Jetzt bist du Kapitän

Entere deine erste Kajüte bei der WoGe!

Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG

Friedrich-Ebert-Straße 5
Tel.: 0471 92600-1

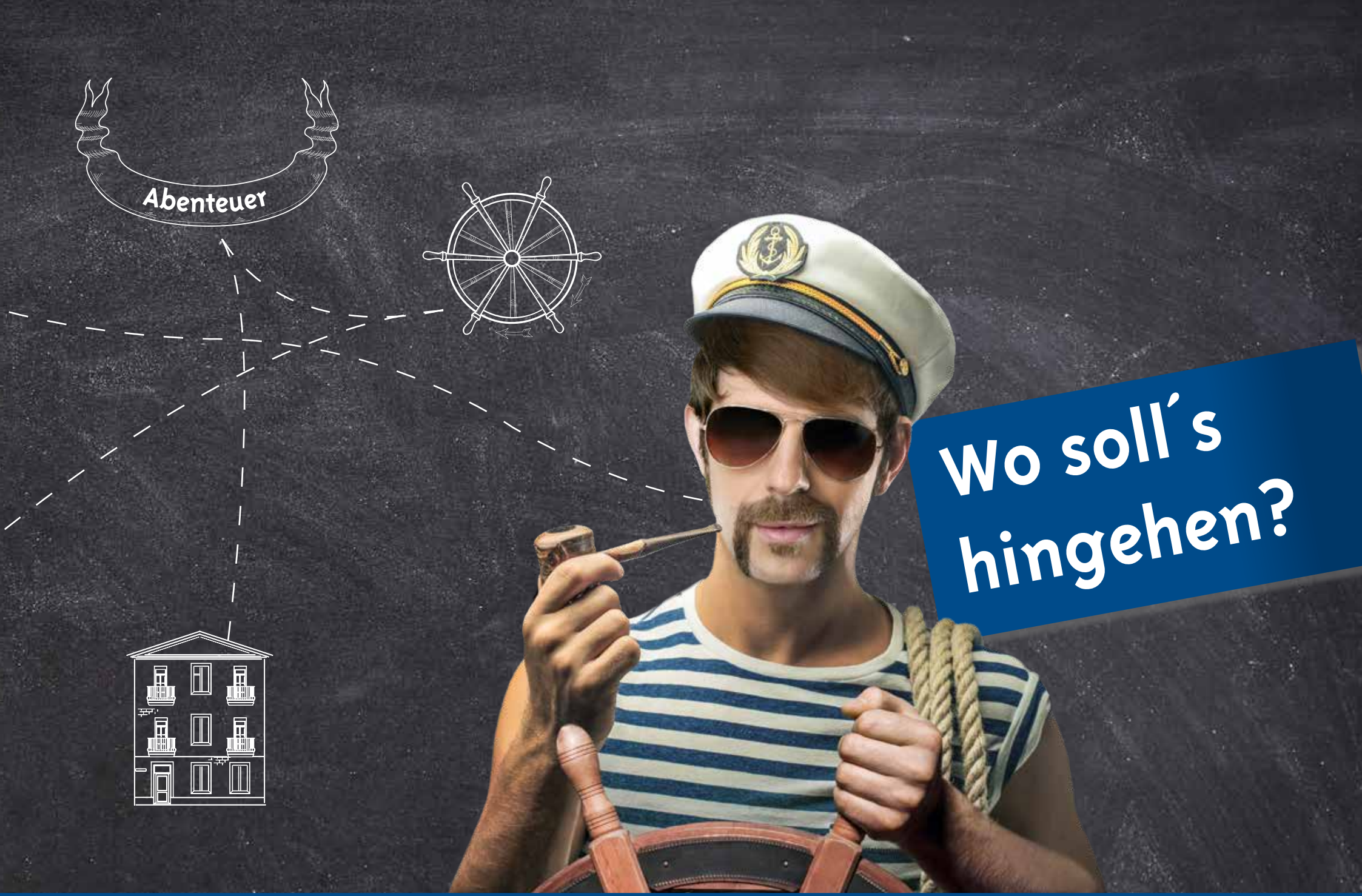
www.woge-bremerhaven.de
facebook.com/WoGeBremerhaven

Deine erste Wohnung: Ratgeber mit Checklisten

Dein Fahrplan zur ersten eigenen Wohnung: Dein Mieterkompass gibt dir viele Tipps und erleichtert dir deine Planungen. Vom Finden der passenden Wohnung über den ersten Mietvertrag bis hin zum Zusammenleben mit den Nachbarn. Deine WoGe wünscht dir viel Spaß und viel Erfolg auf deinem Weg in die ersten eigenen vier Wände!

Inhalt

Wie viel darf deine erste Wohnung kosten?	5
Welche Wohnung passt zu dir?	6
Checkliste für deine Wohnungsbesichtigung	9
Tipps zu deinem ersten Mietvertrag	11
Wohnungsübergabe – darauf solltest du achten	12
Deine erste Wohnung anmelden	14
Deine erste Wohnung einrichten	15
Tipps für deinen Umzug und die Renovierung	16
Deine Rechte und Pflichten als Mieter	19
Nützliche Hinweise	24
*Register: Was bedeutet eigentlich ...	25


Abenteuer
Wo soll´s hingehen?

Kost nix, gibt‘s nicht.

Wie viel darf deine Wohnung kosten? Kalkulieren leicht gemacht

Faustregel: Die Miete samt Heiz- und Nebenkosten sollte nicht mehr als ein Drittel deiner Netto-Einnahmen betragen. Sonst kann es sein, dass du dich am Ende des Monats von Spaghetti und Ketchup ernähren musst. Wenn du genauer wissen willst, wie hoch die Miete sein darf, verschaffe dir mit folgender Tabelle einen Überblick über alle Einnahmen und Ausgaben.

Bitte beachte: Die Einnahmen sollten unbedingt größer sein als die Ausgaben. Das ist nicht nur für einmalige Kosten für Renovierung und Einrichtung wichtig, sondern auch, um nicht planbare Kosten, wie ein kaputtes Smartphone, decken zu können.

Einnahmen

Einkommen (Gehalt/Lohn, Ausbildungsvergütung, Arbeitslosengeld I oder II, Grundsicherung, Krankengeld)	_____ EUR
Mögliche Förderungen (BAföG*, BAB*, Kindergeld, Wohngeld*)	_____ EUR
Unterstützung von den Eltern	_____ EUR
Sonstige Einnahmen	_____ EUR
_____	_____ EUR
_____	_____ EUR
Summe Einnahmen	_____ **EUR**

Ausgaben

Miete (inklusive Betriebskosten*)	_____ EUR
Heizkosten	_____ EUR
Telefon und Internet	_____ EUR
Handy	_____ EUR
Strom	_____ EUR
Rundfunkbeitrag*	_____ EUR
Lebenshaltungskosten (Essen und Trinken, Kleidung, usw.)	_____ EUR
Mobilität (Auto und/oder öffentliche Verkehrsmittel)	_____ EUR
Versicherungen (Haftpflicht-*, Hausrat-*, Berufsunfähigkeitsversicherung*, usw.)	_____ EUR
Kabelgebühren und Pay-TV (Sky u. ä.)	_____ EUR
Freizeitaktivitäten (Kino, Feiern, Fitnessstudio, Vereinsbeiträge, usw.)	_____ EUR
Haustiere (Futter, Tierarzt, Zubehör)	_____ EUR
Abos (Zeitschriften, Spotify, Netflix, Amazon Prime, usw.)	_____ EUR
Summe Ausgaben	_____ **EUR**

Summe Einnahmen	**abzüglich**	**Summe Ausgaben**	**gleich**	**Restbudget**
_____ **EUR**	**-**	_____ **EUR**	**=**	_____ **EUR**

** Die Begriffe erklären wir auf den letzten Seiten des Mieterkompasses.*

Welche Wohnung passt zu dir?

Erster Tipp: Schaue in unserem Vermietungsbüro vorbei – dort helfen dir kompetente Mitarbeiter der WoGe gerne weiter. Falls wir dir nicht direkt eine Wohnung anbieten können, nehmen wir dich gerne in unsere Interessentenkartei auf und schicken dir passende Angebote per E-Mail oder Post zu. Besuche uns einfach während unserer Geschäftszeiten in unseren Büroräumen in der **Friedrich-Ebert-Straße 5/Ecke Hohenstaufenstraße**. Am besten machst du vorher einen Termin aus.

Zweiter Tipp: Schaue auf unsere Homepage **www.woge-bremerhaven.de**. Hier hast du die Möglichkeit, in unseren aktuellen Angeboten zu stöbern und dich per E-Mail über frei werdende Wohnungen informieren zu lassen.

Dritter Tipp: Werde Fan unserer **Facebook-Seite**. Hier wirst du auch über aktuelle Angebote informiert.

Bevor du mit der Suche anfängst, solltest du dir überlegen, was dir bei deiner ersten eigenen Wohnung wichtig ist.

Möchtest du alleine, mit Partner oder in einer WG wohnen? _____

Zu wann suchst du frühestens/spätestens? _____

Wie viel Budget hast du monatlich zur Verfügung? _____

Wie viele Quadratmeter soll die Wohnung haben? _____

In welcher Etage soll deine Wohnung liegen? _____

Bevorzugst du Badewanne oder Dusche? _____

Welche Heizungsart bevorzugst du (Zentral- oder Gas-Etagen-Heizung*)? _____

Wie soll der allgemeine Zustand der Wohnung sein (z. B. Altbau, Neubau, renoviert, unrenoviert, usw.)? _____

Was soll unbedingt in der Nähe sein (Supermärkte, Buslinie, Freizeitmöglichkeiten)?

_____

Welche Lage bevorzugst du (Stadtteil, Nähe zu ...)?

_____

Tipp: Solltest du in der Zukunft erneut auf der Suche nach einer Wohnung sein, hast du bei uns als Mitglied Vorrang bei der Vergabe von Wohnungen. Wenn sich deine Lebenssituation z. B. durch eine neue Partnerschaft, Nachwuchs oder Trennung ändert, ist deine Genossenschaft für dich da.

Was muss deine Wohnung haben? Kreuze an, was du brauchst.

Brauchst du eine Wohnung mit Einbauküche? ☐

Soll bereits Fußboden verlegt sein? ☐

Benötigst du einen Aufzug? ☐

Möchtest du ein Fenster im Badezimmer? ☐

Soll ein Balkon oder eine Terrasse vorhanden sein? ☐

Benötigst du einen Keller- oder Dachbodenraum? ☐

Benötigst du einen Platz für deine Waschmaschine? ☐
Hinweis: Bei der WoGe gibt es mehrere Waschhäuser und Waschküchen, in denen du deine Wäsche kostengünstig waschen kannst.

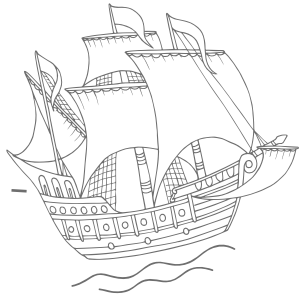
Sollen Wasserzähler vorhanden sein? ☐

Kannst du selber renovieren? ☐

Benötigst du einen Parkplatz? ☐

Sollen Haustiere erlaubt sein? ☐

Kommt eine öffentlich geförderte Wohnung für dich infrage? ☐
Für öffentlich geförderte Wohnungen benötigst du einen gültigen Wohnberechtigungsschein – damit wohnst du in der Regel besonders preiswert.*



Alles da?

Checkliste für deine Wohnungsbesichtigung

Der erste Schritt zu deiner Wohnungsbesichtigung ist die Vereinbarung eines Termins mit dem Vermieter. Beachte dabei, dass die zu besichtigende Wohnung entweder noch bewohnt oder schon leer sein kann.

Hinweis: Wir von der WoGe Bremerhaven lernen unsere Interessenten gerne kennen, bevor wir einen Besichtigungstermin vereinbaren. So können wir dir bei deiner Wohnungssuche bestmöglich helfen.

Passt die Wohnung zu dir? Achte bei der Besichtigung auf folgende Punkte (Zutreffendes ankreuzen):

- Entsprechen Größe und Schnitt der Räume den Angaben und deinen eigenen Vorstellungen? ☐
- Passen deine Möbel in die Räume? ☐
- Kommt genügend Tageslicht in die Wohnung? ☐
- Gefallen dir die Lage und die Umgebung der Wohnung? ☐
- Kannst du dein Fahrrad sicher abstellen? ☐
- Ist genügend Stauraum vorhanden? ☐
- Entspricht der Zustand der Wohnung deinen Vorstellungen? ☐
- Wenn du ein Auto hast: Entspricht die Parksituation deinen Vorstellungen? ☐
- Kannst du deine Wäsche trocknen? ☐
- Hast du einen direkten Ansprechpartner für die Zukunft? ☐
- Ist dieser Ansprechpartner vor Ort? ☐
- Ist dein Vermieter vor Ort? ☐
- Gehört die Treppenhausreinigung zu deinen Pflichten? ☐

  Hinweis: In vielen Häusern der WoGe erledigt ein Dienstleister die Treppenhausreinigung.
- Gehört der Winterdienst zu deinen Pflichten? ☐
- Kannst du etwas vom Vormieter übernehmen? Wenn ja: Was?

_____

_____

Tipp: Die WoGe-Verwaltung liegt zentral in Geestemünde, zwischen dem Hauptbahnhof und der Innenstadt, und hat für jede Situation den richtigen Ansprechpartner: ob in Reparaturfällen (24 Stunden erreichbar), in Beschwerdefällen oder bei Fragen zu der Betriebskostenabrechnung. Und wenn du mal nicht weißt, wer dir bei deinem Anliegen zur Seite steht, hilft dir unsere Zentrale gerne weiter.

Deine WoGe ist gut über den Nahverkehr zu erreichen. Bushaltestellen befinden sich direkt vor unserem Gebäude.

Folgende Fragen solltest du mit dem Vermieter bei der Besichtigung klären:

In welchem Zustand wird die Wohnung an dich übergeben?

Welche Schäden sind in der Wohnung vorhanden?

Welche dieser Schäden werden vor dem Einzug vom Vormieter oder Vermieter behoben?

Welche Arbeiten werden vor dem Einzug vom Vermieter durchgeführt?

Welche Arbeiten musst du selber ausführen?

Mit welcher Heizungsart wird die Wohnung beheizt?

Welcher TV-Anschluss ist vorhanden?

Sind Wasseruhren vorhanden?

Wie viel Kaution muss hinterlegt werden?

Alle unsere Wohnungen sind mit einem Kabelanschluss ausgestattet. Die Gebühren hierfür sind bereits in den Betriebskostenvorauszahlungen enthalten.

Bei der WoGe musst du keine Kaution hinterlegen. Stattdessen erwirbst du Genossenschaftsanteile. Diese werden derzeit jährlich mit vier Prozent verzinst. Genauer gesagt: Du erhälst eine Dividende* auf deine Geschäftsanteile. Als Auszubildende/r oder Student/in musst du nur einen Anteil kaufen. Wenn du ausziehst und aus der Genossenschaft austrittst, bekommst du das Geld selbstverständlich inklusive Dividende* zurück.*

Tipps zu deinem ersten Mietvertrag

Bevor du deinen Mietvertrag unterzeichnest, solltest du ihn gründlich durchlesen und mögliche Fragen direkt mit deinem Vermieter klären. Achte darauf, dass folgende Punkte im Mietvertrag enthalten sind:

- Der Mietvertragsbeginn, die Nennung der Vertragspartner und Angaben zur Wohnfläche (Zimmeranzahl sowie optional die Größe). Weiter muss deutlich hervorgehen, welche Wohnung du mietest.
- Grundmiete, Betriebskosten*, ggf. Heizkosten und öffentliche Förderung (wenn vorhanden). Die monatliche Gesamtmiete muss klar erkennbar sein!
- Zeitpunkt der Mietzahlung: Es ist gesetzlich festgelegt, dass der Eingang der Mietzahlung bis zum dritten Werktag eines Monats im Voraus erfolgen muss. Um den pünktlichen Eingang der Miete sicherzustellen, erteile am besten dem Vermieter ein SEPA-Lastschriftmandat* oder richte einen Dauerauftrag* ein.
- Die Leistung einer Kaution, die der Vermieter für dich anlegt und verzinst. Die Kaution ist eine Sicherheitsleistung für Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter. Beachte, dass die maximale Höhe einer Kaution gesetzlich festgelegt ist. Der Vermieter darf höchstens eine Kaution in der Höhe von drei Grundmieten verlangen.
- Welche Gemeinschaftsanlagen, beispielsweise Waschräume oder auch Spielplätze, vorhanden sind und wie sie zu nutzen sind.
- Ob der Mietvertrag befristet oder unbefristet ist. Normalerweise werden Mietverträge unbefristet geschlossen. Beachte die gesetzliche Kündigungsfrist für Mieter, diese beträgt in der Regel drei Monate. Mehr Infos auf Seite 20.
- Es sollte im Mietvertrag stehen, ob die Wohnung renoviert oder unrenoviert übergeben wurde. Dies ist bei deinem Auszug wichtig, wenn es darum geht, wer die Schönheitsreparaturen übernehmen muss.
- Hast du alle offenen Fragen geklärt, kommt es zum wichtigsten Teil des Vertragsabschlusses: der Unterschrift. Achte darauf, dir eine von beiden Vertragsseiten unterzeichnete Ausfertigung für deine Unterlagen aushändigen zu lassen.
- Beachte auch deine zum Mietvertrag gehörende Hausordnung*!

Checkliste für deine Wohnungsübergabe – darauf solltest du achten!

Nachdem du deinen Mietvertrag unterschrieben hast, steht bald die Wohnungsübergabe an. Dazu vereinbarst du einen Termin mit deinem Vermieter oder deinem zuständigen Hausmeister. Du erhältst deine Schlüssel und bestätigst den Zustand, in dem die Wohnung übergeben wurde, schriftlich in deinem sogenannten Übergabeprotokoll.

Darauf kommt es an (Zutreffendes ankreuzen):

Hast du alle Schlüssel erhalten, die im Übergabeprotokoll genannt werden? *Hinweis: Der Vermieter darf keinen Schlüssel behalten!* ☐

Sind alle deine Zählerstände korrekt notiert (Strom, ggf. Wasser und Gas)? ☐

Funktionieren deine Wasserhähne und elektrischen Geräte? ☐

Schließen alle deine Türen und Fenster fest? ☐

Ist der Zustand deiner Wohnung generell richtig vermerkt (renoviert/unrenoviert)? ☐

Gibt es erkennbare Schäden in deiner Wohnung?
Lass diese im Protokoll vermerken!

- Gibt es größere Kratzer oder Macken im Fußboden?
- Ist der Lack an Türen oder Fenstern stellenweise abgeplatzt?
- Gibt es Sprünge in Fliesen?
- In welchem Zustand sind die sanitären Anlagen?
- Gibt es feuchte Stellen an Wänden oder Decken?
- Gibt es Bohrlöcher in den Fliesen, Fugen oder Fensterrahmen?

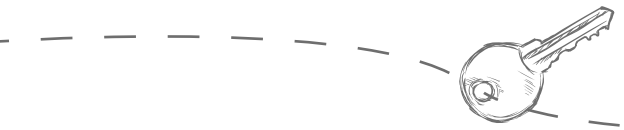
Tipp: Wenn Räume in einwandfreiem Zustand sind, sollte das ebenfalls erwähnt werden.

Nicht vergessen: Auch Keller- oder Dachbodenräume gehören zur Wohnung und sollten ebenfalls protokolliert werden.

Am Ende des Termins wird das Übergabe-Protokoll in zweifacher Ausführung von beiden Parteien unterschrieben: Eines bekommst du, das andere der Vermieter.

Hast du das Übergabe-Protokoll erhalten? ☐

Tipp: Du bist nicht dazu verpflichtet, etwas vom Vormieter zu übernehmen. Solltest du etwas übernehmen, denke daran, dass du bei Auszug dazu verpflichtet bist, den übernommenen Gegenstand zu entfernen – sofern dein Nachmieter diesen nicht übernimmt.



** Die Begriffe erklären wir auf den letzten Seiten des Mieterkompasses.*

Deine erste Wohnung anmelden – Checkliste zur Adressänderung

Steht der Umzug fest, solltest du deine neue Adresse Behörden, Versicherungen usw. mitteilen. Wichtig ist auch, dass du dich frühzeitig um einen Internet-Zugang in deiner neuen Wohnung kümmerst. Kreuze an, was du erledigt hast.

Erledigt?

Einwohnermeldeamt ☐
Beachte: Die zum Ummelden nötige Wohnungsgeberbestätigung erhältst du von deinem Vermieter!

Arbeitgeber ☐

Universität, Schule ☐

BAföG*-Amt ☐

Krankenkasse ☐

Bundesagentur für Arbeit (auch bei BAB*-Bezug)/Jobcenter ☐

Versorgungsbetriebe (z. B. Stromanbieter) ☐

Familienkasse (bei Kindergeldbezug) ☐

Kfz-Zulassungsstelle ☐

Bank ☐

Versicherungen ☐

Telefonanbieter ☐

Mitgliedschaften/Vereine ☐

Abos von Zeitungen, Zeitschriften oder Katalogen ☐

Tipp: Stelle bei der Post einen Nachsendeantrag! Besonders dann, wenn an deiner alten Adresse niemand die Post empfangen und weiterleiten kann oder möchte.

Du wohnst gar nicht mehr in deinem Elternhaus und hast den Umzug in deine erste eigene Wohnung schon hinter dir? Denke daran, dass du bei jedem weiteren Umzug deinem vorherigen Vermieter deine neue Adresse mitteilen musst. Dies ist unter anderem für noch ausstehende Abrechnungen wichtig.

Checkliste: Deine erste Wohnung einrichten

Bevor du in die neue Wohnung einziehen kannst, stehen oft Renovierungsarbeiten an. Verschaffe dir vorher einen Überblick, was du an Material benötigst und vergleiche die Preise. So gehst du sicher, nicht unnötig Geld auszugeben und bei Arbeitsbeginn alle notwendigen Materialien vor Ort zu haben. Eine eigene Wohnung bedeutet einen eigenen Hausstand. Es stehen viele Käufe an. Eine Auflistung mit den nötigsten findest du nachfolgend. Kreuze an, was du hast.

Möbel:

- ☐ Kleiderschrank und Kleiderbügel
- ☐ Bett mit Lattenrost und Matratze
- ☐ Sofa
- ☐ Couchtisch
- ☐ Regale
- ☐ TV-Schrank
- ☐ Esstisch mit Stühlen
- ☐ Spiegelschrank
- ☐ Einbauküche bzw. Küchenschränke und Arbeitsplatte
- ☐ Spüle samt Unterschrank
- ☐ Garderobe

Elektrogeräte:

- ☐ Herd und Spüle
- ☐ Kühlschrank
- ☐ Waschmaschine
- ☐ Fernseher, Radio, Computer/Laptop, Telefon, WLAN-Router, usw.

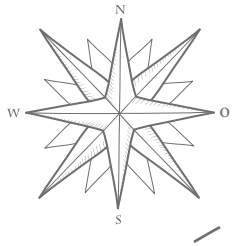
Kleinteile:

- ☐ Geschirr, Besteck, Töpfe, usw.
- ☐ Elektrokleingeräte (Wasserkocher, Kaffeemaschine, Bügeleisen, Toaster, Staubsauger, usw.)
- ☐ Bügelbrett
- ☐ Deckenlampen
- ☐ Gardinen, Rollos, Plissees
- ☐ Bettdecke und Kissen
- ☐ Bettlaken und -bezug
- ☐ Handtücher
- ☐ Wäscheständer

Tipp: Wenn du bei der WoGe wohnst, bist du nicht zwangsläufig auf eine eigene Waschmaschine und einen eigenen Trockner angewiesen. Der Waschservice der WoGe bietet in jedem unserer Stadtteile ein Waschhaus und diverse Waschräume.

Tipp: Für Azubis und Studenten stellt deine WoGe bei Bedarf einen Herd und eine Spüle zur Verfügung.

Tipps für deinen Umzug



Um an deinem Umzugstag alle deine Habseligkeiten transportieren zu können, bietet dir deine WoGe die Möglichkeit, einen Pkw-Anhänger für nur 5,00 Euro am Tag zu mieten. So kann dein Umzug entspannt und günstig über die Bühne gehen. Solltest du die Parkplatzsuche an deinem Umzugstag vermeiden wollen, hast du die Möglichkeit, Schilder für einen reservierten Parkplatz bei der Stadt zu beantragen.

Tipps für deine Renovierung

Je nachdem wie der Zustand deiner angemieteten Wohnung ist, stehen Renovierungsarbeiten bei Einzug und/oder Auszug an. Beachte, dass alle Arbeiten fachgerecht durchgeführt werden müssen.

Bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses musst du die überlassene Wohnung grundsätzlich in einem ordnungsgemäßen, geräumten und gereinigten Zustand an deinen Vermieter zurückgeben. Solltest du an der Wohnung Änderungen vorgenommen haben, beachte, dass du, soweit nichts anderes vereinbart wurde, den ursprünglichen Zustand vor Auszug wieder herstellen musst. Denke auch daran, dass du deinen Keller- und/oder Dachbodenraum (wenn vorhanden) vollständig räumen und du alle Schlüssel zurückgeben musst.

Je nach Mietvertrag kann es sein, dass dein Vermieter die Durchführung der Schönheitsreparaturen auf dich wirksam umgelegt hat. Das bedeutet, dass du diese spätestens bis zur Rückgabe der Wohnung je nach Abnutzung zu leisten hast. Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen und umfassen das Anstreichen und Tapezieren der Wände und Decken, den Innenanstrich der Fenster, das Streichen der Türen und der Außentüren von innen sowie der Heizkörper einschließlich der Heizrohre und das Reinigen der Fußbodenbeläge.

Oft steht bei einem Ein- oder Auszug das Tapezieren oder Streichen der Wände an. Natürlich musst du hierfür nicht zwangsläufig einen Profi beauftragen. Selbermachen spart eine Menge Geld und macht oft auch richtig Spaß. Damit das Gestalten der Wände zum Erfolgserlebnis wird, sollten Selbermacher wissen, worauf man beim Kauf von Farben und Lacken achten sollte, welches Handwerkszeug geeignet ist und wie man den Untergrund richtig vorbereitet.

Vor dem Malen solltest du unbedingt alle Türzargen, Fensterrahmen, Fußleisten, Schalter und Steckdosen abkleben und den Fußboden sowie etwaige Einrichtungsgegenstände großzügig abdecken. Die meisten Farben und Tapeten, wie Raufaser, können öfter überstrichen werden, wenn die Tapete an Rändern und Nähten noch fest sitzt und die Farbe hält. Mach einfach einen Test: Zehn Zentimeter Malerkrepp gut andrücken, dann mit einem Ruck abziehen. Ist der Streifen sauber, kann sofort gestrichen werden. Haftet alte Farbe daran, musst du die Wand mit Wasser und Spülmittel abwaschen. Danach zur Sicherheit mit Acryl-Tiefgrund fixieren und über Nacht trocknen lassen. Erst dann kann die Wandfarbe aufgetragen werden. Ist dir das zu umständlich, kannst du natürlich auch gleich neu tapezieren.

Raufaser ist hierbei der Klassiker. Immer beliebter werden jedoch Vliestapeten. Die glatte Version wirkt wie untapeziert. Ihr großes Plus: Selbst Ungeübte können sie verarbeiten. Wand einkleistern, dann die leichte Bahn trocken draufsetzen, fertig. Aber: Die Wand muss absolut glatt und sauber sein, denn jede Unebenheit zeichnet sich ab. Ungleichmäßigkeiten beseitigst du mit speziellen Spachtelmassen für Innenräume, Öffnungen kannst du mit Rissbändern überdecken. Besondere Vorsicht gilt bei älteren Gebäuden: Aufgrund der vorübergehend hohen Wandfeuchte durch den Kleister werden alte Farben und Kleisterrückstände aus der Wand gesogen, die sich als Flecken auf der Vliestapete darstellen können. Hier empfiehlt es sich, vor dem Tapezieren einen geeigneten Sperrgrund aufzutragen.

Dein Domizil!
Nicht Muttis.

Und was ist mit Rambo?

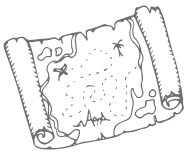
Deine Rechte und Pflichten als Mieter

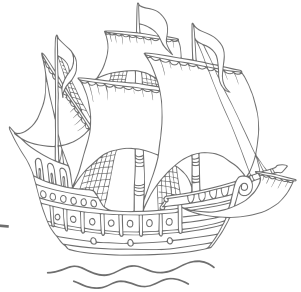
Aus dem geschlossenen Mietvertrag gehen nicht nur Rechte, sondern auch Pflichten für die Vertragspartner hervor.

Für dich als Mieter bedeutet dies:

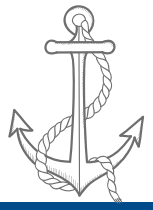
	Rechte	Pflichten	*Tipp*
Partys	Selbstverständlich darfst du in deiner Wohnung Musik hören, Partys feiern oder ähnliches.	Zu beachten sind die allgemein geltenden Ruhezeiten (wirf hierfür einen Blick in die Hausordnung*), mindestens aber die gesetzlich vorgeschriebene Ruhezeit zwischen 22:00 und 06:00 Uhr. Als Mieter bei der WoGe stimmst du zusätzlich einer Ruhezeit von 13:00 bis 15:00 Uhr zu.	*Kündige deine Party rechtzeitig bei deinen Nachbarn an, um Stress zu vermeiden. Und bedenke, das Zusammenleben in einem Haus fordert die gegenseitige Rücksichtnahme aller. Gegen eine kleine Gebühr und Pfand hast du die Möglichkeit, dir von der WoGe Bänke und Tische, 2 kleine Partyzelte, Stehtische oder einen Profi-Gasgrill auszuleihen.*
Renovieren/Umbauen der neuen Wohnung	Die Farbe der Wände, die Wahl des Bodenbelags, die Möbel – das alles kannst allein du entscheiden.	Solltest du bauliche Veränderungen vorhaben, hole dir auf jeden Fall vorher eine schriftliche Genehmigung des Vermieters ein. Ohne Genehmigung drohen dir bei Auszug hohe Kosten!	*Beachte, dass du auch mit Genehmigung bei deinem Auszug dazu verpflichtet bist, den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.*
Haustiere	Für die Haltung von Kleintieren wie Hamstern oder Wellensittichen benötigst du keine Erlaubnis des Vermieters.	Anders sieht es bei größeren Tieren (Katze und größer) aus. Sprich am besten mit deinem Vermieter und kläre, ob du eine Genehmigung benötigst oder ob die Haltung größerer Tiere generell untersagt ist.	*Sprich am besten im Vorfeld auch mit deinen Nachbarn, wenn es um die Anschaffung größerer Tiere geht. So kannst du vermeiden, dass es zu Unstimmigkeiten im Haus kommt.*

	Rechte	Pflichten	*Tipp*
Besucher	Selbstverständlich kannst du in deiner eigenen Wohnung auch Besuch empfangen. Deine Gäste können sogar bis zu sechs Wochen am Stück problemlos bei dir übernachten.	Bitte achte darauf, dass sich dein Besuch an die Hausordnung* hält. In Ausnahmesituationen kann dein Vermieter nämlich ein Hausverbot erteilen. Bedenke, dass du als Mieter für deinen Besuch haftest.	*Die Familie oder Freunde haben sich zum Besuch angemeldet, aber dir fehlt der nötige Platz? Kein Problem. Als Mitglied der WoGe ist eine unserer vier voll ausgestatteten und liebevoll eingerichteten Gästewohnungen sicher die optimale Lösung.*
Untermieter	Sollte dein Vermieter deinen Antrag auf Genehmigung der Untervermietung ablehnen, hast du das Recht auf eine Begründung.	Solltest du deine Wohnung oder eines deiner Zimmer untervermieten wollen, musst du die Genehmigung des Vermieters einholen.	*Vermiete niemals heimlich unter! Es droht die fristlose Kündigung.*
Kündigung	In Ausnahmefällen kannst du auch fristlos kündigen. Das ist der Fall, wenn du dich durch deinen Vermieter oder durch einen oder mehrere der Hausbewohner massiv gestört fühlst oder deine Gesundheit durch nicht von dir verschuldeten Schimmel gefährdet ist. *Hinweis: Bei einer Wohnungsgenossenschaft bist du Miteigentümer der von dir bewohnten Wohnung und genießt prinzipiell lebenslanges Wohnrecht. Eigenbedarfskündigungen des Vermieters sind explizit ausgeschlossen. Also bleib so lange, wie du willst. Und wenn nicht, bist du genau so flexibel wie ein „normaler" Mieter.*	Unter normalen Umständen gilt für dich die gesetzliche Kündigungsfrist von drei Monaten. Deine Kündigung muss bis zum dritten Werktag eines Monats beim Vermieter eingegangen sein, damit das Mietverhältnis zum Ablauf des übernächsten Monats gekündigt ist. Beachte hierbei, dass die Kündigung immer schriftlich und mit Originalunterschrift bei deinem Vermieter eingehen muss. Solltest du nicht alleiniger Vertragspartner sein, ist die Kündigung erst dann rechtskräftig, wenn alle Vertragspartner die Kündigung unterzeichnet haben.	*Im Falle einer fristlosen Kündigung musst du deinen Vermieter im Vorfeld schriftlich über die Situation informieren und ihm mit einer Fristsetzung Chance zur Abhilfe geben.*



	Rechte	Pflichten	*Tipp*
Mietminderung	Du hast bei Mängeln an der Mietsache unter bestimmten Voraussetzungen das Recht, die Miete zu mindern.	Du musst diesen Mangel an der Mietsache aber im Vorfeld mit deinem Vermieter besprechen und schriftlich anzeigen.	*Besprich die Situation in Ruhe mit deinem Vermieter, bevor du dir rechtlichen Beistand suchst. Gemeinsam findet ihr sicher eine Lösung, die beiden Seiten entgegenkommt.*
Zahlungspflicht	Im Gegenzug für die Zahlung der monatlichen Miete hat dir dein Vermieter die Wohnung zur Nutzung überlassen.	Deine Mietzahlung muss monatlich wie vertraglich vereinbart bei deinem Vermieter eingehen. In der Regel bedeutet dies, dass die Miete bis zum dritten Werktag im Voraus auf dem Konto des Vermieters eingegangen sein muss.	*Beachte, dass die Mietzahlung eine Bringschuld ist! Dies bedeutet, dass du die Miete auf eigene Gefahr und auf eigene Kosten an den Vermieter übermitteln musst. Schon bei zwei offenen Mieten oder einer dauerhaft unpünktlichen oder unvollständigen Mietzahlung droht die fristlose Kündigung.*
Obhutspflicht 	Die angemietete Wohnung ist in deinem Besitz, du darfst hier wohnen.	Von Mietbeginn an hast du eine Obhutspflicht. Das bedeutet, dass du das fremde Eigentum sorgfältig und pfleglich behandeln musst. Achte darauf, Schäden zu vermeiden und nutze die Wohnung nur so, wie es vertraglich vereinbart wurde (zu Wohnzwecken). Gegenüber den Gemeinschaftsanlagen hast du eine Obhutspflicht. Dabei solltest du beachten, dass das Treppenhaus ein Fluchtweg ist. Achte darauf, keine privaten Gegenstände abzustellen. Somit stellst du sicher, dass in einem Notfall der Feuerwehr/Polizei/dem Krankenwagen der Weg nicht versperrt ist.	*Auch wenn du längere Zeit abwesend bist (z. B. im Urlaub oder in einem Auslandssemester), besteht für dich immer noch die Obhutspflicht. Vereinbare mit einer dir nahestehenden Person, dass diese zwischendurch sicher geht, dass in deiner Wohnung alles in Ordnung ist.*

	Rechte	Pflichten	*Tipp*
Anzeigepflicht	Dein Vermieter muss einen Mangel beheben, auch dann, wenn der Mieter ihn mitverschuldet hat. Der Mieter kann dann allerdings zur anteiligen Kostenübernahme verpflichtet werden.	Jeden Sachmangel, den du in deiner Wohnung entdeckst, musst du sofort deinem Vermieter melden. Das gilt auch für Mängel außerhalb der Wohnung, die in Zukunft zu einem Schaden führen könnten (z. B. ein wackelndes Treppengeländer).	*Sei aufmerksam für Mängel und gib diese dem Vermieter umgehend bekannt. Andernfalls kann der Vermieter Schadensersatz von dir verlangen. Der Notfalldienst der WoGe ist für dich in dringenden Fällen, wie z. B. einem Wasserrohrbruch, 24 Stunden am Tag zu erreichen. Für nicht dringende Fälle, wie z. B. einen tropfenden Wasserhahn, melde den Mangel zu unseren Geschäftszeiten der Reparaturannahme (Tel.: 0471 92600-26).*
Rückgabepflicht	Nach Beendigung des Mietverhältnisses kannst du die Rückzahlung der Kaution verlangen. Der Vermieter muss sie dir spätestens sechs Monate nach Wohnungsrückgabe zurückgeben, sofern er dir gegenüber kein Sicherungsbedürfnis mehr hat. Das ist dann der Fall, wenn du die Wohnung in vertragsgemäßem Zustand an den Vermieter zurückgegeben hast und keine Ansprüche aus dem Mietverhältnis dir gegenüber mehr bestehen.	Nachdem dein Mietverhältnis endet, musst du die Wohnung ordnungsgemäß und wie vertraglich vereinbart an den Vermieter zurückgeben. Ob und was du noch an Arbeiten zu leisten hast, kannst du im Mietvertrag und im Übergabe-Protokoll des Einzugs herausfinden. Solltest du noch Fragen haben, sprich mit deinem Vermieter.	*Gehe deinen Pflichten nach. Andernfalls musst du mit Maßnahmen des Vermieters rechnen.* *Beachte, dass du bei der WoGe keine Kaution, sondern Genossenschaftsanteile* erwirbst. Diese sind separat zu kündigen. Kündigst du nur die Wohnung, nicht aber deine Mitgliedschaft, bleiben deine Anteile so lange bestehen, bis du sie kündigst.*



** Die Begriffe erklären wir auf den letzten Seiten des Mieterkompasses.*

Nützliche Hinweise

- Dein Vermieter darf keinen Schlüssel zurückhalten, er muss dir alle vorhandenen Schlüssel aushändigen.
- Sollten die tatsächlichen Maße der Wohnung von denen aus deinem Mietvertrag abweichen, ist eine Mietminderung erst dann möglich, wenn die Abweichung mehr als 10 Prozent beträgt.
- Ein Mietvertrag kann nicht widerrufen, sondern muss schriftlich gekündigt werden.
- Du stehst solange in der Zahlungspflicht der Grundmiete und Betriebskosten-*/ Heizkostenvorauszahlung, bis dein Mietvertrag endet. Dabei ist es unwesentlich, ob du während dieser Zeit noch oder schon in der Wohnung wohnst oder nicht.
- Das Treppenhaus ist ein Fluchtweg. Achte darauf, dass du keine privaten Gegenstände abstellst (z. B. Kinderwagen, Schuhe). Somit hältst du dich an die geltenden Brandschutzbestimmungen und garantierst, dass in einem Notfall der Feuerwehr/ Polizei/dem Krankenwagen der Weg nicht versperrt ist und sie schnell handeln können.
- Dein Vermieter ist nicht dazu verpflichtet, einen Mietvertrag mit einem von dir vorgeschlagenen Nachmieter zu schließen.
- Die hinterlegte Kaution kann nicht nach Ausspruch der Kündigung abgewohnt werden. Sie gilt weiterhin dem Vermieter als Sicherheitshinterlegung. Er muss sie aber spätestens sechs Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzahlen, solange er keine Ansprüche hat. Auch Genossenschaftsanteile* können nicht abgewohnt werden.
- Deine Kündigung ist nur mit deiner Originalunterschrift gültig. Du kannst die Kündigung persönlich vorbeibringen oder per Post schicken. Eine Kündigung per Fax oder E-Mail ist nicht rechtsgültig. Lass dir den Eingang deiner Kündigung bestätigen (entweder schriftlich auf einem separaten Bestätigungsschreiben oder durch einen Vermerk auf einer Kopie).
- Solltest nicht nur du alleine, sondern eine weitere Person im Mietvertrag stehen, könnt ihr nicht ohne weiteres einzeln kündigen. Alle Handlungen, die den Mietvertrag betreffen (z. B. die Kündigung auf Grund des Auszugs einer Vertragspartei), bedürfen der gemeinsamen Unterschrift. Bis dahin bleiben alle Personen Vertragspartner und haften für die Mietsache. Besprecht den Auszug und die weitere Vorgehensweise mit eurem Vermieter. Hier kannst du klären, ob du dir auch alleine die Wohnung leisten kannst bzw. willst und ob nur die ausziehende Person aus dem Vertrag entlassen werden soll oder ob ihr den gesamten Mietvertrag kündigt.
- Der Vermieter muss nicht für alle Instandhaltungen aufkommen. Er kann mietvertraglich mit dir vereinbaren, dass du Kleinreparaturen bis acht Prozent der Jahresnettomiete selbst tragen musst.
  Hinweis: Deine WoGe Bremerhaven verzichtet auf das Umlegen von Kleinreparaturen bis acht Prozent der Jahresnettomiete auf den Mieter. Hier musst du nicht befürchten, dass du einen Teil der Kosten selbst tragen musst.
- Solltest du Grundsicherung, Arbeitslosengeld I oder II beziehen, besprich einen anstehenden Umzug vor Vertragsabschluss mit deinem Sachbearbeiter. Nur so kannst du sichergehen, dass die entsprechende Miete übernommen wird bzw. entsprechende Leistungen gezahlt werden.
- Im Land Bremen ist es Pflicht, dass jede Wohnung mit Rauchwarnmeldern ausgestattet ist.
  Natürlich haben auch wir unseren Wohnungsbestand entsprechend ausgerüstet.
- Um eine Schimmelbildung zu vermeiden, ist richtiges Lüften und Heizen von größter Bedeutung. Achte darauf, dass du regelmäßig stoßlüftest. Das heißt: Sorge für ordentlichen Durchzug, indem du für wenige Minuten alle Fenster weit öffnest. So kann die frische Luft durch die Räume fegen. Wenn du nicht gerade lüftest, sollte die Heizung im Winter durchgehend an sein. Das vermeidet nicht nur Schimmel, es trägt durch die konstante Beheizung auch zur Einsparung von Heizkosten bei.

Du hast Probleme während deiner Mietzeit bei uns? Zögere nicht, uns anzusprechen. Wir helfen gerne. Gemeinsam finden wir sicher eine Lösung.

Weitere Tipps und Tricks zur Mietzeit findest du auf unserer Website www.woge-bremerhaven.de

** Die Begriffe erklären wir auf den letzten Seiten des Mieterkompasses.*

*Register: Was bedeutet eigentlich …

Förderungen

BAföG: Eine Förderung, die unter bestimmten Voraussetzungen nicht nur Studenten erhalten können, sondern ebenso Absolventen anderer weiterführender Bildungsstätten. Davon ausgeschlossen sind aber Ausbildungen im dualen System (eine klassische Berufsausbildung, bei der du im Betrieb arbeitest und eine Berufsschule besuchst). Hier ist aber unter Umständen eine Förderung durch BAB möglich. Informationen findest du unter www.bafög.de.

BAB: Die sogenannte Berufsausbildungsbeihilfe wird unter gewissen Umständen während einer beruflichen Ausbildung und ebenso einer berufsvorbereitenden Bildungsmaßnahme gewährt. Weitere Informationen findest du unter www.arbeitsagentur.de/bildung/ausbildung/berufsausbildungsbeihilfe-bab oder www.arbeitnehmerkammer.de/auszubildende/vor-der-ausbildung/finanzielle-hilfe.html.

Wohngeld: Wohngeld wird als finanzieller Zuschuss des Staates zur Deckung der Miete gezahlt. Von dieser Bezuschussung ausgeschlossen sind Empfänger von Arbeitslosengeld II sowie Studenten, die prinzipiell einen Anspruch auf BAföG haben. Ob und wieviel Wohngeld dir zusteht, hängt vom Einkommen, der Familiengröße, der Miete und vom Wohnort ab. Weitere Auskünfte findest du unter www.wohngeld.de.

WBS: Der Wohnberechtigungsschein wird benötigt, wenn eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung angemietet werden soll. Er wird ausschließlich Personen mit geringem Einkommen erteilt und muss nach Ablauf eines Jahres erneut beantragt werden. Beantragen kannst du ihn beim Sozialamt der Stadt Bremerhaven. Für BAföG, BAB und Wohngeld kannst du vor Antragsstellung einen Rechner nutzen, der dir eine Angabe darüber gibt, wie viel Förderung du in etwa erwarten kannst. Weitere Informationen findest du unter *www.wohnberechtigungsschein.net.*

Versicherungen

Berufsunfähigkeitsversicherung: Eine Versicherung, die dich im Falle einer Berufsunfähigkeit finanziell absichert.

Haftpflichtversicherung: Diese Versicherung sichert dich ab, wenn du bei anderen Personen einen Schaden verursachst. Da dies schnell passieren kann, ist die Haftpflichtversicherung eine der wichtigsten Versicherungen.

Hausratversicherung: Eine wichtige und dennoch nicht teure Versicherung. Sie ersetzt im Schadensfall durch Feuer, Leitungswasser, Sturm, Hagel, Einbruchsdiebstahl, Raub oder Vandalismus dein Inventar (also Einrichtungs-, Gebrauchs- und Verbrauchsgegenstände eines Haushaltes). Du kannst in deiner Hausratversicherung auch dein Fahrrad gegen Diebstahl versichern lassen.

Sonstiges

Betriebskosten: Betriebskosten umfassen etwa den Strom für die Beleuchtung des Treppenhauses, Gebühren für Abwasser und ähnliche Kosten. Diese bezahlt der Mieter im Voraus, einmal jährlich wird dann genau abgerechnet.

Dauerauftrag: Möchtest du nicht, dass dein Vermieter die fällige Miete bei dir einzieht, ist ein Dauerauftrag eine geeignete Lösung. Du richtest ihn bei deinem Bankinstitut oder direkt per Online-Banking ein. Deine Bank überweist dann automatisch jeden Monat zu einem von dir festgelegten Zeitpunkt von deinem Konto die Miete an deinen Vermieter. Beachte jedoch die gesetzlich festgelegte Zahlungsfrist (Eingang beim Vermieter spätestens am dritten Werktag eines Monats im Voraus).

Dividende: Eine Dividende ist eine Gewinnausschüttung an Anteilseigner. Diese gibt es bei Aktiengesellschaften, aber auch bei Genossenschaften wie der WoGe. Die Vertreterversammlung – diese ist praktisch das Parlament der WoGe – beschließt, wie hoch die Dividende sein soll. In den letzten Jahren lag sie immer bei vier Prozent. Wenn du also einen Genossenschaftsanteil für 310 Euro erworben hast, werden dir im ersten Jahr 12,40 Euro gutgeschrieben. Solltest du nach einem Jahr deine Wohnung und deine Mitgliedschaft kündigen, würdest du 322,40 Euro zurückerhalten.

Gas-Etagen-Heizung: Hier ist die Wohnung mit einer Einzelheizung ausgestattet. Die Kosten der Beheizung entrichtest du in der Regel nicht über deinen Vermieter, sondern über einen Energieversorger deiner Wahl. Auskunft über die zu erwartende Vorauszahlung erhältst du bei deinem Versorgungsunternehmen. Ein guter Anhaltspunkt ist auch der Vorauszahlungsbetrag deines Vormieters. Beachte jedoch, dass dieser unter Umständen ein anderes Heizverhalten als du besitzt.

Genossenschaft und Genossenschaftsanteile: Um die Wohnung einer Genossenschaft anmieten zu können, musst du Genossenschaftsmitglied werden und eine bestimmte Anzahl von Genossenschaftsanteilen erwerben. In der Regel sind bei Genossenschaften keine Kautionszahlungen zu leisten. Solltest du die Wohnung irgendwann einmal kündigen wollen, beachte, dass deine Mitgliedschaft weiterhin bestehen bleibt, solange du sie nicht ausdrücklich separat kündigst. Hierbei gelten andere Fristen für Kündigung und Auszahlung, die du der Satzung entnehmen kannst.

Hausordnung: Die Hausordnung regelt das Zusammenleben aller Mitbewohner eines Hauses. Sie soll dir den Alltag mit deinen Nachbarn erleichtern.

Rundfunkbeitrag: Für jede Wohnung muss heutzutage der sogenannte Rundfunkbeitrag geleistet werden. Unabhängig davon, wie viele Personen in dieser Wohnung leben und wie viele technische Geräte vorhanden sind, muss immer der gleiche Betrag geleistet werden. Anspruch auf eine Befreiung von den Rundfunkbeiträgen haben u. a. die folgenden Personengruppen:

- Empfänger von Sozialleistungen – einschließlich Arbeitslosengeld II, Sozialhilfe und Leistungen nach dem Asylbewerberschutzgesetz (für die Befreiung müssen aktuelle Bewilligungsbescheide vorgelegt werden).

- Personen, die Ausbildungsförderung (BAföG, BAB oder Ausbildungsgeld) erhalten und nicht bei ihren Eltern wohnen.

Nähere Informationen findest du unter www.rundfunkbeitrag.de. Hier kannst du deine Wohnung auch direkt anmelden, deine bereits vorhandenen Daten ändern oder eine Ermäßigung oder Befreiung des Rundfunkbeitrags beantragen.

SEPA-Lastschriftmandat: Du erteilst deinem Vermieter die Genehmigung, die monatliche Miete per SEPA-Lastschrift von deinem Konto abzubuchen.

Jetzt solltest du fit für deine erste eigene Wohnung sein. Wir wünschen dir viel Erfolg bei der Wohnungssuche und eine unvergessliche Zeit in deinen ersten eigenen vier Wänden.

Deine WoGe Bremerhaven – Mehr als ein Dach über dem Kopf

Ab jetzt bist
du startklar!

Wir sind für dich da

Vermietungsteam

Catriona Wolf	catriona.wolf@woge-bremerhaven.de	Tel.: 0471 92600-40
Anke Schult	anke.schult@woge-bremerhaven.de	Tel.: 0471 92600-41
Daniela Mangels	daniela.mangels@woge-bremerhaven.de	Tel.: 0471 92600-42
Julian Raake	julian.raake@woge-bremerhaven.de	Tel.: 0471 92600-45
Marius von Harten	marius.vonharten@woge-bremerhaven.de	Tel.: 0471 92600-46

Information und Sekretariat

Lisa Collberg	lisa.collberg@woge-bremerhaven.de	Tel.: 0471 92600-1
Ines Strahl	ines.strahl@woge-bremerhaven.de	Tel.: 0471 92600-29

Öffnungszeiten der WoGe

Montag, Donnerstag	8:30 Uhr bis 15:30 Uhr und nach Vereinbarung
Dienstag	8:30 Uhr bis 17:00 Uhr und nach Vereinbarung
Mittwoch, Freitag	8:30 Uhr bis 12:30 Uhr und nach Vereinbarung (Mittwoch telefonisch bis 15:30 Uhr erreichbar)

WoGe

Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG
Friedrich-Ebert-Straße 5
Tel.: 0471 92600-1
www.woge-bremerhaven.de

Die WoGe auf Facebook!