

Wohnungssuche

— WOHNUNGSSUCHE

Die Wohnungssuche umfasst Inserate lesen, Wohnungen besichtigen und sich bewerben: Wohnungssuche, Besichtigung, Selbstauskunft.

Die Miete im Inserat ist **nicht die Miete, die du zahlst**. Ein deutsches Inserat teilt sie in **Kaltmiete**, **Nebenkosten** und **Kaution** auf. Du bekommst alle Abkürzungen aus Inseraten und die Bewerbungs-E-Mail an den Vermieter.

INHALT

- 01 Jetzt: die drei Zahlen im Inserat trennen
- 02 Abkürzungen im Inserat – nicht im Wörterbuch, aber überall im Inserat
- 03 Kaltmiete, Nebenkosten, Kaution: Was ist wo enthalten?
- 04 Vorsicht bei der Zählweise: Zimmer und Quadratmeter
- 05 Besichtigung: die kurze E-Mail für einen Termin
- 06 Selbstauskunft, SCHUFA und die Bewerbungsmappe
- 07 Was dir niemand sagt: Das 690-Euro-Inserat kostet in Wahrheit 900
- 08 Was du diese Woche tust
- 09 Teste dich

01 00:10

Jetzt: die drei Zahlen im Inserat trennen

KURZREGEL ⚡ Die große Zahl im Inserat ist meistens die **Kaltmiete** – **nicht das, was du zahlst**. Die Formel: **KM + NK = WM** (das zahlst du monatlich), **plus Strom, plus beim Einzug eine Kaution von bis zu 3 Monatsmieten KM**.

Wenn du ein Inserat vor dir hast, schreibe diese drei Zahlen auf: die **Grundmiete (Kaltmiete)**, die **Nebenkosten (Nebenkosten)** und die **Sicherheit (Kaution)**. Ohne diese Trennung kannst du kein Inserat mit einem anderen vergleichen – denn manche Anbieter nennen den kalten, andere den warmen Preis.

IM INSERAT	AUSGESCHRIEBEN	BEDEUTUNG
KM 690 €	Kaltmiete	Grundmiete – du zahlst sie nie allein
+ NK 210 €	Nebenkosten	meist Heizung, Wasser, Müll, Reinigung
WM 900 €	Warmmiete	die Zahl, die jeden Monat von deinem Konto geht
KT 3 MM	Kaution: 3 Monatsmieten	$3 \times 690 = \mathbf{2.070 \text{ €}}$ Kaution

Dieselbe Wohnung kann auf einer Seite mit **690 €**, auf einer anderen mit **900 €** erscheinen. Beide Angaben stimmen – **einmal steht KM, einmal WM**. Vergleiche immer die **Warmmiete**.

02 01:00

Abkürzungen im Inserat – nicht im Wörterbuch, aber überall im Inserat

Ein Wohnungsinserat ist kein normales Deutsch, sondern eine **verkürzte Telegrammsprache**. Die Liste unten zeigt, was in echten Inseraten am häufigsten vorkommt. Wenn du sie einmal gelernt hast, brauchst du für ein Inserat nur noch Sekunden statt Minuten.

ABKÜRZUNG	AUSGESCHRIEBEN	BEDEUTUNG
3 Zi.	drei Zimmer	insgesamt 3 Zimmer (mit Wohnzimmer)
3 ZKB	3 Zimmer , Küche , Bad	3 Zimmer + Küche + Bad
Whg.	Wohnung	Wohnung
Wfl.	Wohnfläche	Nutzfläche zum Wohnen (m ²)
EG · 2. OG · DG	Erdgeschoss · Obergeschoss · Dachgeschoss	unterste Etage · zweite Etage · Etage unterm Dach
EBK	Einbauküche	Küchenschränke und Geräte sind schon eingebaut

EBK sieht im Inserat nach ein paar Buchstaben aus, macht aber **oft Tausende Euro Unterschied**: In einer leeren deutschen Wohnung baust du die Küche manchmal selbst ein. Wenn auf dem Foto der leeren Wohnung an der Küchenwand nur Rohre zu sehen sind, steht im Inserat kein **EBK**.

ABKÜRZUNG	AUSGESCHRIEBEN	BEDEUTUNG
Blk. · TG	Balkon · Tiefgarage	Balkon · Garage unter dem Haus
ZH · Bj.	Zentralheizung · Baujahr	Heizung für das ganze Haus · Jahr des Baus
möbl. · NR	möbliert · Nichtraucher	mit Möbeln · Rauchen nicht erlaubt
ab sofort	—	sofort frei , du kannst heute einziehen
n. V.	nach Vereinbarung	Termin wird abgesprochen
prov. frei	provisionsfrei	keine Maklergebühr

GELD	AUSGESCHRIEBEN	BEDEUTUNG
KM	Kaltmiete	Grundmiete
NK / BK	Nebenkosten / Betriebskosten	Kosten für Wasser , Müll usw .
HK	Heizkosten	Heizung (steht manchmal getrennt von den NK)
WM	Warmmiete	KM + NK
KT / Kaut.	Kaution	Sicherheit für den Vermieter
MM	Monatsmiete(n)	Zahl der Monatsmieten – 3 MM = 3 Monate
zzgl. · inkl.	zuzüglich · inklusive	plus · enthalten – die zwei wichtigsten Wörter
Staffelmiete	—	Miete , die zu festen Terminen im Vertrag automatisch steigt

Der Unterschied zwischen **900 € inkl. NK** und **900 € zzgl. NK** kann im Monat zweihundert Euro ausmachen. Prüfe **jedes Mal**, welches der beiden Wörter im Inserat steht.

03 02:00

Kaltniete, Nebenkosten, Kautio: Was ist wo enthalten?

Nebenkosten ist ein Sammelwort und **enthält nicht in jedem Inserat dasselbe**. Meistens dabei: Wasser, Müll, Hausreinigung, Hausmeister, Aufzug, Gebäudeversicherung und oft auch die Heizung. Was meistens **nicht** dabei ist, ist immer gleich – und überrascht Neue am meisten.

Für die **Kautio** gibt es im Gesetz eine klare Obergrenze: Der Vermieter darf **höchstens drei Monatsmieten ohne Nebenkosten (drei Nettokaltmieten)** verlangen, und du hast das Recht, sie **in drei gleichen Raten** zu zahlen – die erste beim Einzug, den Rest mit der Miete der nächsten zwei Monate. **3 MM Kautio** im Inserat ist normal, **4 MM** nicht.



FALLE 1

Die Kauti**o**n bar ü**e**bergeben

Die Kauti**o**n bleibt dein Geld. Der Vermieter muss sie **getrennt** von seinem eigenen Konto anlegen. Wenn du sie bar und ohne Quittung übergibst, gibt es beim Auszug keine Spur von diesem Geld.

✗ Kann ich die Kauti**o**n ~~bar~~ geben, ohne Quittung?

→ Frag gar nicht erst.

✓ Ich **überweise** die Kauti**o**n. Können Sie mir bitte die Kontodaten schicken?

✓ Kann ich die Kauti**o**n in **drei Raten** zahlen?

Dieselbe Logik gilt am Tag der Schlüsselübergabe: Das **Übergabeprotokoll** wird unterschrieben und **jeder Kratzer in der Wohnung kommt hinein**. Wenn beim Auszug etwas von der Kauti**o**n abgezogen wird, liegt es meistens an einem unvollständigen Protokoll.

ANZEIGE

728 × 90

04 03:10

Vorsicht bei der Zählweise: Zimmer und Quadratmeter

Mit Abkürzungen kennst du dich vielleicht aus, aber deutsche Inserate zählen **anders, als viele denken**. Das Problem sind nicht die Wörter, sondern die Zählweise.

IM INSERAT	WAS GEMEINT IST	ACHTUNG
3 Zimmer	2 Schlafzimmer + Wohnzimmer	Das Wohnzimmer zählt als Zimmer
2 Zimmer	Schlafzimmer + Wohnzimmer	Küche und Bad zählen nicht mit
1-Zimmer-Wohnung	ein Raum zum Wohnen und Schlafen	auch „Apartment“ oder „Studio“ genannt
Nebenkosten	Wasser , Müll , Reinigung	die Heizung ist oft auch dabei
Kauti o n	Sicherheit für den Vermieter	hier sind es bis zu 3 Monatsmieten
Kaltmiete	die Zahl im Inserat	nicht die Summe , die du zahlst
möbliert	Möbel sind dabei	wenn nur die Küche da ist , steht dort EBK , nicht möbliert

Die erste Zeile ist das teuerste Missverständnis: Wer bei **3 Zimmer** an „*drei Schlafzimmer*“ denkt, findet die Wohnung dann zu klein. Küche und Bad **zählen nicht als Zimmer**, das Wohnzimmer **zählt**.

- ① Auch die Quadratmeter liest man anders: **Wohnfläche** ist meistens die **Nettofläche**, und ein Balkon zählt nur zum Teil. Eine Wohnung mit 72 m² kann sich so groß anfühlen wie eine mit 95 m² in einem anderen Land.

05 04:10

Besichtigung: die kurze E-Mail für einen Termin

Auf ein Inserat kommen Hunderte Bewerbungen. Dich hebt kein langer Brief ab, sondern **die Angaben, die der Vermieter sucht, gleich in der ersten Nachricht**. Er sucht immer dieselben drei Dinge: **wer du bist · dein regelmäßiges Einkommen · wie viele Personen einziehen**.

Eine Vorlage – fülle sie mit deinen eigenen Angaben und mach sie nicht länger:



FALLE 2

„du“ und nur eine Zeile in der ersten Nachricht

Einem unbekannten Vermieter oder Makler mit **du** zu schreiben, schadet genauso, wie wenn man das Inserat nicht gelesen hat. Dazu kommen einzeilige Nachrichten, die nur fragen, ob die Wohnung noch frei ist – sie kommen nicht einmal in die Auswahl.

✗ ~~Hallo, ist die Wohnung noch frei? Wann kann ich sie sehen?~~

→ Man weiß nicht, wer du bist, und nichts über dein Einkommen – die Nachricht bleibt unbeantwortet.

✗ ~~Hallo, kannst du mir sagen, wie viel die Wohnung kostet?~~

→ **du** + der Preis steht schon im Inserat. Zwei Fehler auf einmal.

✓ **Guten Tag, ich habe Ihre Anzeige gesehen und würde mir die Wohnung sehr gerne ansehen.**

Am Telefon ist der erste Satz immer gleich: **Guten Tag, mein Name ist ... Ich rufe wegen der Wohnungsanzeige in der Musterstraße an.** Dann stellst du nur eine Frage: **Ist die Wohnung noch frei?** Wenn der andere schnell spricht, keine Panik – **Können Sie das bitte langsamer sagen?** von der Seite über Momente, in denen du hängst, funktioniert auch hier.

Vier Fragen, die sich bei der Besichtigung lohnen: **Sind die Nebenkosten realistisch kalkuliert?** · **Wie hoch war die letzte Nachzahlung?** · **Wie wird geheizt?** · **Wann könnte ich einziehen?**

06 05:20

Selbstauskunft, SCHUFA und die Bewerbungsmappe

Bei der Besichtigung oder kurz davor bekommst du ein Formular: die **Mieterselbstauskunft**. Darin gibst du Auskunft über dich selbst. Die Fragen sind fast immer gleich, deshalb musst du sie nur einmal verstehen.

IM FORMULAR	WAS GEFRAGT WIRD	SO FÜLLST DU ES AUS
Beruf / Arbeitgeber	Beruf und Firma	Firmenname vollständig schreiben
Beschäftigt seit	seit wann du dort arbeitest	Monat/Jahr
befristet / unbefristet	Vertrag mit oder ohne Enddatum	unbefristet ist die stärkste Antwort
Monatliches Nettoeinkommen	Einkommen pro Monat nach Abzügen	dieselbe Zahl wie auf der Gehaltsabrechnung
Anzahl der einziehenden Personen	wie viele Personen einziehen	Kinder mitzählen

IM FORMULAR	WAS GEFRAGT WIRD	SO FÜLLST DU ES AUS
Haustiere	Tiere in der Wohnung	keine oder die Tierart schreiben
Raucher / Nichtraucher	Rauchen	—
Mietrückstände	ob du frühere Mieten nicht bezahlt hast	nein
Insolvenzverfahren	ob gegen dich ein Insolvenzverfahren läuft	nein

Alles, was du in diesem Formular schreibst, **muss mit Unterlagen belegt sein**. Wenn du das Einkommen aufrundest, ist die Bewerbung vorbei, sobald man die Gehaltsabrechnung sehen will.

Die **SCHUFA** ist die Auskunft, die deine Rechnungen, Kredite und offenen Schulden bewertet. Vermieter wollen meistens die **SCHUFA-BonitätsAuskunft – die Version für die Vermietung, die du Dritten zeigen darfst**. Du hast außerdem einmal im Jahr Anspruch auf eine kostenlose **Datenkopie**, aber weil sie auch interne Daten zeigt, nehmen manche Vermieter sie nicht an.



FALLE 3

Die Unterlagen erst am Tag der Besichtigung sammeln

Die **SCHUFA**-Auskunft kommt nicht sofort, und ein unterschriebenes Papier vom Arbeitgeber dauert Tage. Wenn deine Mappe nicht fertig ist, gehst du zur Besichtigung und sagst „*Ich schicke es nach*“ – und währenddessen unterschreibt jemand mit fertiger Mappe den Vertrag.

✗ **Die Unterlagen ~~schicke ich Ihnen dann irgendwann nach~~.**

→ Dieser Satz kostet dich deinen Platz in der Reihe.

✓ **Ich habe **alle Unterlagen dabei** — möchten Sie sie gleich sehen?**

- **Kopie des Personalausweises** oder **des Aufenthaltstitels** – Kopie von Ausweis oder Aufenthaltstitel
- **Die letzten drei Gehaltsabrechnungen** – Nachweis über dein Einkommen
- **Arbeitsvertrag** – vor allem, wenn er **unbefristet** ist
- **SCHUFA-BonitätsAuskunft** – Nachweis über deine Zahlungsgeschichte
- **Ausgefüllte Mieterselbstauskunft** – das ausgefüllte Formular
- **Mietschuldenfreiheitsbescheinigung** – Schreiben des früheren Vermieters, dass du keine Mietschulden hast

Mach aus allem **eine einzige PDF** und gib der Datei deinen Namen. Der Vermieter schaut auf dem Handy; an jemanden, der neun einzelne Fotos schickt, erinnert er sich nicht.

07 06:30

Was dir niemand sagt: Das 690-Euro-Inserat kostet in Wahrheit 900

Sprachkurse behandeln das Thema Wohnen mit den Wörtern **Wohnzimmer, Küche, Balkon**. Die echte Prüfung bei der Wohnungssuche ist aber nicht der Wortschatz, sondern **dass keine der Abkürzungen im Inserat im Wörterbuch steht**. Wer **KT** nachschlägt, findet nichts; bei **WM** kommt die Waschmaschine. Die Folge: Viele lesen das Inserat mit **dem falschen Preis** und suchen dann weit unter ihrem Budget oder sind bei der Besichtigung überrascht.

WAS DU LIEST	WAS ES WIRKLICH IST	DER UNTERSCHIED
„Miete 690 €“	Kaltmiete 690 €	echte Monatskosten : 900 € + Strom
„Kaution wahrscheinlich 1 Monat“	KT 3 MM	2.070 € beim Einzug
„Im ersten Monat nur die Miete“	Miete + Kaution + Ablöse für die EBK	der erste Monat kann doppelt bis dreimal so teuer sein
„Der Preis ist fest“	wenn Staffelmiete dasteht	die Miete steigt zu den Terminen im Vertrag

Ablöse ist ein weiteres Wort, das man im Wörterbuch schlecht findet: Der ausziehende Mieter lässt Küche, Schränke und Lampen da – **gegen Geld von dir**. Darüber kann man verhandeln, und im Inserat steht es oft nicht; es kommt bei der Besichtigung zur Sprache.

Das zweite, worüber niemand spricht, ist der **WBS: Wohnberechtigungsschein**. Er ist für staatlich geförderte (geförderte) Wohnungen Pflicht, kommt vom zuständigen Amt der Stadt und wird ausgestellt, **wenn dein Einkommen unter einer bestimmten Grenze liegt**. Steht im Inserat **nur mit WBS**, bekommst du ohne den Schein nicht einmal einen Besichtigungstermin – aber weil diese Wohnungen meist **günstig** sind, lohnt sich die Bewerbung, wenn du berechtigt bist. Dein erster Satz ist dann: **Ich habe einen gültigen WBS**.

Das Dritte sind die Grenzen der **Selbstauskunft**. Der Vermieter darf nach Beruf, Einkommen und Zahl der Personen fragen. Aber Fragen nach **Schwangerschaft, Kinderwunsch, Religion, Partei oder Herkunft** darf er rechtlich nicht stellen. Wenn du im Formular so ein Feld siehst, musst du nicht diskutieren – **du kannst es leer lassen**.

- ① Nach der Unterschrift unter dem Vertrag verlange vom Vermieter unbedingt die **Wohnungsgeberbestätigung**. Ohne dieses Papier kannst du dich bei der Stadt nicht anmelden (**Anmeldung**); und ohne **Anmeldung** geht bei Bank, Versicherung und Steuernummer nichts weiter.

ANZEIGE

728 × 90

08 07:30

Was du diese Woche tust

Dieses Thema bleibt nicht durch Auswendiglernen hängen, sondern durch **echte Inserate**. Zehn Minuten am Tag:

- Öffne auf einer Wohnungsseite **drei echte Inserate** und schreibe für jedes die drei Zahlen auf: **KM · NK · WM**. Geh erst weiter, wenn du alle drei zusammengezählt hast.
- Zähle in denselben drei Inseraten, **wie viele Abkürzungen du nicht kennst**. Suche die unbekannten in den Tabellen dieser Seite und füge sie deiner Liste hinzu.
- Schreibe deine eigene **Besichtigungs-E-Mail** einmal und speichere sie: Alter, Beruf, **unbefristet** oder nicht, Nettoeinkommen, Zahl der Personen. Du schreibst sie nie wieder von vorn – du änderst nur die Adresse.
- Lade ein leeres **Mieterselbstauskunft**-Formular herunter und **fülle es aus**. Markiere jede Zeile, bei der du hängst; genau diese Zeilen dürfen dich bei der Besichtigung nicht aufhalten.
- Mach aus deinen Unterlagen **eine einzige PDF**: Ausweis, drei Gehaltsabrechnungen, Arbeitsvertrag, SCHUFA. Fordere das, was fehlt, noch diese Woche an.

Zum Sprechen üben reichen drei Sätze, alle drei benutzt du am Telefon: **Ich rufe wegen der Wohnungsanzeige an.** · **Ist die Wohnung noch frei?** · **Wäre eine Besichtigung diese Woche möglich?**

- ① Wenn du eine Frage vom Amt oder vom Vermieter nicht verstanden hast, schweige nicht: Die Sätze auf der Seite „Ich habe nicht verstanden“ richtig sagen passen genau zu dieser Seite.

09 08 : 10

Teste dich

Tipp auf eine Antwort – dann schauen wir gemeinsam, warum sie stimmt.

+7

Den ganzen Test machen

13 Fragen · mit Zeit · am Ende die Auswertung nach Regeln



ANZEIGE

728 × 250

GENAU - KEINE REGEL, SONDERN DER MOMENT, IN DEM ES KLICKT.
GENAU · KOSTENLOSE DEUTSCH-BIBLIOTHEK