

## Wohnung suchen

Ein Aufenthaltstitel gibt Ihnen in der Regel das Recht, in Dresden einen Wohnsitz einzurichten. Dresden hat ein vielfältiges Angebot an freien Wohnungen. Umfangreiche Informationen finden Sie im Internet unter

[www.dresden.de](http://www.dresden.de) -> Leben, Arbeiten und Wohnen.



Unter [www.dresden.de](http://www.dresden.de) finden Sie einen Stadtplan, der viele Funktionen und Hinweise bietet.

### Benötigte Unterlagen für die Anmietung einer Wohnung in Deutschland

„Mieterselbstauskunft“ ([vermierschutzverein-deutschland.de](http://vermierschutzverein-deutschland.de))

- Aktueller gültiger Reisepass / Ausweis (Kopie)
- Schufa-Selbstauskunft
- Einkommensnachweis (zum Beispiel Arbeitsvertrag und Gehaltsabrechnungen der letzten 3 Monate)
- Eventuell Kontoauszüge
- Fragebogen Mieterselbstauskunft
- Mietschuldenfreiheitsbescheinigung (wenn bereits innerhalb der BRD eine Wohnung bezogen wurde)

Aktuelle Wohnungsangebote, zur Miete oder aber auch zum Kauf, findet man in den lokalen Tageszeitungen, aber auch im Internet, sowohl privater Vermieter, Immobilienmakler als auch der in Dresden weit verbreiteten Wohnungsbaugenossenschaften. Möglich ist es auch eine eigene Anzeige zur Wohnungssuche in den entsprechenden Tage- oder auch Wochenblätter der Stadt oder der Umgebung zu inserieren.

Wir bitten um Verständnis, dass das Dresden Welcome Center selbst keine Wohnungen vermittelt.

### **Internetadressen zur Wohnungssuche:**

<https://www.immobilienscout24.de/wohnen/sachsen,dresden/mietwohnungen.html>

<https://www.immobilienscout24.de/wohnen/sachsen,dresden/mietwohnungen.html>

<https://www.wohnungsboerse.net/Dresden/mieten/wohnungen>

<http://www.wg-gesucht.de/wohnungen-in-Dresden.27.2.1.0.html>

## Vermietungs-/ Wohnungsbaugesellschaften in Dresden

- [www.vswg.de](http://www.vswg.de) (Verband Sächs. Wohnungsgenossenschaften e. V.  
Antonstr. 37, 01097 Dresden – Tel: 0351 80701-0)
- Mieterverein Dresden und Umgebung e. V.,
- Haus & Grund Dresden e. V.,
- GAGFAH GROUP
- WOBA Dresden GmbH

[GWG- Gemeinnützige  
Wohnungsbaugenossenschaft Dd-Ost e.G.](#) Strasse des 17. Juni 25 -  
Gebäude 102  
01257 Dresden

[Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG –  
www.wgj.de/](#) Haydnstraße 1  
Dresden  
0351 44023

[Sächsische Wohnungsgenossenschaft Dresden |  
www.swg-dresden.de/](#) Fechnerstraße 15  
Dresden  
0351 850230

[Wohnungsgenossenschaft Aufbau Dresden eG:  
www.wohntippdresden.de/](#) Henzestraße 14  
Dresden  
0351 4432 ext. 0

[bei der WGS Dresden: Ihre Wohnung in Dresden  
www.wgs-dresden.de/](#) Muldaer Straße 1  
Dresden  
0351 46901 ext. 0

[Wohnungsgenossenschaft Trachau-Nord eG  
Dresden  
www.wgtn.de/](#) Halleystraße 2  
Dresden  
0351 85288 ext. 0

[EWG Dresden eG |Eisenbahner  
Wohnungsgenossenschaft  
www.ewg-dresden.de/](#) Kesselsdorfer Straße 161  
Dresden  
0351 418160

## Checkliste Mietwohnung (Auszüge aus einem Bericht!)

Bei der Wohnungssuche kann einiges schief laufen. Damit mit der neuen Mietwohnung alles rund läuft, hilft unsere Checkliste dabei, Fallen und Probleme frühzeitig zu erkennen.

Auf Wohnungssuche oder schon die passende Wohnung gefunden? Vor Vertragsabschluss sollten Mietinteressenten auf zahlreiche Details achten.

### 1. Wohnungssuche

Darauf sollten Sie bei der Wohnungssuche achten:

#### Vom Makler oder von Privat?

Ein Makler hat in der Regel eine gute Marktkenntnis und mehrere Alternativwohnungen im Angebot. Allerdings verlangt er bis zu zwei Monatsmieten zuzüglich Mehrwertsteuer als Provision - eine höhere Forderung ist gesetzlich verboten. Bei Privatangeboten fällt keine Provision an. Verlangt ein Privatanbieter eine Gebühr oder Provision, so ist dies unzulässig, das Geld kann in diesem Fall später zurückgefordert werden. Ähnliches gilt für Hausverwaltungen: Auch sie dürfen keine Vermittlungsprovisionen für Mietwohnungen verlangen, die sie vermieten.

#### Quellen für die Wohnungssuche?

Am weitesten verbreitet ist heute die Wohnungssuche über das Internet, zum Beispiel über Immobilienportale wie immowelt.de. Alternativ kann man sich auch über die örtliche Tageszeitung informieren oder Tipps von Freunden und Bekannten einholen.

#### Ist der Anbieter seriös?

Wie überall gibt es auch im Immobilienbereich schwarze Schafe. Besonders

Das Dresden Welcome Center kann keine bestimmten privaten oder gewerblichen Angebote empfehlen. Obwohl die Information mit größter Sorgfalt zusammengestellt wurden, übernimmt das Dresden Welcome Center keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben. Für die Inhalte sind ausschließlich die Anbieter verantwortlich.

acht geben sollte man bei Angeboten, wenn der vermeintliche Vermieter per Mail eine Vorabkaution für die Besichtigung verlangt, die über einen Geldtransferservice ins Ausland geschafft werden sollte. Auch kostenpflichtige Angebotslisten gehören zu den unseriösen Angeboten. Denn in diesen Listen, für die dreistellige Summen verlangt werden, finden sich meist Angebote, die kostenfrei über die üblichen Quellen zugänglich sind.

## 2. Besichtigung

Darauf sollten Sie bei der Wohnungsbesichtigung achten:

### **Passen Umfeld und Lage?**

Der Schnitt einer Mietwohnung kann noch so gut sein - wenn das Umfeld nicht passt, wird man mit ihr nicht glücklich. Dabei ist sowohl auf die unmittelbaren Nachbarhäuser als auch die anliegenden Straßen zu achten. Außerdem wichtig: Wie sieht es mit der Parkplatzsituation aus? Gibt es Geschäfte des täglichen Bedarfs in der näheren Umgebung? Wie ist die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel?

### **Passt die Nachbarschaft?**

Schlechte Nachbarn können einem das Wohnen vermiesen. Erkundigen Sie sich am besten beim Vormieter oder, wenn möglich, bei einem anderen Nachbarn, ob die Hausgemeinschaft intakt ist.

### **Hat die Wohnung Mängel?**

Kleine Mängel übersieht man schnell. Deshalb sollte man genau hinsehen. Entdeckt man Mängel, müssen die später unbedingt in einem Übergabeprotokoll vermerkt werden.

### **Passt der Zuschnitt zu den eigenen Bedürfnissen?**

Leer stehende Wohnungen sehen oft hell und großzügig aus. Dennoch

sollte man beim Besichtigungstermin schon grob messen, ob die eigenen Möbel auch passen.

### **Ist mit Folge- oder hohen Nebenkosten zu rechnen?**

Fragen Sie nach dem Energieausweis: Je höher der Wert, desto höher sind die zu erwartenden Heizkosten. Lassen Sie sich am besten auch eine Nebenkostenabrechnung der Vorperiode zeigen, um abschätzen zu können, mit welchen Nebenkosten Sie wirklich rechnen müssen. Denn die mit der Miete geleistete Vorauszahlung muss nicht die tatsächlichen Kosten widerspiegeln. Der Vermieter rechnet einmal jährlich ab und schlimmstenfalls ist eine satte Nachzahlung fällig.

## 3. Mietvertrag

Darauf sollten Sie beim Mietvertrag achten:

### **Enthält der Mietvertrag eine Klausel, die den Mieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet?**

Ist dies nicht der Fall, so muss der Mieter keinerlei Schönheitsreparaturen wie Malerarbeiten erledigen. Enthält der Vertrag hingegen eine solche Klausel, so gilt es, diese genauer anzusehen: Denn starre Renovierungsklauseln und Endrenovierungsklauseln zum Auszug des Mieters sind ungültig. Die Folge: Der Mieter ist so gestellt, als gäbe es keine Renovierungsklausel und muss gar nichts tun. Eine gültige Klausel hingegen enthält flexible Renovierungspflichten. Außerdem dürfen dem Mieter nur bestimmte dekorative Arbeiten wie Malern, Tapezieren und Lackieren im Innenbereich der Wohnung auferlegt werden.

### **Ist Tierhaltung erlaubt?**

Ein generelles Tierhaltungsverbot ist unzulässig - zumindest, wenn es sich um Kleintiere wie Hasen oder Meerschweinchen handelt. Die darf ein Mieter auch dann halten, wenn dies laut Vertrag verboten ist. Bei größeren Tieren

Das Dresden Welcome Center kann keine bestimmten privaten oder gewerblichen Angebote empfehlen. Obwohl die Information mit größter Sorgfalt zusammengestellt wurden, übernimmt das Dresden Welcome Center keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben. Für die Inhalte sind ausschließlich die Anbieter verantwortlich.

wie Hunden ist die Erlaubnis des Vermieters nötig. Übrigens auch dann, wenn schon andere Parteien im Haus einen Hund haben.

### **Kann der Mietvertrag mit der gesetzlichen Drei-Monats-Frist gekündigt werden?**

Die meisten Mietverträge sind unbefristet und können vom Mieter ohne Angabe von Gründen spätestens am dritten Werktag eines Monats zum Ende des übernächsten Monats gekündigt werden. Allerdings enthalten manche Verträge eine Klausel, wonach sich die Parteien beidseitig dazu verpflichten, für einen bestimmten Zeitraum nicht von ihrem Kündigungsrecht Gebrauch zu machen. Dieser Zeitraum darf in der Regel bis zu vier Jahre betragen. Eine solche Klausel ist eher zum Nachteil des Mieters, da der Vermieter ohnehin nur in wenigen Ausnahmefällen wie zum Beispiel Eigenbedarf ein Recht zur Kündigung hätte, während der Mieter im Normalfall immer mit einer Dreimonatsfrist kündigen darf.

### **Enthält der Mietvertrag eine Kleinreparaturklausel?**

Zwar ist der Vermieter von Gesetz wegen für Reparaturarbeiten verantwortlich, doch Gerichte billigen Ausnahmen, wenn es sich um Kleinreparaturen handelt - allerdings nur in engen Grenzen und nur dann, wenn es im Mietvertrag auch eine sogenannte Kleinreparaturklausel gibt. Verschiedene Gerichte halten eine Obergrenze von maximal 75 bis 100 Euro pro Reparatur und jährlich insgesamt maximal acht Prozent der Jahresmiete oder höchstens 200 Euro für gerade noch zulässig. Enthält ein Mietvertrag eine Kleinreparaturklausel, muss der Mieter folglich Bagatellreparaturen an tropfenden Wasserhähnen oder ausgeleierten Rollladengürten selbst zahlen.

### **Wie lauten die Regelungen zu den Heiz- und Betriebskosten?**

Grundsätzlich kann der Vermieter alle Betriebskostenarten abrechnen, die die Betriebskostenverordnung auflistet. Und das sind immerhin 17 Einzelpositionen. Ist nichts anderes vereinbart, werden sie nach der Wohnfläche umgelegt. Ausnahme: Die Kosten für Heizung und

Das Dresden Welcome Center kann keine bestimmten privaten oder gewerblichen Angebote empfehlen. Obwohl die Information mit größter Sorgfalt zusammengestellt wurden, übernimmt das Dresden Welcome Center keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben. Für die Inhalte sind ausschließlich die Anbieter verantwortlich.

Warmwasser, die überwiegend nach Verbrauch abgerechnet werden müssen. Ist hier im Mietvertrag ebenfalls eine Umlage nach Wohnfläche vereinbart, kann der Mieter intervenieren und im Zweifelsfall die anteiligen Nebenkosten für die Heizung um 15 Prozent kürzen.

### **Wie lauten die Regelungen zur Mietkaution?**

Der Vermieter kann maximal eine Kautions von drei Monatskaltmieten verlangen. Diese darf der Mieter übrigens in drei gleich großen Raten zahlen. Die Kautions kann übrigens auch in Form einer Bürgschaft erbracht werden und es ist auch eine Mischung aus Barkautions und Bürgschaft zulässig. Die gesamte Höhe der Mietsicherheit darf aber auch dann drei Monatskaltmieten nicht übersteigen. Hiervon abweichende Regelungen sind unzulässig. Übrigens: Der Vermieter ist auch verpflichtet, die Kautions auf einem von seinem eigenen Vermögen getrennten und damit insolvenzfesten Konto anzulegen.

Quelle: <http://www.wohnung-jetzt.de/service/wohnungssuche/wohnungen-mieten.php>

## **Tipps für das Mieten einer Wohnung**

### **Lernen Sie die gängigsten Motive der Vermieter kennen**

Ihr zukünftiger Vermieter wünscht sich in der Regel:

- eine gesicherte Mietzahlung,
- möglichst keine kurzfristigen Mieterwechsel,
- dass sein Eigentum keinen Schaden nimmt,
- dass er einen sympathischen Mieter findet,
- dass der Mieter sich an die Hausordnung hält, also keinen Ärger macht.

Hat ein Vermieter einmal eine schlechte Erfahrung mit einem Mieter gemacht, neigt er vielleicht dazu, bestimmte Bewerber von vornherein nicht zu akzeptieren. Dies spielt insbesondere bei Privatanbietern eine Rolle.

Vermieter von Wohnungsbaugesellschaften neigen eher dazu, rein sachlich zu entscheiden und senden Ihnen zunächst einen Bewerbungsbogen zu, den Sie dann ausfüllen sollen. Seien Sie also darauf vorbereitet.

### **Bereiten Sie sich auf den Informationsbedarf des Vermieters vor**

Damit müssen Sie rechnen:

- der Vermieter will Ihre Verdienstsituation überprüfen anhand von Einkommensnachweisen oder direkt durch Kontaktaufnahme zu Ihrem Arbeitgeber,
- halten Sie eine Kopie Ihres Arbeitsvertrages bereit und/oder die Tel.-Nr. von der Personalabteilung. Ihres Unternehmens oder von Ihrem Chef und informieren Sie Ihren Arbeitgeber vorab über Ihre Wohnungssuche und über mögliche Anrufe von zukünftigen Vermietern.
- der Vermieter will wissen, wo Sie zur Zeit noch wohnen und wer ihr Vermieter ist, um von Ihrem jetzigen Vermieter zu erfahren, ob Sie die Miete bezahlt haben bzw. ob Mietschulden bestehen:
- sofern Ihr jetziger Vermieter noch nichts von Ihren Umzugsabsichten weiß, sollten Sie ihren jetzigen Vermieter vor Weitergabe seiner Kontaktnummern an den neuen potentiellen Vermieter informieren und ihm Ihre Umzugsabsichten mitteilen. Fragen Sie Ihren Vermieter, wann Ihr möglicher neuer Vermieter ihn kontaktieren kann und ob Sie seine Telefonnummer oder Emailadresse an den möglichen neuen Vermieter weitergeben dürfen.

Alternativ:

- Lassen Sie sich von Ihrem jetzigen Vermieter schriftlich bestätigen, dass Sie Ihre Miete stets korrekt bezahlt haben. Diese Bestätigung können Sie dann problemlos kurzfristig dem neuen potentiellen Vermieter zukommen lassen.

Oder wenn Ihr Vermieter nicht erreichbar ist:

- und Sie Ihre Miete per Lastschriftverfahren oder per Dauerauftrag bezahlt haben, können Sie auch Kopien dieser Aufträge dem neuen Vermieter vorlegen. Gegebenenfalls bestätigt Ihnen Ihre Hausbank auch, in welchem Zeitraum welche Summen abgebucht wurden.

### **Auch darauf sollten Sie vorbereitet sein**

- sofern Sie kein Inländer sind, will der Vermieter Ihren Pass sehen oder eine Aufenthaltsgenehmigung (diese Unterlagen sollten Sie dann möglichst aktuell zur Einsicht bereithalten),
- der Vermieter stellt Ihnen ggf. persönliche Fragen nach Ihrer Herkunft, warum Sie umziehen, was Sie beruflich vorhaben, um Sie möglicherweise besser kennen zu lernen (häufig bei Privatanbietern üblich, insbesondere, wenn diese im gleichen Haus wohnen).
- Wenn Sie die angebotene Wohnung haben wollen: Antworten Sie hier wahrheitsgemäß. (Wenn Sie die Wohnung nicht wollen, aber noch nicht sicher sind, ob Sie eine bessere Wohnung für sich finden werden, rate ich Ihnen zum Ausdruck zu bringen, dass Sie im jetzigen Stadium noch weitere Angebote prüfen wollen und daher diese Frage erst beantworten wollen, wenn Sie sich für diese Wohnung entschieden haben)
- Sind Ihnen die Fragen zu neugierig, können Sie auch eine freundliche Gegenfrage stellen, z.B. warum es für den Vermieter wichtig ist, diesen Punkt zu wissen. So können auch Sie die Absichten des Vermieters besser kennen lernen. Ist Ihnen eine Frage zunächst unangenehm oder zu neugierig, z.B. nach Ihrem Einkommen oder dem Einkommen Ihrer Eltern dann rate ich Ihnen, hier freundlich und ausweichend zu antworten, etwa indem Sie auf Ihre berufliche Stellung verweisen, oder auf die berufliche Stellung eines möglicherweise für die Mietsicherheit bürgenden Elternteils oder Sie nennen einen zutreffenden Bereich innerhalb dessen Ihr Einkommen liegt.

### **Halten Sie die entsprechenden Nachweise in aktueller Form bereit.**

Sofern Ihnen eine angebotene Wohnung gefällt, macht es einen guten Eindruck, wenn Sie dem Vermieter anbieten, Einkommensnachweise oder Arbeitsverträge gleich einzusehen.

Das Dresden Welcome Center kann keine bestimmten privaten oder gewerblichen Angebote empfehlen. Obwohl die Information mit größter Sorgfalt zusammengestellt wurden, übernimmt das Dresden Welcome Center keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben. Für die Inhalte sind ausschließlich die Anbieter verantwortlich.