



2. **WOHNEN**

1. EINE PASSENDE WOHNUNG FINDEN
2. DER MIETVERTRAG
3. MIETE UND MIETKAUTION
4. WOHNUNGSMÄNGEL
5. DIE WOHNUNG KÜNDIGEN
6. WOHNGELD

1. EINE PASSENDE WOHNUNG FINDEN

Als Zuwandernde aus der EU haben Sie freie Wahl bei der Wohnungssuche und beim Immobilienkauf. Sie können von Ihrem Herkunftsland aus in Deutschland eine Wohnung mieten oder eine Immobilie kaufen. Dabei müssen Sie allerdings die dafür in Deutschland geltenden Rechtsvorschriften beachten.

Empfehlenswert ist eine Suche über Immobilienanzeigen im Internet oder in entsprechenden Zeitungen mit Annoncenteil. Auf eine Anzeige mit einer Chiffre (Ziffern oder Buchstaben) müssen Sie schriftlich antworten und den Brief an die Zeitung schicken. Dieser wird dann von dort an den Vermieter weitergeleitet.

Wenn Sie es besonders eilig haben oder in einem Ballungsraum wohnen möchten, empfiehlt sich die Beauftragung eines **Immobilienmaklers**. Zu beachten ist: Der Immobilienmakler kann bei erfolgreicher Vermittlungstätigkeit der Immobilienmakler eine Maklercourtage oder Maklerprovision erheben. Vergleichen Sie daher mehrere Angebote. Die Maklerprovision für Sie als Mieter darf maximal zwei Nettokaltmieten zuzüglich Mehrwertsteuer betragen.

Auch das örtliche Wohnungsamt kann bei der Wohnungssuche behilflich sein. Häufig werden dort Wohnungen direkt vermittelt.

Für Sachsen-Anhalt gilt: Der Wohnungsmarkt wartet im Vergleich mit dem bundesweiten Durchschnitt und insbesondere mit Großstädten in Westdeutschland mit relativ moderaten Preisen für Mietwohnungen und auch für Wohneigentum auf. Die Mietpreis-Stabilität einiger Städte verdankt sich unter anderem einer gewachsenen Genossenschaftsstruktur, für die bezahlbarer Wohnraum charakteristisch ist. Darüber hinaus gibt es in vielen Städten und Gemeinden Sachsens **Sozialwohnungen**. Diese dürfen in der Regel nur an Personen mit niedrigem Einkommen vermietet werden. Dafür benötigen Sie einen **Wohnberechtigungsschein**, den Sie in Ihrem Wohnungsamt vor Ort erhalten.

Das Portal www.wg-gesucht.de bietet eine gute Suchmöglichkeit auch für ganze Wohnungen, nicht nur WG-Zimmer. Grundsätzlich ist es zielführend, ein Gesuch aufzugeben, somit können auch Vermieter die Suchenden anschreiben und ein gutes Matching kommt besser zustande.

In diesem Kapitel erfahren Sie, worauf Sie bei der Wohnungssuche achten sollten, welche Regelungen in Deutschland für den Mietvertrag und die Mietkaution gelten und unter welchen Voraussetzungen Sie als Unionsbürgerin und Unionsbürger Wohngeld beantragen können.

Am Schluß des Kapitels finden Sie zusätzlich die Beratungsstellen und Kontakte, an die Sie sich in Sachsen-Anhalt wenden können.



GUT ZU WISSEN

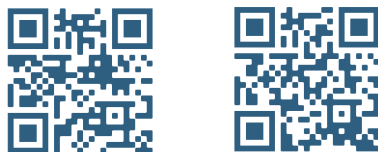
Wenn Sie den längeren Aufenthalt oder den Umzug nach Deutschland planen, empfiehlt sich das vorübergehende Wohnen bei einem Freund oder einer Freundin. Prüfen Sie, ob der Vermieter die Untermiete gestattet. Realistische Aussicht auf eine eigene Wohnung erreichen Sie, wenn Sie eine eigene Arbeit haben oder über Einkommensnachweise verfügen.



*Vor Abschluss des Mietvertrags sollten Sie mit Ihrem Vermieter jedes Zimmer gründlich anschauen und eventuell nötige Renovierungsarbeiten ansprechen. Prüfen Sie, ob die Heizung, Steckdosen und Anschlüsse funktionieren. Halten Sie Mängel bei der Wohnungsübergabe in einem **Einzugsprotokoll** fest. Gleiches gilt beim Auszug aus der Wohnung. Halten Sie den Zustand der übergebenen Wohnung in einem Auszugsprotokoll fest.*

Hierbei unterstützen auch die örtlichen Telegram-Gruppen für Wohnungssuche bzw. "Sharing is Caring". Allerdings variieren die jeweiligen Namen dieser Gruppen je nach Ort.

Für Halle ist das beispielsweise www.t.me/WohnenInHalle und www.t.me/hallecare817.



Für Magdeburg die Gruppe www.t.me/sharinginmagdeburg



2. DER MIETVERTRAG

Ein Mietvertrag regelt Rechte und Pflichten des Mieters und enthält Regelungen zu laufenden Kosten. In Deutschland werden Mietverträge in der Regel schriftlich abgeschlossen. Es gibt zwar keine Pflicht des Vermieters dazu. Jedoch sollten Sie auf einem schriftlichen Mietvertrag bestehen. Im Streitfall haben Sie somit ein wichtiges Dokument in der Hand.

Unbefristete Mietverträge sind in Deutschland die Regel. Ein Wohnungsmietvertrag (**Muster**) zeigt, auf welche Punkte Sie achten sollten beim Einzug.



3. MIETE UND MIETKAUTION

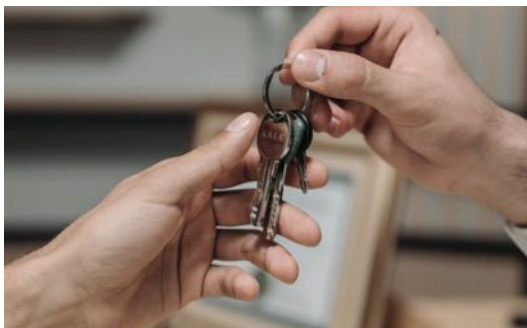
Die Miete einer Mietwohnung setzt sich zusammen aus der Kaltmiete und den Kosten für die Versorgung mit Heizung, Warmwasser, gegebenenfalls Gas sowie den Betriebskosten für die Wohnanlage (Warmmiete). Stromkosten und Kosten für Telefon und Internet werden in der Regel über persönliche Abschlagszahlungen mit Ihren Vertragspartnern geregelt. Will Ihr Vermieter im Laufe der Zeit die Miete erhöhen, kann er das nur unter bestimmten Voraussetzungen machen.

Im Mietvertrag wird in der Regel eine **Mietsicherheit (Kautio)** vereinbart. Die Höhe der Kautio kann ausgehandelt werden. Die Kautio darf jedoch maximal 3 Kaltmieten betragen (Monatsmiete ohne Nebenkosten).

Die Mietkautio wird vom Mieter an den Vermieter überwiesen. Der Mieter darf die Kautio in 3 Monatsraten zahlen. Die erste Rate ist mit Beginn des Mietverhältnisses fällig.

4. WOHNUNGSMÄNGEL

Bemerken Sie Mängel oder (technische) Defekte in der Wohnung, so müssen Sie als Mieter diese dem Vermieter mitteilen, damit der Mangel von ihm möglichst umgehend behoben wird. Es ist wichtig, dass Sie das schriftlich tun und hierbei eine Frist zur Beseitigung des Mangels setzen. Bis der Mangel behoben wird, darf die Miete in angemessenem Maße gekürzt (gemindert) werden.



GUT ZU WISSEN

Über Risiken und Fallen im Zusammenhang mit Wohnen und Mietverträgen informiert der Deutsche Mieterbund im Bereich Mietrecht auf seiner Internetseite.



GUT ZU WISSEN:

Lassen Sie sich beraten, bevor Sie die Miete mindern. Bei einer unangemessenen Mietminderung besteht die Gefahr, dass Ihnen vom Vermieter gekündigt wird.

5. DIE WOHNUNG KÜNDIGEN

Wenn Sie einen unbefristeten Mietvertrag haben, können Sie grundsätzlich mit einer Frist von 3 Monaten kündigen. Wie lange Sie schon Mieter sind, ist dabei unerheblich.

Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Wenn Sie bis spätestens am 3. Werktag eines Monats dem Vermieter Ihre Kündigung anzeigen, zählt dieser Monat schon in den gekündigten Zeitraum.

Es gibt auch die Möglichkeit einer kürzeren Kündigungsfrist. Diese gilt allerdings nur, wenn sie im Mietvertrag ausdrücklich genannt ist. Der Vermieter muss die gesetzlichen Kündigungsfristen beachten und darf sie nicht zu seinen Gunsten verkürzen.

6. WOHNUNGSGELD

Das Wohnungsgeld ist eine staatliche Unterstützung für Menschen mit niedrigem Einkommen. Es kann auf Antrag gewährt werden.

Wohnungsgeld gibt es

- als Mietzuschuss, wenn Sie eine Wohnung oder ein Zimmer mieten oder
- als Lastenzuschuss, wenn Sie in einer Wohnung oder einem Haus leben, das Ihnen gehört.

Den Zuschuss erhalten Sie nur, wenn Sie sich tatsächlich im Bundesgebiet aufhalten und **freizügigkeitsberechtigt** nach dem Gesetz über die allgemeine Freizügigkeit von Unionsbürgern (Freizüg/EU) sind. Wohnungsgeld wird nur auf Antrag – in der Regel vom Beginn des Antragsmonats an für die Dauer von zwölf Monaten – gewährt. Anträge auf Wohnungsgeld sind bei den Wohnungsgeldbehörden der Landkreise, kreisfreien Städte sowie bei den Gemeinden mit mehr als 20.000 Einwohnern einzureichen.

Verwenden Sie die vorgeschriebenen **Formulare**, um Ihren Antrag auf Wohnungsgeld in Sachsen-Anhalt zu stellen.

GUT ZU WISSEN:

Keinen Anspruch auf Wohnungsgeld haben Empfänger sogenannter Transferleistungen, in denen die Unterkunftskosten bereits berücksichtigt sind, wie zum Beispiel Arbeitslosengeld II und Sozialgeld nach dem SGB II („Hartz IV“), Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung sowie Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem SGB XII etc.).



ANLAUFSTELLEN UND BERATUNG VOR ORT



Deutscher Mieterbund Sachsen-Anhalt e.V.
(Mitgliedschaft erforderlich)

Mietervereine in Sachsen-Anhalt

Migrationsberatung für erwachsene Zuwanderinnen und Zuwanderer (MBE)

Jugendmigrationsdienste (JMD)

WelcomeCenter Sachsen-Anhalt

INFORMATIONSMATERIALIEN UND -PORTALE



Antragsformulare und Informationen um den Wohngeldanspruch:
Ministerium für Infrastruktur und Digitales
www.mid.sachsen-anhalt.de/infrastruktur/bauen-und-wohnen/wohngeld/

Willkommen in Deutschland