



Mieterverein Dresden

**Mieterverein Dresden und Umgebung e.V.**  
Fetscherplatz 3, 01307 Dresden

# Wohnungssuche

§ informiert §



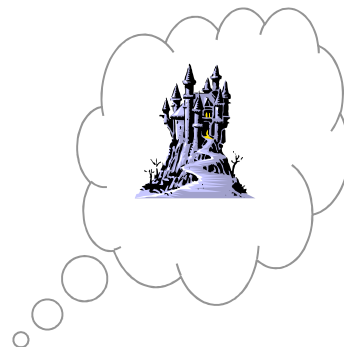
## Traumwohnung oder Luftschloss?

Bevor Sie auf Wohnungssuche gehen, sollten Sie klare Vorstellungen über Ihre Wohnung haben. Setzen Sie Prioritäten, was Ihnen besonders wichtig ist. Eine Checkliste kann dabei helfen.

➤ **Mietpreis:** Was nützt die Traumwohnung, wenn sie nicht bezahlbar ist! Setzen Sie sich deshalb ein Limit, das Sie auf keinen Fall überschreiten wollen. Beachten Sie auch Nebenkosten und Zahlungen an Dritte (z.B. Contracting-Verträge bei Heizung, Kabelanschluss u.ä.). Faustregel: Für das Wohnen sollten maximal 30 Prozent des monatlichen Haushaltneutoeinkommens verwendet werden.

In Sachsen wurde bisher die **Mietpreisbremse** von der Landesregierung nicht eingeführt. Mit einer Mietpreisbremse dürfte die Miete bei Wiedervermietung einer Wohnung höchstens 10 % über der ortsüblichen Miete liegen.

- **Wohnlage:** Gute Wohnlage hat meist ihren Preis. Belebtes Wohnumfeld kann nerven - zu ruhige Lage kann langweilig werden. Beachten Sie Verkehrsbedingungen, Einkaufsmöglichkeiten, Arbeits- und Schulwege.
- **Ausstattung:** Balkon, Zentralheizung, IWC, Bad, Teppichboden, Einbauküche, Isolierglasfenster... Auch hier gilt: Jedes Extra schlägt im Mietpreis zu Buche. Prüfen Sie, worauf Sie gegebenenfalls verzichten können und worauf nicht!
- **Beschaffenheit:** Unsanierte Wohnungen sind oft wesentlich billiger als sanierte - aber: eine Sanierung könnte schon bald auf Sie zu kommen! Danach könnte es eine kräftige Mieterhöhung geben.
- **energetischer Zustand:** Mangelhafte Dämmung, undichte Fenster und veraltete Heizungsanlagen beeinträchtigen nicht nur den Wohnkomfort, sondern können auch die Heizkosten in die Höhe treiben. Aufgrund gesetzlicher Vorgaben zur Energieeinsparung sind umfangreiche Bauarbeiten hier nur eine Frage der Zeit. Lassen Sie sich unbedingt den **Energieausweis** für das Haus vorlegen und erkundigen Sie sich nach den Heizkosten.
- **Größe:** Jeder Quadratmeter mehr kostet mehr Miete. Wichtiger als die Gesamtfläche ist deshalb die Anzahl der Wohnräume und ihr Schnitt.
- **Nebenanlagen:** ... sind keine Nebensache. Achten Sie auf Abstellmöglichkeiten für Kfz, Spielmöglichkeiten für Kinder, Keller- oder Abstellräume, Wäschetrockenplatz u.ä., aber auch auf unnütze Dinge: warum sollen Sie z.B. für einen Platz in der Tiefgarage bezahlen, wenn Sie gar kein Fahrzeug haben?



## Wo finden Sie die geeignete Wohnung?

- **Direkt beim Vermieter:** kommunale Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften, freie Wohnungsunternehmen, private Vermieter
- **Wohnungsamt** oder vergleichbare Behörde (in Dresden: Sozialamt, Abt. Integration und Eingliederungsleistungen, Sachgebiet Wohnungsfürsorge, Junghansstr. 2, Tel. 4881383): Hier kann ein Wohnberechtigungsschein beantragt werden, und Sie erfahren, welche sozial gebundenen Wohnungen in der Stadt/Gemeinde zur Verfügung stehen.
- **Makler:** ...können Ihnen die Wohnungssuche erleichtern, indem sie Ihnen ein Angebot nach Ihren Wünschen unterbreiten. Seit 1.6.2015 gilt das Bestellerprinzip. Mieter müssen den Makler nur noch in Ausnahmefällen bezahlen, wenn sie ihn selbst beauftragt haben, der Makler ausschließlich aufgrund dieses Auftrags tätig geworden ist und eine Wohnung beschafft hat, über die schließlich ein Mietvertrag zustande gekommen ist. Bis zu zwei Monatsmieten (zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer) kann der Makler dann als Provision verlangen.
- **Zeitung:** Zeitungsannoncen bieten einen guten Überblick, beschreiben die Wohnung jedoch oft unzureichend. Tipp für Dresden und Umgebung: Freitag-Beilage der Sächsischen Zeitung und Wochenend-Ausgabe der Dresdner Neuesten Nachrichten. Auch kostenlos verteilte Wochenzeitungen enthalten zahlreiche Wohnungsangebote.
- **Internet:** ...ermöglicht schnelle und gezielte Suche, oftmals mit genauer Beschreibung der Wohnung, Grundriss oder Foto.

**Aber: Hände weg!** ... von „Wohnungsvermittlungsvereinen“ oder kostenpflichtigen „Mieterdateien“. Hier wird Wohnungssuchenden unnötig Geld abgeknöpft, meist ohne Gegenleistung, denn eine wirkliche Vermittlung kommt selten zustande.

## Wohnungsbesichtigung:

Wenngleich der erste Eindruck meist entscheidend ist, sollten Sie bei der Wohnungsbesichtigung genau hinschauen, bevor Sie den Mietvertrag unterschreiben. Schauen Sie sich das Haus und das Umfeld in aller Ruhe, möglichst mehrmals und zu unterschiedlichen Tageszeiten an. Schreiben Sie sich am besten alle Fragen auf, die Sie bei der Wohnungsbesichtigung klären möchten. Erbitten Sie sich nach der Besichtigung ausreichend Bedenkzeit, um Ihre Entscheidung in Ruhe zu treffen.



### Machen Sie sich folgendes klar:

- Gefällt Ihnen die Wohngegend?
- Gibt es in der Nähe Einkaufsmöglichkeiten und Kindereinrichtungen? Wie weit ist die nächste Haltestelle des Personennahverkehrs entfernt?
- Gibt es am Haus einen Hof, einen Garten, Spielmöglichkeiten für die Kinder? Gibt es Parkmöglichkeiten?
- Macht das Haus einen gepflegten Eindruck?
- Ist im Umfeld demnächst mit größerer Bautätigkeit zu rechnen?

### Bei der Wohnungsbesichtigung selbst sollten Sie auf folgende Details achten:

#### Wohnräume:

- Anzahl, Fläche und Höhe - Können Sie Ihre Möbel stellen? Schrägen, Fenster und Türen berücksichtigen!
- Wie groß ist die tatsächlich nutzbare Wohnfläche? ggf. nachmessen!
- Helligkeit der Räume
- Hellhörigkeit der Räume

#### Fenster:

- Größe, Helligkeit, Sonneneinstrahlung, Ausrichtung, Ausblick
- Gibt es Jalousien?
- Isolierverglasung, Wärme- und Schalldämmung
- Lassen sich alle Fenster richtig öffnen? Sind alle Fenster dicht?
- Passen Ihre Gardinen? Mit welchen Anschaffungskosten müssen Sie ggf. rechnen?

#### Balkon/Terrasse

- Größe, Ausrichtung, Verkleidung - ist eine sinnvolle Nutzung möglich?
- Ist Wäschetrocknen erlaubt?
- Darf eine Markise angebracht werden?

#### Heizung:

- Welche Heizungsart gibt es?
- Entspricht Heizung den Raumverhältnissen?
- Ist in allen Räumen Heizmöglichkeit vorhanden?
- Zustand der Öfen bzw. Heizkörper

#### Stauflächen und Abstellmöglichkeiten:

- Gibt es Wandschränke, Nischen, Abstellraum, Keller- und Bodenraum, Fahrradraum u.ä.

#### Bad/WC:

- Sind Waschbecken, Badewanne, WC usw. neu oder alt, ggf. reparaturbedürftig?
- Gibt es Stellplätze und Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine, Trockner
- Fenster, Belüftungsmöglichkeit
- Sind Fliesen und Böden in Ordnung?

#### Küche:

- Sind Einbaumöbel, Herd, Spüle usw. vorhanden, werden sie mit vermietet oder ist eine Ablöse zu zahlen?
- Können Küchengeräte (Herd, Kühlschrank, Spülmaschine...) untergebracht werden?
- Gibt es Gas- oder Elektroanschluss
- Fenster, Belüftungsmöglichkeit
- Sind Fliesen und Böden in Ordnung?

#### Elektro- Telefon- und Antennenanlage:

- Gibt es ausreichend Steckdosen und Lichtquellen?
- Ist Telefonanschluss vorhanden? Wo?
- In welchen Räumen ist Antennen-, SAT- oder Kabelanschluss vorhanden?
- Zustand der Elektroinstallation

#### Böden und Wände:

- Zustand der Fußböden, Fußbodenbeläge, Tapeten, Farbanstriche usw.
- Ist die Wohnung renovierungsbedürftig?
- Gefallen Ihnen Anstrich, Tapeten, Fußbodenbeläge?
- Achten Sie auf Feuchtigkeitsschäden, Stockflecke u.ä.

#### Sonstiges:

- Gibt es Möglichkeiten zum Wäschetrocknen?
- Sind Kellerräume feucht?

**Und noch ein Tipp:** Bevor Sie sich endgültig entscheiden, schauen Sie sich den Mietvertrag genau an. Unterschreiben Sie keine Vereinbarungen, die Sie eigentlich gar nicht wollen! Holen Sie vorab ggf. einen Rechtsrat ein.

### Kontakt über:

**Mieterverein Dresden und Umgebung e.V., Fetscherplatz 3, 01307 Dresden**

**Telefon:** 866 45-0 **Fax:** 866 45-11

**E-Mail:** [info@mieterverein-dresden.de](mailto:info@mieterverein-dresden.de) **Internet:** [www.mieterverein-dresden.de](http://www.mieterverein-dresden.de)

**Facebook:** [www.facebook.com/Mieterverein.Dresden](http://www.facebook.com/Mieterverein.Dresden)