



DIE ERSTE EIGENE WOHNUNG

BAUSTEIN 4 DIE WOHNUNGSSUCHE

- Zielgruppe: Sekundarstufe I und II
Klasse 10, Klasse 11, Berufliche Bildung
- Fach: Fächerübergreifend - zum Beispiel in NRW: Wirtschaft, Hauswirtschaftslehre, Politik / Wirtschaft.
- Themenwahl: Alltagskompetenzen – Erste eigene Wohnung
- Materialformat: Download
- Zeitrahmen: 2 Unterrichtsstunden – 90 Minuten
- Erscheinungsjahr: 2018

Handhabung

Dieser Baustein ist Teil der Unterrichtsreihe „Die erste eigene Wohnung“. Jeder Baustein kann alleine verwendet werden; in Kombination erhalten die SuS einen Überblick darüber, was beim Einzug in die erste eigene Wohnung zu beachten ist. Jeder Baustein besteht aus einer Handreichung mit Hintergrundinformationen, einem Planungsraster, Arbeitsblättern und einem Merkblatt. Die Schüleraufgaben sind im Planungsraster detailliert beschrieben und werden in der Handreichung nur kurz benannt. Zu jedem Baustein erhalten die SuS ein Merkblatt mit den relevanten Begriffen und/ oder Zusammenfassungen. Nach kompletter Durchführung der Unterrichtsreihe haben die SuS eine Zusammenfassung der wesentlichen Aspekte rund um die „Erste eigene Wohnung“.

Kernbotschaft

Die Kaltmiete ist nicht allein ausschlaggebend! Beachte die Nebenkosten!

Ziel

Die SuS kennen die Bedeutung der wichtigsten Begriffe in Wohnungsanzeigen und können sie für ihre eigene Wohnungssuche verwenden. Sie können auf der Grundlage ausgewählter Kriterien nach Wohnungen in Wohnungsanzeigen recherchieren, sie miteinander vergleichen und nach Prioritäten auswählen.

Inhalte

- Wohnungsanzeigen lesen und verstehen
- Wohnungen nach Kriterien suchen und auswählen, z. B. im Internet



Die Wohnungssuche – wenn die erste eigene Wohnung konkreter wird

Bevor die Entscheidung fällt in eine eigene Wohnung zu ziehen und mit der Wohnungssuche begonnen wird, sollte man sich einen Überblick über das eigene Budget verschaffen und ausloten, ob die finanziellen Mittel für Miete und Lebenshaltungskosten ausreichen. Die Budgetplanung mit einem Ausbildungsgehalt ist im **Baustein 3** „Was kostet das Leben? Budgetplanung für private Haushalte“ beschrieben. Auch sollten die SuS einen Überblick über verschiedene Wohnformen haben sowie ihre Vor- und Nachteile kennen. Haben sich die SuS im **Baustein 2** "Raus von Zuhause?! Mein Leben nach der Schule" bereits Gedanken über Wohnformen und Wohnort gemacht und kennen die Aufgaben in einem Haushalt, kann dies an dieser Stelle wieder aufgegriffen werden.

Beginnt die Wohnungssuche wird der Plan für die erste eigene Wohnung schon konkreter. Wohnungsanzeigen sind vor allem im Internet auf speziellen Portalen zu finden. In der lokalen Tageszeitung sind mittwochs und samstags in der Regel Annoncen geschaltet; hier kann sich auch ein Blick lohnen. Am Schwarzen Brett in Supermärkten oder in der Uni sind auch Aushänge für Zimmer- oder Wohnungsvermietungen zu finden.

Bevor die Wohnungssuche beginnt muss geklärt werden, wie hoch die Miete sein darf, welche Art von Wohnung (WG, Einzimmerwohnung usw.) und in welcher Stadt bzw. welchem Stadtteil oder Ort gesucht werden soll. Insbesondere bei der ersten eigenen Wohnung müssen häufig Abstriche gemacht werden, weil das Budget während der Ausbildung/ des Studiums meist knapp ist. Für eine gezielte Suche nach Wohnungen, die den finanziellen Möglichkeiten entsprechen, ist es relevant zu verstehen, welche Bedeutungen die Begrifflichkeiten in Wohnungsanzeigen haben, um die Wohnungssuche eingrenzen und Anzeigen für den eigenen Bedarf bewerten zu können.

Ansprüche an eine eigene Wohnung können vielfältig sein. Die finanzielle Realisierbarkeit stellt in der Regel die größte Restriktion dar. Daher wird der Fokus bei der Wohnungssuche in diesem Baustein auf finanzielle Aspekte gelegt.

i Ein Auszug Minderjähriger ist frühestens ab 16 Jahren mit Erlaubnis der Eltern möglich. Diese haben für Minderjährige das Aufenthaltsbestimmungsrecht und können damit bestimmen, wo ihre Kinder wohnen. In der Regel müssen sie bei Minderjährigen die finanzielle Absicherung übernehmen, während mit Beginn der Volljährigkeit ab 18 Jahren diese Verantwortung grundsätzlich auch auf die Kinder übergeht.

In Wohnungsanzeigen sind die Höhe der Miete, die Mietnebenkosten und in den meisten Fällen eine Kautions- oder eine Bürgschaft aufgeführt, die neben den persönlichen Vorlieben ausschlaggebend für die Wahl einer Wohnung sein können. Während die Miete eine feste Summe ist, die sich am Mietspiegel orientieren sollte, fallen die Mietnebenkosten abhängig vom Verbrauch von Wasser und Heizung, vom Zustand der Wohnung hinsichtlich Isolierung

und auch von der Größe und weiteren Faktoren in jeder Wohnung unterschiedlich aus. Weil die Nebenkosten zum Teil verbrauchsabhängig sind, sind sie darüber hinaus auch von Jahr zu Jahr unterschiedlich. Bei der Suche nach einer Wohnung sind die Mietnebenkosten eine wichtige Größe, die bei der Budgetplanung berücksichtigt werden muss.

☞ Aufgabe 1: Wohnungsanzeigen lesen und verstehen

Die SuS erhalten das *Arbeitsblatt "Ich will hier raus! – Wohnung gesucht!"* mit einer Wohnungsanzeige mit Begriffen, deren Bedeutungen bei der Wohnungssuche relevant sind. Die Wohnungsanzeige besteht aus Abkürzungen, wie sie in Lokalzeitungen abgedruckt sind. Im Internet sind Anzeigen meist ausführlicher und mit Fotos beschrieben.

Dortmund Innenstadt: ren. 1 ZDB, 35 m², Blk., Bauj. 1990, KoNi, Keller, **KM** 300 € + **40 € NK**, **2 MM KT**, **Bürgschaft**, ab sofort, Besichtigungstermin 0231-258963.

Auswertung:

Bei der Auflösung der Aufgabe sollten folgende Begriffe ausführlich erläutert werden: **Kaltmiete**, **Nebenkosten**, **Kaution** und **Bürgschaft**.

In der Wohnungsanzeige sind zwei Stolpersteine eingebaut, auf die besonders eingegangen werden sollte. Zum einen sind die **Nebenkosten sehr niedrig** angesetzt (s. Ausführungen Nebenkosten) und es wird sowohl eine **Bürgschaft als auch eine Kaution** verlangt (s. Ausführung zu Bürgschaft/ Kaution).

Hintergrund zur Bedeutung der Begriffe

ren. – renoviert

Dieser Hinweis gibt den Zustand der Wohnung an. Ist die Wohnung renoviert, kann sie ohne Renovierungsaufwand bezogen werden. Dies kann Kosten beim Einzug sparen. Ggf. fallen beim Auszug Renovierungsarbeiten an.

Bauj. – Baujahr

Das Alter des Hauses kann Aufschluss darüber geben, ob es ein Neu- oder Altbau ist. Altbauten sind meist gekennzeichnet durch hohe Decken (Deckenhöhen zwischen 3,00 und 4,50 Meter), Dielenböden, alte Parkettböden, Stuck, Einfach- oder Doppelkistenfenster. Eine eindeutige Definition, ab wann ein Haus ein Altbau ist, gibt es nicht, aber Bauten von vor dem zweiten Weltkrieg können als Altbau beschrieben werden. Bei Altbauten können abhängig vom Sanierungsstand des Hauses höhere Heizkosten und Reparaturmaßnahmen anfallen.

KoNi – Kochnische

Eine Kochnische bedeutet, dass es vermutlich keinen separaten Raum als Küche in der Wohnung gibt. Grundsätzlich ist aber eine Kochgelegenheit vorhanden. Anders verhält es sich bei einer EBK (Einbauküche). Ist diese in der Wohnung vorhanden, heißt das, dass sich der Mieter nicht um eine eigene Küche kümmern muss. Häufig werden Mietwohnungen ohne Küche vermietet, es müssen lediglich die Anschlüsse für Wasser, Strom und eventuell Gas vorhanden sein.

KM – Kaltmiete

Kaltmiete (auch Nettomiete oder Grundmiete) bezieht sich auf den Teil der Miete, der allein die Raumnutzung abdeckt. Die Miete berechnet sich über den Quadratmeterpreis. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis einer Stadt kann über den Mietspiegel in Erfahrung gebracht werden.

NK – Nebenkosten

Die Nebenkosten werden monatlich pauschal zu der Miete berechnet und beinhalten die **kalten** und **warmen Betriebskosten**. Kalte Betriebskosten, wie Müllabfuhr, Versicherungen usw., werden nach einem bestimmten Verteilerschlüssel, meist nach Wohnfläche, auf die Mieter des Hauses umgelegt. Die warmen Betriebskosten, Heizung und Warmwasser, werden verbrauchsabhängig berechnet. Auch Wasserkosten können verbrauchsabhängig verteilt werden mit Hilfe von Wasseruhren.

Die Nebenkosten werden in NRW mit durchschnittlich 2,44 - 2,94 Euro pro Quadratmeter und Monat veranschlagt (<https://www.mieterbund-nrw.de/mieterservice/betriebskostenspiegel/>). Die Nebenkostenabrechnung erfolgt am Jahresende. Sind die Nebenkosten sehr niedrig angesetzt oder der Verbrauch an Wasser und Heizung ist überdurchschnittlich hoch, muss der Mieter mit einer Nachzahlung rechnen. Ist man sparsam mit Wasser und Heizen kann auch eine Rückzahlung an den Mieter erfolgen.

Die Angaben zu den Nebenkosten in Wohnungsanzeigen können zum Teil stark von den tatsächlichen Kosten abweichen, d.h. sie sind sehr niedrig angesetzt. Oder es werden nur Angaben zu den kalten Nebenkosten gemacht. Man sollte bei der Wohnungsbesichtigung nachhaken, wenn einem die Nebenkosten sehr niedrig erscheinen. Vor einer Wohnungsbesichtigung kann man für einen Schätzwert die Nebenkosten mit den durchschnittlichen Kosten berechnen. In der Schüleraufgabe sind die Nebenkosten mit 40 Euro sehr niedrig angesetzt ($2,44 \text{ Euro} \times 35 \text{ m}^2 = 85,40 \text{ Euro}$).

Wichtig: Strom wird nicht über die Nebenkosten abgerechnet. Mieter können wählen, bei welchem Stromanbieter sie einen Vertrag abschließen.

Option: Aufgabenblatt 4-2 „Was sind Nebenkosten?“

Mit dem Arbeitsblatt kann veranschaulicht werden, welche Posten in den Nebenkosten enthalten sind und welche nicht.

2 MM KT – 2 Monatsmieten Kautio

Mieter müssen beim Beginn des Mietverhältnisses in aller Regel eine Mietkautio zahlen. Nach dem Gesetz darf die Mietkautio höchstens drei Monatsmieten betragen (ohne Betriebskosten- oder Heizkostenvorauszahlungen). Das Geld dient dem Vermieter als Sicherheit, zum Beispiel, wenn der Mieter in der Wohnung einen Schaden anrichtet und nicht dafür aufkommt. Die Kautio kann in drei Raten gezahlt werden. Die erste Rate wird mit Beginn des Mietverhältnisses fällig. Die beiden nächsten Raten werden dann zusammen mit den nächsten beiden Mietzahlungen fällig. Die Kautio erhält der Mieter nach Auszug zurück, sofern keine Schäden in der Wohnung durch den Mieter entstanden sind, für die er aufkommen muss.

Bürgschaft

Vermieter verlangen insbesondere bei jungen Mietern eine Bürgschaft durch die Eltern als Sicherheit. Das bedeutet, dass die Eltern für den Fall, dass die Miete nicht gezahlt wird oder ein Sachschaden in der Wohnung entsteht, haften. Wird eine Kautio und eine Bürgschaft verlangt, sollte die Zulässigkeit geprüft werden, da mit der Kautio schon eine Sicherheit für den Vermieter besteht.

Maklergebühren/ Provision

Seit 1. Juni 2015 gilt das Bestellerprinzip. Wer den Makler bei einer Wohnungsvermietung beauftragt hat, muss ihn auch bezahlen; das sind in der Regel 2,38 Kaltmieten. Wohnungssuchende dürfen nicht mehr zur Übernahme der Provision verpflichtet werden, wenn sie den Zuschlag als neue Mieter erhalten.

Einige Makler oder Vermieter versuchen das Gesetz zu umgehen, indem sie sogenannte Gebühren verlangen. Reservierungs-, Besichtigungs- oder Servicegebühren sind in diesem Zusammenhang unzulässig. Das Gesetz gilt auch für möblierte Wohnungen.

Schufa-Selbstauskunft

Die Schutzgemeinschaft für allgemeine Kreditsicherung (www.schufa.de) sammelt Daten über Verbraucher. Daten werden beispielsweise gespeichert, wenn man ein Konto eröffnet, ein Telekommunikations- oder ein Versicherungsvertrag abschließt oder online einkauft.

Die Schufa selbst erhebt keine Daten. Sie ist eine reine Datensammelstelle und erhält Daten und Angaben von ihren Vertragspartnern. Vertragspartner der Schufa im europäischen Binnenmarkt sind beispielsweise Banken, Bausparkassen, Versicherungen, Versandhandelsunternehmen, Leasinggesellschaften, Kaufhäuser, Telekommunikationsunternehmen und Inkassounternehmen. Kreditvermittler sind nicht mehr Vertragspartner der Schufa.

Die Schufa speichert alle Angaben zur Person (Name, Vorname, Geburtsdatum, Anschrift und Voranschriften). Weiter speichert sie auch die Daten über Bankkonten, Mobilfunkkonten, Kreditkarten, Leasingverträge, Ratenzahlungsgeschäfte und über Kredite und Bürgschaften.

Zusätzlich zu diesen Informationen werden auch diejenigen Daten gespeichert, die jeweils mit diesen Daten zusammenhängen, z. B. die Laufzeit von Krediten. Gespeichert werden

auch Zahlungsstörungen oder Kündigungen. Des Weiteren wird gespeichert, ob eine Kreditkarte eingezogen oder ein Konto von der Bank gekündigt worden ist.

Darüber hinaus erfasst die Schufa auch Daten, die mit Vollstreckungsmaßnahmen zusammenhängen, nämlich die Abgabe der Vermögensauskunft oder die Eröffnung eines Verbraucherinsolvenzverfahrens.

Die Vertragspartner der Schufa erhalten von der Schufa zweierlei Arten von Auskünften: Die A-Auskunft und die B-Auskunft. B-Auskünfte enthalten nur Angaben darüber, ob sich die betreffende Person als Kunde vertragstreu verhält und beispielsweise die Raten ordnungsgemäß zurückzahlt. Die A-Auskünfte sind schwerwiegender. Für Kreditvergabe, Führung eines Girokontos und die Ausgabe von Kreditkarten erhalten die Vertragspartner (in dieser Kategorie hauptsächlich Banken) neben den B-Auskünften Informationen über die gesamte finanzielle Belastung der fraglichen Person.

Inzwischen wird bei Mietwohnungen häufig eine Selbstauskunft der Schufa vom Mieter verlangt. Wenn man unbedingt eine bestimmte Wohnung haben möchte, muss man wohl oder übel auf diesen Missbrauch, gegen den selbst die Schufa machtlos ist, eingehen und dem Vermieter eine Selbstauskunft vorlegen. Vermieter sind keine Vertragspartner der Schufa und haben somit auch keinen Anspruch auf diese Informationen. Die SCHUFA bietet unterschiedliche Varianten von Auskünften an. Die kostenlose Selbstauskunft findet man unter Datenkopie nach Art. 15 DSGVO. Diese Selbstauskunft beinhaltet aber eine Reihe von Informationen, die ein Vermieter nicht wissen muss. Man sollte diese Angaben schwärzen, wie etwa Konto- oder Kreditkartennummer. Es gibt allerdings auch eine kostenpflichtige Schufauskunft, die nur die Angaben beinhaltet, die für den Vermieter relevant sind.

Neben der Schufa gibt es weitere sogenannte Auskunftsteien, wie Bürgel oder die Creditreform, die nach dem gleichen Prinzip arbeiten wie die Schufa.

Weitere Informationen zu Auskunftsteien:

<https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/digitale-welt/datenschutz/scoring-mit-kundendaten-auskunft-bei-schufa-co-12756>

<https://www.verbraucherzentrale-bremen.de/wissen/geld-versicherungen/kredit-schulden-insolvenz/15-fragen-und-antworten-zur-schufa-mit-einem-musterbrief-wie-wehre-ich-mich-gegen-falsche-eintraege-bei-der-schufa-11102>

👉 Aufgabe 2: Wohnungssuche in Zeitungen und Internet

Die SuS begeben sich selber auf Wohnungssuche. Zum Beispiel befassen sie sich in **Gruppen** jeweils mit der Suche nach einer Wohnung in Form eines WG-Zimmers oder einer Einzimmerwohnung. Um die Suche von vornherein einzugrenzen, kann ein Budget festgelegt werden, das einem durchschnittlichen Ausbildungsgehalt entspricht und ggf. noch das Kindergeld beinhaltet (s. dazu auch Baustein 3 "Budgetplanung").

Die SuS legen Kriterien für die Wohnungssuche mithilfe von Leitfragen fest, um nach Wohnungen im Internet und/ oder in Zeitungen zu recherchieren. Die Leitfragen können sie selber in der Gruppe erarbeiten oder sie nutzen das Arbeitsblatt "**Leitfragen: Die Suche nach der richtigen Wohnung**". Wohnort, Budget und Wohnform können der jeweiligen Gruppe vorgegeben werden.



Alternative:

Wenn eine Internetrecherche nach Wohnungen nicht möglich ist, können verschiedene Wohnungsanzeigen in Form eines Arbeitsblattes oder mithilfe von Zeitungen im Vorfeld zusammengetragen werden. Die SuS werten dann die vorbereiteten Anzeigen aus.

Auswertung

Die Suchergebnisse tragen die SuS zum Vergleich in das **Arbeitsblatt "Vergleich von Wohnungen"** ein und begründen anhand ihrer wichtigsten Suchkriterien ihre Wahl. Ziel dabei ist, dass die SuS ihre Prioritäten und Kriterien für die Wohnungssuche und Auswahl begründen und eingrenzen können. Die SuS sollen einen Eindruck über Kosten und Verhältnismäßigkeiten bekommen, aber auch sehen, dass eine Planung hinsichtlich der Finanzierung aber auch der persönlichen Vorlieben wichtig ist. Es kann verdeutlicht werden, dass Ansprüche und Realität nicht immer zusammenpassen und manchmal Kompromisse eingegangen werden müssen. Wichtig ist auch, dass die erste Wohnung meist noch nicht die perfekte Ausstattung, Größe und Lage mit sich bringt. Dies kann sich im Laufe des Lebens ändern. Durch Einkommen, Partnerschaft und Familie entwickeln sich neue Prioritäten und die Wohnungswahl ändert sich.

Weiterführende Themen, die in diesem Zusammenhang behandelt werden können:

- Veränderungen von Mieten abhängig von Regionen und Städten
- Zunahme von Single-Haushalten im Vergleich zu Mehrpersonen-Haushalten

Anlagen:

- 4 Unterrichtsraster Wohnungssuche
- 4-1 "Ich will hier raus!" – Wohnung gesucht
- 4-2 "Was sind Nebenkosten?"
- 4-3 „Leitfragen: Die Suche nach der richtigen Wohnung“
- 4-4 „Vergleich von Wohnungen in Anzeigen“
- 4-5 Merkposten

Stand: 30.08.2018



© Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen e.V., Mintropstraße 27, 40215 Düsseldorf

Hinweise zu Nutzungsrechten

Die Handreichungen für Lehrkräfte dürfen für unterrichtliche Zwecke kopiert und genutzt werden. Dabei dürfen die Texte in ihrem Wortlaut nicht verändert werden. Damit wollen wir sicherstellen, dass fachliche und rechtliche Zusammenhänge nicht verfälscht werden.

Die Arbeitsblätter dürfen für unterrichtliche Zwecke kopiert und genutzt werden und, soweit technisch möglich, an den Bedarf der Klasse angepasst werden.

Die Unterrichtsreihe zum Thema „Die erste eigene Wohnung“ ist in Zusammenarbeit mit der Albrecht-Dürer-Realschule in Dortmund entwickelt worden.

www.verbraucherzentrale.de

Gefördert durch:



Bundesministerium
der Justiz und
für Verbraucherschutz

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages