

WIR BRAUCHEN DEIN  
**VITAMIN B**

# TIPPS FÜR DIE WOHNUNGSSUCHE

CONSEILS POUR TROUVER UN APPARTEMENT

Januar 2026



# SOMMAIRE

<b>SITUATION ACTUELLE DU MARCHÉ IMMOBILIER DANS LA RÉGION DU RHIN ET DU MAIN</b>	<b>3</b>
<b>PORTEFEUILLE DE CANDIDATURES</b>	<b>4</b>
AVANTAGES D'UN PORTEFEUILLE D'APPLICATIONS	4
SOMMAIRE DU PORTFOLIO D'APPLICATIONS	4
LA LETTRE DE MOTIVATION	5
CRÉER UNE LETTRE DE MOTIVATION AVEC L'IA	5
CONSEILS DE NOTRE CABINET DE CONSEIL	6
INFORMATIONS SUR LA SCHUFA	7
<b>REVENUS</b>	<b>11</b>
<b>OÙ CHERCHER ?</b>	<b>13</b>
PORTAILS IMMOBILIERS	13
PRINCIPAUX PORTAILS DE QUARTIERS	13
<b>CERTIFICAT D'ÉLIGIBILITÉ AU LOGEMENT SUBVENTIONNÉ</b>	<b>14</b>
QU'EST-CE QU'UN CERTIFICAT D'ÉLIGIBILITÉ AU LOGEMENT SUBVENTIONNÉ ?	14
COMMENT OBTENIR UN APPARTEMENT SUBVENTIONNÉ ?	14
<b>CENTRE D'EMPLOI ET BUREAU DE LA PROTECTION SOCIALE (SOZIALAMT)</b>	<b>16</b>
À QUEL NIVEAU LE LOYER PEUT-IL ÊTRE ÉLEVÉ SI JE REÇOIS LE BÜRGERGELD OU L'AIDE SOCIALE ?	16
FAITES VÉRIFIER LES OFFRES DE LOCATION	17
DEMANDE DE DÉPÔT ET MOBILIER INITIAL	17
<b>VISITE DE L'APPARTEMENT</b>	<b>18</b>
COMPORTEMENT RECOMMANDÉ	18
QUESTIONS À POSER	18



# SITUATION ACTUELLE DU MARCHÉ IMMOBILIER DANS LA RÉGION DU RHIN ET DU MAIN

Le marché immobilier dans la région Rhin-Main reste tendu. La forte demande, en particulier dans les grandes villes, dépasse largement l'offre. Cela conduit à:

- 🔑 **Hausse des prix:**  
Les loyers et les prix d'achat immobiliers augmentent sans cesse.
- 🔑 **Peu d'approvisionnement:**  
Il y a très peu d'appartements vacants, ce qui renforce la position de négociation des propriétaires.
- 🔑 **Très forte demande:**  
Les locataires et les acheteurs font face à une forte concurrence.
- 🔑 **Défis pour les grands ménages et les personnes à faibles revenus:**  
Trouver un logement abordable est particulièrement difficile pour les familles et les personnes à faibles revenus.
- 🔑 **Les familles nombreuses sont particulièrement touchées**  
Les familles ayant plus de trois enfants sont confrontées à des défis particuliers. Le marché privé du logement se concentre principalement sur des appartements de 1 à 3 pièces (par exemple avec deux chambres), car ceux-ci sont économiquement plus attractifs pour les propriétaires. Les appartements de quatre chambres ou plus sont rares ou souvent très chers.  
Élever des enfants en Allemagne prend beaucoup de temps et de coûts, ce qui exerce une pression supplémentaire sur les familles nombreuses.  
Les grandes familles sont souvent confrontées à des préjugés, par exemple qu'elles usent davantage leur maison ou ne peuvent pas s'occuper de leurs enfants. De nombreux propriétaires décident donc délibérément de ne pas avoir de grandes familles.

## LE MARCHÉ IMMOBILIER DANS LE DISTRICT DE GROSS-GERAU EST TENDU:

- Les prix de location et d'achat continueront d'augmenter.
- En 2024, le loyer moyen était de 12,62 € par mètre carré, avec des valeurs maximales à Kelsterbach (14,73 €) et des loyers plus bas à Riedstadt (10,28 €).
- Coûts d'exploitation (collecte des ordures, maintenance, etc.) et Les coûts de l'énergie (électricité, gaz, etc.) continuent également d'augmenter.

## CONSEILS POUR LES CHERCHEURS D'APPARTEMENT

- 🔑 **Soyez flexible:**  
Pensez aussi aux appartements plus petits, aux endroits impopulaires, à d'autres villes ou même à d'autres régions.
- 🔑 **Décidez vite:**  
Préparez-vous et activez votre notification afin d'être informé lorsqu'un nouvel appartement vous sera proposé. Les offres abordables nécessitent une action rapide. Certaines offres ne sont en ligne que quelques heures avant d'être à nouveau désactivées en raison de la forte demande.
- 🔑 **Rayonnez de la sympathie:**  
Il est important de faire bonne impression personnelle sur le propriétaire.
- 🔑 **Conseils:**  
Obtenez du soutien auprès des centres de conseil. Lisez cette brochure pour savoir quels documents vous avez besoin et comment optimiser vos documents de candidature.



# PORTEFEUILLE DE CANDIDATURES

Nous vous recommandons de créer un portfolio de candidature à l'avance, similaire à une candidature – idéalement en format numérique PDF. Il doit contenir une lettre de motivation que vous pouvez utiliser pour demander une annonce d'appartement, ainsi que divers documents que les propriétaires souhaitent généralement consulter.

Si vous êtes invité à visiter un appartement, demandez si vous pouvez envoyer vos documents de candidature par e-mail à l'avance. Sinon, vous pouvez également apporter une copie imprimée au rendez-vous et la remettre directement au propriétaire.

## AVANTAGES D'UN PORTEFEUILLE D'APPLICATIONS

### IMPRESSION FIABLE ET ORGANISÉE

Un portfolio de candidature bien préparé fait bonne impression et montre que vous êtes organisé.

### TU TE DÉMARQUES DE LA FOULE

Un portfolio de candidatures pour la recherche d'appartement peut vous aider à vous démarquer positivement des autres personnes intéressées, surtout si un tel portfolio n'est pas explicitement demandé.

### VOUS FACILITEZ LA TÂCHE DES PROPRIÉTAIRES

Les propriétaires peuvent se faire une impression rapide et claire de vous.

### AVANTAGE DE TEMPS

Un portfolio de candidature préparé vous donne un avantage de temps par rapport aux autres candidats, car certains documents requis n'ont pas besoin d'être obtenus au préalable.

### ON SE SOUVIENDRA DE TOI

Remettre le portfolio de candidatures lors de la visite de l'appartement garantit que vous serez mieux retenu par le propriétaire.

## SOMMAIRE DU PORTFOLIO D'APPLICATIONS

### ABSOLUMENT ESSENTIEL

- ✓ Lettre de motivation
- ✓ Preuve de solvabilité (voir rapport SCHUFA)
- ✓ Aperçu des revenus (voir chapitre « Revenus »)

### RECOMMANDATION

- ✓ Une belle photo de toi
- ✓ Auto-divulgation du locataire
- ✓ Confirmation de l'assurance responsabilité civile privée
- ✓ Certificat de dégageement des arriérés de loyer

### OPTIONNEL

- ✓ Certificat d'études, si disponible
- ✓ Garanties, si disponible
- ✓ Certificat d'allemand et cours d'intégration, si disponible

### UNIQUEMENT POUR LES APPARTEMENTS SUBVENTIONNÉS PUBLIQUEMENT (LOGEMENTS SOCIAUX)

- ✓ Certificat d'éligibilité au logement  
Si un certificat d'éligibilité au logement est requis, Vous trouverez toujours une référence à cela dans Publicité de l'appartement Le.

## DARAUF ACHTEN VERMIETER BEI EINEM MIETER



## LA LETTRE DE MOTIVATION

La lettre de motivation est la partie la plus importante. Cela vous donne l'occasion de vous présenter et de faire bonne impression dès le départ. Une enquête menée auprès de près de 1 000 propriétaires et agents immobiliers menée par ImmoScout24 montre qu'une lettre de motivation convaincante peut considérablement augmenter vos chances de trouver un appartement.

Dans votre lettre de motivation, vous devez expliquer brièvement qui vous êtes, pourquoi vous cherchez un appartement et pourquoi cet appartement vous convient particulièrement. Il ne suffit pas de simplement exprimer de l'intérêt et de demander à être visité. Les propriétaires reçoivent parfois plusieurs centaines de candidatures en réponse à une annonce, c'est pourquoi la lettre de motivation est cruciale pour déterminer qui est invité à visiter le bien.

### LA LETTRE DE MOTIVATION DOIT CONTENIR AU MOINS LES INFORMATIONS SUIVANTES:

- ✓ Introduction personnelle (taille du foyer, profession, âge)
- ✓ Raison de l'intérêt pour l'appartement
- ✓ Raison de votre envie de déménager
- ✓ Coordonnées (adresse, numéro de téléphone, adresse e-mail)
- ✓ Montant du revenu net mensuel

## CRÉEZ UNE LETTRE DE MOTIVATION AVEC L'IA

Nous recommandons de faire rédiger la lettre de motivation par des chatbots dits.

Les chatbots sont des logiciels soutenus par l'IA qui communiquent avec les personnes en langage naturel pour fournir des informations ou accomplir des tâches.

### RÉPONDEZ AUX QUESTIONS SUIVANTES EN POINTS CLÉS:

- Nom du propriétaire?
- Qui emménage : Nom, âge, relation
- Qu'est-ce que tu aimes dans l'appartement?
- Raison de mon déménagement ? Par exemple, il est devenu trop petit, trop peu d'intimité
- Qu'avez-vous appris, quel métier avez-vous exercé auparavant, que faites-vous actuellement ? Avez-vous des objectifs professionnels ? Vos enfants vont à l'école ? Dites quelque chose à votre futur locataire (par exemple, que vous êtes doué en artisanat)
- Trois adjectifs positifs à propos de vous-même et de votre famille
- Montant de revenu actuel ? (y compris Bürgergeld ou assistance sociale)
- Que signifierait un nouvel appartement pour vous ? Par exemple : « Dans un nouvel appartement, mes enfants pourraient apprendre en paix »
- Quels documents de candidature avez-vous déjà ? Par exemple, relevé actuel des prestations, fiches de paie des trois derniers mois, informations sur les SCHUFA
- Coordonnées : Nom, e-mail, téléphone

Entrez maintenant la commande suivante avec vos questions et points clés, puis appuyez sur entrée:

« Rédigez une demande d'appartement conviviale : ... »

Le chatbot rédigera ensuite une lettre de motivation attrayante, que vous pourrez ensuite personnaliser selon vos souhaits.

## **#1**

**ÉVITEZ DE PARLER NÉGATIVEMENT DE VOTRE LOCATION ACTUELLE OU DE VOUS PLAIGNIR TROP DE VOTRE SITUATION ACTUELLE. LES DEUX POURRAIENT ÊTRE INTERPRÉTÉS NÉGATIVEMENT. CONVAINCEZ-LES AVEC SYMPATHIE ET ENTHOUSIASME POUR L'APPARTEMENT.**

## **#2**

**UNE GRAMMAIRE ET UNE ORTHOGRAPHE CORRECTES SONT TRÈS IMPORTANTES POUR LES PROPRIÉTAIRES. PAR CONSÉQUENT, FAITES CRÉER, CORRIGER OU REMPLACER VOTRE LETTRE DE MOTIVATION PAR CHATGPT.**

## **#3**

**VOUS NE DEVEZ PAS MENTIONNER DES SUJETS TELS QUE LES PROCÉDURES D'EXPULSION, LES INFORMATIONS NÉGATIVES SUR LA SCHHOUFA, ETC. DANS VOTRE LETTRE DE MOTIVATION. SI ELLES REVIENNENT, IL EST PRÉFÉRABLE D'EN DISCUTER EN PERSONNE LORS DE LA VISITE DE L'APPARTEMENT. RÉFLÉCHISSEZ À LA MEILLEURE FAÇON DE LES EXPLIQUER À L'AVANCE. PRENEZ EN COMPTE LE CONSEIL NUMÉRO 1.**

**AU-DELÀ DES FAITS ET  
DES CHIFFRES, QU'EST-CE  
QUI INFLUENCE LA  
DÉCISION POUR UN**

**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**

**EXEMPLES DE DÉBUTS POUR UNE LETTRE DE MOTIVATION:**

« Nous sommes un jeune couple qui aimerait construire une vie ensemble dans un nouvel appartement. La disposition de la chambre de votre appartement nous convient parfaitement. »

« Nous, mon mari, mes 3 enfants et moi, avons vécu dans ... Depuis 6 ans et je me sens très à l'aise ici. Mes enfants vont à l'école ici et nos amis et notre famille vivent aussi dans la région. Ce que nous aimons particulièrement dans votre appartement, c'est que ... »

« Nous sommes très intéressés par votre appartement à (adresse). Nous aimons particulièrement...»

**CONTRE-ATTAQUER LES « INCONVÉNIENTS » SUPPOSÉS PAR QUELQUE CHOSE DE POSITIF**

Essayez de réfuter les préjugés à l'avance. Cela vous donnera, je l'espère, plus d'occasions de vous présenter personnellement.

**EXEMPLE : RECEVOIR DE L'AIDE**

« Nous recevons actuellement de l'aide du Centre d'emploi, mais vous n'avez pas à vous inquiéter des problèmes avec les autorités. Si j'ai besoin d'aide pour les demandes ou des questions similaires, nous avons des travailleurs sociaux professionnels à nos côtés, très familiers avec cela et qui peuvent nous soutenir (par exemple, les services de conseil social de votre ville, Caritas ou Diakonie). Ils connaissent les procédures officielles et sont disponibles pour nous aider en cas de difficulté. Alors, tu n'as pas à t'inquiéter que le loyer ne soit pas payé. »

« Comme mes parents ne peuvent actuellement pas beaucoup travailler à cause de la maladie, nous recevons toujours de l'aide du Centre d'emploi. Mais je travaille à rendre ma famille financièrement indépendante et je rattrape actuellement mes A-levels. »

« Pour l'instant, nous recevons toujours un soutien au revenu, mais avec un nouvel appartement, nous voulons construire une vie ensemble et travailler sur nos carrières. »

**EXEMPLE : ANIMAUX DE COMPAGNIE**

« Mon fidèle compagnon s'appelle... C'est un chien de taille moyenne (peut-être de race), à peu près jusqu'au genou. Il est extrêmement détendu et nous allons régulièrement à l'école pour chiens ensemble. J'ai aussi une assurance responsabilité civile pour les animaux. »

**EXEMPLE : GRANDES FAMILLES**

« Je suis une personne absolument familiale, nous faisons beaucoup ensemble et une bonne éducation pour nos enfants est très importante pour nous. Mes enfants sont polis et serviables, ce dont je suis très fière. »

Vous n'aimerez peut-être pas les exemples que nous avons sélectionnés. Notre objectif principal est de vous montrer que vous n'avez pas à vous excuser d'être au chômage, sans-abri ou d'avoir une grande famille. Démystifier les préjugés en donnant aux futurs propriétaires un aperçu de votre vie familiale ; Décrivez votre gestion responsable de votre chien ou précisez que vous pouvez être fiable même en tant que bénéficiaire des prestations et que vous pouvez communiquer avec les autorités si nécessaire.

**AU FINAL, UNE SIMPLE PHRASE STANDARD SUFFIT**

« Je serais ravi d'apporter mes documents de demande à la visite de l'appartement (informations SCHUFA, relevé actuel des prestations ou preuve de revenu, copie d'assurance responsabilité civile privée) »

« Nous serions très heureux de pouvoir nous présenter à vous en personne et nous apporterons tous les documents de demande avec nous à la visite de l'appartement (liste de vos documents). »

## INFORMATIONS SUR SCHUFA

SCHUFA collecte des informations sur les consommateurs, en particulier leur historique de paiement. Si vous concluez un contrat, par exemple, les données associées y sont stockées. Si vous échouez à plusieurs reprises à effectuer les paiements convenus, cela peut entraîner une entrée négative – communément appelée « SCHUFA négatif ». Inversement, aucune entrée dans SCHUFA signifie que votre « SCHUFA est positif ».

### POURQUOI SCHUFA EST-IL IMPORTANT?

Les propriétaires utilisent souvent un rapport SCHUFA pour vérifier si les locataires potentiels ont eu des difficultés à payer leurs factures par le passé. Cela leur donne une idée de votre historique de paiements et constitue donc un critère important lors de la sélection de nouveaux locataires.

### CERTIFICATS DE SOLVABILITÉ DE LA SCHUFA

SCHUFA est l'entreprise la plus connue dans ce domaine, et de nombreux propriétaires demandent spécifiquement le certificat de solvabilité SCHUFA. Vous pouvez l'acheter une fois ou en abonnement moyennant des frais. Le certificat de solvabilité offre un aperçu de votre solvabilité.

### ALTERNATIVE GRATUITE AU RAPPORT DE CRÉDIT SCHUFA PAYANT - NOTRE RECOMMANDATION

Cependant, il existe deux alternatives gratuites que nous recommandons et qui sont suffisantes dans la plupart des cas:

#### COPIE ANNUELLE DES DONNÉES

Selon l'article 13 du Règlement général sur la protection des données (RGPD), vous avez droit à une copie gratuite de vos données stockées par le SCHUFA une fois par an. Vous pouvez demander par écrit cette soi-disant copie des données. La plupart des propriétaires sont satisfaits s'ils reçoivent la copie.

#### SCHUFA-APP BONIFY :

Vous pouvez consulter votre score de crédit via l'application SCHUFA. Cette mise à jour est mise à jour tous les trois mois. Même si la partition ne peut pas être imprimée, elle convient à être affichée sur votre smartphone lors de la visite d'un appartement.

## ASTUCE

**Nous recommandons d'utiliser les deux options. La copie des données est un aperçu bien documenté, tandis que le score dans l'application est toujours à jour. Ce n'est que si un propriétaire demande explicitement un certificat officiel que vous devriez envisager d'acheter l'option payante. En règle générale, cependant, les options gratuites sont suffisantes.**

**Vous pouvez utiliser le code QR ou le lien pour recevoir la copie des données chez vous en quelques minutes et télécharger l'application Bonify.**

**ESSAYEZ-LE TOUT DE SUITE ! SI VOUS AVEZ BESOIN D'AIDE, VEUILLEZ NOUS CONTACTER.**



**INSTRUCTIONS ÉTAPE  
PAR ÉTAPE**

# INSTRUCTIONS ÉTAPE PAR ÉTAPE POUR LA COPIE DES DONNÉES

Il suffit de remplir les champs marqués d'une **FLÈCHE ROUGE**. Vérifiez vos participations puis envoyez.

**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.

- Kostenlose 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.

<b>Persönliche Daten</b> Vorname(n) Moni Nachname(n) Musterfrau	Geburtsdatum 01.01.2000	<b>Anschrift</b> 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 Werktagen per Post zugestellt.

**Service schließen**

# REVENUS

In addition to the personal impression, income is a decisive criterion.


Les propriétaires veulent savoir exactement quel est votre revenu net mensuel. Par conséquent, créez un aperçu de vos revenus afin de présenter votre revenu mensuel total de manière transparente. Ces chiffres peuvent être consultés dans les documents suivants :

- Salaire issu d'un emploi à temps partiel ou à temps plein (fiche de paie)
- Revenus issus de mini-emplois (fiches de paie)
- Allocation maladie (notification de la santé Fonds d'assurance)
- Allocation de soins (notification du fonds d'assurance soins)
- Avis de pension (avis du fonds de pension)
- Paiements de pension alimentaire
- Paiements d'avance d'entretien (notification du fonds d'avance d'entretien)
- Allocation pour enfants (notification du bureau des prestations familiales)
- Allocation supplémentaire pour enfants (notification du bureau des prestations familiales)

## EXEMPLE POUR UN ÉTAT DE RÉSULTAT

NOM	TYPE DE REVENU	BÉNÉFICE NET MENSUEL
Mrs Jones	Emploi à temps partiel (35 h/semaine) Allocations familiales Allocation supplémentaire pour enfants	1.200,- € 500,- € 150,- €
Mr Jones	Allocation de soins	900,- €
Grandmother Jones	Pension	950,- €
Daughter Jones	Mini-Job	300,- €
Total		4.000,- €

Si vous recevez une aide Bürgergeld ou sociale, le soutien se compose de deux composantes:

 **Taux standard pour les dépenses de subsistance :** Ce montant couvre les dépenses de base pour des choses telles que la nourriture, les vêtements et d'autres nécessités.

 **Coûts d'hébergement et de chauffage :** Ce montant varie selon la ville.

Le montant de l'aide pour l'hébergement est basé sur le tableau des coûts d'hébergement (KdU) pour la ville concernée (cherchez par exemple : KdU Jobcenter Rüsselsheim).

## EXEMPLE : BÉNÉFICIAIRES DE PRESTATIONS SOCIALES

Famille de 4 à Rüsselsheim:

Le centre d'emploi couvrira le loyer jusqu'à 1,064€ de loyer brut (loyer de base + frais d'exploitation) + les frais de chauffage (le montant réel sera également pris en charge).

## COÛTS D'HÉBERGEMENT ET DE CHAUFFAGE – DIE KOSTEN DER UNTERKUNFT (KDU)

LOYER BRUT FROID\* (VALEURS DE RÉFÉRENCE) DISTRICT GROSS-GERAU, VALABLE À PARTIR DU 01.09.2025)

	ZONE DE RÉFÉRENCE GRÖß-GERAU Biebesheim Gernsheim Riedstadt Stockstadt Büttelborn Groß-Gerau Nauheim	ZONE DE RÉFÉRENCE MÖRFELDEN-WALLDORF Mörfelden-Walldorf	ZONE DE RÉFÉRENCE RÜSSELSHEIM Bischofsheim Ginsheim-Gustavsburg Kelsterbach Raunheim Rüsselsheim Trebur
Loyer de base + coûts d'exploitation sans frais de chauffage <b>1 person (50 qm)</b> max. in €	608,00	640,00	606,00
Loyer de base + coûts d'exploitation sans frais de chauffage <b>2 persons (60 qm)</b> max. in €	739,00	820,00	729,00
Loyer de base + coûts d'exploitation sans frais de chauffage <b>3 persons (75 qm)</b> max. in €	828,00	1.022,00	843,00
Loyer de base + coûts d'exploitation sans frais de chauffage <b>4 persons (87 qm)</b> max. in €	944,00	1.180,00	1.064,00
Loyer de base + coûts d'exploitation sans frais de chauffage <b>5 persons (99 qm)</b> max. in €	1.064,00	1.332,00	1.259,00
Surcharge sur le loyer de base + frais d'exploitation sans frais de chauffage <b>each additional person (12 qm)</b> max. in €	129,00	161,00	153,00

\*Le loyer brut est la somme du loyer de base plus les frais d'exploitation à froid, mais SANS COMPTER les coûts d'électricité, d'eau chaude et de chauffage.



La surface de l'appartement peut être légèrement plus petite ou plus grande. Seul le prix doit être inférieur à la limite maximale.

# OÙ CHERCHER?

## REAL ESTATE PORTALS

Hier ist eine Liste der bekanntesten Immobilienportale in Deutschland:

### 1. IMMOBILIENSCOUT24

- + Viele Angebote
- + Teilweise kostenpflichtig
- Sehr viel Konkurrenz

### 2. KLEINANZEIGEN

- + Viele Angebote
- + Viele private Vermieter:innen
- + Kostenlos
- Viel Konkurrenz

### 3. IMMOWELT

- + Viele Angebote
- + Kostenlos
- Viel Konkurrenz

### 4. WG-GESUCHT

- + WG-Zimmer sind einfacher zu erhalten, als 1-Zimmer-Wohnungen; gute Option für Singles
- + Es werden auch ganze Wohnungen angeboten
- + Sehr bekannte Plattform für Wohngemeinschaften
- Weniger Wohnungsangebote, als bei den oben genannten

Vous trouverez souvent une annonce d'appartements sur tous ces sites. Si vous recherchez un logement social nécessitant un certificat d'éligibilité au logement subventionné (Wohnberechtigungsschein), vous pouvez le sélectionner dans les paramètres de filtre sur immowelt.de et immobilenscout24.de.

## GRANDES SOCIÉTÉS DE LOGEMENT

Les grandes sociétés de logements offrent la plus large gamme de logements abordables en Allemagne. Ils annoncent leurs appartements vacants à la fois sur les principaux portails immobiliers et sur leurs propres sites web. Comme les loyers sont souvent moins chers, il vaut la peine de se concentrer sur ces entreprises. Il existe des sociétés de logement régionales ainsi que nationales, municipales et privées.

### LES COMPAGNIES IMMOBILIÈRES SUIVANTES SE TROUVENT DANS LE 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>

# CERTIFICAT D'ÉLIGIBILITÉ AU LOGEMENT SUBVENTIONNÉ

## QU'EST-CE QU'UN CERTIFICAT D'ÉLIGIBILITÉ AU LOGEMENT SUBVENTIONNÉ?

Un certificat d'éligibilité au logement subventionné (Wohnberechtigungsschein - WBS) prouve que vous êtes autorisé à louer un appartement subventionné par l'État (logement social). Ces loyers sont moins chers car une partie du loyer est payée par l'État ou l'appartement appartient à l'autorité locale. Elle dépend du revenu, est valable pendant un an et doit ensuite être redemandée. La délivrance d'un WBS est gratuite et a lieu dans la municipalité où vous êtes inscrit. À la fin de ce chapitre, vous trouverez des liens et des contacts pour les communes du district de Groß-Gerau.

### VOUS AUREZ BESOIN DES DOCUMENTS SUIVANTS:

- ✓ Carte d'identité, passeport ou permis de séjour (valable pour au moins un an)
- ✓ Preuve du revenu total de votre foyer (y compris la pension alimentaire et les allocations pour enfants)
- ✓ Certificats de naissance des enfants
- ✓ Preuve d'un handicap sévère ou d'un besoin de soins

### NOTRE RECOMMANDATION:

#### IL EST ESSENTIEL DE CHERCHER UN APPARTEMENT DE VOTRE PROPRE INITIATIVE

La probabilité que quelqu'un du bureau du logement vous appelle pour vous proposer un appartement gratuit est très faible. Il y a très peu d'appartements subventionnés par l'État qui soient attribués par les autorités locales elles-mêmes. Avec un WBS, vous pouvez aussi chercher un logement social auprès des grandes compagnies de logement. Cela vous donne un choix plus large d'appartements que seules les personnes ayant le WBS peuvent louer. Vous pourrez découvrir comment faire cela dans le prochain chapitre (4.3).

## COMMENT OBTENIR UN APPARTEMENT SUBVENTIONNÉ?

Il y a deux options:

### 🔑 Attribution par l'autorité locale:

Si un appartement appartenant à l'autorité locale devient disponible, il est attribué via un processus de sélection. Divers facteurs sociaux sont pris en compte, par exemple l'âge, la présence d'enfants, le degré de handicap, etc. Cependant, les chances de trouver un appartement de cette manière sont faibles, car de nombreuses autorités locales ne possèdent que quelques appartements à eux. Si vous vous mettez sur la liste des autres villes, vous augmentez au moins vos chances d'obtenir un appartement auprès des autorités locales. Par conséquent, si vous avez un WBS, vous devriez aussi vous inscrire sur la liste d'attente dans d'autres villes. Comme chaque ville a des réglementations différentes, vous devrez vous renseigner sur la procédure exacte auprès des autorités compétentes de la ville où vous souhaitez être placé sur la liste d'attente.

### 🔑 Recherche indépendante avec un WBS (Wohnberechtigungsschein):

Avec un WBS, vous pouvez aussi rechercher des appartements de manière indépendante sur des portails immobiliers. Certains appartements peuvent être loués uniquement par des personnes ayant un WBS. Cela signifie que le nombre de candidats est beaucoup plus faible. Il s'agit souvent d'appartements de grandes compagnies immobilières qui proposent certains de leurs appartements comme logements sociaux en coopération avec l'État. Vous payez le loyer vous-même ou les autorités le paient si vous recevez de l'aide. Les loyers sont généralement moins chers car ils sont subventionnés par l'État. Cependant, vous devez postuler à ces appartements de la même manière que pour tout autre appartement sur le marché du logement ouvert.



## POSTULEZ POUR UN WBS EN SACHANT QU'IL NE REMPLACE PAS UNE RECHERCHE ACTIVE ET INDÉPENDANTE SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER.



### BIEBESHEIM

#### Informations et téléchargements

[https://www.biebesheim-am-rhein.de/seite/de/rhein/548/-/Wohngeld\\_Antraege.html](https://www.biebesheim-am-rhein.de/seite/de/rhein/548/-/Wohngeld_Antraege.html)



### MÖRFELDEN-WALLDORF

#### Présentation personnelle / nomination

Département responsable : Bureau social et du logement

#### Informations et téléchargements

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



### BISCHOFSCHEIM

#### Informations et téléchargements

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



### NAUHEIM

#### Informations et téléchargements

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



### BÜTTELBORN

#### Informations et téléchargements

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



### RAUNHEIM

#### Information and downloads

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



### GERNSCHEIM

#### Présentation personnelle / nomination

Département responsable:  
Gebäudemanagement Stadt Gernsheim  
Stadthausplatz 1; 64579 Gernsheim  
<https://www.gernsheim.de/>



### RIEDSTADT

#### Informations et téléchargements

Département responsable: 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](https://www.riedstadt.de/fileadmin/www/media/dokumente/rathaus/buergerservice/neue_Homepage/Kinder_Jugend_und_Soziales/Wohnberechtigungsschein_01.pdf)



### GINSHEIM-GUSTAVSBURG

#### Candidature en ligne

[https://verwaltungsportal.hessen.de/leistung?leistung\\_id=L100001\\_8967500&regschl=064330005005](https://verwaltungsportal.hessen.de/leistung?leistung_id=L100001_8967500&regschl=064330005005)



### RÜSSELSHEIM

#### Informations et téléchargements

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



### GROB-GERAU

#### Informations et téléchargements

<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

#### Présentation personnelle / nomination

Département responsable: Jugend, Familie u. Soziales  
Rheinstraße 34-36; 64589 Stockstadt am Rhein  
Telefon: 06158 829-0; [kontakt@stockstadt.de](mailto:kontakt@stockstadt.de)  
<https://stockstadt.de/>



### KELSTERBACH

#### Candidature en ligne :

<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

#### Présentation personnelle / nomination

Département responsable: 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=a00ea777eb7e584bae3363a5cedc26](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=a00ea777eb7e584bae3363a5cedc26)

# CENTRE D'EMPLOI ET BUREAU DE LA PROTECTION SOCIALE (SOZIALAMT)

## À QUEL POINT LE LOYER PEUT-IL ÊTRE ÉLEVÉ SI JE REÇOIS UN BÜRGERGELD OU UNE AIDE SOCIALE?

QU'UN APPARTEMENT SOIT APPROUVÉ DÉPENDS SUR LA TABLE KDU POUR VOTRE CITY. LES DONNÉES CLÉS SUIVANTES SONT LES SUIVANTES OBLIGATOIRE:

### 1. LOYER DE BASE

### 2. COÛTS D'EXPLOITATION\*

CELA DOIT ÊTRE AU MOINS 2 € PAR MÈTRE CARRÉ

**CALCUL : 2 X MÈTRES CARRÉS**

### 3. COÛTS DE CHAUFFAGE\*\*

L'avance peut varier, mais ici aussi, vous devez vous attendre à environ 2 € par carré Mètres

**CALCUL : 2 X MÈTRES CARRÉS**

### 3. AUTRES COÛTS

par exemple, place de parking

### 4. MÈTRE CARRÉ



### DANS LE DISTRICT DE GROSS-GERAU

Dans le district de Groß-Gerau, les limites de loyer supérieur pour KdU sont basées sur un loyer brut. Cela signifie loyer froid + frais accessoires ou coûts d'exploitation froids (collecte des ordures, nettoyage des rues, assurances, entretien, etc.).

**MAIS SOUVENT, L'APPARTEMENT LES PUBLICITÉS SONT DÉCRITES COMME SUIVANT FOLLOWS:**

Loyer de base: 1.000,- €

Coûts d'exploitation: 300,- €

Coûts de chauffage : inclus dans les coûts d'exploitation

**VOUS POUVEZ UTILISER LE CALCUL SUIVANT ET LE TABLEAU KDU POUR ESTIMER À L'AVANCE SI LE LOYER SERA ACCEPTÉ PAR LES AUTORITÉS OU NON\*:**

\* Cependant, vous ne saurez exactement que lorsque l'offre de location aura été vérifiée par votre travailleur social.

1. MÈTRES CARRÉS X 2 = COÛTS D'EXPLOITATION
2. Operating costs + basic rent = AMOUNT X
3. COMPAREZ LE RÉSULTAT AVEC LA TABLE KDU

## FAITES VÉRIFIER LES OFFRES DE LOCATION

Si vous recevez une assistance du Jobcenter ou de Sozialamt, le loyer de l'appartement doit d'abord être vérifié par l'autorité. Demandez à votre assistant social ce dont il a besoin pour vérifier une offre de location (Mietangebot). Il est généralement important que les coûts accessoires soient répartis en coûts de chauffage et d'exploitation.

Demandez si une signature du propriétaire est obligatoire. En règle générale, les autorités exigent les informations suivantes:

- ✓ Loyer de base
- ✓ Coûts d'exploitation (coûts accessoires sans chauffage)
- ✓ Coûts de chauffage
- ✓ Mètres carrés
- ✓ Dépôt
- ✓ Détails de l'adresse
- ✓ Coordonnées du propriétaire

Dans le district de Groß-Gerau, il existe des formulaires que vous devez imprimer, remplir et faire signer par le propriétaire.

**Important :** Les contrats de location ne peuvent être signés qu'après l'approbation des autorités.



### MIETANGEBOT JOBCENTER GROß-GERAU

#### Mietangebot Jobcenter Groß-Gerau

[https://jobcenter-gg.de/fileadmin/Dokumente/PDF-Dateien/Formular\\_Mietangebot.pdf](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](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](https://www.kreisgg.de/fileadmin/Soziale_Sicherung_Chancengleichheit/Soziale_Hilfen/Formulare/Mietbescheinigung_AsyL.pdf)

## DEMANDE DE DÉPÔT ET FOURNITURE INITIALE

### APPLICATION FOR A SECURITY DEPOSIT LOAN

Un prêt de garantie ne peut être demandé qu'après la signature et la soumission du contrat de location aux autorités. Comme certains propriétaires attendent le dépôt le jour de la signature du contrat, veuillez clarifier cela à l'avance avec le propriétaire et soumettre la demande de prêt de caution, de préférence avec le contrat de location signé.

L'approbation peut prendre de 2 à 4 semaines. Le centre d'emploi accorde généralement un prêt tant qu'il ne dépasse pas trois mois de loyer et que vous remboursez au moins 50 € par mois. La demande est faite de manière informelle et doit contenir les informations suivantes:

- ✓ Objet : « Je demande par la présente pour... »
- ✓ Prénom, nom de famille, date de naissance
- ✓ Ancienne et nouvelle adresse
- ✓ Montant du dépôt
- ✓ Versements de remboursement mensuel
- ✓ Détails du compte bancaire du compte de dépôt : titulaire du compte, IBAN, référence de paiement
- ✓ Data, lieu, signature

### DEMANDE DE FOURNITURE INITIALE

Si vous quittez un logement pour réfugiés ou sans-abri, vous pouvez demander un paiement ponctuel pour vous aider à meubler votre maison avec l'essentiel. Vous devez soumettre la demande dès que possible après avoir signé le contrat de location, car le traitement peut prendre du temps.

**VOUS POUVEZ  
TROUVER TOUTES  
LES INFORMATIONS  
ICI :**



<https://hartz4widerrspruch.de/ratgeber/wohnen/erstausstattung-wohnung/>

# VISITE DE L'APPARTEMENT

## COMPORTEMENT RECOMMANDÉ

- 🔑 Restez **authentique** et faites attention aux **bonnes manières**. Un sourire amical, une poignée de main et un « merci pour l'invitation » sont les gestes polis habituels.
- 🔑 Restez amical et intéressé, mettez **toujours en avant les aspects positifs** de l'appartement qui attirent votre attention – par exemple l'emplacement, la taille de la chambre, les sols, etc. Les propriétaires sont plus susceptibles de choisir des personnes qui montrent un grand intérêt pour l'appartement.
- 🔑 **Proposez de prendre en charge des travaux mineurs** de rénovation si vous en avez envie.
- 🔑 Si vous ne parlez pas allemand, **amenez quelqu'un avec vous pour traduire** ou utilisez une **application de traduction**. Le fait que vous puissiez communiquer entre vous est un critère important pour les propriétaires.
- 🔑 **Préparez-vous à des questions désagréables et réfléchissez à des réponses appropriées à l'avance**. Pourquoi avez-vous une entrée SCHUFA ? Depuis combien de temps recevez-vous de l'aide et pourquoi ? Pourquoi devez-vous quitter votre ancien appartement ?
- 🔑 **Posez des questions** sur le chauffage, l'eau chaude, les fenêtres, les règles de la maison, les voisins et les coûts exacts de location et accessoires.
- 🔑 **Emportez votre portfolio de candidature** et remettez-le à la personne présente lors de la visite de l'appartement.

## QUESTIONS

Les questions suscitent de l'intérêt et révèlent un certain niveau de compétence en matière de logement.

- 🔑 Loyer exact (loyer de base, coûts accessoires ou d'exploitation, coûts de chauffage)
- 🔑 Est-ce un contrat de location avec un loyer à dégradation ? (Ce serait une mauvaise idée, car les loyers deviennent souvent trop élevés après un an)
- 🔑 Comment le chauffage est-il fourni ?
- 🔑 La cuisine restera-t-elle dans l'appartement ?
- 🔑 Comment l'eau chaude est-elle chauffée ?
- 🔑 La machine à laver peut-elle rester dans l'appartement ??

# OUVRIR DES PORTES VERS UN AVENIR MEILLEUR



TROUVEZ PLUS D'INFORMATIONS ICI:

[www.dein-vitamin-b.de](http://www.dein-vitamin-b.de)  
<https://linktr.ee/deinvitaminb>



## CONTACT

Neue Wohnraumhilfe gGmbH  
Elisabeth-Selbert-Straße 26  
64289 Darmstadt

[vitamin-b@neue-wohnraumhilfe.de](mailto:vitamin-b@neue-wohnraumhilfe.de)  
06151 – 780 77 52

## DESIGN

studio cg  
Olivia Wilk  
[www.studiocg.de](http://www.studiocg.de)

Une initiative de:



&

