

Checkliste & Kompakt-Leitfaden: Wohnungssuche Berlin

Quelle: <https://wohnung-finden.info>

Alle wichtigen Dokumente, Suchkanäle, Strategien und rechtlichen Schritte im Überblick

Kompakt-Tipp: Auf dem Berliner Mietmarkt entscheiden Schnelligkeit und Vollständigkeit. **74 % aller Vermieter** priorisieren vollständig eingereichte Unterlagen. Bereiten Sie Ihre Bewerbungsmappe vorab als einzelne, komprimierte PDF-Datei (max. 5-8 MB) vor, um bei Inseraten sofort reagieren zu können.

1. Die Bewerbungsmappe (Die 5 Pflichtdokumente)

Dokument	Anforderungen & Details	Status
1. Mieterselbstauskunft	Vollständig ausgefüllter und unterschriebener Bogen mit Angaben zu Person, Beruf, Nettoeinkommen, Personenanzahl und Haustieren.	[] Bereit
2. Einkommensnachweise	Gehaltsabrechnungen der letzten 3 Monate (Nettoeinkommen idealerweise ca. 3x Warmmiete). Freelancer: Steuerbescheide, BWA oder Bestätigung vom Steuerberater. Studierende/Azubis: Bafög/Ausbildungsvertrag + Elternbürgschaft.	[] Bereit
3. SCHUFA-Auskunft	Aktueller SCHUFA-BonitätsCheck (nicht älter als 60-90 Tage) ohne negative Einträge.	[] Bereit
4. Mietschuldenfreiheit	Bestätigung des aktuellen Vermieters über pünktliche Mietzahlungen der letzten 12 Monate.	[] Bereit
5. Persönliches Anschreiben	Maximal 1 DIN-A4-Seite: Beruf, Nettoeinkommen, Personenanzahl, Umzugsgrund, Foto und Kontaktdaten. Zeigen Sie Verbindlichkeit und Sympathie.	[] Bereit

2. Die besten Suchkanäle im Vergleich

Suchkanal	Anbieter & Besonderheiten	Erfolgschance & Tipp
Landeseigene Gesellschaften	HOWOGE, Gesobau, Gewobag, WBM, Degewo, Stadt und Land (über 400.000 Wohnungen). Faire Mieten, WBS-Quoten, Tauschportal.	Sehr hoch Profil auf <i>inberlinwohnen.de</i> anlegen.
Genossenschaften	Günstige Mieten, lebenslanges Wohnrecht, hohe Mietersicherheit.	Mittel-Hoch Frühzeitig auf Wartelisten setzen lassen.
Online-Portale	ImmoScout24, Immowelt, Kleinanzeigen, WG-Gesucht, Waitly.	Mittel (Tempo!) Suchagenten nutzen, binnen 5-10 Min. bewerben.
Printmedien & Zeitungen	Samstagsausgaben von Tagesspiegel (Westen) und Berliner Zeitung (Osten).	Hoch (Exklusiv) Ältere Vermieter inserieren oft analog.
Netzwerke & "Vitamin B"	Freunde, Arbeitskollegen, Bekannte, Social Media Aushänge.	Sehr hoch Alle Kontakte aktiv informieren.

3. Strategische Erfolgsfaktoren

- **Saisonaler Vorteil (Timing):** Suchen Sie bevorzugt zwischen Dezember und Februar. Im Winter sinkt die Konkurrenz spürbar, da wenige Menschen um die Feiertage umziehen.
- **Bezirks-Wahl:** Richten Sie den Fokus auf Lagen außerhalb des S-Bahn-Rings (z. B. Spandau, Lichtenberg, Marzahn, Reinickendorf, Wedding). Während in Innenstadtbezirken über 100 Bewerber pro Wohnung konkurrieren, ist der Druck außerhalb deutlich geringer.
- **Zimmeranzahl anpassen:** 1- bis 1,5-Zimmer-Wohnungen sind extrem umkämpft (38 % aller Anfragen bei 16 % Angebot). Größere Wohnungen (ab 2-2,5 Zimmern) weisen ein besseres Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage auf.

- **Kompromissbereitschaft:** Unrenovierte Wohnungen (ohne Bodenbelag oder Küche) oder flexible Einzugsstermine schrecken viele Mitbewerber ab und bieten erhöhte Zusagechancen.

4. Rechtliche Sicherheit, Kautio n & Betrugsschutz

- **Mietkaution:** Maximal 3 Nettokaltmieten. Sie haben das gesetzliche Recht, die Kautio n in 3 gleichen Monatsraten (erste Rate bei Mietbeginn) zu zahlen.
- **Mietpreisbremse:** Die Wiedervermietungsmiete darf grundsätzlich max. 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete (gemäß Berliner Mietspiegel) liegen.
- **Keine Schmiergelder / Vorabgebühren:** Unzulässige 'Vertragsabschlussgebühren' oder Forderungen nach Vorab-Geldüberweisungen vor Besichtigung meiden (Betrugsgefahr!).
- **Anmeldung Bürgeramt:** Innerhalb von 14 Tagen nach Einzug. Tipp: Morgens zwischen 07:00 und 08:00 Uhr das Online-Portal auf stornierte Termine prüfen.

5. Ihre Schritt-für-Schritt Checkliste zum Abhaken

Phase 1: Vorbereitung & Mappe

- ☐ Alle 5 Pflichtdokumente (Selbstauskunft, Gehalt, SCHUFA, Mietschuldenfreiheit, Anschreiben) einholen
- ☐ Alle Dokumente in einer einzelnen, sauberen PDF-Datei (max. 5 MB) zusammenfügen
- ☐ WBS-Anspruch beim Wohnungsamt prüfen und ggf. frühzeitig beantragen
- ☐ Suchprofil auf inberlinwohnen.de und Immobilienportalen anlegen

Phase 2: Aktive Suche & Bewerbung

- ☐ Suchagenten aktivieren und bei neuen Inseraten innerhalb von 5-10 Minuten bewerben
- ☐ Samstagszeitungen (Tagesspiegel / Berliner Zeitung) nach analogen Inseraten durchsuchen
- ☐ Freunde, Arbeitskollegen und Netzwerk über die Wohnungssuche informieren
- ☐ Bewerbung in professionellem, freundlichem Ton auf Deutsch abschicken

Phase 3: Besichtigung & Mietvertrag

- ☐ Pünktlich zur Besichtigung erscheinen und ausgedruckte Bewerbungsmappe mitnehmen
- ☐ Gezielte Fragen stellen (Nebenkosten, Einzugstermin, Zustand) und Interesse signalisieren
- ☐ Vor Unterzeichnung den Mietvertrag sorgfältig prüfen (Befristung, Staffelmiete, Kautio n)
- ☐ Wohnungsübergabeprotokoll bei Einzug erstellen und Zählerstände dokumentieren
- ☐ Wohnungsgeberbestätigung vom Vermieter einholen und Termin beim Bürgeramt buchen

Quelle: <https://wohnung-finden.info>