

# Leitfaden zur Wohnungssuche für geflüchtete Menschen in Berlin

Stand: März 2017



## **AG Wohnungssuche des Bündnisses Neukölln**

Obwohl Asylsuchende das Recht haben drei Monate nach dem Stellen eines Asylantrags eine eigene Wohnung anzumieten, wohnen viele von ihnen monate- oder sogar jahrelang in einer Gemeinschaftsunterkunft. Die Gründe dafür sind Mangel an bezahlbarem Wohnraum, sprachliche Barrieren und bürokratische Hürden. Die ohnehin schon schwierige Wohnungssuche wird dadurch für viele Flüchtlinge zu einem schwer überwindbaren Hindernis für ein selbstbestimmtes Leben.

Die AG Wohnungssuche hilft seit Mai 2015 geflüchteten Menschen bei der Wohnungssuche in Berlin. Wir begleiten Geflüchtete zu Wohnungsbesichtigungen und helfen ihnen wichtige Dokumente zu beantragen. Dieser Leitfaden soll Geflüchteten und Unterstützer\*innen einen Überblick über die wichtigsten Schritte geben, die notwendig sind, um in Berlin bei der Wohnungssuche erfolgreich zu sein.

Wenn Du geflüchteten Menschen bei der Wohnungssuche helfen möchtest, solltest du ca. 2-3 Stunden pro Woche Zeit haben und Dich über einen längeren Zeitraum engagieren können. Wir arbeiten immer in Teams von 2-3 Leuten und treffen uns einmal pro Monat, um uns über unsere Erfahrungen auszutauschen. Die AG Wohnungssuche erreichst Du unter folgender Email-Adresse:

[wohnungssuche@lists.riseup.net](mailto:wohnungssuche@lists.riseup.net)

Mehr Informationen über die AG Wohnungssuche und zur Wohnungssuche in Berlin bekommst Du unter:

<http://buendnis-neukoelln.de/wohnungssuche>

## Inhaltsverzeichnis

1. Wann darf man eine eigene Wohnung anmieten und wer übernimmt die Kosten?	4
2. Was brauche ich für die Wohnungssuche?	4
3. Was ist ein Wohnberechtigungsschein und wofür brauche ich diesen?	5
4. Wo kann ich mich beraten lassen?	5
5. Wo finde ich Wohnungsangebote?	6
6. Welche Kriterien muss die Wohnung erfüllen?	8
7. Wie kontaktiere ich eine/n Vermieter/in?	9
8. Worauf muss ich bei der Wohnungsbesichtigung achten?	9
9. Kautions, Maklerprovision, Abstand - was darf der Vermieter verlangen?	10
11. Wie stelle ich einen Antrag auf Kostenübernahme?	10
12. Worauf muss ich beim Mietvertrag achten?	12
13. Wie beantrage ich eine Erstausrüstung?	13
14. Bereite deinen Umzug vor!	13
15. Melde deine Adresse um!	13
16. Was muss nach dem Einzug noch erledigt werden?	14

## **1. Wann darf man eine eigene Wohnung anmieten und wer übernimmt die Kosten?**

In Berlin darf man frühestens 6 Wochen und spätestens 6 Monate nach dem Stellen eines Asylantrags eine eigene Wohnung mieten, auch wenn das Asylverfahren zu diesem Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen ist. Ausgenommen davon sind Menschen aus so genannten „sicheren Herkunftsstaaten“, die dazu verpflichtet sind bis zur Entscheidung über ihren Asylantrag in einer Erstaufnahmeeinrichtung zu wohnen. Die Mietkosten werden bei noch laufenden Asylverfahren bis zu einer bestimmten Mietobergrenze vom Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) übernommen. Sobald das Asylverfahren beendet ist und positiv entschieden wurde, fällt die Zuständigkeit an das Jobcenter im jeweiligen Bezirk.

## **2. Was brauche ich für die Wohnungssuche?**

Bevor Du Dich auf die Wohnungssuche begibst, solltest Du alle dafür notwendigen Dokumente beantragen und kopieren. Du solltest keine Dokumente im Original abgeben, sondern immer nur als Kopie. Oft bekommt die Person die Wohnung, die als erste alle Dokumente einreicht. Manche VermieterInnen/MaklerInnen nehmen die Dokumente auch direkt bei der Wohnungsbesichtigung entgegen, deshalb empfiehlt es sich diese zu jeder Wohnungsbesichtigung mitzunehmen. Egal, ob man beim Jobcenter oder beim LAF gemeldet ist, diese Dokumente brauchst Du in jedem Fall:

- **Kopie der Aufenthaltsgestattung/Aufenthaltserlaubnis:** Die Aufenthaltsgestattung erhältst Du vom Bundesamt für Migration und Flüchtlinge. Sie bescheinigt Dir das Recht Dich während der Durchführung des Asylverfahrens in Deutschland aufhalten zu dürfen (§55 Abs. 1 AsylG). Wenn das Asylverfahren abgeschlossen ist und positiv entschieden wurde, erhältst Du eine Aufenthaltserlaubnis; diese ist in der Regel befristet.
- **Leistungsbescheid:** Während des Asylverfahrens erhältst Du Leistungen vom LAF, welches Dir darüber einen so genannten „Bescheid über die Gewährung von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz“ ausstellt. Sobald das Asylverfahren abgeschlossen ist und positiv entschieden wurde, erhältst Du diesen Bescheid vom Jobcenter in deinem Bezirk.
- **Mietschuldenfreiheitsbescheinigung:** Die Mietschuldenfreiheitsbescheinigung ist eine Bescheinigung deines/r aktuellen Vermieters/in darüber, dass keine Mietschulden bestehen. Diese Bescheinigung kann auf Nachfrage von den SozialbetreuerInnen in der Unterkunft ausgestellt werden.
- **Schufa-Auskunft:** Die SCHUFA sammelt alle eingetragenen Schulden in Deutschland und gibt darüber Auskunft. Sie wird von fast allen VermieterInnen verlangt und sollte meistens nicht älter als drei Monate sein. Die Schufa-Auskunft (auch Datenübersicht nach §34 Bundesdatenschutzgesetz genannt) ist kostenlos. Du kannst ein Antragformular in mehreren Sprachen auf folgender Internetseite herunterladen:

[https://www.meineschufa.de/index.php?site=11\\_3\\_1](https://www.meineschufa.de/index.php?site=11_3_1)

Da es bis zu sechs Wochen dauern kann, bis Du die Schufa-Auskunft erhältst, solltest Du diese möglichst zu Beginn der Wohnungssuche beantragen. Bei manchen VermieterInnen kannst Du die Schufa-Auskunft auch nachreichen. Wenn Du die Auskunft dringend benötigst, kannst Du auch eine kostenpflichtige (ca. 30€) Schufa-Bonitätsauskunft anfordern, die i.d. Regel innerhalb weniger Tage ausgestellt wird.

Wenn Du Leistungen vom LAF beziehst, benötigst Du außerdem:

- **Kopie der allgemeinen Zustimmung zur Anmietung einer Wohnung.** Dies ist eine Bestätigung darüber, dass die Mietkosten innerhalb bestimmter Mietobergrenzen für eine Wohnung übernommen werden. Diese erhältst Du von deinem/r SachbearbeiterIn beim LAF. Die allgemeine Zustimmung zur Anmietung einer Wohnung darf nicht älter als sechs Monate sein, wenn Du beim LAF ein Wohnungsangebot einreichst.

**Tipp:** Werte deine Dokumente durch ein persönliches Anschreiben auf. Ein Beispiel wie ein solches Anschreiben aussehen könnte, findest du im Anhang (siehe Anhang 1).

### **3. Was ist ein Wohnberechtigungsschein und wofür brauche ich diesen?**

Neben den unter Punkt 2 genannten Dokumenten, kannst Du optional auch noch einen Wohnberechtigungsschein (kurz WBS) beantragen. Der WBS gilt für die ganze Stadt Berlin und ist ein Jahr lang gültig. Er soll helfen, Wohnungssuchende mit „besonderem Wohnbedarf“ mit Sozialwohnungen sowie Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu versorgen. Der „besondere Wohnbedarf“ ist auf dem Wohnberechtigungsschein vermerkt. Alle Menschen, die in einer Gemeinschaftsunterkunft leben, haben automatisch Anspruch auf diesen „besonderen Wohnbedarf“. Wenn man seit einem Jahr in Berlin gemeldet ist, kann man auch die Dringlichkeit bescheinigt bekommen. Ein WBS kann bei der Wohnungssuche nützlich sein, da man manche, oft günstige Wohnungen nur mit einem WBS anmieten kann. Einen WBS kannst Du allerdings nur dann beantragen, wenn Deine Aufenthaltspapiere noch **mindestens 11 Monate gültig** sind. Die Antragsformulare gibt es in den bezirklichen Bürgerämtern und im Internet unter folgender Adresse:

<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/formulare/de/wohnen.shtml#>

### **4. Wo kann ich mich beraten lassen?**

Wenn Dein Asylverfahren noch nicht abgeschlossen ist, also das LAF für Dich zuständig ist, kannst Du die Mieterberatung des EJF (Evangelisches Jugend- und Fürsorgewerk) in Anspruch nehmen. Die Beratungsstelle des EJF bietet geflüchteten Menschen in Berlin eine umfassende Hilfestellung in der jeweiligen Muttersprache bei der Wohnraumsuche und Anmietung.

Die Beratungsstelle des EJF befindet sich hier:

Turmstr. 21, Haus M, Aufgang P, 3. OG  
10559 Berlin (Moabit)

Die Mieterberatung des EJF findet an folgenden Tagen statt:

Mo, Mi, Do, Fr von 9.00 bis 17.00 Uhr

und Di von 9.00 bis 13.00 Uhr geöffnet.

Die Terminvergabe erfolgt zwischen 9.00 und 15.00 Uhr.

Du kannst aber auch versuchen, per Email einen Beratungstermin vereinbaren. Schreibe hierfür eine Mail an [wohnung-fuer-fluechtlinge@ejf.de](mailto:wohnung-fuer-fluechtlinge@ejf.de). Wichtig ist, dass Du in der Mail deinen Vor- und Nachnamen, dein Geburtsdatum und die Sprache angibst, auf der Du beraten werden möchtest.

Weitere Infos: <https://www.ejf.de/einrichtungen/migrations-und-fluechtlingsarbeit/wohnungen-fuer-fluechtlinge.html>

**Achtung:** Wenn Du bereits beim Jobcenter gemeldet bist, kannst Du die Mieterberatung des EJF nur in Anspruch nehmen, wenn Du beim Jobcenter Mitte registriert bist. Alle anderen Jobcenter haben leider keine Kooperation mit dem EJF.

## 5. Wo finde ich Wohnungsangebote?

Die meisten Wohnungsangebote findest du im Internet. Dort werden die Wohnungen meist mit Foto, Grundriss, Miethöhe und Lage angezeigt. Auf einigen Seiten kann man einen Suchauftrag schalten. Dann erhältst Du passende Wohnungsangebote automatisch per Mail. Die wichtigsten Adressen:

- [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)
- [www.immowelt.de](http://www.immowelt.de)
- [www.wohnungssuche-berlin.net](http://www.wohnungssuche-berlin.net)
- [www.immobilo.de](http://www.immobilo.de)
- [www.immobilien.de](http://www.immobilien.de)
- [www.immobilienmarkt.de](http://www.immobilienmarkt.de)
- [www.immonet.de](http://www.immonet.de)
- [www.immopool.de](http://www.immopool.de)
- [www.wohnfinder.de](http://www.wohnfinder.de)
- [www.gimmo.de](http://www.gimmo.de)
- [www.kalaydo.de](http://www.kalaydo.de)
- [www.nestoria.de/](http://www.nestoria.de/)

**Vorsicht vor Betrug!** Insbesondere im Internet stößt man immer wieder auf unseriöse Wohnungsangebote. Oft locken diese mit unrealistisch niedrigen Mietpreisen oder besonders tollen Wohnungen. Nimmt man mit dem Anbieter Kontakt auf, geben diese beispielsweise vor sich im Ausland aufzuhalten, den Schlüssel zur Wohnung aber gegen eine „Gebühr“ per

Post zu schicken. Gebe grundsätzlich niemanden Geld, bevor Du einen Mietvertrag unterschrieben hast.

Außerdem bieten die städtischen Wohnungsbaugesellschaften auf ihren Internetseiten freie Wohnungen an. Dort findet man auch die Adressen von bezirklichen Servicebüros oder Kundenzentren. Bei einigen kann man sich registrieren und auf eine Warteliste setzen lassen. Achtung: Bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften müssen Mindestgrößen für Wohnungen eingehalten werden, z.B. eine 5-köpfige Familie muss eine Wohnung mit mindestens 4 Zimmern beziehen.

- [www.stadtundland.de](http://www.stadtundland.de)
- [www.howoge.de](http://www.howoge.de)
- [www.degewo.de](http://www.degewo.de)
- [www.gesobau.de](http://www.gesobau.de)
- [www.gewobag.de](http://www.gewobag.de)
- [www.wbm.de](http://www.wbm.de)
- [www.deutsche-wohnen.de](http://www.deutsche-wohnen.de)
- [www.evmlberlin.de](http://www.evmlberlin.de)
- [www.hws-berlin.de](http://www.hws-berlin.de)
- [www.evangelisches-johannestift.de/](http://www.evangelisches-johannestift.de/)
- [www.eurix.de/wohnen/mieten/](http://www.eurix.de/wohnen/mieten/)
- [www.dim.ag/mieterservice/wohnungsangebote/](http://www.dim.ag/mieterservice/wohnungsangebote/)
- <http://tag-wohnen.de/>
- [www.rec-hausverwaltung.de/](http://www.rec-hausverwaltung.de/)
- [www.hachmann-hausverwaltung.de/](http://www.hachmann-hausverwaltung.de/)
- [www.vegis-immobilien.de/](http://www.vegis-immobilien.de/)
- [www.mittelpunkt-immobilien.de/](http://www.mittelpunkt-immobilien.de/)
- [www.ziggel-immobilien.de/](http://www.ziggel-immobilien.de/)
- [www.wohnungsbaugenossenschaften.de/](http://www.wohnungsbaugenossenschaften.de/)

Unsere Erfahrung ist: private Eigentümer und Vermieter sind oft eher bereit, ihre Wohnung an Geflüchtete zu vermieten. Private Anbieter findest Du z.B. hier:

- [www.ebay-kleinanzeigen.de/](http://www.ebay-kleinanzeigen.de/)
- [www.woloho.com/](http://www.woloho.com/)
- [www.salzundbrot.com](http://www.salzundbrot.com)
- [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

#### **4. Was ist eine Wohngemeinschaft (WG) und wie finde ich ein WG-Zimmer?**

In einer WG haben alle Bewohner\*innen üblicherweise ein eigenes Zimmer, teilen sich jedoch Gemeinschaftsräume wie Küche und Bad. Oft besteht ein freundschaftliches Verhältnis zwischen den Mitbewohner\*innen; gemeinsames Kochen, aber auch das Teilen

von Aufgaben (Putzen, Müll runterbringen) gehören zum WG-Leben dazu. Diese Wohnform ist besonders unter Student\*innen und jungen Berufstätigen beliebt.

Zahlreiche Angebote für WG Zimmer findest Du unter:

- [www.wg-gesucht.de](http://www.wg-gesucht.de)
- [www.wgcompany.de/](http://www.wgcompany.de/)
- [www.wohngemeinschaft.de](http://www.wohngemeinschaft.de)
- [www.studenten-wg.de/](http://www.studenten-wg.de/)
- [www.wg-welt.de](http://www.wg-welt.de)

Auch hier nehme Dich vor Betrug in Acht und zahle keine übersteuerten Mieten. Üblich ist, dass die WG Dich zu einem Besichtigungstermin einlädt. Nimm Dir für diesen Besichtigungstermin Zeit, damit deine zukünftigen MitbewohnerInnen Dich kennenlernen können.

Wenn Du bereit bist in einer Wohngemeinschaft (WG) zu leben, solltest Du Dich unbedingt frühzeitig bei „Flüchtlinge Willkommen“ anmelden. „Flüchtlinge Willkommen“ ist ein Verein, der WG-Zimmer an geflüchtete Menschen vermittelt. Ihre mehrsprachige Webseite findest Du unter:

<http://www.fluechtlinge-willkommen.de/>

## 6. Welche Kriterien muss die Wohnung erfüllen?

Wenn Du ein interessantes Wohnungsangebot gefunden hast, dann prüfe ob die Wohnung folgende Kriterien erfüllt:

- Die **Bruttokaltmiete** darf nicht die vom LAF/Jobcenter festgelegten Mietobergrenzen überschreiten (siehe Anhang 2 “Mietobergrenzen”). In der Bruttokaltmiete müssen auch alle „kalten“ Nebenkosten enthalten sein (z.B. Müllentsorgung, Gartenpflege etc.)
- Die **Heizkosten** dürfen ebenfalls nicht die vom LAF/Jobcenter festgelegten Obergrenzen überschreiten. Diese richten sich nach Heizungsart (Heizöl, Erdgas, Fernwärme) und der Größe des Hauses.
- Die **Kautions** darf nicht höher als drei Nettokaltmieten sein.
- Die **Wohnungsgröße** muss angemessen sein. Die Wohnfläche pro Person muss für Personen älter als 6 Jahre 12 qm und für Personen bis 6 Jahre 9 qm betragen. Für zwei erwachsene Personen und ein Kleinkind muss die Wohnung also mindestens 33 qm haben (inklusive Küche, Bad, Flur). Die SachbearbeiterInnen haben hier aber Ermessensspielraum. D.h., sie können unter bestimmten Bedingungen auch einer kleineren Wohnung zustimmen.
- Die **Mietdauer** muss mindestens sechs Monate betragen. Allerdings ist zu beachten, dass Du nur Geld für eine Erstausrüstung (Möbel, Waschmaschine etc.) bekommst, wenn die Mietdauer mindestens zwei Jahre beträgt. Wenn die Mietdauer weniger als

zwei Jahre beträgt und die Wohnung teilmöbliert ist, kannst Du einen Zuschuss für weitere Möbel erhalten. Allerdings ist der Zuschuss nicht so hoch wie der reguläre Satz für die Erstausrüstung.

- Wenn das LAF für Dich zuständig ist, dann muss die Wohnung mit **Herd und Spüle** vermietet werden. Sonst lehnt das LAF das Wohnungsangebot ab.

Die Wohnung erfüllt diese Kriterien? Dann kontaktiere den/die VermieterIn und vereinbare einen Besichtigungstermin.

Achtung: In der Kostenübernahme sind die Beträge für Warmwasser und Heizung enthalten, nicht aber die sonstigen Stromkosten. Sie müssen aus den Grundleistungsbeträgen selbst bezahlt werden.

### **7. Wie kontaktiere ich eine/n Vermieter/in?**

Kontaktiere den/die Vermieter/in per Telefon oder E-Mail. Stelle Dich und ggf. weitere einziehende Familienmitglieder kurz vor und bekunde dein Interesse an der Wohnung. Bitte den/die Vermieter/in um einen zeitnahen Besichtigungstermin. Manche VermieterInnen verlangen bereits vor der Wohnungsbesichtigung, dass Du ihnen alle erforderlichen Dokumente (siehe Punkt 2) sowie einen ausgefüllten Mieter-Fragebogen zurücksendest. Der Fragebogen enthält Fragen nach dem monatlichen Nettoeinkommen sowie nach Bestand und Dauer des Arbeitsverhältnisses (falls vorhanden). Fragen, an denen der Vermieter ein berechtigtes Interesse hat, musst du wahrheitsgemäß beantworten. Falsche Angaben könnten später ein Grund für eine Wohnungskündigung sein.

Achtung: Mache keine mündlichen oder schriftlichen Zusagen, bevor Du die Wohnung gesehen hast.

### **8. Worauf muss ich bei der Wohnungsbesichtigung achten?**

Du hast einen Termin für eine Wohnungsbesichtigung? Dann nimm alle nötigen Dokumente in Kopie mit (Ausweis mit Aufenthaltstitel, Leistungsbescheid vom LAF oder Jobcenter, Meldebestätigung, Mietschuldenfreiheitsbescheinigung, Schufa-Auskunft, ggf. WBS und ausgefüllten Mieter-Fragebogen). Schau Dir die Wohnung nicht alleine, sondern möglichst mit einem/r deutschsprachigen Unterstützer/in an. Überprüfe ob Mietpreis, Zimmeranzahl und Größe mit dem übereinstimmen was im Angebot steht. Ist die Wohnung in dem Zustand wie im Angebot beschrieben? Ist sie renoviert? Schließen Türen und Fenster? Zeigt sich kein Schimmel? Sind die Elektroleitungen ok? Funktionieren die Wasserhähne?

Wenn Dir die Wohnung gefällt, dann bitte den/die Vermieter/in Dir ein **Mietangebot (Exposé)** über die Wohnung auszustellen, welches folgende Angaben enthalten sollte:

- Wohnfläche in m<sup>2</sup> (Anzahl und Quadratmetergröße der Zimmer)
- Höhe der Nettokaltmiete
- Höhe der Betriebskosten
- Höhe der Heizkosten

- Gesamtmiete
- Höhe der Kautio
- Angaben zum Heizenergieträger (Öl, Fernwärme oder Erdgas)
- Angaben zur Warmwassererzeugung (zentral oder dezentral)
- Größe der beheizten Wohnfläche des Gebäudes
- Zusicherung des Vermieters, dass die Wohnung in renoviertem Zustand übergeben wird und Herd und Spüle zur Mietsache gehören

Um sicherzugehen, dass alle wichtigen Informationen im Mietexposé enthalten sind, kannst Du dem Vermieter den Vordruck vom EJV (siehe Anhang 3 „Mietangebot“) zum Ausfüllen geben.

Achtung: Zahle bei der Besichtigung an niemanden Geld!

### **9. Kautio, Maklerprovision, Abstand - was darf der Vermieter verlangen?**

In der Regel verlangen Vermieter/Wohnungsgesellschaften eine Kautio. Die soll als Sicherheit dienen, für den Fall, dass der Mieter die Miete nicht zahlt oder die Wohnung beschädigt. Jobcenter und LAF übernehmen in der Regel diese Kautio als Darlehen. Sie darf aber nicht höher als drei Monatskaltmieten (ohne Betriebskosten) sein. Der Mieter darf auf Zahlung der Kautio in drei Raten bestehen.

Oft werden Wohnungen über Makler angeboten, die dafür eine Vermittlungsgebühr (Provision) verlangen. Laut Gesetz muss diese der Vermieter bezahlen. Von dir als Mieter eine Maklerprovision zu kassieren, ist unzulässig! Für die Vermittlung von Sozialwohnungen dürfen Makler keine Provision nehmen. Auch für Wohnungen, die ihnen selbst gehören oder die sie verwalten, dürfen sie keine Gebühr kassieren.

Achtung bei Abstandszahlungen! Das sind Vereinbarungen, die den einziehenden Mieter verpflichten, Gegenstände und Einrichtungen des ausziehenden Mieters zu übernehmen. Grundsätzlich sind solche Abstandszahlungen erlaubt. Sie sollten aber erst gezahlt werden nachdem der Mietvertrag zustande gekommen ist. Zahle keine überhöhten Summen! Die geforderte Summe darf nicht in einem offenkundigen Missverhältnis zum Wert der Einrichtung stehen (vgl. § 4 a Abs. 2 WoVermG).

### **11. Wie stelle ich einen Antrag auf Kostenübernahme?**

Je nachdem, ob Du beim Jobcenter oder beim LAF gemeldet bist, unterscheidet sich der weitere Weg für die **Beantragung der Kostenübernahme für die Wohnung**.

**Jobcenter:** Wenn Du beim Jobcenter bist, dann gehe mit dem vom Vermieter ausgefüllten Mietangebot zum für dich zuständigen Jobcenter und beantrage die Kostenübernahme für die Wohnung. Wenn es sich um eine Untermiete handelt, musst Du zusätzlich eine Kopie des Hauptmietvertrags und die Genehmigung des Vermieters zur Untervermietung mitbringen. In

der Regel erhältst Du noch am selben Tag oder innerhalb weniger Tage eine Antwort, ob die Wohnung genehmigt wird oder nicht.

**LAF:** Wenn Du beim LAF bist, dann gehe mit dem vom Vermieter ausgefüllten Mietangebot zum LAF und beantrage die Kostenübernahme für die Wohnung.

- Adresse: LAF, Standort ICC, Messedamm 11, 14055 Berlin
- Öffnungszeiten: Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag zwischen 7:00 Uhr bis 14:00 Uhr.

Da das LAF pro Tag nur etwa 40 Anfragen bearbeitet, lohnt es sich schon früh (beispielsweise bereits um 6:30 Uhr) zum LAF zu gehen. Außerdem brauchst Du neben dem Mietangebot vom Vermieter folgende weitere Unterlagen für die Einreichung eines Mietangebotes beim LAF:

- Gültige Aufenthaltsgestattung von allen Personen über 18 Jahren in der Bedarfsgemeinschaft
- Allgemeine Zustimmung zur Anmietung einer Wohnung vom LAF (Achtung: darf nicht älter als sechs Monate sein)
- Angaben zum Vermieter (Telefonnummer/E-Mail-Adresse)
- Wenn der Vermieter gleichzeitig Eigentümer der Wohnung ist (meist bei privaten Vermietern): Eigentumserklärung des Vermieters (siehe Anhang 4)
- bei Untermiete:
  - Kopie des Hauptmietvertrags
  - Genehmigung zur Untervermietung durch die Hausverwaltung/den Vermieter

In der Regel wird dir gleich vor Ort gesagt, ob das LAF der Wohnung zustimmt oder nicht. Wichtig ist dafür allerdings, dass du alle notwendigen Dokumente dabei hast. Wenn die Unterlagen nicht vollständig sind, musst Du die fehlenden Dokumente an einem anderen Tag nachreichen.

Tipp: Jobcenter und LAF können in Ausnahmefällen von ihren starren Richtlinien zur Wohnungsgröße und Mietobergrenze abweichen. Im Einzelfall darf die Wohnung etwas teurer oder größer sein als in den Richtlinien festgelegt. Dies gilt vor allem bei Wohnungen, die behindertengerecht sein müssen. Auch eine Vereinbarung, beengt in einer etwas zu kleinen Wohnung zu wohnen, ist möglich, wenn Dir die Wohnung dennoch geeignet erscheint.

Sobald Du die Kostenübernahme vom JobCenter/LAF erhalten hast, schicke diese an den/die Vermieter/in oder bringe sie persönlich vorbei. Die Kostenübernahme ist leider noch keine Garantie dafür, dass Du die Wohnung auch tatsächlich bekommst. Die letztendliche Entscheidung liegt bei dem/der Vermieter/in. Du kannst Deine Chancen dadurch erhöhen, dass Du alle Dokumente möglichst zeitnah einreichst.

## 12. Worauf muss ich beim Mietvertrag achten?

Der Vermieter schickt dir einen Mietvertrag oder bittet dich zur Unterzeichnung des Vertrages? Glückwunsch! Bevor Du den Mietvertrag unterschreibst, solltest Du ihn aber genau durchlesen und prüfen. Formulierungen, die Du nicht verstehst, solltest Du Dir erklären lassen. Wer unterschreibt, wird Mieter mit allen Rechten und Pflichten.

Grundsätzlich gilt: Der Mietvertrag sollte schriftlich abgeschlossen werden. Durch den Abschluss eines Mietvertrages verpflichtet sich der Vermieter, Dir die Wohnräume zur Benutzung zu überlassen und im vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. Im Gegenzug bist du als Mieter verpflichtet, die Wohnung nur im festgelegten Rahmen zu benutzen und dafür monatlich Miete zu bezahlen. Der Mietvertrag sollte enthalten:

- Die Vertragsparteien. Alle (volljährigen) Personen, die mit dir in die Wohnung einziehen, sollten angegeben werden. Zugleich muss auch der Vermieter seinen vollen Namen und seine Adresse in dem Vertrag angeben!
- Die genaue Bezeichnung der Wohnung, die vermietet werden soll, mit einer Aufzählung aller gemieteten Räume, zum Beispiel 1. Stock rechts, 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Keller
- Die Höhe der vereinbarte Miete und die Höhe der Kaution
- Den Beginn des Mietverhältnisses
- Ggf. die vom Vermieter noch durchzuführenden Arbeiten (Behebung von Mängeln)
- Bei schriftlichen Verträgen die Unterschriften der Vertragsparteien.

Achte darauf, dass der Zustand der Wohnung und mögliche Mängel in einem Wohnungsübergabeprotokoll festgehalten werden. Wird so ein Protokoll beim Vertragsabschluss nicht gemacht, solltest du unmittelbar nach Vertragsabschluss dem Vermieter die Mängelliste übergeben und die Beseitigung der Mängel schriftlich anmahnen.

Prüfe außerdem: Wird der Mietvertrag unbefristet oder auf Zeit abgeschlossen? Ist demnächst mit einer Mieterhöhung zu rechnen oder ist sie sogar schon im Vertrag festgelegt (so genannte Staffelmiete)? Sind Modernisierungsmaßnahmen geplant? Vorsicht: Heizungsmodernisierungen oder neue Fenster berechtigen zur Mieterhöhung! Müssen Klein- und Schönheitsreparaturen vom Mieter durchgeführt werden?

Denke immer daran:

- Unterschreibe nur Verträge, die du verstehst!
- Leiste keine grundlosen Zahlungen!
- Zahle nichts ohne Quittung!
- Gehe keine zusätzlichen Verpflichtungen ein (z.B. Versicherungsverträge oder Möbelkaufverträge)!
- Fertige bei der Wohnungsübergabe ein schriftliches Protokoll an über den Zustand der Wohnung, mögliche Mängel, Anzahl der ausgehändigten Schlüssel und Zählerstand

von Strom und Wasser. Lasse dieses Protokoll bei der Schlüsselübergabe vom Vermieter unterschreiben.

### **13. Wie beantrage ich eine Erstausrüstung?**

Wenn Du den Mietvertrag unterschrieben hast, kannst Du einen Antrag auf Erstausrüstung stellen. Zur Erstausrüstung gehören Möbel, Vorhänge, Matratzen, Kochutensilien, Geschirr und, sofern in der Wohnung nicht vorhanden, Herd, Spüle, Kühlschrank und Waschmaschine.

Wo kann man den Antrag auf Erstausrüstung stellen?

Wenn Du beim Jobcenter bist, kannst Du dort den Antrag stellen. Erfahrungsgemäß benötigt die Bearbeitung bzw. Anerkennung des Antrags einige Tage. Du kannst für die Beantragung den Vordruck im Anhang dieses Leitfadens verwenden (siehe Anhang 5). Wenn das JobCenter dem Antrag zustimmt, erhältst Du eine Pauschale mit der Du die Einrichtungsgegenstände kaufen kannst.

Wenn Du beim LAF bist, erhältst Du bei der Genehmigung der Wohnung automatisch einen weiteren Termin, bei dem die Miete und die Kautions an den Vermieter überwiesen werden. Erst bei diesem zweiten Termin kannst Du den Antrag auf Erstausrüstung stellen. Leider muss man im Moment (März 2017) bis zu sieben Wochen auf diesen Termin warten.

Wo kann man günstig Möbel kaufen?

Günstige oder kostenlose gebrauchte Möbel findest Du hier:

- <https://www.ebay-kleinanzeigen.de/>
- Facebook-Gruppe "Möbel spenden für Flüchtlinge \* BERLIN"
- Facebook-Gruppe "Free your stuff Berlin"
- Sozialkaufhäuser (eine Liste mit Sozialkaufhäusern findest Du auf unserer Homepage)

### **14. Bereite deinen Umzug vor!**

In dem Mietvertrag ist festgelegt ab wann Du in die neue Wohnung ziehen kannst. Häufig steht die Wohnung bereits vor Beginn des eigentlichen Mietverhältnisses leer. In diesem Fall bitte den/die Vermieter/in, dass Du bereits vor Beginn des Mietverhältnisses die Einrichtung der Wohnung vornehmen kannst. Bitte Freunde und Bekannte Dir beim Umzug zu helfen. Denk daran, dass Du möglicherweise ein Transportfahrzeug mit einem Fahrer benötigst.

### **15. Melde deine Adresse um!**

Nach dem Einzug solltest Du umgehend beim Bürgeramt deine Ummeldung vornehmen. Wenn das LAF für Dich zuständig ist, kannst Du dich bei folgenden Bürgerämtern ummelden:

- Flüchtlingsbürgeramt in Mitte (Rathaus Tiergarten, Mathilde-Jacob-Platz 1, 10551 Berlin; zuständig für folgende Bezirke: Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln,

Tempelhof-Schöneberg, Steglitz-Zehlendorf, Pankow, Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg, Reinickendorf, Treptow-Köpenick)

- Flüchtlingsbürgeramt in Charlottenburg-Wilmersdorf (Hohenzollerndamm 177, 10713 Berlin; zuständig für folgende Bezirke: Charlottenburg-Wilmersdorf, Spandau)

Wenn Du bereits beim Jobcenter bist, kannst Du Dich bei jedem beliebigen Bürgeramt in Berlin ummelden. In der Regel benötigst Du hierfür einen Termin, den Du online unter <https://service.berlin.de/dienstleistung/120686/> buchen kannst. Beachte, dass Du neben Deinem Reisepass/Ausweisersatz und Aufenthaltstitel das ausgefüllte Anmeldeformular, den Mietvertrag und die Bescheinigung des neuen Vermieters (Bestätigung des Wohnungsgebers) vorlegen musst.

Außerdem ist es sehr wichtig, dass Du dem **Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF)** und der **Ausländerbehörde** Deine neue Adresse mitteilst, damit alle wichtigen Briefe an deine neue Adresse geschickt werden.

Des Weiteren solltest du folgenden Institutionen über eine Adressänderung informieren: ggf. Jobcenter/Sozialamt, Krankenkasse, Bank, Integrationskurs, Kita/Schule, evtl. medizinische Betreuung. Stelle bei der Post einen Nachsendeantrag, beginnend mit dem Tag deines Einzuges.

## **16. Was muss nach dem Einzug noch erledigt werden?**

Wenn Du in deine Wohnung eingezogen bist, musst Du noch **Strom** anmelden und dich ggf. bei **Internetanbietern** über einen passenden Tarif informieren.

Wenn Du in deine Wohnung gezogen bist, erhältst Du wahrscheinlich bald einen Brief vom Beitragsservice von ARD, ZDF und Deutschlandradio mit der Aufforderung, einen monatlichen **Rundfunkbeitrag** zu bezahlen. Wenn Du Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (LAF/Sozialamt) oder SGB II (JobCenter) beziehst, musst Du den Rundfunkbeitrag nicht bezahlen. Um dich vom Rundfunkbeitrag befreien zu lassen, stelle einen Antrag auf Befreiung. Diesen Antrag findest Du hier:

[https://www.rundfunkbeitrag.de/buergerinnen\\_und\\_buerger/formulare/index\\_ger.html](https://www.rundfunkbeitrag.de/buergerinnen_und_buerger/formulare/index_ger.html)

Normalerweise erhältst Du vom LAF/Jobcenter eine Bescheinigung, die Du dem Antrag auf Befreiung als Nachweis für den Erhalt von Leistungen beilegen kannst.

**Herzlichen Glückwunsch zu Deiner neuen Wohnung!**

# Anhang 1

## Beispielanschreiben

Vor und Nachname Ansprechpartner  
Name der Hausverwaltung  
Straße der Hausverwaltung

Berlin, den .....

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Anschreiben und allen erforderlichen Unterlagen möchte ich mich gemeinsam mit meiner Frau und meinen Kindern für ihr Wohnungsangebot bewerben.

Vor einem Jahr bin ich als syrischer Kriegsflüchtling aus Daraa nach Berlin gekommen und fühle mich hier sehr wohl. Ich habe ein in Deutschland anerkanntes Diplom in Elektro- und Kommunikationstechnik. Zurzeit besuche ich einen Deutschkurs (Level: B2). Nach erfolgreicher Beendigung in 5 Monaten, kann ich für ein Masterstudium zugelassen werden. Meine Frau kam erst vor 4 Monaten durch die Familienzusammenführung nach Berlin. In Syrien war sie Grundschullehrerin. In Berlin konnte sie vor kurzem ebenfalls mit dem Deutschkurs beginnen. Unsere Kinder sind 9 und 12 Jahre alt und besuchen eine Willkommensklasse in Neukölln. Zurzeit wohnen wir im Wohnheim des Trägers „Internationaler Bund“. Wir bekommen unsere Leistungen vom Jobcenter und haben bereits seit längerem die Erlaubnis nach einer Wohnung bis zu 820€ (warm) zu suchen. Über eine eigene Wohnung würden wir uns sehr freuen.

Wir haben über Freiwilligennetzwerke bereits einige deutsche Freunde gefunden, die uns bei der Suche und der Einrichtung der Wohnung unterstützen möchten. Darüber sind wir sehr dankbar.

Wir sind ordentliche und ruhige Bewohner, die sich an alle Regeln halten. Wir würden uns sehr freuen, wenn Sie uns bei ihrer Auswahl berücksichtigen könnten.

Mit freundlichen Grüßen,

.....

سقف الأسعار المسموح بها لاستئجار بيت								
جدول الايجارات		+	جدول أسعار التدفئة				+	جدول المياه
عدد الأفراد	الإيجار البارد + تكاليف خدمات البناء		المساحة الكاملة للبناء بالمتر المربع	نوع التدفئة زيت - ديزل	نوع التدفئة غاز	نوع التدفئة شبكة حرارية		إذا كانت المياه الساخنة مركزية يضاف المبلغ التالي لسعر المسكن
Größe der BG nach Anzahl der Personen	monatliche Brutto- kaltmiete + Betriebskosten	+	Gebäudefläche in m <sup>2</sup>	Heizarten (Betrag für de- zentrale Warmwasservers.)			+	Monatlicher Zuschlag für zentr. Warmwasser- vers.
				Heizöl €	Erdgas €	Fernwärme €		
 1 Person	364,50 <b>437,40</b>	+	 100-250	61,00	73,00	89,00	7 €	
			 251-500	58,00	69,00	84,00		
			 501-1000	55,50	65,00	79,50		
			 >1000	54,00	63,00	77,00		
 2 Personen	437,40 <b>524,88</b>	+	 100-250	72,60	87,00	106,20	9 €	
			 251-500	69,00	82,20	100,20		
			 501-1000	66,00	77,40	94,80		
			 >1000	64,20	75,00	91,80		
 3 Personen	518,25 <b>621,90</b>	+	 100-250	91,00	109,00	133,00	11 €	
			 251-500	86,50	103,00	125,50		
			 501-1000	82,75	97,00	118,75		
			 >1000	80,50	94,00	115,00		
 4 Personen	587,35 <b>704,82</b>	+	 100-250	103,60	124,00	151,20	12 €	
			 251-500	98,50	117,20	142,70		
			 501-1000	94,25	110,40	135,05		
			 >1000	91,70	107,00	130,80		
 5 Personen	679,97 <b>815,96</b>	+	 100-250	117,92	141,20	172,24	14 €	
			 251-500	112,10	133,44	162,54		
			 501-1000	107,25	125,68	153,81		
			 >1000	104,34	121,80	148,96		
 6 Personen	764,09 <b>916,91</b>	+	 100-250	132,24	158,40	193,28	16 €	
			 251-500	125,70	149,68	182,38		
			 501-1000	120,25	140,96	172,57		
			 >1000	116,98	136,60	167,12		
 7 Personen	848,21 <b>1017,85</b>	+	 100-250	146,56	175,60	214,32	18 €	
			 251-500	139,30	165,92	202,22		
			 501-1000	133,25	156,24	191,33		
			 >1000	129,62	151,40	185,28		
 jede weitere Person	84,12 <b>100,94</b>	+	 100-250	14,32	17,20	21,04	2 €	
			 251-500	13,60	16,24	19,84		
			 501-1000	13,00	15,28	18,76		
			 >1000	12,64	14,80	18,16		

ملاحظة : يضاف 20% على السعر الإجمالي للإيجار البارد للأشخاص المتقدمين بطلب اللجوء و يقيمون حالياً في مراكز اللجوء أو الفنادق

\*der höhere Betrag inkl. 20% Zuschlag wird für Asylbewerber gewährt,

die in Gemeinschafts-unterkünften, Notunterkünften oder Hostels untergebracht sind.



EJV gemeinnützige AG • Wohnungen für Flüchtlinge  
Turmstr. 21, Haus M • 10559 Berlin

## Information zur Vermietung (Mietangebot)

Liebe/r Vermieter/in,

Wir benötigen zur Prüfung des von Ihnen angedachten Mietverhältnisses folgende Angaben:

→ Bei Vermietung von Eigentumswohnungen benötigen wir darüber hinaus einen Grundbuchauszug bzw. eine Erklärung zum Eigentum.

- **Anschrift der Wohnung:** \_\_\_\_\_
- **Wird für die Wohnung ein WBS benötigt:**  Ja  Nein
- **Frühestmöglicher Mietbeginn:** \_\_\_\_\_
- **Anzahl der zu vermietenden Zimmer:** \_\_\_\_\_
- **Wohnfläche der zu vermietenden Wohnung:** \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
- **Gesamte beheizte Wohnfläche des Gebäudes:** \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
- **Höhe der Nettokaltmiete:** \_\_\_\_\_ €
- **Handelt es sich um eine Staffelmiete:**  Ja, \_\_\_\_\_  Nein
- **Höhe der monatlichen (kalten) Betriebskostenvorauszahlung:** \_\_\_\_\_ €
- **Höhe der monatlichen Heizkostenvorauszahlung:** \_\_\_\_\_ €
- **Sonstige Kosten:** \_\_\_\_\_ €
- **Höhe der monatlichen Bruttowarm-Gesamtmiete:** \_\_\_\_\_ €
- **Kautionshöhe (max. 3 NKM)/ Genossenschaftsanteile** \_\_\_\_\_ €
- **Heizungsart:**  Zentral (Erdöl)  Zentral (Erdgas)  Fernwärme  Gas-Etagenheizung  
 Strom-Nachtspeicherofen  Kohle  Strom  Sonstige \_\_\_\_\_
- **Warmwassererzeugung:**  Zentral (Heizung)  Dezentral  Durchlauferhitzer  Gasboiler
- **Wohnung wird in gebrauchsfähigem Zustand übergeben:**  Ja  Nein
- **Herd gehört zur Mietsache:**  Ja,  Gas  Strom  Nein
- **Spüle gehört zur Mietsache:**  Ja  Nein

Wir bitten Sie außerdem höflich, uns Ihre Kontaktdaten zu hinterlassen:

Name Vermieter\_in \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Tel: \_\_\_\_\_

E-Mail: \_\_\_\_\_

Vielen Dank für Ihre Unterstützung!

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

\_\_\_\_\_  
ggf. Firmenstempel

Hiermit erkläre ich,

Name, Vorname

---

Adresse, Telefonnummer

---

---

dass ich der Eigentümer / die Eigentümerin

der Wohnung

Adresse

---

---

im \_\_\_\_ . Stockwerk

- |                                       |                                 |
|---------------------------------------|---------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Vorderhaus   | <input type="checkbox"/> rechts |
| <input type="checkbox"/> Hinterhaus   | <input type="checkbox"/> links  |
| <input type="checkbox"/> Quergebäude  | <input type="checkbox"/> Mitte  |
| <input type="checkbox"/> Seitenflügel |                                 |

bin.

Berlin, den \_\_\_\_\_

---

Unterschrift

## Anhang 5

### Muster für einen Antrag auf Erstaussstattung:

Herr/Frau .....  
..... Straße Nr....  
..... Berlin  
Kd.-Nr.: ....

Jobcenter .....  
.....straße .....  
..... Berlin

Berlin, den .....

Antrag auf Erstaussattung für die Wohnung in der .....straße Nr....., ..... **Berlin** gemäß § 24 SGB II

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich beantrage das unten aufgeführte Inventar, das ich als Erstaussattung für die o. g. Wohnung gemäß § 24 SGB II Absatz 3 Satz 1 Nr. 1 SGB II benötige.

Nachfolgend die Auflistung der erforderlichen Einrichtungsgegenstände:

<b>Einrichtungsgegenstand (Beispiel: Bett)</b>	<b>Benötigte Möbel (bitte ankreuzen) (x)</b>	<b>Anzahl der benötigten Möbel (2)</b>
<b>Schlafen</b>		
Bett mit Lattenrost		
Matratze (Federkern)		
Babybett komplett		
Kleiderschrank		
Kopfkissen		
Bettdecke		
Lampe		
<b>Wohnen</b>		
Schrank/Anrichte/Regal		
Couch oder 2 Sessel		
Couhtisch		
Esstisch		
Esstisch ausziehbar- ab 5 Personen		
2 Polsterstühle		
Lampe		

**Küche**

Küchenmöbel		
Spülenschrank		
E-Boiler falls nicht Mietsache		
Siphon falls nicht Mietsache		
1 Hand-Mischbatterie falls nicht Mietsache		
Kühlschrank falls nicht Mietsache		
Elektro- oder Gas-Herd falls nicht Mietsache		
Anschluss Elektro- oder Gasherd falls nicht Mietsache		
Küchentisch		
Küchenstuhl		
Lampe		

**Bad/ Flur**

Waschmaschine 1200/ups falls nicht Mietsache		
Wäscheständer		
Spiegel		
Lampe Bad/Flur		

**Kinder (gilt nur für Schulkinder)**

Schreibtisch		
Drehstuhl		
Schreibtischlampe		

**Kleiner Hausrat/Wäsche**

Staubsauger		
Reinigungsutensilien (Besen, Handkehrer, Eimer, Schrubber usw.)		
Bügeleisen		
Bügelbrett		
Gardinen/Gardinenstangen		
Bettwäsche		
Tisch-/Hand/Bade- und Geschirrhandtücher		
Kleiner Hausrat (Teller, Töpfe, Besteck etc.)		
Werkzeugset (Hammer, Zange, Schraubendreher, Nägel, Schrauben, Dübel usw.)		

Handtücher, Bettwäsche und dergleichen sind als einmalige Beihilfen für den Hausrat einzuordnen. Bei der Bewilligung von Pauschalen beachten Sie bitte, dass diese gemäß § 24 Abs. 1 SGB II bedarfsdeckend sein müssen.

Ich bitte um einen schriftlich begründeten Bescheid gemäß §§ 33/35 SGB X bzw. §§ 37/39 VwVfG mit Angabe der Bewilligungsgrundlage, aus der auch der jeweils bewilligte Einzelbetrag hervorgeht. Ich bitte darum, diesen Antrag zur Akte zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Unterschrift