

WIR BRAUCHEN DEIN
VITAMIN B

TIPPS FÜR DIE WOHNUNGSSUCHE

CONSEJOS PARA ENCONTRAR UN PISO

Februar 2026



ÍNDICE

SITUACIÓN ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO EN LA ZONA DEL RIN-MENO	3
PORTAFOLIO DE APLICACIONES	4
VENTAJAS DE UNA CARTERA DE APLICACIONES	4
CONTENIDO DEL PORTAFOLIO DE APLICACIONES	4
LA CARTA DE PRESENTACIÓN	5
CREAR UNA CARTA DE PRESENTACIÓN CON IA	5
CONSEJOS DE NUESTRA CONSULTORÍA	6
INFORMACIÓN SOBRE SCHUFA	7
INGRESOS	11
DÓNDE BUSCAR ?	13
PORTALES INMOBILIARIOS	13
PRINCIPALES PORTALES DE LA FINCA	13
CERTIFICADO DE ELEGIBILIDAD PARA VIVIENDA SUBVENCIONADA	14
QUÉ ES UN CERTIFICADO DE ELEGIBILIDAD PARA VIVIENDA SUBVENCIONADA??	14
CÓMO CONSIGO UN PISO SUBVENCIONADO??	14
CENTRO DE EMPLEO Y OFICINA DE BIENESTAR SOCIAL (SOZIALAMT)	16
QUÉ TAN ALTO PUEDE SER EL ALQUILER SI RECIBO BÜRGERGELD O ASISTENCIA SOCIAL?	16
REVISA LAS OFERTAS DE ALQUILER	17
SOLICITUD DE DEPÓSITO Y MOBILIARIO INICIAL	17
VISITA AL APARTAMENTO	18
COMPORTAMIENTO RECOMENDADO	18
PREGUNTAS QUE HACER	18



SITUACIÓN ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO EN LA ZONA DEL RIN-MENO

El mercado inmobiliario en la región del Rin-Meno sigue siendo ajustado. La alta demanda, especialmente en las grandes ciudades, supera con creces la oferta. Esto conduce a:

- 🔑 **Precios en aumento:**
tanto los alquileres como los precios de compra de bienes inmuebles siguen subiendo.
- 🔑 **Escasa oferta:**
Apenas hay apartamentos vacíos, lo que refuerza la posición negociadora de los propietarios.
- 🔑 **Demanda muy alta:**
Inquilinos y compradores se enfrentan a una dura competencia.
- 🔑 **Desafíos para los hogares grandes y las personas con bajos ingresos:**
Encontrar vivienda asequible es especialmente difícil para las familias y personas con bajos ingresos.
- 🔑 **Las familias numerosas se ven especialmente afectadas**
Las familias con más de tres hijos se enfrentan a desafíos particulares. El mercado de la vivienda privada se centra principalmente en apartamentos de 1 a 3 habitaciones (por ejemplo, con dos dormitorios), ya que estos son económicamente más atractivos para los propietarios. Los pisos con cuatro o más habitaciones son raros o suelen ser muy caros.

Criar a los hijos en Alemania consume mucho tiempo y es costoso, lo que supone una presión adicional sobre las familias numerosas.

Las familias numerosas a menudo se enfrentan a prejuicios, por ejemplo, que desgastan más sus hogares o que no pueden cuidar de sus hijos. Por ello, muchos propietarios deciden deliberadamente contra familias numerosas.

EL MERCADO INMOBILIARIO EN EL DISTRITO DE GROSS-GERAU ESTÁ MUY AJUSTADO:

- Los precios de alquiler y compra seguirán subiendo.
 - En 2024, el alquiler medio era de 12,62 € por metro cuadrado, con valores máximos en Kelsterbach (14,73 €) y alquileres más bajos en Riedstadt (10,28 €)..
1. Costes operativos (recogida de basura, mantenimiento, etc.) y Los costes de la energía (electricidad, gas, etc.) también siguen aumentando.

CONSEJOS PARA QUIENES BUSCAN PISO

- 🔑 **Sé flexible:**
También considera apartamentos más pequeños, ubicaciones poco populares, otras ciudades o incluso otras regiones.
- 🔑 **Decide rápido:**
Prepárate y activa la notificación para que te informen cuando se ofrezca un nuevo piso. Las ofertas asequibles requieren acción rápida. Algunas ofertas solo están online unas pocas horas antes de ser desactivadas de nuevo debido a la alta demanda.
- 🔑 **Irradia simpatía:**
Es importante causar una buena impresión personal en el propietario.
- 🔑 **Consejos:**
Busca apoyo en centros de asesoramiento. Lee este folleto para descubrir qué documentos necesitas y cómo puedes optimizar tus documentos de solicitud.



PORTAFOLIO DE APLICACIONES

Recomendamos que crees un portafolio de solicitudes con antelación, similar a una solicitud de empleo, idealmente digitalmente en PDF.

Debe incluir una carta de presentación que puedas usar para solicitar un anuncio de apartamento, así como varios documentos que los propietarios suelen querer ver.

Si te invitan a visitar un apartamento, pregunta si puedes enviar los documentos de tu solicitud por correo electrónico con antelación. Alternativamente, también puedes llevar una copia impresa a la cita y entregarla directamente al casero.

VENTAJAS DE UNA CARTERA DE APLICACIONES

IMPRESIÓN FIABLE Y ORGANIZADA

Un portafolio bien preparado causa una buena impresión y demuestra que estás organizado.

DESTACAS ENTRE LA MULTITUD

Un portafolio de solicitudes para buscar piso puede ayudarte a destacar positivamente frente a otros interesados, especialmente si no se solicita explícitamente dicho portafolio.

FACILITAS LAS COSAS A LOS CASEROS

Los propietarios pueden hacerse una impresión rápida y clara de ti.

VENTAJA DE TIEMPO

Un portafolio de solicitud preparado te da una ventaja de tiempo sobre otros solicitantes porque ciertos documentos requeridos no tienen que obtenerse primero.

SERÁS RECORDADO

Entregar el portafolio de solicitudes durante la visita al piso garantiza que el propietario te recuerde mejor.

CONTENIDO DEL PORTAFOLIO DE APLICACIONES

ABSOLUTAMENTE ESENCIAL

- ✓ Carta de presentación
- ✓ Prueba de solvencia (véase el informe SCHUFA)
- ✓ Resumen de ingresos (véase el capítulo "Ingresos")

RECOMENDACIÓN

- ✓ Una bonita foto tuya
- ✓ Auto-divulgación del inquilino
- ✓ Confirmación del seguro de responsabilidad civil privada
- ✓ Certificado de exención de los atrasos de alquiler

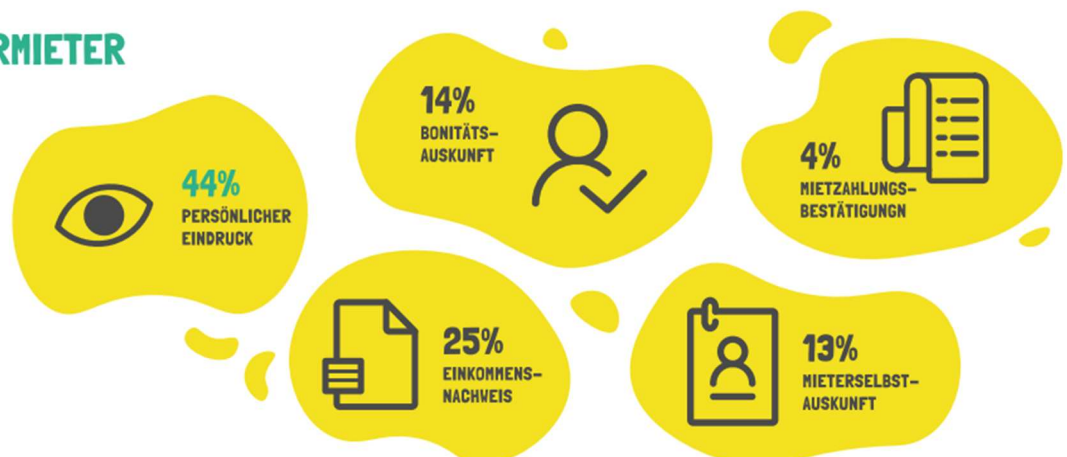
OPCIONAL

- ✓ Certificado de estudios, si está disponible
- ✓ Garantías, si están disponibles
- ✓ Certificado de alemán e integración, si están disponibles

SOLO PARA APARTAMENTOS SUBVENCIONADOS CON FONDOS PÚBLICOS (VIVIENDA SOCIAL)

- ✓ Certificado de elegibilidad para vivienda
Si se requiere un certificado de elegibilidad para la vivienda, siempre encontrarás una referencia a esto en el anuncio del apartamento.

DARAUF ACHTEN VERMIETER BEI EINEM MIETER



LA CARTA DE PRESENTACIÓN

La carta de presentación es la parte más importante. Te da la oportunidad de presentarte y causar una buena primera impresión. Una encuesta realizada por ImmoScout24 a casi 1.000 propietarios y agentes inmobiliarios muestra que una carta de presentación convincente puede aumentar significativamente tus posibilidades de encontrar un piso.

En tu carta de presentación, deberías explicar brevemente quién eres, por qué buscas un apartamento y por qué este apartamento es especialmente adecuado para ti. No basta con mostrar interés y pedir una visita. A veces, los propietarios reciben varios cientos de solicitudes en respuesta a un anuncio, por lo que la carta de presentación es crucial para determinar quién está invitado a visitar la propiedad.

LA CARTA DE PRESENTACIÓN DEBE CONTENER AL MENOS LA SIGUIENTE INFORMACIÓN:

- ✓ Introducción personal (tamaño del hogar, ocupación, edad)
- ✓ Motivo del interés en el apartamento
- ✓ Motivo de tu deseo de mudarte
- ✓ Datos de contacto (dirección, número de teléfono, dirección de correo electrónico)
- ✓ Cantidad del ingreso neto mensual

CREA UNA CARTA DE PRESENTACIÓN CON IA

Recomendamos que la carta de presentación sea redactada por los llamados chatbots.

Los chatbots son programas de software apoyados por IA que se comunican con las personas en lenguaje natural para proporcionar información o realizar tareas.

RESPONDE A LAS SIGUIENTES PREGUNTAS EN VIÑETAS:

- Nombre del propietario?
- Quién se muda: Nombre, edad, relación
- Qué te gusta del apartamento??
- Motivo para mudarse? Por ejemplo, se ha vuelto demasiado pequeño, con poca privacidad
- Qué aprendiste, qué ocupaciones tuviste en el pasado, a qué te dedicas actualmente? Tienes objetivos profesionales? Tus hijos van al colegio? Dile algo sobre ti a tu posible arrendatario (por ejemplo, que eres hábil en la artesanía)
- Tres adjetivos positivos sobre ti y tu familia
- Cantidad de ingresos actuales? (incluyendo Bürgergeld o asistencia social)
- Qué significaría para ti un piso nuevo? Por ejemplo: "En un apartamento nuevo, mis hijos podrían aprender en paz"
- Qué documentos de solicitud ya tienes? Por ejemplo, estado de prestación actual, nóminas de los últimos tres meses, información de SCHUFA
- Datos de contacto: Nombre, correo electrónico, teléfono

Ahora introduce el siguiente comando con tus preguntas y puntos clave y pulsa enter:

"Redacta una solicitud de piso amigable: ..."

El chatbot escribirá entonces una carta de presentación atractiva, que podrás personalizar según tus deseos.

#1

EVITA HABLAR NEGATIVAMENTE DE TU ALQUILER ACTUAL O QUEJARTE DEMASIADO DE TU SITUACIÓN ACTUAL. AMBOS PODRÍAN INTERPRETARSE NEGATIVAMENTE. CONVENCERLES CON SIMPATÍA Y ENTUSIASMO POR EL PISO.

#2

LA GRAMÁTICA Y ORTOGRAFÍA CORRECTAS SON MUY IMPORTANTES PARA LOS PROPIETARIOS. POR LO TANTO, HAZ QUE TU CARTA DE PRESENTACIÓN SEA CREADA, CORREGIDA O REEMPLAZADA POR CHATGPT.

#3

NO DEBES MENCIONAR TEMAS COMO PROCEDIMIENTOS DE DESAHUCIO, INFORMACIÓN NEGATIVA SOBRE SCHUFA, ETC., EN TU CARTA DE PRESENTACIÓN. SI SURGEN, ES MEJOR HABLARLOS EN PERSONA DURANTE LA VISITA AL PISO. PIENSA EN LA MEJOR MANERA DE EXPLICARLOS DE ANTEMANO. TEN EN CUENTA EL CONSEJO NÚMERO 1.

MÁS ALLÁ DE LOS HECHOS Y CIFRAS, QUÉ INFLUYE EN LA DECISIÓN DE UN CASERO?

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

EJEMPLOS DE COMIENZOS PARA UNA CARTA DE PRESENTACIÓN:

"Somos una pareja joven que nos gustaría construir una vida juntos en un nuevo piso. La distribución de la habitación de tu apartamento nos va perfectamente."

"Nosotros, mi marido, mis 3 hijos y yo, hemos estado viviendo en... Llevo 6 años y me siento muy cómodo aquí. Mis hijos estudian aquí y nuestros amigos y familia también viven en la zona. Lo que nos gusta especialmente de tu piso es que ..."

"Estamos muy interesados en tu apartamento en (dirección). Nos gusta especialmente ..."

CONTRARRESTAR SUPUESTAS "DESVENTAJAS" CON ALGO POSITIVO

Intenta refutar los prejuicios de antemano. Esto, con suerte, te dará más oportunidades para presentarte personalmente.

EJEMPLO: RECIBIR ASISTENCIA

"Actualmente recibimos ayuda del Centro de Empleo, pero no tienes que preocuparte por problemas con las autoridades. Si necesito apoyo con solicitudes o asuntos similares, contamos con trabajadores sociales profesionales a nuestro lado que están muy familiarizados con esto y pueden apoyarnos (por ejemplo, los servicios de asesoramiento social de tu ciudad, Caritas o Diakonie). Conocen los procedimientos oficiales y están disponibles para ayudarnos con cualquier dificultad. Así que no tienes que preocuparte de que no se pague el alquiler."

"Como mis padres actualmente no pueden trabajar mucho debido a una enfermedad, seguimos recibiendo ayuda del Centro de Empleo. Pero estoy trabajando para que mi familia sea financieramente independiente y ahora mismo estoy poniéndome al día con mis A-levels."

"Por ahora, seguimos recibiendo apoyo económico, pero con un piso nuevo queremos construir una vida juntos y trabajar en nuestras carreras."

EJEMPLO: MASCOTAS

"Mi fiel compañero se llama... Es un perro de tamaño medio (posiblemente de raza), de aproximadamente la altura de la rodilla. Es extremadamente relajado y asistimos regularmente a la escuela de perros juntos. También tengo seguro de responsabilidad civil para mascotas."

EJEMPLO: FAMILIAS NUMEROSAS

"Soy una persona absolutamente familiar, hacemos mucho juntos y una buena educación para nuestros hijos es muy importante para nosotros. Mis hijos son educados y serviciales, de lo cual estoy muy orgullosa."

Puede que no te gusten los ejemplos que hemos seleccionado. Nuestro objetivo principal es mostrarte que no tienes que disculparte por estar desempleado, sin hogar o tener una familia numerosa. Desmonta los prejuicios dando a los posibles propietarios una pequeña visión de tu vida familiar; Describe tu manejo responsable de tu perro o aclara que puedes ser fiable incluso como beneficiario de beneficios y que tienes apoyo para comunicarte con las autoridades si es necesario.

AL FINAL, BASTA CON UNA SIMPLE FRASE ESTÁNDAR

"Estaré encantado de llevar mis documentos de solicitud a la visita del apartamento (información de SCHUFA, estado de prestación actual o prueba de ingresos, copia del seguro de responsabilidad civil privada)"

"Nos encantaría poder presentarnos en persona y llevaremos todos los documentos de solicitud para la visita del apartamento (lista de sus documentos)."

INFORMACIÓN SOBRE SCHUFA

SCHUFA recopila información sobre los consumidores, en particular su historial de pagos. Si concluyes un contrato, por ejemplo, los datos asociados se almacenan allí. Si no realizas repetidamente los pagos acordados, esto puede resultar en una entrada negativa, conocida coloquialmente como "SCHUFA negativo". Por el contrario, no tener entradas en SCHUFA significa que tu "SCHUFA" es positivo".

POR QUÉ ES IMPORTANTE SCHUFA?

Los propietarios suelen utilizar un informe SCHUFA para comprobar si los posibles inquilinos han tenido dificultades para pagar las facturas en el pasado. Les da una idea de tu historial de pagos y, por tanto, es un criterio importante a la hora de seleccionar nuevos inquilinos.

CERTIFICADOS DE SOLVENCIA DE SCHUFA

SCHUFA es la empresa más conocida en este sector, y muchos propietarios solicitan específicamente el certificado de solvencia de SCHUFA. Puedes comprarlo una vez o como suscripción por una tarifa. El certificado de solvencia ofrece una visión general de tu solvencia.

ALTERNATIVA GRATUITA AL INFORME DE CRÉDITO SCHUFA DE PAGO – NUESTRA RECOMENDACIÓN

Sin embargo, hay dos alternativas gratuitas que recomendamos y que en la mayoría de los casos son suficientes:

COPIA DE DATOS ANUALES

Según el artículo 13 del Reglamento General de Protección de Datos (RGPD), tiene derecho a una copia gratuita de sus datos almacenados por SCHUFA una vez al año. Puedes solicitar esta llamada copia de datos por escrito. La mayoría de los propietarios quedan satisfechos si se les muestra la copia.

SCHUFA–APP BONIFY:

Puedes ver tu puntuación crediticia a través de la aplicación SCHUFA. Esto se actualiza cada tres meses. Aunque la puntuación no pueda imprimirse, es adecuada para mostrarse en tu smartphone al ver un piso.

PROPINA

Recomendamos usar ambas opciones. La copia de datos es una visión general bien documentada, mientras que la puntuación en la app siempre está actualizada. Solo si un propietario solicita explícitamente un certificado oficial, deberías considerar comprar la opción de pago. Por regla general, sin embargo, las opciones gratuitas son suficientes.

Puedes usar el código QR o el enlace para que la copia de datos te envíe a casa en solo unos minutos y descargar la app Bonify.



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

**PRUÉBALO ENSEGUIDA! SI NECESITAS AYUDA,
POR FAVOR CONTÁCTANOS.**

**INSTRUCCIONES PASO
A PASO**

INSTRUCCIONES PASO A PASO PARA LA COPIA DE DATOS

Solo tienes que rellenar los campos marcados con una **FECHA ROJA**. Revisa tus participaciones y luego envíala.

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

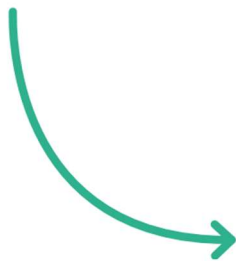
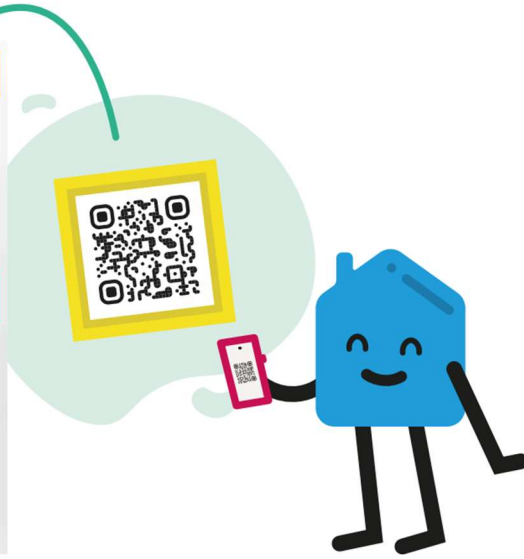
Ihr SCHUFA-Basisscore - kostenlos und digital

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

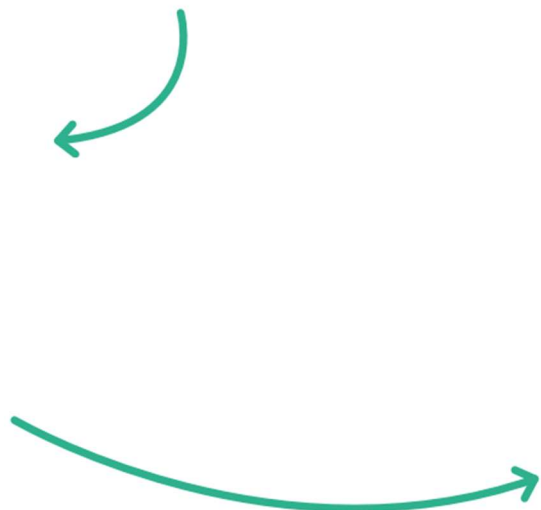
Hausnummer

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.

Persönliche Daten

Vorname(n)
Moni

Nachname(n)
Musterfrau

Geburtsdatum
01.01.2000

Anschrift

Straße & Nr.
Musterstraße 20

Wohnort
Darmstadt

PLZ
55555

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

INGRESOS

Además de la impresión personal, los ingresos son un criterio decisivo.

Los propietarios quieren saber exactamente cuál es tu ingreso neto mensual. Por lo tanto, crea una visión general de tus ingresos para presentar tu ingreso mensual total de forma transparente. Estas cifras pueden leerse en los siguientes documentos:

- Salario procedente de empleo a tiempo parcial o completo (nómina)
- Ingresos de mini-trabajos (nóminas)
- Prestación por enfermedad (notificación del fondo de seguro médico)
- Asignación de cuidados (notificación del fondo de seguro de cuidados)
- Pensión (notificación del fondo de pensiones)
- Pagos de manutención
- Pagos anticipados de mantenimiento (notificación del fondo de adelanto de mantenimiento)
- Prestación por hijos (notificación de la oficina de prestaciones familiares)
- Asignación suplementaria por hijos (notificación de la oficina de prestaciones familiares)

EJEMPLO DE UN ESTADO DE RESULTADOS

NOMBRE	TIPO DE INGRESO	INGRESO NETO MENSUAL
Mrs Jones	Empleo a tiempo parcial (35 horas semanales) Prestación por hijos Asignación suplementaria por hijos	1.200,- € 500,- € 150,- €
Mr Jones	Asignación de cuidados	900,- €
Abuela Jones	Pensión	950,- €
Hija Jones	Mini-Trabajo	300,- €
Total		4.000,- €

Si recibes Bürgergeld o asistencia social, el apoyo consta de dos componentes:

 **Tipo estándar para gastos de vida:** Esta cantidad cubre gastos básicos de cosas como comida, ropa y otras necesidades.

 **Costes de alojamiento y calefacción:** Esta cantidad varía según la ciudad.

La cantidad de apoyo para alojamiento se basa en la tabla de costes de alojamiento (KdU) para la ciudad correspondiente (busca en Google, por ejemplo: KdU Jobcenter Rüsselsheim).

EJEMPLO: BENEFICIARIOS DE PRESTACIONES SOCIALES

Familia de 4 en Rüsselsheim:

El Jobcenter cubrirá el alquiler hasta 1,064€ bruto (incluyendo alquiler básico + costes operativos) + gastos de calefacción (también se cubrirá la cantidad real).

COSTES DE ALOJAMIENTO Y CALEFACCIÓN - DIE KOSTEN DER UNTERKUNFT (KDU)

RENTA BRUTA EN FRÍO* (VALORES DE REFERENCIA) DISTRITO GROSS-GERAU, VÁLIDO DESDE EL 01.09.2025)

	ÁREA DE REFERENCIA GROß-GERAU Biebesheim Gernsheim Riedstadt Stockstadt Büttelborn Groß-Gerau Nauheim	ÁREA DE REFERENCIA MÖRFELDEN-WALLDORF Mörfelden-Walldorf	ÁREA DE REFERENCIA RÜSSELSHEIM Bischofsheim Ginsheim-Gustavsburg Kelsterbach Raunheim Rüsselsheim Trebur
Alquiler básico + costes operativos sin costes de calefacción 1 person (50 qm) max. in €	608,00	640,00	606,00
Alquiler básico + costes operativos sin costes de calefacción 2 persons (60 qm) max. in €	739,00	820,00	729,00
Alquiler básico + costes operativos sin costes de calefacción 3 persons (75 qm) max. in €	828,00	1.022,00	843,00
Alquiler básico + costes operativos sin costes de calefacción 4 persons (87 qm) max. in €	944,00	1.180,00	1.064,00
Alquiler básico + costes operativos sin costes de calefacción 5 persons (99 qm) max. in €	1.064,00	1.332,00	1.259,00
Sobrecargo sobre el alquiler básico + costes operativos sin costes de calefacción cada uno adicional person (12 qm) max. in €	129,00	161,00	153,00

*El alquiler bruto es la suma del alquiler básico más los costes operativos en frío, pero EXCLUYENDO los costes de electricidad, agua caliente y calefacción.



El área del apartamento puede ser un poco más pequeña o mayor. Solo el precio debe estar por debajo del límite máximo.

DÓNDE BUSCAR?

REAL ESTATE PORTALS

Hier ist eine Liste der bekanntesten Immobilienportale in Deutschland:



A menudo encontrarás un anuncio de apartamentos en todos estos sitios. Si buscas una vivienda social que requiera un certificado de elegibilidad para vivienda subvencionada (Wohnberechtigungsschein), puedes seleccionarlo en los ajustes de filtro de immowelt.de y immobilenscout24.de.

GRANDES EMPRESAS INMOBILIARIAS

Las grandes empresas inmobiliarias ofrecen la mayor variedad de viviendas asequibles en Alemania. Anuncian sus apartamentos vacíos tanto en los principales portales inmobiliarios como en sus propias páginas web. Como los alquileres suelen ser más baratos, merece la pena centrarse en estas empresas. Existen empresas de vivienda regionales, municipales y privadas tanto a nivel nacional.

SE PUEDEN ENCONTRAR LAS SIGUIENTES EMPRESAS INMOBILIARIAS EN EL 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>

CERTIFICADO DE ELEGIBILIDAD PARA VIVIENDA SUBVENCIONADA

QUÉ ES UN CERTIFICADO DE ELEGIBILIDAD PARA VIVIENDA SUBVENCIONADA?

Un certificado de elegibilidad para vivienda subvencionada (Wohnberechtigungsschein - WBS) es prueba de que se permite alquilar un piso subvencionado por el Estado (vivienda social). Estos son más baratos porque parte del alquiler lo paga el estado o el piso pertenece a la autoridad local. Depende de los ingresos, es válido durante un año y luego debe volver a solicitarse. La emisión de un WBS es gratuita y se realiza en el municipio donde estás registrado. Al final de este capítulo encontrarás enlaces y contactos de los municipios del distrito de Groß-Gerau.

NECESITARÁS LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

- ✓ Documento de identidad, pasaporte o permiso de residencia (válido al menos un año)
- ✓ Prueba de los ingresos totales de tu hogar (incluyendo pensión alimenticia y prestación por hijos)
- ✓ Certificados de nacimiento de los niños
- ✓ Prueba de discapacidad grave o necesidad de cuidados

NUESTRA RECOMENDACIÓN:

ES FUNDAMENTAL BUSCAR UN PISO POR INICIATIVA PROPIA

La probabilidad de que alguien de la oficina de vivienda te llame y te ofrezca un piso gratis es muy baja. Hay muy pocos apartamentos subvencionados por el Estado que sean asignados por las propias autoridades locales. Con un WBS también puedes buscar vivienda social en las grandes compañías de vivienda. Esto te da una selección más amplia de apartamentos que solo las personas con WBS pueden alquilar. Puedes descubrir cómo hacerlo en el próximo capítulo (4.3).

CÓMO CONSIGO UN PISO SUBVENCIONADO?

Hay dos opciones:



🔑 Asignación por parte de la autoridad local:

Si queda disponible un apartamento propiedad de la autoridad local, se asigna mediante un proceso de selección. Se tienen en cuenta diversos factores sociales, por ejemplo, la edad, la presencia de niños, el grado de discapacidad, etc. Sin embargo, las posibilidades de encontrar un piso de esta manera son escasas, ya que muchas autoridades locales solo tienen unos pocos pisos propios. Si te pones en la lista de otras ciudades, al menos aumentas la probabilidad de conseguir un piso a través de las autoridades locales. Por lo tanto, si tienes un WBS, también deberías incluirte en la lista de espera en otras ciudades. Como cada ciudad tiene normativas diferentes, deberás consultar con las autoridades competentes de la ciudad donde deseas ser incluido en la lista de espera sobre el procedimiento exacto.

🔑 Búsqueda independiente con un WBS (Wohnberechtigungsschein):

Con un WBS, también puedes buscar pisos de forma independiente en portales inmobiliarios. Algunos pisos solo pueden ser alquilados por personas con WBS. Esto significa que el número de solicitantes es mucho menor. A menudo son apartamentos de grandes empresas inmobiliarias que ofrecen algunos de sus apartamentos como vivienda social en cooperación con el Estado. Tú pagas el alquiler tú mismo o las autoridades lo pagan si recibes ayuda. Los alquileres suelen ser más baratos porque están subvencionados por el estado. Sin embargo, debes solicitar estos apartamentos de la misma manera que para cualquier otro apartamento en el mercado de vivienda abierta.

SOLICITA UN WBS SABRIENDO QUE NO SUSTITUYE UNA BÚSQUEDA ACTIVA E INDEPENDIENTE EN EL MERCADO INMOBILIARIO.



BIEBESHEIM

Información y descargas

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



MÖRFELDEN-WALLDORF

Presentación personal / cita

Departamento responsable: Oficina de Vivienda Social y Vivienda

Información y descargas

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



BISCHOFSCHEIM

Información y descargas

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



NAUHEIM

Información y descargas

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



BÜTTELBORN

Información y descargas

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



RAUNHEIM

Información y descargas

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



GERNSCHEIM

Presentación personal / cita

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



RIEDSTADT

Presentación personal / cita

Departamento 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



GINSHEIM-GUSTAVSBURG

SOLICITUD ONLINE

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



RÜSSELSHEIM

Información y descargas

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



GROB-GERAU

Información y descargas

<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

Presentación personal / cita

Departamento responsable: Juventud, Familia y Asuntos Sociales
Rheinstraße 34-36; 64589 Stockstadt am Rhein
Telefon: 06158 829-0; kontakt@stockstadt.de
<https://stockstadt.de/>



KELSTERBACHSOLICITUD ONLINE

Solicitud online:

<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

Presentación personal / cita

Departamento responsable: Asuntos Sociales, Cultura y Educación
https://trebur.de/buergerservice-verwaltung/themen-a-z.html?tx_a2z_pi%5Baction%5D=show&tx_a2z_pi%5Bcontroller%5D=Item&tx_a2z_pi%5Bitem%5D=373&cHash=a00ea777eb7e584baee3363a5cedc26

CENTRO DE EMPLEO Y OFICINA DE BIENESTAR SOCIAL (SOZIALAMT)

QUÉ TAN ALTO PUEDE SER EL ALQUILER SI RECIBO BÜRGERGELD O ASISTENCIA SOCIAL?

SI UN PISO ESTÁ APROBADO EN LA TABLA DE KDU PARA TU CAPACIDAD. SE REQUIEREN LOS SIGUIENTES DATOS CLAVE:

1. ALQUILER BÁSICO

2. COSTES OPERATIVOS*

DEBE SER AL MENOS 2€ POR METRO CUADRADO

CÁLCULO: 2 X METROS CUADRADOS

3. COSTES DE CALEFACCIÓN**

El pago por adelantado puede variar, pero aquí también deberías esperar alrededor de 2€ por metro cuadrado

CÁLCULO: 2 X METROS CUADRADOS

3. OTROS COSTES

por ejemplo, plaza de aparcamiento

4. METRO CUADRADO

EN EL DISTRITO DE GROSS-GERAU
En el distrito de Groß-Gerau, los límites máximos de alquiler para KdU se basan en una renta bruta. Esto significa alquiler en frío + gastos auxiliares o operativos en frío (recogida de basura, limpieza de calles, seguros, mantenimiento, etc.).



PERO A MENUDO, LOS ANUNCIOS DE APARTAMENTOS SE DESCRIBEN DE LA SIGUIENTE MANERA:

Alquiler básico: 1.000,- €
Costes operativos: 300,- €
Costes de calefacción: incluidos en los costes operativos

PUEDES UTILIZAR EL SIGUIENTE CÁLCULO Y LA TABLA KDU PARA ESTIMAR DE ANTEMANO SI LAS AUTORIDADES ACEPTARÁN O NO EL ALQUILER*:

* Sin embargo, solo sabrás con exactitud cuando tu trabajador social haya revisado la oferta de alquiler.

1. METROS CUADRADOS X 2 = COSTES DE OPERACIÓN
2. COSTES OPERATIVOS + ALQUILER BÁSICO = IMPORTE X
3. Compara el resultado con la tabla KDU

REVISA LAS OFERTAS DE ALQUILER

Si recibes asistencia del Centro de Empleo o de Sozialamt, primero debe revisar el alquiler del apartamento por la autoridad. Pregunta a tu trabajador social qué necesita para revisar una oferta de alquiler (Mietangebot). Normalmente es importante que los costes auxiliares se dividan en costes de calefacción y de funcionamiento.

Pregunta si es obligatorio firmar al propietario. Por norma general, las autoridades requieren la siguiente información:

- ✓ Alquiler básico
- ✓ Costes operativos (costes auxiliares sin calefacción)
- ✓ Costes de calefacción
- ✓ Metros cuadrados
- ✓ Depósito
- ✓ Detalles de la dirección
- ✓ Datos de contacto del propietario

En el distrito de Groß-Gerau hay formularios que debe imprimir, rellenar y que el propietario firme.

Importante: Los contratos de alquiler solo pueden firmarse después de que las autoridades hayan dado su aprobación.



OFERTA DE ALQUILER EN 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 Unterkunftskosten 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

Certificado para la determinación de Unterkunftskosten y Heizkosten für Asylbewerber

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

SOLICITUD DE DEPÓSITO Y APROVISIONAMIENTO INICIAL

SOLICITUD DE UN PRÉSTAMO POR DEPÓSITO DE GARANTÍA

Un préstamo por depósito de garantía solo puede solicitarse después de que el contrato de alquiler haya sido firmado y presentado a las autoridades. Como algunos propietarios esperan la fianza el día en que se firma el contrato, por favor acláralo con antelación con el propietario y presenta la solicitud del préstamo de depósito, preferiblemente con el contrato de alquiler firmado.

La aprobación puede tardar entre 2 y 4 semanas. El Centro de Empleo suele conceder un préstamo siempre que no supere los tres meses de alquiler y se devuelva al menos 50 € al mes. La solicitud se realiza de forma informal y debe contener la siguiente información:

- ✓ Asunto: "Por la presente solicito por..."
- ✓ Nombre, apellido, fecha de nacimiento
- ✓ Dirección antigua y nueva
- ✓ Cantidad del depósito
- ✓ Pago mensual
- ✓ Detalles de la cuenta bancaria de la cuenta de depósito: titular de la cuenta, IBAN, referencia de pago
- ✓ Fecha, lugar, firma

SOLICITUD PARA EL MOBILIARIO INICIAL

Si te mudas de un alojamiento para refugiados o personas sin hogar, puedes solicitar un pago puntual para ayudarte a amueblar tu hogar con lo esencial. Debes presentar la solicitud lo antes posible tras firmar el contrato de alquiler, ya que el proceso puede llevar algo de tiempo.

**PUEDES ENCONTRAR
TODA LA
INFORMACIÓN AQUÍ:**



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

VISITA AL APARTAMENTO

COMPORTAMIENTO RECOMENDADO

- 🔑 Mantente **auténtico** y presta atención a **los modales educados**. Una sonrisa amistosa, un apretón de manos y un "gracias por la invitación" son los gestos educados habituales.
- 🔑 Mantente amable e interesado, y siempre **enfatisa las características positivas** del apartamento que te llamen la atención, por ejemplo, ubicación, tamaño de la habitación, suelos, etc. Los propietarios suelen elegir personas que muestren mucho interés en el piso.
- 🔑 **Ofrécete a encargarte de pequeñas reformas** si te apetece.
- 🔑 Si no hablas alemán, **lleva a alguien contigo para traducir** o usa una **app de traducción**. El hecho de que podáis comunicaros es un criterio importante para los propietarios.
- 🔑 **Prepárate para preguntas desagradables y piensa en respuestas adecuadas con antelación**. Por qué tienes una entrada en SCHUFA? Cuánto tiempo llevas recibiendo ayuda y por qué? Por qué tienes que mudarte de tu antiguo piso??
- 🔑 **Haz preguntas** sobre calefacción, agua caliente, ventanas, normas de la casa, vecinos y los costes exactos de alquiler y accesorios.
- 🔑 **Lleva tu portafolio de solicitud contigo** y entrégalo a la persona que esté presente durante la visita al piso.

PREGUNTAS

Las preguntas señalan interés y muestran cierto nivel de competencia en temas de vivienda.

- 🔑 Alquiler exacto (alquiler básico, costes auxiliares o operativos, costes de calefacción)
- 🔑 Es un contrato de alquiler con alquiler escalonado? (Sería una mala idea, ya que los alquileres suelen volverse demasiado caros después de un año)
- 🔑 Cómo se proporciona la calefacción?
- 🔑 La cocina seguirá en el piso?
- 🔑 Cómo se calienta el agua caliente?
- 🔑 Se puede dejar la lavadora en el apartamento?

ABRIENDO PUERTAS A UN FUTURO MEJOR



FIND MORE INFORMATION HERE:

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



CONTACT

Neue Wohnraumhilfe gGmbH
Elisabeth-Selbert-Straße 26
64289 Darmstadt

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

DESIGN

studio cg
Olivia Wilk
www.studiocg.de

Una iniciativa de:



&

