

# Wie finde ich eine Wohnung?

## Inhaltsverzeichnis

1. Vermieter / Wohnungseigentümer
2. Wohnberechtigungsschein (WBS) bzw. Dringlichkeitsschein
3. Wo werden Wohnungen angeboten?
4. Die Wohnungsbesichtigung
5. Die "Schufa-Auskunft"
6. Die Kautions
7. Die Kosten der Unterkunft / Miete
8. Das "Mietangebot" für das Jobcenter
9. Wohngemeinschaften
10. Nun hast Du eine Wohnung aber kein Bett, Stuhl oder Bettwäsche etc.

### 1. Vermieter / Wohnungseigentümer

- a. Vermieter kann eine Privatperson sein, dem ein Haus oder eine Wohnung gehört. Manchmal sind **Wohnungseigentümer** einzelne **Privatpersonen**, die nur ein Haus oder ein paar Häuser bzw. Wohnungen zu vermieten haben.
- b. Manchmal ist der Vermieter eine Firma, das Wohnungen baut, besitzt und vermietet, genannt **Wohnungsbaugesellschaft**. Häufig erhalten Wohnungsbaugesellschaften beim Bau Finanzierungen vom Staat und müssen sich dafür verpflichten, einen gewissen Anteil ihrer Wohnungen zu günstigen Mieten an Menschen mit geringem Einkommen zu vermieten. Das nennt sich dann **sozialer Wohnungsbau**. Um eine solche günstige Wohnung zu mieten, benötigt man einen **Wohnberechtigungsschein** bzw. einen **Paragraf 5 Schein** (mehr dazu unten unter XX, "**Wohnberechtigungsschein**").
- c. Auch **Genossenschaften** vermieten Wohnungen. Eine Genossenschaft gehört nicht einem Einzelnen sondern allen Mitgliedern der Genossenschaft. **Die Mitglieder sind die Bewohner**. Man kauft Anteile an der Genossenschaft entsprechend der Größe der Wohnung. Den

Wert der Anteile bekommt man zurück, wenn man irgendwann wieder auszieht.

## **2. Wohnberechtigungsschein (“WBS”)**

Der **Wohnberechtigungsschein (“WBS”)** wird mit einem Antragsformular beantragt: (Download alle Formulare für einen Wohnberechtigungsschein **HIER**:

<https://www.hamburg.de/behoerdenfinder/hamburg/11268748/#anchor11268748> (unter „**Services & Links**“)

Jeder mit geringem Einkommen bekommt einen solchen WBS. Wer Geld vom Jobcenter bzw. vom Amt erhält, stellt einen Antrag und bekommt auf jeden Fall auch einen WBS. Der Wohnberechtigungsschein (WBS) ist aber keine Garantie dafür, dass man eine bestimmte, günstige Wohnung bekommt.

**Dringlichkeitsscheine gibt es NUR für Menschen, die seit 3 Jahren bereits in Hamburg wohnen.** Bei geflüchteten Menschen, die in Hamburg leben, wird die Zeit des Aufenthalts in Hamburg während des Asylverfahrens auf die Dreijahresfrist angerechnet.

## **3. Wo werden Wohnungen angeboten?**

Lokalzeitungen, Internet, Makler

Wohnungen in lokalen Zeitungen zu suchen ist zwar fast altmodisch, kann sich aber trotzdem lohnen.

- a. Die **Immobilienportale** im Internet enthalten nahezu alles, was gerade auf dem Markt von Privatvermietern, Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften und Maklern angeboten wird.

Man gibt ein: die gewünschte Stadt, Gegend bzw. Umkreis, Mietpreis, Wohnfläche und Anzahl von Zimmern. Eine Liste von Wohnungen, die diese Vorgaben erfüllen erscheint mit kurzen Informationen wie z.B. Stadtteil, Größe, Höhe der Miete, Höhe der Genossenschaftsanteile oder Kautionshöhe und die Nebenkosten. Meistens gibt es Fotos, Grundrisse und Information zur Umgebung. Wenn man eine Wohnung besichtigen möchte, füllt man ein Kontaktformular aus („Anbieter kontaktieren“). Außerdem wird man aufgefordert eine Nachricht an den Vermieter zu schreiben. und/oder schreibt eine kurze Nachricht mit der Bitte um einen Besichtigungstermin.

Der Text in **Deutsch** kann etwa so lauten:

***Sehr geehrte Damen und Herren,  
Ich interessiere mich für Ihr Wohnungsangebot. Wann kann die  
Wohnung besichtigt werden? Bitte nehmen Sie Kontakt mit mir auf.  
Mit freundlichen Grüßen,  
Vorname Nachname.***

**Immobilienportale (Testsieger):**

[www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

[www.immonet.de](http://www.immonet.de)

[www.immowelt.de](http://www.immowelt.de)

[www.wohnungsboerse.net](http://www.wohnungsboerse.net)

Wenn Sie sich am Portal registrieren/anmelden ist es vorteilhaft aber nicht notwendig. **Telefonnummer** und **Email Adresse braucht man auf jeden Fall!**

**VORSICHT: Eine Traumwohnung zu einem Traumpreis ist oft nur Köder und im schlimmsten Fall nicht legal.**

b. **Immobilienmakler:**

Immobilienmakler vermieten Immobilien für ihre Kunden (Vermieter) auch über die Immobilienportale. Seit März 2015 kann man sich von Maklern angebotene Wohnungen anmieten ohne eine Provision bezahlen zu müssen. Der Vermieter bezahlt die Provision. Wenn man aber einen Makler beauftragt, eine Mietwohnung zu finden wird eine Provision fällig (Bestellerprinzip).

c. **Wohnungsbaugenossenschaften**

<http://wohnungsbaugenossenschaften-hh.de/> Website, die die Tätigkeiten von Wohnungsbaugenossenschaften beschreibt  
<http://wohnungsbaugenossenschaften-hh.de/wohnungssuche> Hier können Sie Genossenschaftswohnungen suchen  
Besser und übersichtlicher ist es die einzelnen Wohnungsbaugenossenschaften zu kontaktieren oder besuchen. Für gute Kontakte siehe hier:

[www.vhw-hamburg.de](http://www.vhw-hamburg.de)  
[www.fwheg.de](http://www.fwheg.de)  
[www.walddörfer.de](http://www.walddörfer.de) [www.kaifu.de](http://www.kaifu.de)  
[www.saga-gwg.de/immobiliensuche](http://www.saga-gwg.de/immobiliensuche)

d. **Man kann auch Wohnungen finden, die private Vermieter und Immobilienmakler anbieten auf kommerziellen Websites wie**

eBay Kleinanzeigen: <https://www.ebay-kleinanzeigen.de/s-wohnung-mieten/hamburg/> und

Focus: <http://kleinanzeige.focus.de/wohnung-mieten>

e. **Vonovia (www.vonovia.de)**

Ein quasi Neuling auf dem hiesigen Markt. Hält viele Wohnungen, meistens in den äußeren Bezirken der Stadt. Die Büros sind ebenfalls ziemlich weit vom Zentrum und bis nächstes Jahr spärlich besetzt. Pluspunkt: verschiedene Sprachen. Trotzdem ist die ganze Website gewöhnungsbedürftig, weil sie ganz anders ist als alle anderen Internetangebote.

f. **ALTERNATIVE NUR FÜR FLÜCHTLINGE!!**

**DIE WOHNBRÜCKE** <http://www.wohnbrücke.de>

**„Wir bauen Brücken und helfen Geflüchteten in Hamburg eine Heimat zu finden“.**

**Die Wohnbrücke setzt auf engen Kontakt, sehr persönliche Betreuung weg vom kommerziellen Wohnungsmarkt und mit weniger Bürokratie und Konkurrenzkampf.**

**4. Die Wohnungsbesichtigung**

Wenn man einen Vermieter über ein Internet-Portal angeschrieben hat, dann schickt dieser Vermieter (hoffentlich) eine Antwort per email und teilt einem den Besichtigungstermin mit. Die Besichtigungstermine sind oft Sammeltermine zu denen jeder kommen kann und muss, der die Wohnung ansehen und mieten möchte. Manchmal sind bei einem Termin 30-50 Menschen, die alle diese eine Wohnung ansehen wollen. Es führt allerdings kein Weg an Besichtigungstermine vorbei.

Die Menschen, die die Objekte für ihre Firmen die Besichtigungen durchführen sind sehr unterschiedlich. Es ist wichtig alles genau anzusehen und Fragen zu stellen bezüglich der Wohnung, die vielleicht nicht im Exposé. Einerseits weil Sie wirklich etwas wissen wollen, aber es ist auch ein kleiner Beitrag dazu, dass man überhaupt bemerkt wird. Zu diesem Zweck ist es wichtig, wenn der Geflüchteter einen **deutschen oder deutschsprechenden Begleiter** bei sich hat, sofern sein Deutsch nicht sehr gut ist. Bei einem Besichtigungstermin kann man die Wohnung sehen und man bekommt vor Ort einen Wohnungsinteressenten-Bogen, den man ausfüllen muss. Das ist ein Blatt auf dem man seinen **Namen** einträgt, manchmal auch seinen **Beruf**, sein **Einkommen**, ob man einen **WBS** hat oder nicht, und ob eine **Schufa-Auskunft** vorliegt. (Mehr zur "Schufa-Auskunft" weiter unten(6)). Außerdem geben Sie Ihre Kontaktdaten an, damit der Vermieter Sie kontaktieren kann (Telefonnummer, E-Mail Adresse).

### **Begleitung**

Es ist hilfreich für Geflüchtete, einen **deutschen Begleiter** bei Besichtigungsterminen dabei zu haben. Es zeigt dem Vermieter, dass er oder sie Unterstützung hat und sich bemüht, Kontakt zu Deutschen zu suchen und sich zu integrieren. Es kann auch hilfreich sein, zu einem Besichtigungstermin ein Schreiben mitzubringen, auf dem man Informationen über sich und seine Familie notiert hat (woher man kommt, seit wann man in Deutschland ist, welchen Beruf man selbst hat, und welche die Ehefrau, wie viele Kinder man hat und wie alt sie sind usw. eventuell ist ein freundliches Foto auch hilfreich

Ferner sollte man eine Kopie vom Wohnberechtigungsschein (siehe oben) und von der **Schufa-Auskunft** (siehe unten) dabei haben.

## **5. Die „Schufa-Auskunft“**

Wer in Deutschland einen Kredit aufnimmt, Schulden macht, etwas kauft und es auf Raten abzahlt oder einen Leasingvertrag z.B. für ein Auto unterschreibt, erhält einen Eintrag bei einem Wirtschaftsinformation Service, meistens von der Schufa. *Schufa* ist eine Abkürzung für "*Schutzgemeinschaft für allgemeine Kreditsicherung*". Vermieter verlangen häufig den Schufa-Eintrag eines potentiellen Mieters zu

sehen. Man kann selbst online eine kostenlose Auskunft über sich bei der Schufa beantragen hier:

<https://www.schufa.de>

Formular: <https://meineschufa.de/index.php?site=60>

## **6. Die Kautio**

Wenn man eine Wohnung mietet, muss man fast immer auch eine einmalige Kautio bezahlen. Bei Genossenschaftswohnungen muss man Anteile kaufen. Die Kautio ist dafür da, damit der Vermieter eine Sicherheit hat falls beim Auszug aus einer Wohnung die Wohnung nicht ordentlich ist, oder Schäden entstanden sind, die der Vermieter beheben muss. Dann kann er die Kautio einbehalten, um davon die Handwerker zu bezahlen, die die Schäden wieder in Ordnung bringen. Wenn aber beim Auszug aus der Wohnung alles in Ordnung ist, dann bekommt man seine Kautio wieder zurück in voller Höhe. Die Höhe der Kautio entspricht meistens 2-3 Monatskaltmieten ("Nettokaltmieten" – siehe). Meistens wird die Kautio auf ein extra Kautions-Konto überwiesen und der Vermieter zahlt dem Mieter die Zinsen aus (sofern es überhaupt Zinsen gibt).

## **7. Die Kosten der Unterkunft / Miete**

Die Miete setzt sich also zusammen aus

### **Der Grundmiete**

#### **+ Heizkosten**

**+ Nebenkosten/Betriebskosten** (Kosten die daneben noch entstehen, wie Garagen oder Nutzung von Gemeinschaftsräumen / Versicherungen, Instandhaltungskosten, Müll, Gartenpflege, Reinigung des Treppenhauses usw.

= **Gesamtmiete** oder "Warmmiete"

Zu all diesen Kosten kommen noch die Kosten für **Strom** und für **Wasser** hinzu. Die Stromkosten zahlt der Mieter in monatlichen Raten direkt an den Stromlieferanten und die Kosten für das Wasser an das Hamburger Wasserwerk.

Wer Geld vom Jobcenter bekommt, darf nur Wohnungen anmieten, die eine bestimmte Miethöhe nicht überschreiten, sonst zahlt das Jobcenter

die Miete nicht. Die Wohnungen dürfen auch nur eine bestimmte Größe haben:

Personenanzahl**	Größe des Wohnraumes (bis zu)	Höhe der Kosten (Nettokaltmiete*) (bis zu)
1 Person (alleinstehend)	45-50m <sup>2</sup>	373,50 Euro
2 Personen	60m <sup>2</sup>	448,20 Euro
3 Personen	75m <sup>2</sup>	546,75 Euro
4 Personen	90m <sup>2</sup>	619,65 Euro
5 Personen	105m <sup>2</sup>	812,86 Euro
6 Personen	120m <sup>2</sup>	913,42 Euro
Jede weitere Person	+ 15m <sup>2</sup>	100,56 Euro

\* Für das Jobcenter muss die Grundmiete oder Nettokaltmiete angemessen sein. In welcher Höhe die Heizkosten und die Nebenkosten oder Betriebskosten anfallen, ist dem Jobcenter bei der Berechnung egal.

\*\* Säuglinge gelten nicht als "Personen".

## 8. Das "Mietangebot" für das Jobcenter

Wenn man eine Wohnung gefunden hat und der Vermieter bereit ist, einem die Wohnung zu geben, muss man vom Vermieter einen Brief bekommen, in dem einem namentlich die Wohnung angeboten wird. Außerdem muss darin stehen, wie hoch die Grundmiete ist, die Neben- und Betriebskosten, und wie hoch die Kautionshöhe ist oder wieviel die Anteile kosten. Dieses Schreiben gibt man **schnell (!)** beim Jobcenter ab. Wenn die Bedingungen für die Wohnung in Ordnung sind bekommt man dann eine Übernahme-Bestätigung vom Jobcenter, die man wiederum dem Vermieter gibt/schickt. Danach kann man den Mietvertrag unterschreiben und bekommt vom Vermieter die Schlüssel zur Wohnung.

## 9. Wohngemeinschaften

Als alleinstehender Geflüchteter kann eine Wohngemeinschaft eine gute Option sein. In WGs teilt man sich mit Anderen eine Wohnung oder ein Haus. Jeder hat ein eigenes Zimmer und Küche und Bad werden gemeinsam genutzt. In manchen WGs bleibt jeder eher für sich; in anderen entwickeln sich Freundschaften und man unternimmt viel

gemeinsam oder kocht zusammen. In jedem Fall ist es aber für alleinstehende Geflüchtete eine sehr gute und angenehme Art eine Unterkunft zu finden, Kontakt mit Deutschen zu bekommen und die deutsche Sprache zu lernen. Außerdem hat man so Kontakt zu Menschen, die einem helfen können, sich in Deutschland zurecht zu finden und die man fragen kann, wenn man Hilfe braucht.

Es gibt eine Website, die sich darauf spezialisiert hat, Geflüchtete in WGs zu vermitteln:

<http://www.fluechtlinge-willkommen.de/>

Man kann aber auch selbst suchen:

<http://www.wg-gesucht.de>

<http://www.wghamburg.net/glid-CNSwhoeuo8cCFdHItAodFbkNkQ>

<http://www.easywg.de/hamburg/wg-zimmer-hamburg>

<https://www.facebook.com/WG.Zimmer.frei.in.Hamburg>

<http://www.wohngemeinschaft.de/wg/hamburg>

<http://www.hamburg.de/wg/>

<http://www.studenten-wg.de/Hamburg.wg.html>

<http://www.immobilienscout24.de/wohnen/hamburg,hamburg/wg-zimmer.html>

**10** Nun hast Du ein Zuhause, aber Du brauchst noch Möbel, Geräte usw.  
Hier sind en paar nützliche Links:

[www.der-hafen-hilft.de](http://www.der-hafen-hilft.de) Hier kannst Angebote anschauen wird und angeben, was Du brauchst. Alles hier ist gratis!!

[www.hinzundkunst.de/umsonstladen-sozialkaufhauser](http://www.hinzundkunst.de/umsonstladen-sozialkaufhauser) hier findest Du eine lange Liste von second-hand Läden überall in Hamburg

[www.it-sozialkaufhaus.de](http://www.it-sozialkaufhaus.de) Hier kannst Du billige PCs und Zubehör finden

[www.ebay-kleinanzeigen.de](http://www.ebay-kleinanzeigen.de) bietet alles Mögliche an nach Stadt, Stadtteil und Artikel. Teils teuer, teils sehr billig und manchmal umsonst – Möbel, Textilien, Geräte schlicht alles. Lohnt sich dort zu schauen.

Text von Anita Bachmann (ohne Gewähr)