

WIR BRAUCHEN DEIN
VITAMIN B

TIPPS FÜR DIE WOHNUNGSSUCHE

Februar 2026



INHALT

AKTUELLE LAGE AUF DEM WOHNUNGSMARKT IM RHEIN–MAIN–GEBIET	3
BEWERBUNGSMAPPE	4
VORTEILE EINER BEWERBUNGSMAPPE	4
INHALT DER BEWERBUNGSMAPPE	4
DAS ANSCHREIBEN	5
ANSCHREIBEN ERSTELLEN MIT KI	5
TIPPS AUS UNSERER BERATUNGSPRAXIS	6
INFORMATIONEN ZUR SCHUFA	7
EINKOMMEN	11
WO SUCHEN?	13
IMMOBILIENPORTALE	13
GROBE IMMOBILEINPORTALE	13
WOHNBERECHTIGUNGSSCHEIN	14
WAS IST DER WOHNBERECHTIGUNGSSCHEIN?	14
WIE ERHALTE ICH EINE STAATLICH GEFÖRDERTE WOHNUNG?	14
JOBCENTER UND SOZIALAMT	16
WIE HOCH DARF DIE MIETE SEIN, WENN ICH BÜRGERGELD ODER SOZIALHILFE ERHALTE?	16
MIETANGEBOTE PRÜFEN LASSEN	17
ANTRAG FÜR KAUTION & ERSTAUSSTATTUNG	17
WOHNUNGSBESICHTIGUNG	18
VERHALTENSEMPFEHLUNG	18
FRAGEN	18



AKTUELLE LAGE AUF DEM WOHNUNGSMARKT IM RHEIN–MAIN–GEBIET

Der Wohnungsmarkt im Rhein-Main-Gebiet ist weiterhin angespannt. Die hohe Nachfrage, vor allem in den großen Städten, übersteigt das Angebot bei weitem. Dies führt zu:

- Steigenden Preisen:**
Sowohl Mieten als auch Kaufpreise für Immobilien steigen kontinuierlich an.
- Wenig Angebot:**
Es gibt kaum freie Wohnungen, was die Verhandlungsposition der Vermieter stärkt.
- Sehr hohe Nachfrage:**
Mieter und Käufer müssen sich einem harten Wettbewerb stellen.
- Herausforderungen für große Haushalte und Menschen mit niedrigem Einkommen:**
Die Suche nach bezahlbarem Wohnraum ist besonders schwierig für Familien und Menschen mit geringem Einkommen.
- Große Familien besonders betroffen:**
Familien mit mehr als drei Kindern stehen vor besonderen Herausforderungen. Der private Wohnungsmarkt konzentriert sich vor allem auf 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen (z. B. mit zwei Schlafzimmern), da diese für Vermieter wirtschaftlich attraktiver sind. Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern sind selten oder oft sehr teuer.

Die Kindererziehung in Deutschland ist zeit- und kostenintensiv, was große Familien zusätzlich unter Druck setzt.

Große Familien sehen sich häufig mit Vorurteilen konfrontiert, etwa dass sie Wohnungen stärker abnutzen oder sich nicht ausreichend um ihre Kinder kümmern können. Viele Vermieter entscheiden sich daher bewusst gegen große Familien.

DER WOHNUNGSMARKT IM LANDKREIS GROSS–GERAU IST ANGESPANNT:

- Miet- und Kaufpreise werden weiter steigen
- 2024 lag der durchschnittliche Mietpreis bei 12,62 € pro Quadratmeter, mit Spitzenwerten in Kelsterbach (14,73 €) und günstigeren Mieten in Riedstadt (10,28 €)
- Auch die Betriebs- (Müllabfuhr, Instandhaltung, etc.) und Energiekosten (Strom, Gas etc.)

TIPPS FÜR WOHNUNGSSUCHE

- Flexibel sein:**
Auch kleinere Wohnungen, unbeliebte Lagen, ausweichen in eine andere Stadt oder andere Region.
- Schnell entscheiden:**
Bereiten Sie sich vor und lassen Sie sich benachrichtigen, wenn eine neue Wohnung angeboten wird. Bei bezahlbaren Angeboten muss man schnell handeln.
- Sympathie:**
Der persönliche Eindruck zählt viel bei Vermietern.
- Beratung:**
Unterstützung durch Beratungsstellen holen. Oder lassen Sie sich durch diese Broschüre helfen, hochkarätige Bewerbungsunterlagen zu erstellen.



BEWERBUNGSMAPPE

Wir empfehlen Ihnen, im Vorfeld eine Bewerbungsmappe zu erstellen, ähnlich wie für eine Jobbewerbung – idealerweise digital als PDF. Diese sollte ein Anschreiben enthalten, das Sie verwenden können, um sich auf eine Anzeige zu bewerben, sowie verschiedene Unterlagen, die Vermieter:innen in den meisten Fällen einsehen möchten.

Wenn Sie zu einer Wohnungsbesichtigung eingeladen werden, fragen Sie nach, ob Sie Ihre Bewerbungsunterlagen bereits im Vorfeld per E-Mail schicken dürfen. Alternativ können Sie auch ein ausgedrucktes Exemplar zur Besichtigung mitbringen und den Vermieter:innen direkt überreichen.

VORTEILE EINER BEWERBUNGSMAPPE

SERIÖSER UND ORGANISIERTER EINDRUCK

Eine gut vorbereitete Bewerbungsmappe macht einen geordneten Eindruck und zeigt, dass Sie gut organisiert sind.

SIE STECHEN AUS DER MASSE HERAUS

Eine Bewerbung für die Wohnungssuche kann Ihnen helfen, sich positiv von anderen Interessent:innen abzuheben, insbesondere wenn eine solche Mappe nicht ausdrücklich verlangt wird

SIE MACHEN ES DEN VERMIETER:INNEN LEICHTER

Der Vorteil für Vermieter:innen ist, dass sie sich schnell und übersichtlich einen Eindruck von ihnen machen können.

ZEITVORSPRUNG

Eine vorbereitete Bewerbungsmappe verschafft Ihnen einen zeitlichen Vorteil gegenüber anderen Bewerber:innen, weil bestimmte geforderten Unterlagen nicht erst beschafft werden müssen.

SIE BLEIBEN IM GEDÄCHTNIS

Die Übergabe der Bewerbungsmappe während der Wohnungsbesichtigung sorgt dafür, dass Sie bei den Vermieter:innen besser in Erinnerung bleiben.

INHALT DER BEWERBUNGSMAPPE

ABSOLUT NOTWENDIG

- ✓ Anschreiben (optional mit freundlichem Bild; siehe Das Anschreiben)
- ✓ Bonitätsnachweis (siehe SCHUFA-Auskunft)
- ✓ Übersicht (Tabelle) über monatliches Netto-Einkommen des gesamten Haushaltes (siehe Einkommensnachweise)

EMPFEHLUNG

- ✓ Bestätigung der Privaten Haftpflichtversicherung
- ✓ Mietschuldenfreiheitsbescheinigung

OPTIONAL

- ✓ ggf. Studienbescheinigung
- ✓ ggf. Bürgschaften
- ✓ ggf. Zeugnisse über Deutsch- und Integrationskurse

NUR FÜR ÖFFENTLICH GEFÖRDERTE WOHNUNGEN (SOZIALWOHNUNGEN)

- ✓ Wohnberechtigungsschein
Wenn ein Wohnberechtigungsschein notwendig ist, finden Sie den Hinweis dazu immer in der Wohnungsanzeige

DARAUF ACHTEN VERMIETER BEI EINEM MIETER



DAS ANSCHREIBEN

Das Bewerbungsanschreiben ist der wichtigste Bestandteil. Es gibt Ihnen die Möglichkeit, sich vorzustellen und einen positiven ersten Eindruck zu hinterlassen. Eine Umfrage unter fast 1.000 Eigentümer:innen und Makler:innen von ImmoScout24 zeigt, dass ein überzeugendes Anschreiben Ihre Chancen auf eine Wohnung erheblich steigern kann.

In Ihrem Anschreiben sollten Sie kurz erläutern, wer Sie sind, warum Sie eine Wohnung suchen und warum diese Wohnung besonders für Sie geeignet ist. Es reicht nicht aus, nur Interesse zu bekunden und um eine Besichtigung zu bitten. Vermieter:innen erhalten teilweise mehrere hundert Bewerbungen auf eine Anzeige, weshalb das Anschreiben entscheidend dafür ist, wer zu einer Besichtigung eingeladen wird.

DAS ANSCHREIBEN SOLLTE MINDESTENS FOLGENDE INFORMATIONEN ENTHALTEN:

- ✓ Persönliche Vorstellung (Haushaltsgröße, berufliche Tätigkeit, Alter)
- ✓ Grund für das Interesse an der Wohnung
- ✓ Grund für den geplanten Wohnungswechsel
- ✓ Kontaktdaten (Adresse, Telefonnummer, E-Mail-Adresse)
- ✓ Höhe des monatlichen Nettoeinkommens
- ✓ SCHUFA-Auskunft (falls kein Eintrag vorhanden)

ANSCHREIBEN ERSTELLEN MIT KI

Wir empfehlen das Anschreiben von sogenannten Chatbots schreiben zu lassen

(Chatbots sind KI-gestützte Softwareprogramme, die mit Menschen in natürlicher Sprache kommunizieren, um Informationen bereitzustellen oder Aufgaben zu erledigen)

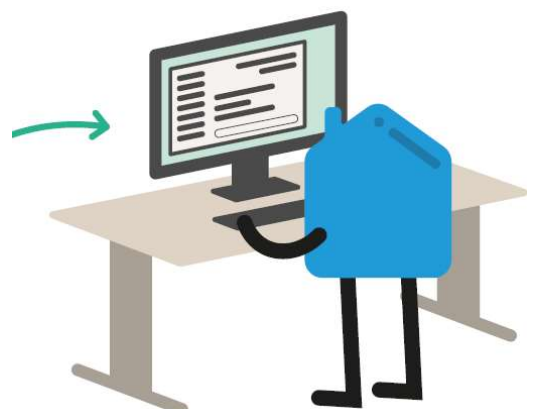
BEANTWORTEN SIE FOLGENDE FRAGEN STICHPUNKTARTIG:

- Name Vermieter:in?
- Wer zieht ein: Name, Alter, Verwandtschaftsverhältnis
- Was gefällt Ihnen an der Wohnung?
- Grund des Wohnungswechsels? Z.B. zu klein geworden, zu wenig Privatsphäre
- Was haben Sie gelernt, was für einen Beruf haben Sie früher ausgeübt, was arbeiten Sie zurzeit? Haben Sie Karriereziele? Gehen die Kinder zur Schule? Erzählen Sie etwas über sich (handwerklich geschickt)
- Drei positive Adjektive zu Ihrer Person/Familie
- Höhe des aktuellen Einkommens? Z.B. für Leistungsbezieher (siehe KdU-Tabelle für den Landkreis Groß-Gerau). Leistungsträger (Sozialamt oder Jobcenter) zahlen für 4 Personen in Rüsselsheim eine Miete von 1158€ Kaltmiete + Betriebskosten ohne Heizung. Die Heizkosten werden in tatsächlicher Höhe übernommen.
- Was würde eine neue Wohnung für Sie bedeuten? Z.B. die Kinder können in Ruhe lernen, ein Zuhause zu haben ...
- Bewerbungsunterlagen? Z.B. aktueller Leistungsbescheid, Lohnabrechnungen der letzten drei Monate, SCHUFA-Auskunft
- Kontaktdaten: Name, Email, Telefon

Geben Sie nun den folgenden Befehl mit Ihren Fragen und Stichpunkten ein und drücken Sie Enter:

„Schreibe eine freundliche Wohnungsbewerbung: ...“

Der Chatbot formuliert daraufhin ein ansprechendes Anschreiben, das Sie danach noch nach Ihren Wünschen anpassen können.



#1

VERMEIDEN SIE ES, NEGATIV ÜBER IHR AKTUELLES MIETVERHÄLTNIS ZU SPRECHEN ODER SICH ZU SEHR ÜBER IHRE GEGENWÄRTIGE SITUATION ZU BEKLAGEN. BEIDES KÖNNTE IHNEN NEGATIV AUSGELEGT WERDEN. ÜBERZEUGEN SIE MIT SYMPATHIE UND BEGEISTERUNG FÜR DIE WOHNUNG.

#2

VERMIETERINNEN UND VERMIETER LEGEN GROSSEN WERT AUF EINE RICHTIGE GRAMMATIK UND RECHTSCHREIBUNG. LASSEN SIE DAHER IHR ANSCHREIBEN VON CHATGPT ERSTELLEN, KORRIGIEREN ODER ÜBERSETZEN.

#3

THEMEN WIE RÄUMUNGSKLAGEN, NEGATIVE SCHUFA-AUSKUNFT ETC. SOLLTEN SIE NICHT IM ANSCHREIBEN ERWÄHNEN. DIESE BESPRECHEN SIE AM BESTEN, WENN SIE AUFKOMMEN SOLLTEN, PERSÖNLICH BEI DER WOHNUNGSBESICHTIGUNG. ÜBERLEGEN SIE SICH VORHER, WIE SIE DIESE AM BESTEN ERKLÄREN. BERÜCKSICHTIGEN SIE DABEI TIPP #1

WAS BEEINFLUSST JENSEITS DER DATEN UND FAKTEN DIE ENTSCHEIDUNG FÜR EINE:N MIETER:IN?*

94%



PERSÖNLICHER EINDRUCK

63%



PASST IN DIE
HAUSGEMEINSCHAFT

38%



ZEIGT BEGEISTERUNG
FÜR DIE WOHNUNG

26%



EMPFEHLUNG VON
HAUSBEWOHNER:INNEN

14%



BIETET MITARBEIT
BEI REPARATUREN

4%



KENNT DIE GEGEND

BEISPIELE ANFANG:

„Wir sind ein junges Paar, das sich gerne in einer neuen Wohnung ein gemeinsames Leben aufbauen möchte. Die Zimmeraufteilung Ihrer Wohnung passt perfekt zu uns.“

„Wir, das bin ich, mein Mann und meine 3 Kinder, leben seit 6 Jahren in ... und fühlen uns sehr wohl hier. Meine Kinder gehen hier zur Schule und auch unsere Freunde und Familie leben in der Gegend. An der Wohnung gefällt uns besonders, dass „

„Ihre Wohnung in der (Straße) oder ein anderes Merkmal etc. interessiert uns sehr. Besonders ... haben es uns angetan. Wir sind ... und ... und unsere 4 Kinder ..., ..., ..., “

SETZEN SIE VERMEINTLICHEN „NACHTEILEN“ ETWAS POSITIVES ENTGEGEN

Versuchen Sie schon im Vorfeld, Vorurteile zu entkräften. Dadurch erhalten Sie hoffentlich öfter die Chance sich persönlich vorzustellen.

BEISPIEL LEISTUNGSBEZUG

„Aktuell beziehen wir Leistungen vom Jobcenter, aber Sie müssen keine Probleme mit den Behörden befürchten. Falls ich Unterstützung bei Anträgen oder ähnlichen Angelegenheiten benötige, stehen uns professionelle Sozialarbeiter:innen zur Seite, die sich bestens damit auskennen und uns unterstützen (z.B. die Sozialberatungen Ihrer Stadt, der Caritas oder Diakonie). Diese sind mit den behördlichen Abläufen vertraut und stehen uns bei eventuellen Schwierigkeiten zur Seite. Somit müssen Sie keine Sorge haben, dass die Miete nicht gezahlt wird.“

„Da meine Eltern zurzeit krankheitsbedingt nicht viel arbeiten können, beziehen wir zurzeit noch Leistungen vom Jobcenter. Aber ich arbeite daran, meine Familie finanziell unabhängig zu machen und hole gerade mein Abitur nach.“

„Momentan beziehen wir noch Bürgergeld, aber mit einer gemeinsamen Wohnung wollen wir uns ein gemeinsames Leben aufbauen und an unserem beruflichen Werdegang arbeiten“

BEISPIEL TIERE

„Mein treuer Begleiter heißt ... Er ist ein mittelgroßer Hund (eventuell Rasse), etwa kniehoch. Er ist äußerst entspannt und wir besuchen regelmäßig gemeinsam die Hundeschule. Darüber hinaus verfüge ich über eine Haftpflichtversicherung für Haustiere.“

BEISPIEL GROBE FAMILIEN

„Ich bin ein absoluter Familienmensch, wir unternehmen viel zusammen und eine gute Ausbildung unserer Kinder ist uns sehr wichtig. Meine Kinder sind höflich und hilfsbereit, worauf ich sehr stolz bin.“

Es ist möglich, dass Ihnen die von uns ausgewählten Beispiele nicht zusagen. Unser Hauptziel ist es, Ihnen zu zeigen, dass Sie sich für Ihre Arbeitslosigkeit, Obdachlosigkeit oder eine große Familie nicht entschuldigen müssen. Entkräften Sie Vorurteile, indem Sie den potentiellen Vermieter:innen einen kleinen Einblick in Ihr Familienleben geben; beschreiben Sie Ihren verantwortungsbewussten Umgang mit Ihrem Hund oder klären Sie auf, dass Sie auch als Leistungsbezieher:in zuverlässig sein können und Unterstützung bei der Kommunikation mit den Behörden haben – wenn nötig.

AM ENDE REICHT EIN SIMPLER STANDARDSATZ

„Wir würden uns sehr freuen, uns persönlich bei Ihnen vorstellen zu können und würden zur Wohnungsbesichtigung direkt alle Bewerbungsunterlagen mitbringen (... Unterlagen aufzählen ...)“

*Mehrfachauswahl von bis zu 3 Antworten möglich
Quelle: Umfrage von ImmoScout24 unter 1.458
Vermieter:innen in Deutschland von Oktober bis
Dezember 2023

INFORMATIONEN ZUR SCHUFA

Die SCHUFA (Schutzgemeinschaft für allgemeine Kreditsicherung) sammelt Informationen über Verbraucher:innen, insbesondere zu deren Zahlungshistorie. Wenn Sie z. B. einen Vertrag abschließen, werden die damit verbundenen Daten dort gespeichert. Sollten Sie die vereinbarten Zahlungen mehrfach nicht leisten, kann ein negativer Eintrag entstehen – umgangssprachlich spricht man dann von einer „negativen SCHUFA“. Umgekehrt bedeuten keine Einträge in der SCHUFA, dass Ihre „SCHUFA positiv“ ist.

WARUM IST DIE SCHUFA WICHTIG?

Vermieter:innen nutzen häufig eine SCHUFA-Auskunft, um zu prüfen, ob Mietinteressent:innen in der Vergangenheit Schwierigkeiten beim Bezahlen von Rechnungen hatten. Es gibt ihnen Hinweise auf Ihre Zahlungsmoral und ist deshalb ein wichtiges Kriterium bei der Auswahl neuer Mieter:innen.

BONITÄTSNACHWEISE VON DER SCHUFA

Die SCHUFA ist die bekannteste Firma in diesem Bereich, und viele Vermieter:innen verlangen speziell den Bonitätsausweis der SCHUFA. Diesen können Sie entweder einmalig oder im Abo gegen Gebühr erwerben. Der Bonitätsausweis gibt einen Überblick über Ihre Kreditwürdigkeit.

KOSTENLOSE ALTERNATIVEN ZUR KOSTENPFLICHTIGEN SCHUFA-AUSKUNFT - UNSERE EMPFEHLUNG

Es gibt jedoch zwei kostenlose Alternativen, die wir empfehlen und die in den meisten Fällen ausreichen:

JÄHRLICHE DATENKOPIE:

Nach Artikel 13 der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) haben Sie einmal pro Jahr Anspruch auf eine kostenlose Kopie Ihrer bei der SCHUFA gespeicherten Daten. Diese sogenannte Datenkopie können Sie schriftlich beantragen. Sie ist vorzeigbar und für viele Vermieter:innen ausreichend.

SCHUFA-APP BONIFY:

Über die SCHUFA-App können Sie Ihren Bonitätsscore einsehen. Dieser aktualisiert sich alle drei Monate. Auch wenn der Score nicht gedruckt werden kann, eignet er sich, um ihn bei einer Wohnungsbesichtigung auf dem Smartphone vorzuzeigen.

TIPP

Wir empfehlen, beide Möglichkeiten zu nutzen. Die Datenkopie ist eine gut dokumentierte Übersicht, während der Score in der App immer aktuell bleibt. Nur wenn ein Vermieter/eine Vermieterin ausdrücklich ein offizielles Zertifikat verlangt, sollten Sie überlegen, die kostenpflichtige Variante zu erwerben. In der Regel sind die kostenlosen Optionen jedoch ausreichend.

Über den QR-Code oder Link können Sie sich in wenigen Minuten die Datenkopie zu sich nach Hause schicken lassen und die bonify App

**PROBIEREN SIE ES DIREKT AUS; WENN SIE HILFE
BRAUCHEN SPRECHEN SIE UNS GERNE AN.**



<https://www.meineschufa.de/de/datenkopie>

**Schritt-Für-Schritt
Anleitung**

SCHRITT-FÜR-SCHRITT-Anleitung für die Datenkopie

Sie brauchen nur die Felder auszufüllen, an denen ein **ROTER PFEIL** zusehen ist. Eingaben prüfen und dann abschicken.

Datenkopie nach Art. 15 DS-GVO

Erfahren Sie, welche Daten wir als Auskunft über Sie gespeichert haben, woher diese stammen und an wen sie weitergeleitet wurden. Die Datenkopie nach Art. 15 DS-GVO ist eine Momentaufnahme, die sensible Informationen enthält und Ihrer persönlichen Information dient.

- Kostenlose Kopie der bei der SCHUFA gespeicherten Daten zu Ihrer Person
- Postalisch innerhalb von 5-7 Tagen
- Quartalsweise berechneter Basisscore

Jetzt beantragen ←

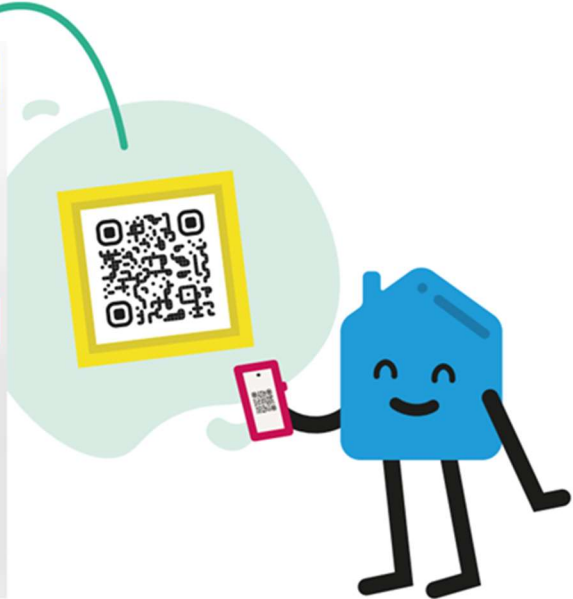
Ihr SCHUFA-Basisscore - kostenlos und digital

Jetzt in 3 Minuten online registrieren und kostenfreien Zugang zum SCHUFA-Basisscore erhalten.

- Kostenfreie Anzeige des SCHUFA-Basisscore* (einmal pro Quartal aktualisiert)
- Übersicht von Zahlungsausfällen, die zu Ihrer Person bei der SCHUFA gespeichert sind
- Tipps und Hinweise zur Verbesserung von Bonität und Finanzen
- Bereitgestellt durch unseren Partner **bonify**

Zur Registrierung

*Erfolgreiche Identifikation und Legitimation bei unserem Partner bonify vorausgesetzt.



1 Persönliche Daten 2 Anschrift 3 Weitere Angaben 4 Übersicht

Wie lautet Ihr Name?

Divers Frau Herr ←

Vorname(n) ←

Nachname(n) ←

Geburtsname (optional)

Wenn abweichend von Nachname


Früherer Name (optional)

Wann sind Sie geboren?

Geburtsdatum ←

TT.MM.JJJJ

Weiter



✓ 1 Persönliche Daten 2 Anschrift 3 Weitere Angaben 4 Übersicht

Wie lautet Ihre aktuelle Anschrift?

Bitte geben Sie die Anschrift an, unter der Sie aktuell gemeldet sind. Aus Sicherheitsgründen schicken wir die Datenkopie nur per Post an diese Anschrift.

Straße ←


Hausnummer ←

Bei Anschrift ohne Hausnummer, Feld leer lassen

PLZ Wohnort ←

Land
Deutschland

Weiter



✓ Persönliche Daten ✓ Anschrift **3** Weitere Angaben 4 Übersicht

Sind Sie kürzlich umgezogen?

Falls Sie in den vergangenen 12 Monaten umgezogen sind, hilft uns die Angabe Ihrer vorherigen Anschrift bei der sicheren Zuordnung Ihrer persönlichen Daten.

Ja, ich bin umgezogen
 Nein, ich bin nicht umgezogen

✓ Persönliche Daten ✓ Anschrift **3** Weitere Angaben 4 Übersicht

Wie lautet Ihre vorherige Anschrift?

Straße

Hausnummer

Bei Anschrift ohne Hausnummer, Feld leer lassen

PLZ Wohnort

Land

⊕ Weitere Anschrift

Weiter

✓ Persönliche Daten ✓ Anschrift ✓ Weitere Angaben **4** Übersicht

Prüfen Sie Ihre Angaben

Bevor Sie Ihren Antrag abschicken, werfen Sie bitte einen kurzen Blick auf Ihre Angaben. Falls Sie etwas ändern möchten, können Sie das im entsprechenden Bereich tun.

Persönliche Daten Vorname(n) Moni Nachname(n) Musterfrau	Geburtsdatum 01.01.2000	Anschrift Straße & Nr. Musterstraße 20 PLZ 55555	Wohnort Darmstadt Land Deutschland
---	----------------------------	---	---

Jetzt beantragen

Geben Sie bitte Ihre E-Mail-Adresse an, wenn Sie während der Antragsbearbeitung für Rückfragen per E-Mail kontaktiert werden möchten.

Diese verwenden wir ausschließlich im Rahmen und für die Dauer der Antragsbearbeitung.

E-Mail Adresse (Optional)

Jetzt beantragen

Vielen Dank für Ihren Antrag

Wir bestätigen Ihnen hiermit den Eingang Ihres Antrags.

Wir haben Ihre Angaben erhalten und bearbeiten Ihren Antrag so schnell wie möglich. Die kostenlose Datenkopie wird Ihnen voraussichtlich innerhalb der nächsten 5-7 Werktage per Post zugestellt.

Service schließen

EINKOMMEN

Neben dem persönlichen Eindruck ist das Einkommen ein entscheidendes Kriterium.

Vermieter:innen möchten genau wissen, über welches monatliche Netto-Einkommen Sie verfügen. Erstellen Sie daher eine Übersicht Ihrer Einnahmen, um Ihr gesamtes monatliches Einkommen transparent darzustellen. Abzulesen sind diese Zahlen anhand folgender Dokumente:

- Gehälter aus Teil- oder Vollzeitbeschäftigungen (Lohnabrechnung)
- Einkünfte aus Minijobs (Lohnabrechnungen)
- Krankengeld (Bescheid der Krankenkasse)
- Pflegegeld (Bescheid der Pflegekasse)
- Rente (Bescheid der Rentenkasse)
- Unterhaltszahlungen
- Unterhaltsvorschuss (Bescheid der Unterhaltsvorschusskasse)
- Kindergeld (Bescheid der Familienkasse)
- Kinderzuschlag (Bescheid Familienkasse)

BEISPIEL EINER EINKOMMENSTABELLE

NAME	EINKOMMENSART	MONATL. NETTO-EINKOMMEN
Frau Muster	Teilzeitbeschäftigung 35 h/Woche Kindergeld Kinderzuschlag	1.200,- € 500,- € 150,- €
Herr Muster	Pflegegeld	900,- €
Oma Muster	Rente	950,- €
Tochter Muster	Mini-Job	300,- €
insgesamt		4.000,- €

Wenn Sie Bürgergeld oder Sozialhilfe beziehen, besteht die Unterstützung aus zwei Komponenten:

- 🔑 **Regelsatz für den Lebensunterhalt:** Dieser Betrag deckt die grundlegenden Ausgaben für Dinge wie Lebensmittel, Kleidung und andere notwendige Bedürfnisse.
- 🔑 **Kosten der Unterkunft und Heizung:** Dieser Betrag variiert je nach Stadt

Die Höhe der Unterstützung für die Unterkunft richtet sich nach der Tabelle für Kosten der Unterkunft (KdU) für die jeweilige Stadt (googlen Sie beispielsweise nach: KdU Jobcenter Rüsselsheim)

BEISPIEL FÜR LEISTUNGSEMPFÄNGER:INNEN

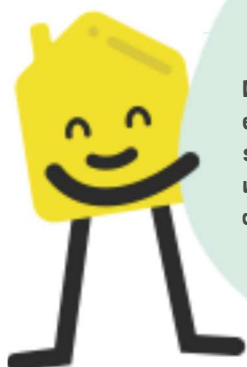
NAME	EINKOMMENSART	MONATL. NETTO-EINKOMMEN
Familie Muster	Kosten der Unterkunft + Heizung in Rüsselsheim	Für 2 Personen in Rüsselsheim: Das Jobcenter übernimmt eine Miete bis zu 868,- € (Bruttokaltmiete (Kaltmiete + Betriebskosten)) + Heizung (wird zusätzlich in tatsächlicher Höhe übernommen)
insgesamt		868,- € (Kaltmiete+ Betriebskosten) + Heizkosten (tatsächlicher Höhe)

DIE KOSTEN DER UNTERKUNFT (KDU)

BRUTTOKALTMIETE* (RICHTWERTE) KREIS GROSS-GERAU, GÜLTIG AB 01.09.2025)

	REGION / VERGLEICHSRaum GROß-GERAU Biebesheim Gernsheim Riedstadt Stockstadt Büttelborn Groß-Gerau Nauheim	REGION / VERGLEICHSRaum MÖRFELDEN-WALLDORF Mörfelden-Walldorf	REGION / VERGLEICHSRaum RÜSSELSHEIM Bischofsheim Ginsheim-Gustavsburg Kelsterbach Raunheim Rüsselsheim Trebur
Kaltniete + NK ohne Heizung 1 Person (50 qm) max. in €	608,00	640,00	606,00
Kaltniete + NK ohne Heizung 2 Person (60 qm) max. in €	739,00	820,00	729,00
Kaltniete + NK ohne Heizung 3 Person (75 qm) max. in €	828,00	1.022,00	843,00
Kaltniete + NK ohne Heizung 4 Person (87 qm) max. in €	944,00	1.180,00	1.064,00
Kaltniete + NK ohne Heizung 5 Person (99 qm) max. in €	1.064,00	1.332,00	1.259,00
Zuschlag auf Kaltniete + NK ohne Heizung je weitere Person (12 qm) max. in €	129,00	161,00	153,00

*Die Bruttokaltniete ist die Summe aus der Kaltniete und den Nebenkosten, aber OHNE Kosten für Strom, Warmwasser und Heizung



Die Fläche der Wohnung darf
etwas kleiner oder größer
sein. Nur der Preis muss
unter der Höchstgrenze in
den Grenzen liegen

WO SUCHEN?

IMMOBILIENPORTALE

Hier ist eine Liste der bekanntesten Immobilienportale in Deutschland:



Sie finden oft ein Wohnungsangebot auf all diesen Seiten. Wenn Sie nach Sozialwohnungen suchen, für die ein Wohnberechtigungsschein erforderlich ist, können Sie dies auf [immowelt.de](https://www.immowelt.de) und [immobilienscout24.de](https://www.immobilienscout24.de) in den Filtereinstellungen auswählen.

GROßE IMMOBILEINPORTALE

Große Wohnungsunternehmen bieten in Deutschland das umfangreichste Angebot an bezahlbarem Wohnraum. Sie inserieren ihre freien Wohnungen sowohl auf den großen Immobilienportalen, als auch auf ihren eigenen Websites. Da die Mieten oft günstiger sind, lohnt es sich, den Fokus auf diese Unternehmen zu legen. Es gibt sowohl regionale als auch bundesweite, kommunale und private Wohnungsunternehmen.

FOLGENDE WOHNUNGSUNTERNEHMEN FINDEN SIE IM KREIS GROSS-GERAU:



NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE

Wohnen in der Mitte

<https://www.nhw.de/wohnungsangebote>



BG RIED

Kunde werden

<https://bgried.de/unsere-angebote/>



VONOVIA

Vonovia Zuhause finden

<https://www.vonovia.de/zuhause-finden>



GEWOBAU

Gewobau Mietinteressenten

<https://www.gewobau-online.de/fuer-mietinteressenten>



GWH

GWH Mieten

<https://www.gwh.de/mieten>

WOHNBERECHTIGUNGSSCHEIN

WAS IST DER WOHNBERECHTIGUNGSSCHEIN?

Der Wohnberechtigungsschein (WBS) ist der Nachweis, dass Sie eine staatlich geförderte Wohnung (Sozialwohnung) anmieten dürfen. Diese sind günstiger, weil ein Teil der Miete vom Staat bezahlt wird oder die Wohnung der Kommune gehört. Er ist einkommensabhängig, ein Jahr gültig und muss dann neu beantragt werden. Die Ausstellung ist kostenlos und erfolgt in der Kommune, in der Sie gemeldet sind. Am Ende dieses Kapitels finden Sie Links und Kontakte für die Kommunen im Kreis Groß-Gerau.

IN DER REGEL BENÖTIGEN SIE FOLGENDE UNTERLAGEN:

- ✓ Personalausweis, Reisepass oder Aufenthaltsgenehmigung (mindestens ein Jahr gültig)
- ✓ Nachweis über das Gesamteinkommen Ihres Haushalts (inklusive Unterhalt und Kindergeld)
- ✓ Geburtsurkunden der Kinder
- ✓ Nachweis über Schwerbehinderung oder Pflegebedürftigkeit

UNSERE EMPFEHLUNG:
BEANTRAGEN SIE ZUSÄTZLICH EINEN WOHNBERECHTIGUNGSSCHEIN!

WIE ERHALTE ICH EINE STAATLICH GEFÖRDERTE WOHNUNG?

Es gibt zwei Möglichkeiten:

🔑 Zuweisung durch die Kommune:

Wenn eine Wohnung, die im Besitz der Kommune ist, frei wird, erfolgt die Vergabe über ein Auswahlverfahren. Dabei werden verschiedene soziale Faktoren berücksichtigt, z.B. das Alter, das Vorhandensein von Kindern, der Grad der Behinderung etc.. Allerdings ist die Chance, auf diesem Weg eine Wohnung zu finden, gering, da viele Kommunen nur noch wenige eigene Wohnungen besitzen. Wenn Sie sich bei anderen Städten auf die Liste setzen lassen, steigern Sie zumindest die Wahrscheinlichkeit, eine Wohnung über die Kommunen zu erhalten. Deshalb sollten Sie sich, wenn Sie einen WBS haben, auch bei anderen Städten auf die Warteliste setzen lassen. Da jede Stadt unterschiedliche Regelungen hat, müssen Sie sich bei den zuständigen Stellen in der Stadt, in der Sie sich auf die Warteliste setzen lassen möchten, nach dem genauen Verfahren erkundigen.

🔑 Eigenständige Suche mit Wohnberechtigungsschein:

Mit einem Wohnberechtigungsschein können Sie auch eigenständig auf Immobilienportalen nach Wohnungen suchen. Einige Wohnungen dürfen nur von Personen mit einem Wohnberechtigungsschein angemietet werden. Der Kreis der Mitbewerber:innen ist dadurch deutlich kleiner. Oft handelt es sich dabei um Wohnungen großer Wohnungsunternehmen, die in Kooperation mit dem Staat einen Teil ihrer Wohnungen als Sozialwohnungen anbieten. Die Miete zahlen Sie selbst oder übernimmt die Behörde, falls Sie Leistungen beziehen. Die Mieten sind in der Regel günstiger, da sie staatlich subventioniert werden. Auf diese Wohnungen müssen Sie sich jedoch genauso bewerben, wie auf jede andere Wohnung auf dem freien Wohnungsmarkt.

UNSERE EMPFEHLUNG: DIE EIGENSTÄNDIGE SUCHE NACH WOHNRAUM IST UNVERZICHTBAR

Die Wahrscheinlichkeit, dass Sie jemand vom Wohnungsamt anruft und Ihnen eine freie Wohnung anbietet, ist sehr gering. Es gibt nur sehr wenige kommunale Sozialwohnungen, die von den Kommunen selbst vergeben werden. Mit dem WBS können Sie aber auch bei den großen Wohnungsunternehmen auf die Suche nach Sozialwohnungen gehen. So steht Ihnen eine größere Auswahl an Wohnung zur Verfügung, die nur Menschen mit dem WBS anmieten dürfen. Wie das geht, finden Sie im nächsten Kapitel (4.3).



BEANTRAGEN SIE DEN WBS MIT DEM WISSEN, DASS DIESER EINE AKTIVE UND EIGENSTÄNDIGE SUCHE AUF DEM WOHNUNGSMARKT NICHT ERSETZT.



BIEBESHEIM

Infos und Downloads

https://www.biebesheim-am-rhein.de/seite/de/rhein/548/-/Wohngeld_Antraege.html



MÖRFELDEN-WALLDORF

Persönliche Vorstellung/ Termin

Zuständige Abteilung: Sozial- und Wohnungsamt

Infos und Downloads

<https://www.moerfelden-walldorf.de/de/buergerservice/leistungen/HES:entry:8967500:064330008008/wohnberechtigungsschein-beantragen/>



BISCHOFSCHEIM

Infos und Downloads

<https://bischofsheim.de/rathaus-und-politik/formulare.html>



NAUHEIM

Infos und Downloads

<https://www.nauheim.de/Wirtschaft-Tourismus/Wohnberechtigungsschein.php?object=tx,3687.2.1&ModID=10&FID=3687.295.1>



BÜTTELBORN

Infos und Downloads

<https://www.buettelborn.de/buergerservice/leistungen/HES:entry:50345-VLR/wohnberechtigungsschein-beantragen/>



RAUNHEIM

Infos und Downloads

<https://www.raunheim.de/seite/de/stadtverwaltung/1273/-/Wohnberechtigungsschein.html>



GERNSCHEIM

Persönliche Vorstellung / Termin

Zuständige Abteilung:

Gebäudemanagement Stadt Gernsheim
Stadthausplatz 1; 64579 Gernsheim

<https://www.gernsheim.de/>



RIEDSTADT

Persönliche Vorstellung / Termin

Zuständige Abteilung: Sozial- und Integrationsbüro Stadt Riedstadt
Rathausplatz 1; 64560 Riedstadt

https://www.riedstadt.de/fileadmin/www/media/dokumente/rathaus/buergerservice/neue_Homepage/Kinder_Jugend_und_Soziales/Wohnberechtigungsschein_01.pdf



GINSHEIM-GUSTAVSBURG

Online Antrag:

https://verwaltungsportal.hessen.de/leistung?leistung_id=L100001_8967500®schl=064330005005



RÜSSELSHEIM

Infos und Downloads

<https://www.ruesselsheim.de/vv/produkte/tsabus/wohnberechtigungsschein-8967500>



GROB-GERAU

Infos und Downloads

<https://www.gross-gerau.de/B%C3%BCrger-Service-Online-Dienste/B%C3%BCrgerdienste-A-Z/B%C3%BCrgerdienste-A-Z/Wohnberechtigungsschein-beantragen.php?object=tx,3411.66.1&ModID=10&FID=2289.1010.1&NavID=3411.49&La=1&kuo=1&ort=2289.1&sfwort=1>



STOCKSTADT

Persönliche Vorstellung / Termin

Zuständige Abteilung: Jugend, Familie u. Soziales

Rheinstraße 34-36; 64589 Stockstadt am Rhein
Telefon: 06158 829-0; kontakt@stockstadt.de

<https://stockstadt.de/>



KELSTERBACH

Online Antrag:

<https://kelsterbach.de/Rathaus-B%C3%BCrgerservice/Wohnungen/Wohnberechtigungsschein-beantragen.php?object=tx,3950.2.1&ModID=10&FID=3950.2019.1&NavID=3950.67&La=1&kuo=2&call=suche>



TREBUR

Persönliche Vorstellung / Termin

Zuständige Abteilung: Soziales, Kultur und Bildung

https://trebur.de/buergerservice-verwaltung/themen-a-z.html?tx_a2z_pi5Baction%5D=show&tx_a2z_pi5Bcontroller%5D=Item&tx_a2z_pi5Bitem%5D=373&cHash=a00ea777eb7e584baee3363a5cedc26

JOBCENTER UND SOZIALAMT

WIE HOCH DARF DIE MIETE SEIN, WENN ICH BÜRGERGELD ODER SOZIALHILFE ERHALTE?

OB EINE WOHNUNG GENEHMIGT WIRD, HÄNGT VON DER KDU-TABELLE FÜR IHRE STADT AB. FOLGENDE ECKDATEN SIND NÖTIG:

1. KALTMIETE

2. BETRIEBSKOSTEN*

Sollten bei mindestens 2,- € pro Quadratmeter liegen

RECHNUNG: 2 X QUADRATMETER

*Betriebskosten variieren regional sehr stark

* im Durchschnitt lag er 2024 in Hessen um die 3,- €

3. HEIZKOSTEN**

Vorauszahlung kann variieren, aber auch hier sollten Sie ungefähr mit 2,- € pro Quadratmeter rechnen

RECHNUNG: 2 X QUADRATMETER

** Durchschnittswert Verbrauchskosten 2023 pro Quadratmeter und pro Monat Erdgas 1,75 € / Öl 1,60€ / Wärmepumpe 1,50 € / Holzpellets 1,25 € / Fernwärme 1,20 € Angaben auf Grundlage www.heizpiegel.de „Heizpiegel 2023“

** Tendenz Energiepreise steigen

3. SONSTIGE KOSTEN

z.B. Parkplatz

4. QUADRATMETER



IM KREIS GROSS-GERAU

Im Landkreis Groß-Gerau wird die Mietobergrenzen der KdU an einer Bruttokaltmiete festgesetzt. Also Kaltmiete + Kalt-Nebenkosten oder auch Betriebskosten genannt (Müllabfuhr, Straßenreinigung, Versicherungen, Wartungen etc.)

ABER OFT SIND DIE ANZEIGEN WIE FOLGT BESCHRIEBEN:

Kaltmiete: 1.000,- €
Nebenkosten: 300,- €
Heizkosten: in den NK enthalten

MIT DER FOLGENDEN BERECHNUNG UND DER KDU-TABELLE KÖNNEN SIE IM VORFELD EINSCHÄTZEN, OB DIE MIETE VON DEN BEHÖRDEN AKZEPTIERT WIRD ODER NICHT*:

* Genau wissen Sie es aber erst, wenn das Mietangebot von Ihrer Sachbearbeiterin/Ihrem Sachbearbeiter geprüft worden ist.

1. Quadratmeter X 2 = BETRIEBSKOSTEN
2. Betriebskosten + Kaltmiete = BETRAG X
3. Ergebnis mit der KdU Tabelle vergleichen

MIETANGEBOTE PRÜFEN LASSEN

Wenn Sie Leistungen vom Jobcenter oder Sozialamt beziehen, muss die Miete der Wohnung zuerst von der Behörde geprüft werden. Fragen Sie Ihren Sachbearbeiter bzw. Ihre Sachbearbeiterin, was er/sie braucht, um ein Mietangebot zu prüfen. Meistens ist es wichtig, dass die Nebenkosten in Heizung und Betriebskosten aufgeteilt sind.

Fragen Sie nach, ob eine Unterschrift des Vermieters bzw. der Vermieterin zwingend notwendig ist. In der Regel braucht die Behörde folgende Angaben:

- ✓ Kaltmiete
- ✓ Betriebskosten (Nebenkosten ohne Heizung)
- ✓ Heizkosten
- ✓ Quadratmeter
- ✓ Kautionshöhe
- ✓ Adresse
- ✓ Kontaktdaten Vermieter:in



Im Kreis Groß-Gerau gibt es dafür Formulare, die Sie ausdrucken, ausfüllen und von den Vermieter:innen unterschreiben lassen müssen.



MIETANGEBOT JOBCENTER GROß-GERAU

Mietangebot Jobcenter Groß-Gerau

https://jobcenter-gg.de/fileadmin/Dokumente/PDF-Dateien/Formular_Mietangebot.pdf



SOZIALAMT GROß-GERAU GRUNDSICHERUNG

Bescheinigung zur Ermittlung von Unterkunfts- und Heizkosten gemäß SGB XII

https://www.kreisgg.de/fileadmin/Soziale_Sicherung_Chancengleichheit/Soziale_Hilfen/Formulare/Anlage_Mietbescheinigung_SGB_XII.pdf



SOZIALAMT GROß-GERAU ASYLBEWERBER

Bescheinigung zur Ermittlung von Unterkunfts- und Heizkosten für Asylbewerber

https://www.kreisgg.de/fileadmin/Soziale_Sicherung_Chancengleichheit/Soziale_Hilfen/Formulare/Mietbescheinigung_AsyL.pdf

ANTRAG FÜR KAUTION & ERSTAUSSTATTUNG

ANTRAG FÜR EIN KAUTIONSDARLEHEN

Ein Kautionsdarlehen kann erst beantragt werden, nachdem der Mietvertrag unterschrieben und bei der Behörde eingereicht wurde. Da einige Vermieter:innen die Kautionshöhe bereits am Tag der Vertragsunterzeichnung erwarten, klären Sie dies bitte im Voraus mit der Vermieterin oder dem Vermieter ab und reichen Sie den Antrag für das Kautionsdarlehen am besten mit dem unterzeichneten Mietvertrag ein. Eine Bewilligung kann 2-4 Wochen dauern kann. Das Jobcenter gewährt in der Regel ein Darlehen, solange es nicht drei Monatskaltmieten übersteigt und Sie mindestens 50,- € pro Monat zurückzahlen. Der Antrag wird formlos gestellt und sollte folgende Angaben enthalten:

- ✓ Betreff: „Hiermit beantrage ich ...“
- ✓ Vorname, Name, Geburtsdatum
- ✓ Alte und neue Adresse
- ✓ Kautionshöhe
- ✓ Rückzahlungsrate pro Monat
- ✓ Bankkontodaten des Kautionskontos: Kontoinhaber:in, IBAN, Verwendungszweck
- ✓ Datum, Ort, Unterschrift

ANTRAG FÜR EINE ERSTAUSSTATTUNG

Wenn Sie aus einer Unterkunft für geflüchtete oder wohnungslose Menschen ausziehen, erhalten Sie auf Antrag einmalig ein wenig Geld, um sich mit dem Nötigsten einzurichten. Den Antrag sollten Sie schnellstmöglich nach Mietvertragsunterzeichnung stellen, da die Bearbeitung etwas Zeit in Anspruch nehmen kann.

ALLE
INFORMATIONEN
FINDEN SIE HIER:



<https://hartz4widerspruch.de/ratgeber/wohnen/erstaussstattung-wohnung/>

WOHNUNGSBESICHTIGUNG

VERHALTENSEMPFEHLUNG

- 🔑 Bleiben Sie **authentisch** und achten Sie auf **höfliche Umgangsformen**. Freundlich lächeln, die Hand geben und ein Dankeschön für die Einladung sind die üblichen Höflichkeitsgesten.
- 🔑 Bleiben Sie freundlich und interessiert, **betonen** Sie immer wieder **die positiven Eigenschaften der Wohnung**, die Ihnen auffallen – z.B. Lage, Zimmergröße, Böden, etc.. Vermieter:innen entscheiden sich eher für Menschen, die großes Interesse an der Wohnung zeigen.
- 🔑 **Bieten Sie an, kleinere Renovierungsarbeiten zu übernehmen**, wenn Sie sich das zutrauen.
- 🔑 Wenn Sie kein Deutsch sprechen, bringen Sie **jemanden zum Übersetzen** mit oder nutzen Sie eine **Translator App**. Dass Sie sich untereinander verständigen können, ist ein wichtiges Kriterium für Vermieter:innen.
- 🔑 **Bereiten Sie sich auf unangenehme Fragen vor** und überlegen Sie sich im Vorfeld angemessene Antworten. Warum haben Sie einen SCHUFA-Eintrag? Seit wann beziehen Sie Leistungen und warum? Warum müssen Sie aus der alten Wohnung raus?
- 🔑 **Stellen Sie Fragen** zu Heizung, Warmwasser, Fenster, Hausordnung, Nachbar:innen und den genauen Miet- und Nebenkosten.
- 🔑 **Nehmen Sie Ihre Bewerbungsmappe mit** und übergeben Sie sie der Person, die bei der Wohnungsbesichtigung vor Ort ist.

FRAGEN

Fragen signalisieren Interesse und zeigen eine gewisse Kompetenz in Bezug auf Wohnthemen.

- 🔑 Genaue Miete (Kaltmiete, Neben- oder Betriebskosten, Heizkosten)
- 🔑 Sieht der Mietvertrag eine Staffelmiete vor (wäre eher schlecht, da die Mieten oft nach einem Jahr zu teuer werden!)?
- 🔑 Wie wird geheizt?
- 🔑 Bleibt die Küche in der Wohnung?
- 🔑 Wie wird das Warmwasser beheizt?
- 🔑 Darf die Waschmaschine in der Wohnung stehen?

TÜREN ÖFFNEN IN EINE BESSERE ZUKUNFT



MEHR INFOS UNTER

www.dein-vitamin-b.de
<https://linktr.ee/deinvitaminb>



KONTAKT

Neue Wohnraumhilfe gGmbH
Elisabeth-Selbert-Straße 26
64289 Darmstadt

vitamin-b@neue-wohnraumhilfe.de
06151 – 780 77 52

GESTALTUNG

studio cg
Olivia Wilk
www.studiocg.de

Eine Initiative von:



&

