

Unser Leben in Deutschland

Die eigene Wohnung

3. Februar 2017

Ilseide hilft e.V. | Marcus Seelis

www.ilsede-hilft.de



1

Eine Wohnung finden

- Im Asylverfahren
 - Gemeinde sorgt für Unterkunft
 - Wohnungswechsel nur in Absprache mit der Gemeinde
 - Kein Anspruch auf eine eigene Wohnung
- Als Arbeitnehmer (ohne Sozialleistungen)
 - Einfach selbst mieten und selbst bezahlen
 - Eigene Verantwortung
- Nach Anerkennung (Jobcenter)
 - SGBII/Hartz4-Leistungen vom Jobcenter
 - „Angemessene“ Wohnung wird bezahlt
 - Details siehe nächste Folien

- Grundsätzliche freie Wohnungswahl
- Freie Ortswahl
 - Aber auf Niedersachsen beschränkt für 3 Jahre
- Wohnung muss angemessen sein
- Limitiert nach Wohnungsgröße
 - 1 Person = 50m²
 - 2 Personen = 60m²
 - 3 Personen = 75m²
 - 4 Personen = 85m²
 - 5 Personen = 95m²
 - 6 Personen = 105m²

- Limitiert nach Miethöhe (Kaltmiete + „kalte“ Nebenkosten)
 - 1 Person = 390€ *
 - 2 Personen = 473€
 - 3 Personen = 563€
 - 4 Personen = 656€
 - 5 Personen = 750€
 - 6 Personen = 841€
- Obiger Betrag plus max. 5% Aufschlag möglich
- Zuzüglich Heizkosten

*Peine und Illsede = Mietenstufe III

- Abstimmung mit Jobcenter notwendig
 - Antrag stellen und Genehmigung (schriftlich) abwarten
 - Risiko: Auf Mehrkosten selbst sitzen bleiben
- Wenn ein Umzug notwendig ist, wird auch der Umzug bezahlt
 - Erster Umzug aus der Unterbringung heraus
 - Familienzuwachs
 - Wohnung nicht bewohnbar (Schimmel etc.)
 - Umzug wegen Job
- Mietkaution (als Kredit) nur, wenn vorher genehmigt

Wo finde ich eine Wohnung?

- Persönliche Kontakte
 - Beste Methode!
- immobilien Scout24.de
 - Eher hochwertiger Markt
- ebay-kleinanzeigen.de
 - Große Verbreitung
 - Schnell



- Tageszeitung



Peiner Allgemeine
ZEITUNG



- Größte Verbreitung in Peine: PAZ
- Wohnungsanzeigen erscheinen hauptsächlich samstags
- Auch: „Hallo Wochenende“ (sonntags kostenlos)

Eine Zeitungsanzeige lesen

3-Zimmer-Wohnungen

Peine, 3 ZKB, 70 m², KM incl. Grg.
350,-- + NK/KT, ☎ [REDACTED]

- 3ZKB = 3 Zimmer + Küche + Bad
- Hauptmerkmal für Miete: m²
- KM = Kaltmiete
- NK = Nebenkosten
- KT = MK = MS = Kautions
- EBK = Einbauküche
- incl. Grg. = mit Garage

IMMOBILIENMARKT / WOHNUNGSMARKT / HANDWERKER 51

Haus in Edemissen ges.
Einfamilienhaus in Wechelde, ab ca. 180 m² Wohnfl., 4-6 Zl., offene Küche wäre schön, Keller o. Garage mit Abstell., für junge Familie mit gesichertem Budget, für Verkäufer provisionsfrei, Dipl.-Ing. Dobbertin Immobilien 05171-98900

Bungalow gesucht...
Provisionsfrei für die Verkäufer: von-wueffling-immobilien.de 05361/8434919

Baugrundstücke
Suche Baugrundstück in Essingha bis 600 m². ☎ (01 57) 35 65 79 64

Wohnungsmarkt/Vermietungen allgemein
Betriebshof
140m² Halle mit Rolltoren, Hebebühne-Grube, 60m² Büro + Bad: 300m² Hoffläche, verkehrsgünstig; zu vermieten ☎ (0 51 71) 2 55 08

2-Zimmer-Wohnungen
NEUBAU „AM HERZBERG“ „3-Z“ Zwei und Drei Zimmerwohnungen zu vermieten! 60m² - 90 m² seniorengerecht! Fahrradst. Balkon; Fußbodenheizung; teilw. Garten; Rolläden; PKW-Platz sehr gehobene Ausstattung; Energieb. 34,1; Gas, Bj 2016 ab Anfang 2017 frei! Wendeburger Handelshaus GmbH Juergen Warnecke 01774460713

Peine OT, 2 Zl., Küche/EBK, Bad, ab sofort, ☎ (01 51) 51 52 74 30

PE/Schützenstr., 2 Zl., Küche, Bad, 55 m², 2 OG, 330,- KM, 145,- NK + KT ☎ (01 51) 53 21 13 41

Peine, Silberkamp
2,5 Zl., Wfl. 64 qm, Bj. 1968, kl. WEH., 1 Stock, Südbalkon, ruhig, elegant, Blick ins Grüne, TOP-geschritten, KM 390,- Tel. 05171-9075453

Nachmieter für 2 Zl.-Whg. (Barn kompl. möbliert oben, werden) in Vöhrum z. 1.12. ges., PE/☎ 79 65 67

PE, 44 m², 279,- ☎ (0178) 1680782

PE-Telgte, 2 1/2 Zl., 50 m², EBK, neu renov., Dachterr., KM 300,- + NK/-IMMKT, nur für Katzenliebhaber geeignet, ☎ (0 51 71) 7 90 39 95

3-Zimmer-Wohnungen
Peine, 3 ZKB, 70 m², KM incl. Grg. 350,- + NK/KT, ☎ (0 51 71) 1 58 82

Wipshausen, 3 ZKB, 1 OG, 74 m², KM 420,- + NK/KT, gr. Garten, Balkon, Keller, Grg. 30,-, energieverbrauchsorientiert, ☎ (0 53 73) 74 80

Peine Herrmann Löns Str.
Helle 3-Zim. Küche, W-Bad, kleiner Balkon, 1. OG ca. 62 m², Parkpl. mögl. keine Tiere, KM 450 € + MK/-NK, z. 1. Jan. ☎ 0 51 71 33 69

Vöhrum, schöne 3 Zi.-Whg., 1 OG, exp. WC, gr. Bk., 75 m², 465,- KM zzgl. NK, z. 1.2.17, ☎ (0 51 71) 2 12 01

Edemissen, 3 Zi. Kü. Bad, G.-WC, Kaminofen, Abstell., Terr., ca. 94 m², über zwei Ebenen, Grl.-Nutzung, EP, ab 1.2.17, KM 560,- NK/-MK ☎ (01 71) 7 71 24 97 ab Montag

3 Zi., Kü., Bad, 90 m², KM 430,- + NK/MKS, PE/☎ 5 53 36

Peine, 3 ZKB, Balkon, 1 OG, Laminat, 92 m², KM 480,- + NK/KT, zum 1.2.17, ☎ (0 51 77) 13 25

4- und Mehr-Zimmer-Wohnungen
PE, Zentrum, 4 Zi.-Whg., Küche, Bad, 2 OG, 103 m², ab 1.12.16, KM 520,- + NK, ☎ (01 50) 95 43 28 87

PE-Wolffort, 5 Zi., DG, Kü., Bad, 120 m², KM 500,- + NK/KT, ☎ 98 93 99

Olzburg, 4 Zi.-Whg., Kü., Bad, 100 m², 400,- KM + 70,- NK/Joro Pers. frei zum 1.1.17, ☎ (01 74) 6 68 53 73

Garagen
Stederdorf, Zum Lühberg, mehrere Grg. zu verm., ☎ (0 51 71) 77 88 11

GaragePeine-Feldstr. NäheCharlottenhof, 40,-/Mon. ☎ (0 51 71) 5 20 72

Wohnungsmarkt Gesuche allgemein
3-Zimmer-Wohnungen
Su. eine 2-3 Zi.-Whg. in Ilse und Umgebung, mögl. mit Garten, 2 Hunde vorh., ☎ (01 71) 2 30 56 48

Brauchen Sie einen Handwerker?
Fenster, Türen
Wintergärten und Ausführung sämtl. Glaserarbeiten, Glasbau Röhrig GmbH, ☎ (0 51 74) 16 35, Fax 16 36

Sicherheitstüren/Fenster
+ Wohnungseingangstüren v. Hinz & Ausst. Wendeburg, Hoher Hof 11, 8.00 - 17.30, Sa. 10 - 13 Uhr, ☎ (0 53 09) 27 21

Dachdecker
Dacharbeiten zum fairen Festpreis, 24 Std. Notdienst, Fa.VDM, ☎ (01 77) 8 79 50 36

Entrümpelung
Haushaltsauflösungen Fa. Otto GUT und GÜNSTIG, ☎ (0 51 71) 0 05 47 74 o. ☎ (01 71) 5 87 51 05

Entrümpelung & Haushaltsaufl., Fa. Stahlmann ☎ (01 62) 8 17 00 84

- Was ist für den Mieter wichtig?
 - Grundsatz „gemietet wie gesehen“
 - Ihr bekommt die Wohnung normalerweise in dem Zustand, wie sie besichtigt wurde
 - Fragt lieber 1x zu viel als 1x zu wenig
 - Jede Wohnung ist anders!
 - Alle Kosten erfragen
 - Wird die Wohnung renoviert übergeben oder nicht (Normalfall)?
- Was ist für den Vermieter wichtig?
 - Ihr könnt die Miete bezahlen (→ Jobcenter)
 - Man kann mit euch **auf Deutsch** kommunizieren
 - Ihr macht keinen Ärger
 - Weder mit Nachbarn noch mit dem Vermieter
 - Auch nicht aus Unwissenheit (→ nehmt deutsche Bezugsperson mit)



2

Miete und Nebenkosten

- Gesamtmiete = Kaltmiete + Nebenkosten (siehe nächste Seite)
- Was ist mit der Kaltmiete bezahlt?
 - Die Wohnung selbst
 - Alle Reparaturen, durch die die Wohnung im aktuellen Standard gehalten wird
 - Ausnahme: Kleinreparaturen (bis ca. 75€) an Verschleißteilen müssen vom Mieter bezahlt werden
 - Kein Hotel-Service
 - Keine Renovierung
 - „gemietet wie gesehen“

- Nebenkosten werden meist über den Vermieter abgerechnet
 - Heizung (nach Verbrauch) – ca. 25% der Nebenkosten
 - Kaltwasser (nach Verbrauch)
 - Abwasser (nach Verbrauch) – ca. 25% der Nebenkosten
 - Warmwasser (nach Verbrauch)
 - Müll
 - Regenwasser
 - Versicherungen
 - Nur Wohngebäude und Haftpflicht
 - Keine Hausratversicherung
 - Treppenhausreinigung (oder Bewohner putzen selbst)
 - Grundsteuer
 - Allgemeinstrom (z.B. Licht für Treppenhaus)
- Ca. 1,75€ bis 2,50€ pro m² und pro Monat
 - Beispiel: 70m² Wohnung ca. 120€ bis 175€ Nebenkosten



- Manche Kosten müssen direkt mit dem Versorger abgerechnet werden
 - Strom
 - Monatlicher Abschlag und am Jahresende Abrechnung nach Verbrauch
 - Gas
 - Nur bei Etagenheizungen, ansonsten über den Vermieter
 - Monatlicher Abschlag und am Jahresende Abrechnung nach Verbrauch
 - Telefon/Internet
 - Ggf. Kabelfernsehen

- r
- 

Betriebskostenabrechnung

Wohnung

Betriebsjahr: 15, 12345 Musterdorf, Wohnung Nr. 020

Mietz:

Martina Mayer

Zeitraum vom:

01.01.2009

Erstellungdatum:

01.03.2009

bis:

31.12.2009

Vermerk:

= Anzahl der Tage

365

Microsoft Formularexpress

Kostenart	Einheit	Preis	Verbrauch	Gesamt	Ihr Anteil	Zwischen-Summe	Tage	Ihr Anteil in %
Gebäudeversicherung	€	5,00	m² Wohnfläche	698,25	85,60	243,09	365	243,09
Haftpflichtversicherung	€	80,00	m² Wohnfläche	698,25	89,60	12,06	365	12,06
Strom	€	814,00	m² Wohnfläche	698,25	85,62	104,45	365	104,45
Müllgebühr	€	89,00	Personenanzahl	14,00	1,00	84,00	365	84,00
Autokennzeichen	€	793,20	Personenanzahl	14,00	1,00	56,66	365	56,66
Algemeinsum	€	907,00	m² Wohnfläche	698,25	89,60	118,96	365	118,96
Haarwasser	€	505,50	m² Wohnfläche	698,25	35,62	88,43	365	88,43
Haarwasser	€	1.000,12	Einheiten	9,00	1,00	111,35	365	111,35
Kabasse	€	1.267,30	m² Verbrauch	353,00	25,00	89,76	365	89,76
Kabassewasser	€	113,20	m² Wohnfläche	698,25	89,62	19,66	365	19,66
Kabart/Anreise/Gat.	€	895,91	Einheiten	9,00	1,00	77,43	365	77,43
Grundsteuer	€	93,33	Direkte Zuordnung	1,00	1,00	93,33	365	93,33
Gartenpflege	€	480,00	Personenanzahl	9,00	1,00	53,33	365	53,33
Heizungskosten	€	1.685,12	Direkte Zuordnung	1,00	1,00	1.685,12	365	1.685,12

Gesamtwohnfläche: 698,25 m², Größe Ihrer Wohnung: 86,60 m²

Gesamtzahl der Personen: 9, Personen in Ihrer Wohnung: 1

Summe:

2.817,73

Erreichte in die Abrechnungsergebnisse ist nach Terminvereinbarung jederzeit möglich.

erhaltene Vorauszahlungen:

2.400,00

Nachzahlung/Guthaben(-):

417,73

3

Mietvertrag

- Vertragsfreiheit
 - Es besteht viel Freiheit bei der Vertragsgestaltung
 - Es gibt keinen „Standardvertrag“
 - Vertrag sollte durchgelesen werden, bevor er unterschrieben wird
 - „Gemietet wie gesehen“
- Es gilt, was geschrieben steht
 - Mündliche Verabredungen sollten in den Vertrag aufgenommen werden



- Vorsicht bei ...
 - Kündigungsausschluss (bis zu 4 Jahre möglich)
 - Staffelmietverträge (Miete steigt automatisch)
- Gesetz setzt Grenzen
 - „Mieter darf nicht unangemessen benachteiligt werden“
- Übergabeprotokoll bei Einzug
 - Durchlesen, was ihr unterschreibt
 - Was nicht gerügt wird, gilt als akzeptiert
 - ggf. Fotos machen



- In der Regel möchte ein Vermieter eine Kaution haben
- Kaution = Sicherheit für den Vermieter
- Meistens 2 oder 3 Kaltmieten (max. 3)
- Muss vorher gezahlt werden (ggf. in 3 Raten)
- Jobcenter gewährt Kaution als Kredit (auf Antrag)
- Geld wird auf ein Sparbuch eingezahlt
- Rückzahlung bei Auszug
 - Ggf. Verrechnung mit Schäden oder Mietschulden

- Die Wohnung muss beschädigungsfrei zurückgegeben werden
- Normale Abnutzung ist ok
 - Häufiger Streitpunkt: „Was ist *normale* Abnutzung?“
- Wohnung darf nicht „verwohnt“ sein (= Beschädigung)
- Schäden vor der Übergabe am besten selbst reparieren
- Meist keine Renovierungspflicht am Ende der Mietzeit
 - Übergabe „besenrein“

Die Mietzahlung ist wichtig!

- Die Miete muss am 3. Werktag auf dem Konto des Vermieters gutgeschrieben sein
- Wird die Miete 2 Monate nicht gezahlt, kann der Vermieter fristlos kündigen
- Grund für Nicht-Zahlung ist egal
- Kümmert euch sofort darum, wenn die Miete beim Vermieter nicht ankommt (z.B. Jobcenter)
- Konsequenzen
 - Zusätzliche Kosten durch Mahngebühren
 - Ggf. Probleme bei der Anmietung der nächsten Wohnung



4

Das Miteinander im Mehrfamilienhaus

- „Der Deutsche liebt seine Regeln, seine Gewohnheiten und seine Ruhe“
 - Rücksichtnahme ist wichtig / Regeln einhalten
- Ruhezeiten einhalten
 - Morgens früh bis 7 Uhr
 - Mittags
 - Abends ab 20 Uhr
 - Nachtruhe ab 22 Uhr!
 - Auch für die Kinder!



- „Kehrwoche“ (Treppenhausreinigung)
 - Oft erfolgt die Treppenhausreinigung durch die Bewohner
 - Regelung erfragen (Hausordnung, Mietvertrag)
 - Häufiger Grund für Streitigkeiten
 - Hof/Wege/Fußweg reinigen
- Im Winter Schnee räumen
- Mülltonnen und gelbe Säcke an die Straße stellen

Mülltrennung



Biotonne



auf den Wertstoffinseln



Altpapiertonne



Altpapiercontainer

Mülltrennung



- Flyer in Arabisch und Farsi erhältlich



Gelber Sack



Restmülltonne

Mülltrennung



ANMELDUNG ZUR SPERRMÜLLABFUHR

Jetzt geht's **AB**
Abfallwirtschafts- und Beschäftigungs-
betriebe Landkreis Peine

Bitte ankreuzen:

Möbel und anderer Sperrmüll ☐
sperrige Abfälle aus Privathaushalten,
die auch nach einer zumutbaren Zerkleinerung nicht
in die Restmülltonne passen

Elektrogroßgeräte ☐
Elektrische, elektronische Geräte, Kühlschrank (ohne Inhalt),
Gefriertruhe (ohne Inhalt), Waschmaschine, Trockner, Com-
puter, Gas-/Elektroherd, Fernseher, Elektro-Radiatoren, etc..

Schrott / Metall ☐
Gegenstände aus Metall, Rasenmäher (frei von Öl- und
Benzinresten), Fahrrad, Sprungrahmen, Autofelgen (ohne
Reifen), Ölofen (frei von Ölresten) etc..

Weitere Informationen unter: • 05171-7791-66
• www.ab-peine.de

**Diese Karte ist auch bei Selbstanlieferung
ausgefüllt mitzubringen.**

Hier soll der Sperrmüll abgeholt werden:
(Bitte deutlich in Druckbuchstaben ausfüllen.
Nur bei Vollständigkeit aller Daten ist eine Abfuhr gesichert.)

Name, Vorname:

Straße:

PLZ / Ort:

Ortsteil:

Telefon:

Grundstückseigentümer selbst: ☐

Name des Vermieters:

Unterschrift:

Abholung von Schrott und Metall auch mehrmals im Jahr gebührenfrei möglich – ohne Mengenbegrenzung

- Sperrmüll extra bestellen (1x pro Jahr kostenlos)
- Den Müll erst am Abend vorher rausstellen

5

Schutz vor Schimmel: Lüften

Schimmel: Gefahr durch Feuchtigkeit

Feuchtigkeitsquellen und
ihre Wasserdampfabgabe
in Gramm/Stunde

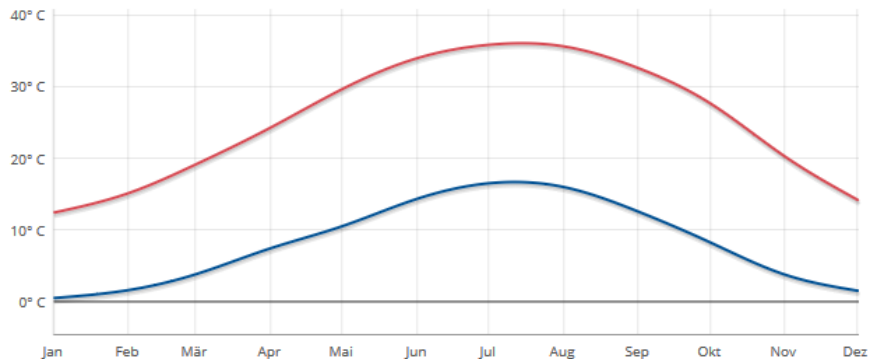


Tipps gegen Schimmel:

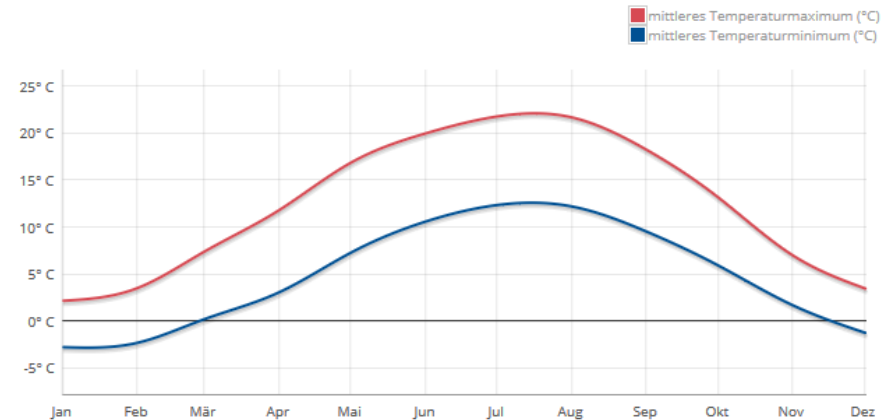
1. Regelmäßig Lüften:
Zwei- bis viermal täglich
für mind. fünf Minuten

2. Bewusst Heizen:
- Schlafzimmer 16 °C
- Wohnräume 20 °C
- Bad 21 °C

Temperaturen



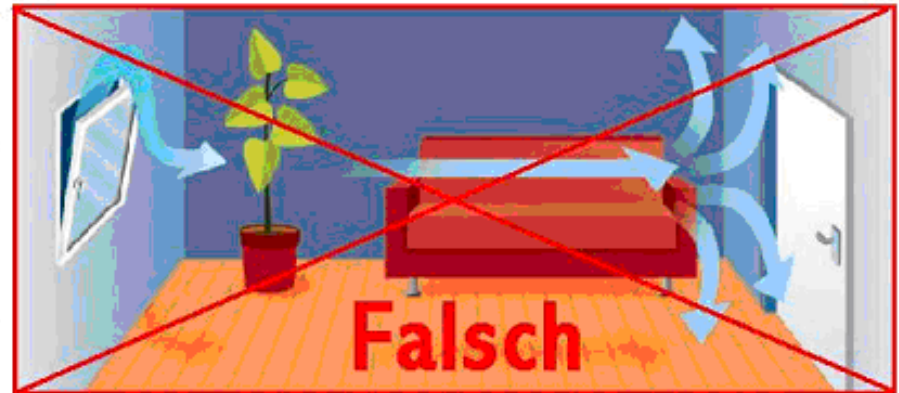
Damaskus



Ilsede

- Wenn die Außentemperaturen wesentlich geringer als die Raumtemperaturen sind, besteht die Gefahr, dass sich Feuchtigkeit an den Wänden niederschlägt
➔ Schimmel!

- 3x täglich 5min Lüften
- „Stoßlüften“
- Nicht das Fenster gekippt halten
- Die Heizung ausschalten
- Je kleiner die Wohnung und je mehr Personen in der Wohnung sind, desto häufiger lüften!



Noch
Fragen?

Ilsede hilft e.V.
Stiegheld 11
31241 Ilsede
info@ilsede-hilft.de
www.ilsede-hilft.de

Spendenkonto: DE32 2525 0001 0083 2107 32 • Sparkasse Hildesheim Goslar Peine • NOLADE21PEI
Eingetragen beim Amtsgericht Hildesheim VR 201031
Vorstand: Gisela Braackmann, Günter Mertins, Marcus Seelis