



Gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)

# **Unterstützung von Wohnungssuchenden - Offene Infoabende**

**Mittwoch, 24. Oktober 2018**

# **HERZLICH WILLKOMMEN**



Gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)

## Programm Informationsabend:

- **18:00 Uhr**      **Begrüßung**  
*Herr Landrat Josef Hauner*
- **18:10 Uhr**      **Einführung in die Thematik und Vorstellung der Referenten**  
*Nathalie von Pressentin, Landratsamt Freising, Integrationsbeauftragte*
- **18:15 Uhr**      **Vortrag „Unterstützung von Wohnungssuchenden“**  
*Jürgen Mieskes – Geschäftsführer Immobilienservice Mieskes GmbH Freising*  
  
**Vortrag „Mietvertrag“**  
*Dr. Volker Zinkernagel – 1. Vorstand Mieterverein Freising*
- **19:45 Uhr**      **Offene Fragerunde**
- **20:00 Uhr**      **Individuelle Fragen an Netzwerkpartner aus dem Landkreis Freising**



Gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)

# Unterstützung von Wohnungssuchenden - Vortrag -

*Jürgen Mieskes,  
Geschäftsführer Immobilienservice Mieskes GmbH  
Freising*



Gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)

# Zahlen und Fakten zum Wohnungsmarkt im Landkreis Freising



Gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)

# Einwohnerzahlen Landkreis Freising

## Landkreis Freising

- ▶ Haushalte – Stand 05/2011: 71.471
  - ▶ Anzahl Einwohner – Stand 05/2011: 162.818
  
  - ▶ Anzahl Einwohner – Stand 12/2017: 177.997
  - ▶ Anzahl Einwohner – Prognose 2035: 194.000
  
  - ▶ Wohngeld: 693 Haushalte (größtenteils einkommensschwache Familien)
  - ▶ Jobcenter: 1.646 Haushalte
  - ▶ SGB XII: 547 Haushalte (Aufstockung bei Rentner bzw. Erwerbsminderungsrente)
- (2017)
- 
- ▶ 727 Bleibeberechtigte in Asylbewerberunterkünften (10/2018)



Gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)

# Mietpreistabelle

Beispiel Kaltmietkosten für Stadt Freising:

Für 1 Person	bis 50 qm	bis max. 522 €
Für 2 Personen	bis 65 qm	bis max. 650 €
Für 3 Personen	bis 75 qm	bis max. 793 €
Für 4 Personen	bis 90 qm	bis max. 879 €
Für 5 Personen	bis 105 qm	bis max. 1.050 €
Für jede weitere Person	weitere 15 qm	zusätzlich bis zu 130 €



Gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)

## Exkurs

- **Mietpreisbremse (seit 01.08.2015 in Bayern)** Mietanhebung für Bestandswohnungen bei Wiedervermietung höchstens um 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete
- **Bestellerprinzip (seit 01.06.2016)** diejenige oder derjenige, der Maklerin oder Makler beauftragt hat, zahlt Maklergebühren/Provision ->
- **Kappungsgrenze (seit 2013):** Erhöhung der Bestandsmieten nur um max. 15 % in drei Jahren



Gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)

# VermieterInnen





Gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)

# Was ist VermieterInnen wichtig?

- Festes Einkommen
  - Pünktliche und regelmäßige Mietzahlungen
- Keine Probezeit – Übernahmebescheinigung durch Arbeitgeber
- Keine bzw. plausibel erklärbare Schufa Einträge
- Sorgfältiger Umgang mit der Wohnung/Immobilie
  - Keine finanziellen Nachteile bei möglichen Schäden an der Mietsache
- Gepflegtes Auftreten
- Höfliche Umgangsform
- Keine Probleme mit anderen Mietparteien / Eigentümerinnen und Eigentümern im Haus bzw. mit der Hausverwaltung
- Ausreichend Deutsch-Kenntnisse (Verständnis von Mietvertrag)



Gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)

# Woher erhalten VermieterInnen die Informationen?

- Durch die letzten drei Gehaltsnachweise
- Einen Einblick in den Arbeitsvertrag
- Die Einholung der Schufa
- Persönliches Gespräch mit dem Mietinteressenten
- Vorvermieter
- Immobilienmakler (gegen Gebühr)



Gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)

# Die 4 VermieterInnen-Typen

## 1) Sozial - engagierte VermieterInnen

- Soziale Einstellung (Wissen über Probleme und wollen helfen; bieten proaktiv ihre Wohnungen an)
- Eigeninitiative

## 2) „Positive“ VermieterInnen

- Schlechte Erfahrung, z.B. mit bestimmter Nationalität inkl. Deutsch (z.B. zu hoher / niedriger Anspruch)
- Bürokratische Kompetenz
- Kennen die Problematik, sind grundsätzlich positiv eingestellt. Wissen zu wenig über den (Behörden-)Ablauf
- Wollen nicht zu viele Umstände haben



Gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)

# Die 4 VermieterInnen-Typen

## 3) Sicherheitsorientierte VermieterInnen

- Möchten ggf. zusätzliche Betreuung / Ansprechpartner

## 4) „Ablehnende“ VermieterInnen

- Marktfähige Immobilie?
- Vorurteile
- Vermieten aufgrund von Ressentiments nicht an: ALG-II-Empfänger, Sozialhilfeempfänger, Studenten, junge Leute, Flüchtlinge, Migranten u. ä.



Gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)

# MieterInnen



Gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)

# Verhaltensregeln

- Ordnung
- Reinigung
- Mülltrennung (vor allem bei größeren Wohneinheiten)
- Heizen & Lüften (Schimmelproblematik)
- Energiesparen (Wasser, Strom)
- Brandschutz
- Ruhezeiten
- Verhalten allgemein (Kinder im Treppenhaus nicht spielen lassen, nachbarschaftliches Miteinander)



Gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)

## Besondere Barrieren

- Fehlende Berufstätigkeit
- Unzureichende Bonität
- Fehlende Kontakte
- Ggf. fehlende Sprach- und Schriftkenntnisse
- Ggf. kulturelle Unterschiede
- Ggf. fehlendes Wissen über „Wohnen in Deutschland“



Gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)

# Die Vorbereitung





Gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)

# Wie überzeuge ich VermieterInnen?

„Ordentliches“ Anschreiben (maximal eine Seite)

Vorteile für die Vermieterin / den Vermieter beschreiben:

- Persönliche Vorstellung der MietinteressentInnen
- Zuverlässige und gesicherte Mietzahlungen
- Dauerhafte Begleitung, Kontaktperson (Ggf. durch Patinnen und Paten)
- Zusicherung pfleglicher Umgang mit der Immobilie/Wohnung
- Wissen über „deutsche Mietkultur“ -> z.B. Mieterqualifikation
- Ggf. dauerhaften Aufenthaltsstatus nennen
- Ggf. Sprachkurs

Bei telefonischer Erstkontaktaufnahme: im Nachgang nochmal schriftlich nachhaken „**HHH - Höfliche Hartnäckigkeit hilft!**“



Gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)

# Telefonleitfaden nach dem Neusässer Konzept

- Guten Tag, ich heiße .....
- Haben Sie kurz Zeit für mich?
- **Vermieter: Ja.**
- Ich rufe wegen der von Ihnen angebotenen Wohnung in der ... (Straße, Stadtteil, Ortsteil nennen) ..... an.
- **Pause: ca. 3 Sekunden warten ...**
- Diese Wohnung wäre genau das, was ich suche.
- Ich würde die Wohnung gerne besichtigen, dabei könnten Sie mich gleich kennenlernen.
- Ich habe in den nächsten 3 Tagen immer wieder freie Zeiten für eine Besichtigung.
- Wann würde es bei Ihnen denn am besten gehen?
- **Antwort abwarten Vermieter: Bei mir geht's am..... (Datum) um ..... (Uhrzeit).**
- Ok, am..... um ..... Uhr ist es für mich sehr gut!
- Hier nochmal mein Name und meine Telefonnummer, falls bei Ihnen etwas dazwischenkommt.
- Name und Handynummer nennen.
- Vielen Dank, ich bräuchte nur noch die genaue Anschrift von Ihnen.
- **Vermieter: Die Wohnung ist in der .....-Straße; Hausnummer ...; ... Stock in.....Ort.**
- Herzlichen Dank. Auf Wiederhören!
- **Vermieter: Gerne. Auf Wiederhören!**



Gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)

# Telefonleitfaden nach dem Neusässer Konzept

Einwände:

***Vermieter: Ich vermiete nicht an .....; z.B. Ausländer, Flüchtlinge, Arbeitslose, Hartz4 Empfänger, u.v.m.***

Gut, dass Sie das gleich so offen ansprechen, ich kann Sie da sogar zum Teil verstehen ...

Ich bin mir aber sicher, wenn Sie mich persönlich kennen-lernen, werden Sie anders darüber denken.

***Vermieter: Ich habe schlechte Erfahrung mit ....; z.B. Ausländer, Flüchtlinge, Arbeitslose, Hartz4 Empfänger, u.v.m. gemacht.***

Gut, dass Sie das gleich so offen ansprechen, ich kann Sie da sogar zum Teil verstehen ...

Ich bin mir aber sicher, wenn Sie mich persönlich kennenlernen, werden Sie anders darüber denken.

Ich habe extra einen Kurs besucht zum Thema Hausordnung, Mülltrennung und Ruhezeiten.

In nächster Zeit würden Sie die Miete direkt vom Jobcenter/ Träger der Grundsicherung pünktlich und zuverlässig überwiesen bekommen



Gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)

# Besichtigungstermin = Vorstellungsgespräch

- Pünktlichkeit
- Höflichkeit (angenehmer Händedruck, Blickkontakt, Nicken, aufmerksames Verfolgen des Gespräches, Handys aus, Danksagung, Verabschiedung etc.)
- Seriöses und gepflegtes Erscheinungsbild
- Anwesenheit aller Familienangehörigen, auch der Kinder, die in die Wohnung einziehen
- Perfekte Bewerbermappe
- Mit allen notwendigen Dokumenten
- Auf Fragen der Vermieterin/des Vermieters vorbereitet sein
- Ggf. offene Fragen zur Wohnung stellen



Gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)

# Besichtigungstermin = Vorstellungsgespräch

**Bei Einzelbesichtigung:** Durch persönliches, nettes und sympathisches Gespräch punkten und Fragen stellen

**Bei Gruppenbesichtigung:** Auf kurze Vorstellung der Familie bzw. Person konzentrieren, Mappe übergeben und spätere Kontaktaufnahme zusichern  
→ Anschließend immer nochmals per Email bedanken und nach 2-3 Tagen nachhaken



Gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)

# Bewerbungsmappe

- Kurzportrait Mieter
- Nachweis Haftpflicht
- Kopie Ausweispapiere (mit Aufenthaltsstatus)
- Ggf. Teilnahmebestätigung an Veranstaltungen zu Thema Wohnen
- Ggf. Zertifikat Sprachlevel
- Arbeitsvertrag
- Ggf. Bestätigung Mietübernahme Jobcenter
- Schufa (Datenübersicht § 34 BDSG)
- Mietschuldenfreiheitsbescheinigung



Gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)

# Das Anschreiben

- Optisch ansprechend (keine Eselsohren, Flecken etc.)
- Gute Qualität, hochwertiges Papier
- Alle relevanten Unterlagen und Anlagen beifügen in zwei Ausführungen:
- Elektronisch als pdf-Datei
- Für die Besichtigung: Hochwertige Mappe
- Korrekte Grammatik, Rechtschreibung
  - Anschließend Vier-Augen-Prinzip: Überprüfung durch weitere Person



Gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)

# Das Anschreiben

- Selbstauskunft (vorgegeben oder eigene)

SELBSTAUSKUNFT		
	Mietinteressent	Ehepartner/Mitmieter
Name		
Vorname		
Geburtsdatum		
Staatsangehörigkeit		
Sprache(n)		
Familienstand		
Familienangehörige und sonstige, im Haus lebende Personen (Name, Vorname, Geb.-datum), bzw. Personenzahl der Mietinteressenten:		
Anschrift		
EMail		
Telefon		
Aufenthaltsstatus		
Arbeitsverhältnis (ja/nein)		
Ausgeübte Tätigkeit		
Arbeitgeber		
Name   Anschrift		
Falls selbständig:		
Tätigkeit		
GesamtNETTOeinkommen monatlich/jährlich		
Kontakt Jobcenter		
Fatermittlende Organisation		

1. Ist Tierhaltung beabsichtigt? <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nein Wenn ja, bitte Tierart und Anzahl angeben:
2. Spielen Sie ein Musikinstrument? <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nein Wenn ja, welches?
3. Ist eine gewerbliche Nutzung des Wohnraumes beabsichtigt? <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nein Wenn ja, bitte Umfang angeben:
4. Name, Anschrift und Telefon des jetzigen Vermieters/Unterkunft:
5. Bestehen oder bestanden in den letzten 5 Jahren Mahnverfahren oder Zahlungsklagen, Zwangsvollstreckungen, Verfahren zur Abgabe der eidesstattlichen Versicherung, Konkurs-, Vergleichs- oder Insolvenzverfahren? Würde in den letzten 10 Jahren eine eidesstattliche Versicherung/Offenbarungseid abgegeben? Sind oder waren entsprechende Verfahren anhängig oder ist ein Haftbefehl zur Erzwingung einer solchen eidesstattlichen Versicherung eingegangen oder zu erwarten? <input type="radio"/> Nein, nichts dergleichen <input type="radio"/> Ja, und zwar folgende: Ich/wir erkläre(n), dass die vorstehenden Angaben vollständig und wahrheitsgemäß sind. Meine/unsere wirtschaftlichen Verhältnisse sind geordnet. Energieausweis vorgelegt: <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nein Ich weiß/wir wissen, dass falsche, bzw. unvollständige oder unrichtige Angaben den Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigen.
Datum _____ Unterschrift Mietinteressent _____ Unterschrift Ehepartner/Mitmieter _____





Gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)

## Hilfreiche Unterlagen

- Schufa-Eigenauskunft Kostenlos bei [www.Schufa.de](http://www.Schufa.de) anforderbar unter „Datenauskunft gem. § 34 BDSG“ Direktlink:  
[https://www.meineschufa.de/index.php?site=11\\_3\\_1](https://www.meineschufa.de/index.php?site=11_3_1)
- Beim Immobilienmakler des Vertrauens
- Mietschuldenfreiheitsbescheinigung
- Wohnberatung / Unterstützung bei Erstellung Bewerbungsmappe:  
<http://unterlagencheckmuenchen.de/wordpress/>



Gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)

# Auftretende Probleme und Vorbehalte



Gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)

# Mögliche Bedenken und Lösungen

## Problem 1:

**Regelmäßige Mietzahlung** bei (noch) fehlender Berufstätigkeit und (noch) nicht verfügbaren Bonitätsunterlagen

**Lösung:** → Jobcenter übernimmt für alle Wohnungslosen zuverlässig Mietzahlungen

→ Bei Bürgschaften (bspw. Eltern, Paten): Am besten Höchstbetragsbürgschaft.



Gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)

# Mögliche Bedenken und Lösungen

## Problem 2:

**Angst vor Schäden an der Mietsache** Vermieterinnen und Vermieter befürchten „unsachgemäßen“, weil „kulturell unterschiedlichen“ oder „unerfahrenen“ Umgang mit der Immobilie / Wohnung und ggfs. der Einrichtung (Küche, etc.)

## Lösung:

Kautions sowie dauerhafte Begleitung, Aufklärung durch Patinnen und Paten/ Eltern; Ansprechperson auch während des Mietverhältnisses



Gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)

# Mögliche Bedenken und Lösungen

## Problem 3:

**Erschwerte Kommunikation** z.B. bei Vertragsabschluss, bei Fragen zu Nebenkosten, Inventar etc. oder ggfs. auftretenden Problemen während des Mietverhältnisses

## Lösung:

Begleitung, Aufklärung und Nachsorge durch Begleitung; Problemprävention durch Betreuung der ehrenamtlichen Helfer.



Gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)

# Erfahrungen - Bisher aufgetretene Probleme

- Parkettboden: Aufquellen durch zu viel Wasser beim Putzen
- Lüften/Schimmel: Nicht gewohnt 3 - 4 x täglich Stoss-/Querlüften
- Cerankochfeldplatte als Anzünder
- Strom: Exorbitante Nachzahlungen (Waschen, Kochen, Fernseher etc.)
- Einhalten von Ruhezeiten
- Mülltrennung
- Veränderung der baulichen Gegebenheiten (Fenster zu mauern)



Gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)

# Mietprobleme

- Finanzierung
- Verhaltensregeln und Kontaktaufnahme, z.B. bei Mietschulden
- Ruhestörung etc.



Gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)

# Exkurs Wohngemeinschaften





Gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)

# Exkurs Wohngemeinschaften

## Vorteile:

- Miethöhenbegrenzung in der Regel kein Problem
- „Eingebaute“ Integration

## Nachteile:

- Übliche WG - „Nachteile“
- Zum Teil unbekanntes Wohnform



Gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)

# Exkurs Wohngemeinschaften

## Variante 1: ein Mietvertrag

- alle Mieterinnen und Mieter der Wohnung sind Vertragspartner und gemeinsam Mieterinnen und Mieter
- alle Vertragspartnerinnen und Vertragspartner haften gleich

## Variante 2: ein Hauptmietvertrag, je Zimmer ein Untermietvertrag

- Rechte und Pflichten bei der Hauptmieterin/dem Hauptmieter
- Jede Untermieterin/jeder Untermieter für ihr/sein Zimmer



Gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)

# Landkreis Freising



Gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)

# Wo finde ich Wohnungen?

- Zeitungen
- Internet: Portale, Facebook, Foren
- Schwarze Bretter (z.B. Supermarkt)
- Universität
- Hausverwaltungen
- Immobilienmakler
- Genossenschaften
- Kreativ: Zettel an Laterne, Flyer in Briefkästen etc.
- Kontakte: Nachbarn, Freunde, Kollegen, Bekannte etc.



Gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)

# Welche Ansprechpartner im Landkreis Freising gibt es?

- Landratsamt – Wohngeld, Übergangsberatung, „Wohnen für Hilfe“
- Jobcenter – Prüfung neuer Mietverträge VOR Vertragsabschluss: Zi. 603
- Kommunen - Sozialwohnungen
- Immobilienmakler
- Mietervereine
- Wohlfahrtsverbände:
  - Diakonie – FOL (Fachbereich zur Verhinderung von Obdachlosigkeit)
  - Caritas – Obdachlosenberatung
- Studentenwerk München und Freising
- Wissenschaftszentrum Weihenstephan
- Ehrenamtliche Unterstützer, Mieterqualifizierung, Etc.



Gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)

# Mietvertrag - Vortrag -

*Dr. Volker Zinkernagel,  
1. Vorstand Mieterverein Freising*



Gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)

# Begriffserklärung

- **(Netto-)Kaltmiete:** reiner Mietzins für Überlassung des Wohnraums an die Mieterin/den Mieter
- **Betriebskosten (oder auch Nebenkosten):** entstehen dem Eigentümer laufend durch das Eigentum (vgl. auch § 1 Abs. 1 Betriebskostenverordnung/BetrKV); (kalte) Betriebskosten sowie Heiz- und Warmwasserkosten
- **Umlagefähige Betriebskosten:** Betriebskosten, die an die Mieterin/den Mieter weitergegeben werden dürfen (z.B. Müllabfuhr, (Kalt)Wasser, Versicherungen etc.; vgl. auch § 2 BetrKV)
- **Bruttokaltmiete:** Kaltmiete und (kalte) Betriebskosten
- **Bruttowarmmiete:** Kaltmiete, (kalte) Betriebskosten, Heizung und Warmwasserkosten



Gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)

# Mietvertrag





Gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)

# Fazit



Gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)

# **VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT**

**Noch Fragen?**

**Netzwerkpartner aus dem Landkreis Freising  
beantworten HIER Ihre individuellen Fragen  
gerne.**