: none"> - Flecken auf dem Teppich, kaputte Fliesen und beschädigte PVC- oder Holzfußböden - Fenster: Schließen sie alle? Sind sie abgenutzt? Wie ist es um das Glas beschaffen? - Keramik: Schau Dir Waschbecken, Toilette, Dusche und Badewanne genau an. Gibt es Risse? Tropfen die Wasserhähne? Sind alle Rohre dicht? - Siehst du Anzeichen von Schimmel oder Wasserschäden? 	
- Ist der Keller leer? Ist die Wohnung sauber bzw. besenrein?	
Was muss im Protokoll stehen?	
Datum, Name und Adresse der Mieter*in und der Vermietung, Anschrift der Wohnung	
Vor dem Unterschreiben gut durchlesen: überprüfe alle Punkte noch einmal genau.	
Alle Schäden und Mängel sowie dazugehörige Vereinbarungen festhalten.	
Notiz der Zählernummern und -stände (Wasseruhren, Heizkörper und Strom)	
Vermerk über übergebene Schlüssel (Haus- und Wohnungstür, Briefkasten, Keller etc.)	
Versprechungen zukünftiger Vorhaben notieren	
Hat die Vermietung das Protokoll unterschrieben? <ul style="list-style-type: none"> - Der Hausmeister reicht nicht aus. 	
Bitte am Ende der Übergabe um eine Kopie des Protokolls für Deine Unterlagen	
Tipps	
Nimm eine Person mit, die als Zeugin fungiert.	
Achte auf die Lichtverhältnisse: Tageslicht ist ideal, alternativ leistungsstarke Lampen	
Schäden fotografisch dokumentieren und schriftlich festhalten	
Überprüfe den Zustand der Wohnung genau - Nimm Dir dafür alle Zeit, die Du brauchst	

Was sind die nächsten Schritte?

Geld, was dir zur ersten Einrichtung deiner Wohnung zur Verfügung gestellt wird. Du erhältst es:

Beim Jobcenter:

Antrag ausfüllen - Bearbeitung dauert ein paar Tage

Beim LAF:

Beim Termin zur Anweisung von Miete und Kautions

Erstausstattung

günstige Möbel

- [ebay-kleinanzeigen.de/](https://www.ebay-kleinanzeigen.de/)
- Facebook-Gruppe "Möbel spenden für Flüchtlinge" * BERLIN" und "Free your stuff Berlin"
- Sozialkaufhäuser

Eine Handreichung mit weiteren Informationen:
interaktion-tk.de/index.php/de/blog/wohnraum/219-guenstige-moebel-in-berlin-finden-2

Verträge

- Strom-, Internet- und Gasanbieter
- Über Hausratversicherung informieren

Anmeldung

Jeder/Jede muss seinen/ihren Wohnsitz beim Bürgeramt melden

Beim LAF:

- Flüchtlingsbürgeramt in Mitte (Rathaus Tiergarten, Mathilde-Jacob-Platz 1, 10551 Berlin; zuständig für: Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln, Tempelhof-Schöneberg, Steglitz-Zehlendorf, Pankow, Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg, Reinickendorf, Treptow-Köpenick)
- Flüchtlingsbürgeramt in Charlottenburg-Wilmersdorf (Hohenzollerndamm 177, 10713 Berlin; zuständig für: Charlottenburg-Wilmersdorf, Spandau)

Beim Jobcenter:

- Ummeldung bei jedem Bürgeramt möglich
- Terminvereinbarung: service.berlin.de/dienstleistung/120686

Unterlagen mitnehmen:

- Reisepass/Ausweisersatz und Aufenthaltstitel
- ausgefülltes Anmeldeformular,
- Mietvertrag und Bescheinigung des neuen Vermieters (Bestätigung des Wohnungsgebers)

Wer braucht noch deine Adresse:

Bundesamt für Migration und Flüchtlinge, Ausländerbehörde
 Krankenkasse, Bank, Integrationskurs, Kita/Schule, Arbeit...



FAQ

- Befristeter Mietvertrag:** • Grund für die Befristung muss den Mietern bei Vertragsabschluss mitgeteilt werden. Als Gründe gelten: Eigenbedarf, umfangreiche Renovierungsarbeiten und Vermietung an Dienstleistung.
- Kautions:** • Zahlt man als Sicherheit an die Vermietung für Schadensfälle und Mietzahlungsrückstände
• Maximal 3 Nettokaltmieten
- Nettokaltmiete:** • Miete ohne Betriebskosten, pro Quadratmeter Mietfläche berechnet (bsp. ohne Sammelheizung, Warmwasserversorgung, Müllabfuhr etc.). Inkl. dieser Kosten spricht man von Bruttokaltmiete.
- Maklerprovision:** • Andere Person als die Vermietung vermittelt die Wohnung und bekommt dafür Geld
• Muss von der Vermietung gezahlt werden dafür, darf nicht von dir als Mieter gezahlt werden. Vorsicht vor Betrug!
- Abstandszahlungen:** • Wenn du Möbel oder Einrichtung aus der Wohnung vom Vormieter übernehmen willst
• Erst nach Abschluss des Mietvertrages zahlen und auf Angemessenheit achten (was würde es neu kosten)
- Wohnungsberechtigungschein (WBS):** • Besonderer Anspruch auf preiswertere Wohnungen („Sozialer Wohnungsbau“, der von der Stadt gefördert wird)
• Für Personen mit geringem Einkommen und/oder besonderem Wohnbedarf bei Obdachlosigkeit
• Alle Menschen mit Aufenthaltstitel, die in einer Gemeinschaftsunterkunft leben, können einen WBS bekommen
• Aufenthaltsgenehmigung muss mindestens noch 11 Monate umfassen
• Antrag gibt's hier: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/formulare/de/wohnen.shtml>
- Wohnungsübergabe:** • Bei der Wohnungsübergabe sind Mieter*innen und Vermieter*innen anwesend
• Es wird ein Übergabeprotokoll erstellt, welches alle Mängel und Schäden beinhaltet

Beratungsstelle Wohnen
Hauptamtlich:

- **EJF (Wohraumsuche und Beratung)**
 - ejf.de/einrichtungen/migrations-und-fluechtlingsarbeit/wohnungen-fuer-fluechtlinge.html
- **Interaxion (Wohnraumvermittlung und Beratung)**
 - interaxion-tk.de/index.php/de/ueber-uns
- **LAF (Mietsachgebiet)**
 - berlin.de/laf/soziales/asyl-aussiedler/zentrale-leistungsstelle-fuer-asylbewerber

Ehrenamtliche Initiativen in Berlin
mit Schwerpunkt Wohnungssuche:

- **Nestwerk (Vermittlung, Begleitung, Beratung)**
 - nestwerkberlin.de
- **Bündnis Neukölln (Beratung und Begleitung)**
 - buendis-neukoelln.de
- **Reinickendorf hilft (Wohnraumberatung)**
 - wir-netzwerk.de
- **Pankow Hilft (Wohnraumberatung)**
 - pankow-hilft.de
- **Wedding Hilft (Wohnraumberatung)**
 - wedding-hilft.de
- **AG-Wohnen Xenion (Wohnraumberatung und Vermittlung)**
 - xenion.org
- **zephir (Beratung Wohnungssuche für geschiedene Frauen und Männer)**
 - zephir.zephirev.de

Aktuelle News auf dem Blog
Interaxion:

- **Interaxion Wohnraum**
 - interaxion-tk.de/index.php/de/blog/wohnraum



Adressen WBG

DEGEWO:	• www.degewo.de
GESOBAU	• www.gesobau.de
GEWOBAG	• www.gewobag.de
HOWOGE	• www.howoge.de/mieten/wohnungssuche.html
STADT UND LAND	• www.stadtundland.de/
WBM Berlin-Mitte	• www.wbm.de/de/
Deutsche Wohnen	• www.deutsche-wohnen.com
Immodelfin	• www.immodelfin.com
Berlinovo	• www.berlinovo.de
Berolina	• berolina.info/
Neues Berlin	• www.neues-berlin.de/
WBG Friedrichshain	• www.wbg-friedrichshain-eg.de
WBG Zentrum	• www.wbg-zentrum.de
FriedrichsHeim e.G.	• www.friedrichsheim-eg.de/
SOG	• www.sog.berlin
BGP	• www.bgp-am.com/de/home.html
Vonovia	• www.vonovia.de/
Alexandra Stiftung	• www.hws-berlin.de/startseite0/
BEWOGE	• www.wbm.de/
KÖWOGE	• www.degewo.de/content/de/Service/_3-0-Kundenzentren/Koepenick.html
WohnBau Pankow	• www.ewg-pankow.de/
GW Neukölln	• www.gwneukoelln.de/
GWG Berliner Bär	• www.berliner-baer-koepenick.de/home/
Treptow Süd	• www.wg-treptow-sued.de/
Altglienicke	• www.wg-altglienicke.de/
Wendenschloss	• www.wbg-wendenschloss.de/
Amtsfeld	• www.wbg-amtsfeld.de/
Treptow-Nord	• www.wbg-treptow-nord.de/
Mittendrin im Wuhletal	• www.mittendrin-im-wuhletal.de
WGJO	• www.wgjo.de/
WBG Köpenick Nord	• www.koepenick-nord.de