

# Zu Hause bei der GESOBAU

Wohnen leicht gemacht

Hier wohnt Berlin.

**GESOBAU**



# WILLKOMMEN BEI DER GESOBAU

Sie haben Ihre Wohnung gerade gefunden oder sind vor Kurzem eingezogen: Dieser kleine Leitfaden hilft Ihnen bei offenen Fragen. Hier finden Sie Informationen rund um Ihren Vertrag, den Einzug und die Hausordnung.

Ihre GESOBAU



<b>1</b>	Meine neue Wohnung .....	S. 4
<b>2</b>	Kleine Checkliste zum Einzug .....	S. 8
<b>3</b>	Die Hausordnung .....	S. 10
<b>4</b>	Fragen rund ums Mieten .....	S. 14
<b>5</b>	Kleines Miet-ABC .....	S. 16
<b>6</b>	Mein Kontakt zur GESOBAU .....	S. 20

# 1

## MEINE NEUE WOHNUNG

Ich habe es geschafft und kann bald in meine neue Wohnung ziehen. Bevor es soweit ist, muss ich noch ein paar Dinge tun.

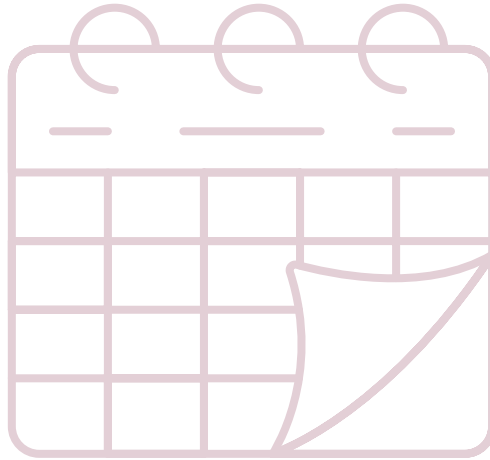




## **DER MIETVERTRAG**

Ich muss den Mietvertrag unterschreiben. In der Regel mache ich das in der Zentrale der GESOBAU in Berlin-Pankow. Dafür teilt mir meine Vermieterin telefonisch ein Datum mit. Bei der Unterzeichnung müssen alle Vertragspartner\*innen anwesend sein.

In Ausnahmefällen bekomme ich den Vertrag per Post zugeschickt. Auch hier gilt: Alle Vertragspartner\*innen müssen den Mietvertrag unterschreiben.

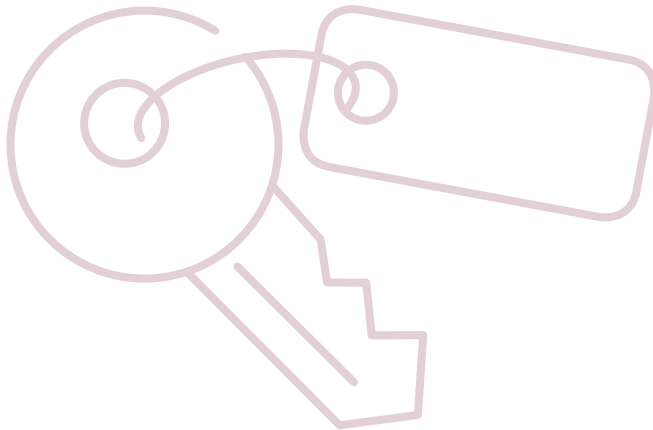


## DAS STEHT IM MIETVERTRAG

- Ich muss neben der Kaltmiete auch die Nebenkosten (zum Beispiel Heiz- und Warmwasserkosten) zahlen.
- Die Miete muss bis zum dritten Werktag des Monats pünktlich und vollständig bezahlt sein.
- Ich sollte der GESOBAU erlauben, dass meine Miete von meinem Konto abgebucht wird. Die Erteilung des SEPA-Mandates stellt sicher, dass die Miete immer pünktlich eingeht.
- Für meine Wohnung muss ich eine Kautions hinterlegen. Ich bezahle sie vor meinem Einzug. Ich bekomme die Kautions zurück, wenn ich ausziehe und in der Wohnung nichts kaputt ist. Auch offene Beträge werden geprüft. Ich kann die Kautions in drei Raten bezahlen. Die erste Rate zahle ich bei Mietvertragsbeginn.
- Ich darf in meiner Wohnung nichts umbauen. Wenn ich etwas umbauen möchte, muss ich meine Vermieterin im Vorfeld fragen.
- Die Kündigungsfrist beträgt drei Monate. Ich muss schriftlich zum Monatsende kündigen. Die Vermieterin bestätigt mir die Kündigung.

## DIE WOHNUNGSÜBERGABE

- Meine Vermieterin vereinbart mit mir einen Termin zur Wohnungsübergabe.
  - Bei der Übergabe bekomme ich meine Wohnungsschlüssel.
  - Während der Wohnungsübergabe wird ein Protokoll geschrieben: Alles muss in Ordnung sein. Ich schaue mir die Wohnung deshalb genau an und meine Vermieterin schreibt alles auf, was wichtig ist. Zum Beispiel: Fenster, Türen und Fußböden sind sauber und ohne Mängel.
- Die Wände sind in der Regel gestrichen. Auch alle Zählerstände werden im Protokoll festgehalten.
- Im Protokoll steht auch, wie viele Schlüssel ich bekomme.
  - Die Vermieterin und ich unterschreiben das Protokoll, und ich bekomme ein Exemplar für meine Unterlagen. Ich kann zur Wohnungsübergabe jemanden mitbringen, der mir hilft, zum Beispiel etwas übersetzt.



# 2

## **KLEINE CHECKLISTE ZUM EINZUG**

Eine neue Wohnung ist eine aufregende Sache. Da vergisst man schnell mal etwas. Da hilft diese kleine Checkliste!





## WOHNUNG ANMELDEN

Meinen neuen Wohnsitz muss ich innerhalb von zwei Wochen beim zuständigen Einwohnermeldeamt anmelden. Hierfür bekomme ich eine Bescheinigung von der GESOBAU.

## STROM- UND GASZÄHLER ANMELDEN

Auch Strom (und gegebenenfalls Gas und Wasser) melde ich auf den eigenen Namen bei einem Anbieter meiner Wahl an. Dabei nenne ich den Zählerstand, den ich gemeinsam mit meiner Vermieterin bei der Wohnungsübergabe abgelesen und ins Protokoll geschrieben habe.

## RUNDFUNKBEITRAG ZAHLEN

Für jede Wohnung muss ein Rundfunkbeitrag bezahlt werden. Manche werden von dieser Pflicht befreit, zum Beispiel durch einen Nachweis vom Jobcenter. Nähere Informationen gibt es hier: [www.rundfunkbeitrag.de](http://www.rundfunkbeitrag.de)

## ADRESSE MITTEILEN

Ich teile allen meine neue Adresse mit: Bank, Versicherung, Arbeitgeber\*in, Schule/Kita, Familie und Freund\*innen.

Bei der Post kann ich einen Nachsendeantrag stellen. So schickt mir die Post meine Briefe an die neue Adresse, obwohl noch die alte auf dem Brief steht – und das über mehrere Monate.

## VERSICHERUNGEN ABSCHLIESSEN

Die wichtigsten Versicherungen für Mieter\*innen sind:

### Haftpflichtversicherung

Wenn ich aus Versehen etwas kaputt mache, dann ist diese Versicherung sehr nützlich. Sie hilft bei Schäden, die ich bei anderen verursache. Zum Beispiel, wenn ich die Badewanne volllaufen lasse und vergesse, den Wasserhahn abzudrehen. Dann steht meine Wohnung unter Wasser. Und die Wohnungen meiner Nachbar\*innen auch. Das kann sehr teuer werden.

### Hausratversicherung

Eine Hausratversicherung versichert alles, was in meiner Wohnung oder in meinem Keller steht. Wenn ich verreise und es wird eingebrochen und meine Sachen werden gestohlen, hilft die Hausratversicherung.

# 3

## DIE HAUSORDNUNG

Mit meinem Mietvertrag bekomme ich die Hausordnung. Sie ist wichtig für das Zusammenleben in einem Haus, in dem viele unterschiedliche Menschen wohnen: Ältere und Jüngere, Menschen aus verschiedenen Ländern, Familien mit Kindern, Paare, Mieter\*innen mit Haustieren oder Studierende.



## BESUCH

- Natürlich darf ich in meiner Wohnung Besuch empfangen. Wichtig ist: Mein Besuch muss sich auch an die Hausordnung halten.
- Wenn mein Besuch länger als sechs Wochen bei mir wohnt, muss ich meiner Vermieterin Bescheid sagen.
- Wenn ich dauerhaft eine\*n Untermieter\*in oder Mitbewohner\*in haben möchte, dann muss meine Vermieterin vorher zustimmen.



## FESTE

- Wenn ich ein Fest feiern möchte, zum Beispiel einen Geburtstag oder meinen Einzug, hänge ich einen Zettel ins Haus und sage meinen Nachbar\*innen Bescheid.
- Meine Gäste bitte ich, sich rücksichtsvoll zu verhalten, damit niemand gestört wird.

## FERNSEHEN

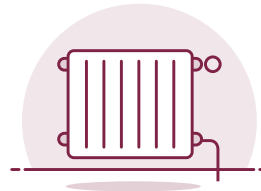
- Ich brauche bei der GESOBAU keine besonderen Antennen. Das Anbringen von Satellitenschüsseln ist verboten.
- Die GESOBAU hat in der Regel schon Anschlüsse in der Wohnung verlegt. Ich kann meine\*n Kundenbetreuer\*in nach den Vertragspartnern der GESOBAU fragen.

## LÜFTEN UND HEIZEN

Feuchte Luft muss immer sofort aus der Wohnung. Sonst kann Schimmel entstehen. Feuchte Luft entsteht zum Beispiel beim Kochen, Waschen, Duschen oder Baden.

Ein paar kleine Regeln:

- Zwei- bis viermal am Tag mache ich die Fenster vollständig auf.
- Beim Lüften mache ich die Heizung aus.
- Ich heize alle Räume ausreichend und gleichmäßig.
- Die ideale Temperatur für Wohnräume liegt bei 20 bis 21 Grad Celsius, für Flur, Schlafzimmer und Küche bei 18 bis 19 Grad.





## MÜLL

Mein Müll gehört in die richtigen Tonnen am Müllstandplatz. Er darf nicht neben den Tonnen oder im Flur entsorgt werden. Der Müll darf auch nicht in die Toilette oder ins Waschbecken gekippt werden. Mülltrennung ist wichtig, um Ressourcen und die Umwelt zu schonen.

Das heißt:

- Papier kommt in die blaue Tonne.
- Lebensmittelreste kommen in die braune Biogut-Tonne.
- Wertstoffe, zum Beispiel Plastik, kommen in die gelbe Tonne.
- Der Restmüll kommt in die schwarze Tonne.
- Glas gehört in die Glascontainer.
- Sperrmüll und Schadstoffe entsorge ich auf dem BSR-Recyclinghof.

Mehr Informationen zur Mülltrennung gibt es im Mieterhandbuch.

## RUHEZEITEN

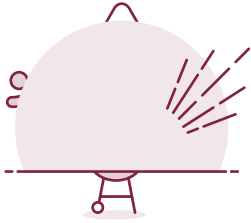
Es gibt Uhrzeiten, da darf man keinen Krach machen – nicht in der Wohnung und nicht auf den Fluren oder im Hof:

- Jeden Tag zwischen 13.00 und 15.00 Uhr und zwischen 20.00 und 7.00 Uhr ist Ruhezeit.
- Ganz besonders wichtig ist Ruhe an Sonn- und Feiertagen.

In diesen Zeiten stelle ich die Musik und den Fernseher leise, mache keine Waschmaschine und auch nicht den Staubsauger an.

## SCHEIDUNG/TRENNUNG/ AUFLÖSUNG EINER WOHNGEMEIN- SCHAFT

- Wenn ich mit jemandem zusammenlebe oder in einer Wohngemeinschaft lebe, unterschreiben alle Mitbewohner\*innen den Mietvertrag.
- Wenn eine\*r ausziehen möchte, habe ich die Pflicht, der GESOBAU Bescheid zu sagen. Alle, die den Mietvertrag unterschrieben haben, haften für die Wohnung.



## SICHERHEIT

Ich achte auf Sicherheit. Das heißt:

- Ich lege keine Sachen in den Hausflur. Das Treppenhaus ist ein Fluchtweg. Alle Menschen müssen es im Notfall ungehindert nutzen können.
- Ich lagere keine entzündlichen Stoffe, etwa Gas oder Öl, im Keller.
- Laut Hausordnung ist das Grillen auf dem Balkon, auf Terrassen und in Loggien nicht erlaubt. Die Gerüche können andere Mieter\*innen stören, und Grillen bedeutet immer auch eine erhöhte Brandgefahr.

Wenn etwas kaputtgeht, sage ich der GESOBAU Bescheid – über die App „GESOBAU Berlin“ oder über den/die Objektbetreuer\*in.

## TIERE

Ich darf in meiner Wohnung ein Haustier haben. Bevor ich eines anschaffe oder bevor ich mit meinem Tier einziehe, frage ich bei der GESOBAU, welche Regeln es genau gibt.

Das muss ich wissen:

- Wenn ein Hund mit einzieht, benötige ich dafür eine schriftliche Genehmigung meiner Vermieterin. Ich muss folgende Dinge einreichen: die Rasse, den Namen, das Geburtsdatum, die Mikrochipnummer, Informationen zur Größe und ein Foto des Tieres.

Folgende Dokumente füge ich dem Antrag bei:

- Kopie Nachweis Hundehalter-Haftpflichtversicherung
- Kopie Anmeldung Finanzamt (Steuernummer)

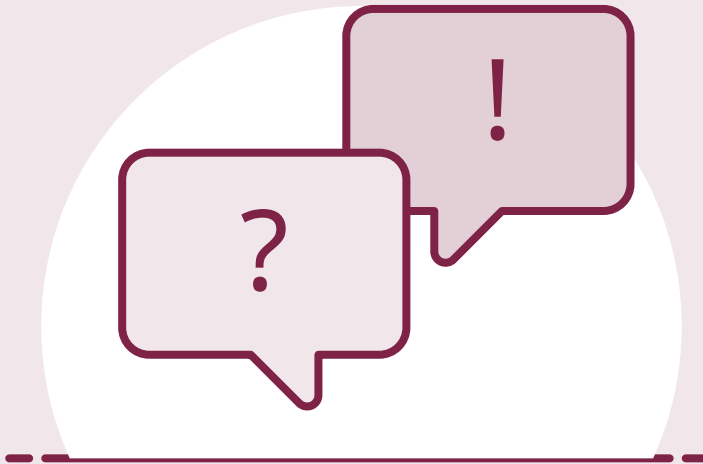
Hunde müssen auf den Grundstücken der GESOBAU an die Leine. Wenn ich ein Tier halte, achte ich auf Sauberkeit und gute Betreuung meines tierischen Mitbewohners.



# 4

## FRAGEN RUND UMS MIETEN

Manche Gerüchte halten sich hartnäckig.  
Die häufigsten Irrtümer in der Übersicht.



**Die Vermieterin hat einen Zweit-schlüssel.**

**Nein.** Sie hat keinen Schlüssel und darf weder allein noch unerwartet in meine Wohnung.

**Der Mietvertrag kann widerrufen werden.**

**Nein.** Ich muss meine Wohnung fristgerecht kündigen. Ich warte die Kündigungsfrist ab, bevor ich ausziehen kann.

**Wer auszieht, zahlt keine Miete und Nebenkosten mehr.**

**Nein.** Ich muss die Kosten bis Vertragsende zahlen. Auch die Betriebskostenabrechnung aus meiner Mietzeit beim alten Vermieter wird mir an die neue Adresse nachgeschickt.

**Das Treppenhaus gehört zur Wohnung.**

**Nein.** Das Treppenhaus ist eine Gemeinschaftsfläche, weil es von allen Bewohner\*innen genutzt wird. Gemeinschaftsflächen muss ich sorgfältig behandeln.

**Der oder die Mieter\*in darf eine\*n Nachmieter\*in benennen.**

**Nein.** Ich kann der GESOBAU jemanden vorschlagen, der an meiner Wohnung interessiert ist. Die GESOBAU vermietet ihre Wohnungen selbst.

**Wenn ich versuche, der Vermieterin Geld zu geben, dann bekomme ich schneller eine Wohnung.**

**Nein.** Das ist ein Bestechungsversuch und verstößt gegen das Gesetz. Wir müssen jeden Versuch melden. Und wir vermieten provisionsfrei, das heißt, es fallen für die Mieter\*innen keine Maklergebühren an.

# 5

## **KLEINES MIET-ABC**





# A

## APP

Die App „GESOBAU Berlin“ ermöglicht es den Mieter\*innen, unkompliziert und komfortabel mit der GESOBAU in Kontakt zu treten, um Schäden zu melden oder Anfragen zu stellen. Außerdem können Mieter\*innen ihre aktuellen Zählerstände für Heizung und Wasser anzeigen lassen.

# D

## DAUERAUFTRAG

Ein Dauerauftrag ist eine Überweisung, die regelmäßig und automatisch erfolgt. So kann ich die Miete jeden Monat überweisen lassen und muss nicht immer wieder zur Bank, um eine Überweisung auszufüllen. Für die Miete eignet sich ein Dauerauftrag oder eine Einzugsermächtigung (→ **Lastschriftverfahren**). Achtung: Es muss immer genug Geld auf dem Konto sein.

# G

## GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN

Das Treppenhaus, der Hof, die Waschküche, der Garten, der Kinderspielplatz – diese Orte sind für alle Mieter\*innen da. Deshalb ist es wichtig, Rücksicht auf die anderen zu nehmen, keine Sachen dort zu lagern und die gemeinschaftlichen Plätze sauber zu halten.

# H

## HAUSMEISTER\*INNEN/ OBJEKTBETREUER\*INNEN

Die Hausmeister\*innen/Objektbetreuer\*innen haben vielfältige Aufgaben, zum Beispiel regelmäßige Begehungen der Wohnanlagen.

## HEIZKOSTEN

Die Heizkosten werden einmal im Jahr abgerechnet. In der Heizkostenabrechnung werden meine Vorauszahlung und der tatsächliche Verbrauch

ausgerechnet. Dann muss ich entweder Geld nachzahlen oder ich habe ein Guthaben.

# K

## KABELANSCHLUSS

Es gibt einen Breitbandkabelanschluss in meiner Wohnung. Die GESOBAU hat einen Vertrag mit den Netzbetreibern PÿUR und Vodafone Deutschland. Sie liefern das Signal. Die Kosten dafür zahle ich mit den Betriebskosten. Damit kann ich viele Sender, auch aus dem Ausland, empfangen.

## KALTMIETE

Die Kaltmiete – auch Nettomiete genannt – richtet sich unter anderem nach der Größe und Lage meiner Wohnung und dem Baujahr meines Hauses. Darin sind noch keine → **Nebenkosten** enthalten (→ **Warmmiete**).

## KAUTION

Die Kautions bietet der Vermieterin Sicherheit. Wenn ich

irgendwann ausziehe und Schäden in der Wohnung hinterlasse, kann die Vermieterin meine Kautions dafür nutzen und anteilig einbehalten. Die Kautions beträgt drei → **Kaltmieten**.

### **KUNDENBETREUER\*IN**

Wenn ich Fragen zu meinem → **Mietvertrag** oder zur Hausordnung habe, kann ich mich per App, per E-Mail, per Brief oder telefonisch an meine\*n Kundenbetreuer\*in wenden. Die Kontaktinformationen finde ich in meinem Mietvertrag oder im Hausaushang.

### **KÜNDIGUNG**

Wenn ich ausziehen möchte, muss ich schriftlich kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt drei Monate zum Monatsende. Erst dann ist der Vertrag beendet. Wenn ich nicht allein in der Wohnung wohne, dann müssen alle Vertragspartner\*innen die Kündigung unterschreiben. Sonst ist sie unwirksam.

### **KÜNDIGUNGSSCHUTZ**

Mieter\*innen dürfen nicht ohne Grund von ihrer Vermieterin gekündigt werden. Sie dürfen jedoch gekündigt werden, wenn sie zum Beispiel die Miete nicht bezahlen. Oder wenn sie sich nicht an die Hausordnung halten und den nachbarschaftlichen Frieden massiv stören.



### **LASTSCHRIFTVERFAHREN**

Dieses Verfahren wird auch SEPA-Mandat genannt. Ich erlaube damit der GESOBAU, die Miete von meinem Konto abzubuchen. Ich muss mich dann um nichts kümmern, und die Miete ist immer pünktlich bezahlt, wenn auf dem Konto genug Geld ist. Das verhindert Mahnungen.



### **MIETVERTRAG**

Der Mietvertrag regelt meine Rechte und Pflichten sowie die der Vermieterin. Ich erhalte den Mietvertrag von meinem/meiner → **Kundenbetreuer\*in** zusammen mit anderen wichtigen Unterlagen. Ich achte gut auf meinen Mietvertrag.



### **NEBENKOSTEN**

Nebenkosten sind die Kosten, die der GESOBAU durch die Bewirtschaftung der Häuser entstehen. Es gibt 17 Arten von Nebenkosten, kalte und warme. Dazu gehören beispielsweise die Heiz- und Warmwasserkosten, die Müllbeseitigung oder die Hausreinigung. Die Nebenkosten sind im Mietvertrag vereinbart.

# S

## SCHÖNHEITSREPARATUREN

Schönheitsreparaturen führen Mieter\*innen nach der → **Kündigung** aus. Dazu gehören Arbeiten wie Tapezieren und Streichen. Ob und was ich in der Wohnung machen muss, steht in meinem Mietvertrag. Wenn ich dazu Fragen habe, hilft mir meine Vermieterin weiter.

# W

## WARMMIETE

Die Warmmiete ist die Gesamtmiete, die ich monatlich für meine Wohnung zahlen muss. Sie besteht aus der → **Kaltmiete** und den → **Nebenkosten**. Die Nebenkosten sind eine Vorauszahlung für die kalten und warmen Betriebskosten. Dazu gehören zum Beispiel die Heizkosten oder die Grünpflege.

## WOHNBERECHTIGUNGS-SCHEIN (WBS)

Der WBS ist eine amtliche Bescheinigung. Ob ich einen WBS bekomme, hängt von meinem Einkommen ab. Mit einem WBS bin ich berechtigt, eine Sozialwohnung zu beziehen. Sozialwohnungen sind mit öffentlichen Mitteln gefördert. Mehr Informationen dazu gibt es auf [www.berlin.de](http://www.berlin.de) oder bei den Berliner Bürgerämtern.

## WOHNGELD

In Deutschland kann man Wohngeld bekommen, wenn man zu wenig Einkommen für die Miete hat. Wohngeld ist ein Zuschuss zur Miete. Es ist eine Sozialleistung nach dem Wohngeldgesetz (WoGG). Weitere Informationen gibt es auf [service.berlin.de](http://service.berlin.de) oder bei den Berliner Bürgerämtern.

# 6

## MEIN KONTAKT ZUR GESOBAU



## DIE APP „GESOBAU BERLIN“

Über die kostenlose App kann ich rund um die Uhr einen Schaden melden, gucken, wie der Zählerstand bei Heizung und Strom aussieht, und alles rund um meinen Mietvertrag nachlesen. Einfach heruntergeladen im App Store oder im Google Play Store.

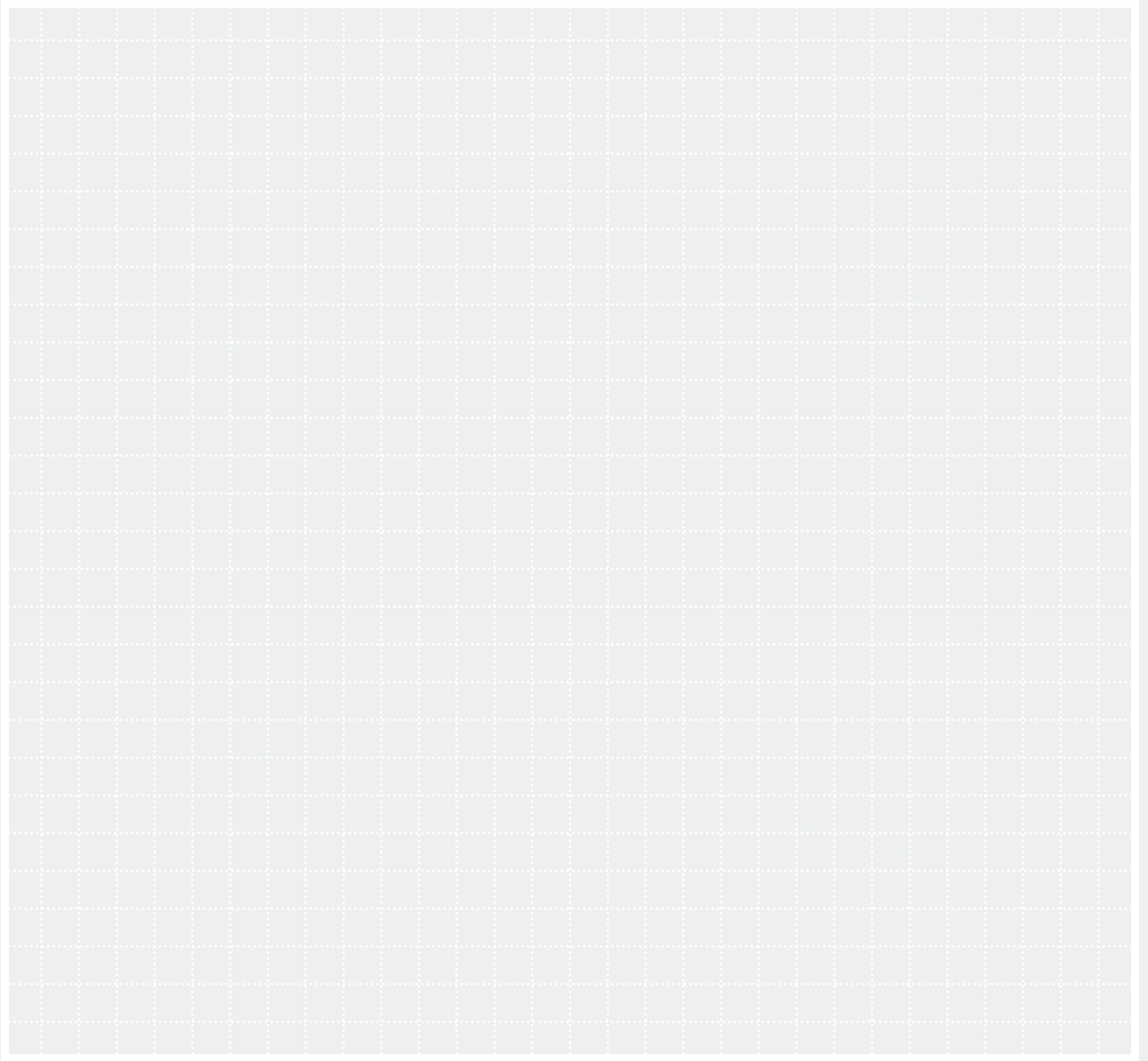
## 24-STUNDEN-HOTLINE

Die kostenlose Hotline ist jeden Tag rund um die Uhr erreichbar unter der Nummer (030) 4073-0. Von Montag bis Donnerstag zwischen 9.00 und 17.00 Uhr und am Freitag von 9.00 bis 14.00 Uhr kann ich mich direkt an eine\*n Kundenbetreuer\*in wenden.



**ANSCHRIFT**  
GESOBAU AG  
Stiftsweg 1  
13187 Berlin

## MEINE NOTIZEN



## **IMPRESSUM**

**Herausgeber:**

GESOBAU AG, Stiftsweg 1,  
13187 Berlin,  
[www.gesobau.de](http://www.gesobau.de)

**Projektleitung:**

Jasmin Hollatz (V.i.S.d.P.),  
Birte Jessen (Leiterin Unternehmenskommunikation)

**Texte:**

GESOBAU AG

**Konzeption, Layout und Satz:**

Studio GOOD, Berlin

**Druck:**

Ruksaldruck GmbH, Berlin

**Bildnachweise:**

Studio GOOD (Illustrationen)

[www.gesobau.de](http://www.gesobau.de)

