

Hilfestellung für Ehrenamtliche bei der Wohnungssuche auf dem privaten Wohnungsmarkt

Allgemeine Informationen und Empfehlungen:

Hinweis: das Verfahren zur Antragstellung auf eine öffentlich geförderte Wohnung bei der Wohnungsvermittlung der Stadt Erlangen ist in einem anderen Infoblatt (vgl. „Infoblatt soziale Wohnungsvermittlung der Stadt Erlangen“) erklärt.

Da die Lage auf dem Erlanger Wohnungsmarkt sehr angespannt ist, ist es ratsam, auf allen möglichen Wegen und Kanälen auf dem privaten Wohnungsmarkt und auch außerhalb des Stadtgebietes nach einer Wohnung zu suchen (vgl. „Infoblatt Recherchemöglichkeiten und Adressen zur Wohnungssuche“).

Die Wohnungssuche kostet ggfs. viel Zeit und ist häufig auch frustrierend.

Bitte lassen Sie sich nicht einschüchtern und ermutigen Sie mit Ihrer Hilfestellung die Personen, welche Sie unterstützen.

Hinweis:

Im Vorfeld der konkreten Unterstützung bei der Wohnungssuche empfiehlt sich immer eine Rücksprache und ein Austausch von Informationen mit der/dem jeweils zuständigen Flüchtlings- und Integrationsberater*in. Der Grund dafür ist, dass viele Punkte berücksichtigt werden müssen und sich die konkreten Situationen jeweils sehr individuell gestalten. D.h. es gibt von Person zu Person große Unterschiede in den Bedarfen, aber auch bei den aufenthaltsrechtlichen Voraussetzungen, dem entsprechenden Sozialleistungsbezug und den weiteren Schritten. Deshalb bitte unbedingt Rücksprache und Abstimmung mit der Flüchtlings- und Integrationsberatung!

Für welche Personengruppen ist das Jobcenter zuständig?

- Personen, die Leistungen vom Jobcenter beziehen, sprich SGB II-Leistungen (umgangssprachlich Hartz 4-Leistungen)
- Das sind z.B. anerkannte Geflüchtete

Für welche Personengruppen ist das Sozialamt zuständig?

- Personen, die Leistungen vom Sozialamt beziehen, z.B. Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG)
- Das sind z.B. Personen im laufendem Asylverfahren, Personen mit negativem Entscheid bezüglich des Asylverfahrens, Geduldete

Tipps und Informationen für vorbereitende Hilfestellungen:

- Vorbereitung Bewerbungsmappe (vgl. „Infoblatt Bewerbungsmappe“)
- wenn Personen Sozialleistungen vom Sozialamt oder Jobcenter beziehen, dann sind bei der Wohnungssuche und der Bewerbung auf angemessene Angebote die Höchstmietbeträge zu berücksichtigen

Abhängig von der Personenzahl im Haushalt ergeben sich folgende Höchstmietbeträge:

Haushaltsgröße Personen	Angemessener Wohnraum	Höchstmiete
1	50 qm	452,00 €
2	65 qm	539,00 €
3	75 qm	605,00 €
4	90 qm	713,00 €
5	105 qm	835,00 €
6	120 qm	954,00 €
jede weitere Person	15 qm	119,00 €

Die Höchstmietbeträge setzen sich zusammen aus Bruttokaltmiete (= Grundmiete + kalte Nebenkosten), aber ohne Heizkosten. Kosten für KfZ-Stellplätze und Garagen können in der Regel nicht übernommen werden.

Für energiesanierte Wohnungen mit Vollwärmeschutz gelten um 5% erhöhte Obergrenzen. Ob es sich bei einer Wohnung um eine energiesanierte Wohnung handelt, ergibt sich aus dem Energieausweis des Hauses. Auskunft kann hierzu der Vermieter (z.B. die GeWoBau) geben.

Unter 25 - jährige, die bei Ihren Eltern ausziehen wollen, müssen vor einem Umzug in eine eigene Wohnung die Zustimmung des Jobcenters einholen. Kosten für Unterkunft und Heizung werden nur dann anerkannt, wenn das Jobcenter dies vor Abschluss des Mietvertrages zugesichert hat. Die Zustimmung wird erteilt, wenn

- die Betroffenen aus „schwerwiegenden sozialen Gründen“ nicht bei den Eltern wohnen können,
- der Umzug zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt nötig ist oder
- ein sonstiger schwerwiegender Grund vorliegt.

Hinweis: Es gibt große Unterschiede beim weiteren Vorgehen, je nach Aufenthaltstitel der betreffenden Person. Das heißt: bei den nachfolgenden Informationen und Hilfestellungen unterscheiden sich die nächsten Schritte, je nach zuständigem Sozialleistungsträger (Sozialamt oder Jobcenter). Bitte sprechen Sie sich deshalb mit der Flüchtlings- und Integrationsberatung ab!

Hilfestellung für das Vorgehen bei der Wohnungssuche für anerkannte Geflüchtete

Wohnung in Aussicht? – nächste Schritte beim Jobcenter:

- Vermieter und potenzieller Mieter sind sich über ein Mietverhältnis einig?
 - Vermieter kündigt den Mietvertragsentwurf (= nicht unterschriebener Mietvertrag) aus.
 - Eine Bescheinigung des Vermieters ist meist nicht notwendig. Diese könnte ggfs. aber dann verlangt werden, wenn nicht alle Daten zur Prüfung der Angemessenheit aus dem Mietvertragsentwurf hervorgehen.
- Die gefundene Wohnung liegt im Stadtgebiet Erlangen?
 - die Angemessenheit der Wohnung ist vom Jobcenter zu prüfen und zu genehmigen, d.h. zu den [Öffnungszeiten](#) des Rathauses sind die notwendigen Papiere (= Mietvertragsentwurf) beim jeweiligen Sachbearbeiter nach Terminvereinbarung abzugeben. Eine Vorsprache ohne Termin ist während der Öffnungszeiten in der Eingangszone möglich. Dabei den Personalausweis bzw. Ausweisdokumente nicht vergessen.
- Die gefundene Wohnung liegt außerhalb des Stadtgebietes Erlangen?
 - Wenn eine gefundene Wohnung außerhalb des Zuständigkeitsbereiches des Jobcenters der Stadt Erlangen liegt (z.B. im Landkreis ERH), ist es dennoch notwendig sich die Erforderlichkeit eines Umzugs bestätigen zu lassen. Personen, die wiederum von außerhalb ins Stadtgebiet Erlangen ziehen, und für die bisher ein anderes Jobcenter zuständig ist, ist eine schriftliche Zustimmungserklärung des bisherigen Jobcenters mitzubringen.

Wichtig: Kosten werden nur übernommen, sofern sie vor Mietvertragsabschluss genehmigt wurden. Das heißt, die Kostenzusage vom Jobcenter muss vorab da sein. Erst dann kann der Mietvertrag unterschrieben werden.

Wohnung gefunden? – nächste Schritte beim Jobcenter:

- Hat das Jobcenter die Angemessenheit der Wohnung geprüft und Zustimmung erteilt?
 - Der Mietvertrag wird durch beide Parteien unterzeichnet.
 - Die Wohnung kann übergeben und die Schlüssel ausgehändigt werden. Es empfiehlt sich die Wohnung mit dem Vermieter durchzugehen und den Zustand in einem Übergabeprotokoll festzuhalten (Ist die Wohnung renoviert? Gibt es Mängel? Wie viele und welche Schlüssel wurden übergeben?)

- Wenn die Kosten für Miete und Kautions (max. 3 Kaltmonatsmieten) vom Jobcenter direkt an den Vermieter gezahlt werden sollen, muss der Mieter für beides eine Einverständniserklärung zur Direktzahlung unterzeichnen. Für die Übernahme der Kautionskosten ist zusätzlich ein Darlehensantrag notwendig. Diese sind auf Anfrage beim jeweils zuständigen Sachbearbeiter erhältlich.
- Soll eine Erstausrüstung beantragt werden?
 - Hinweis: Zur Beantragung der Erstausrüstung bitte an die Flüchtlings- und Integrationsberatung wenden! Die Berater*innen fertigen dann gemeinsam mit dem Mieter eine Aufstellung der benötigten Gegenstände (z.B. Möbel, Waschmaschine, Spüle, Herd, Kühlschrank, etc.) an.
 - Der Mieter gibt den unterzeichneten Mietvertrag, ggfs. die Einverständniserklärung zur Direktzahlung und die Aufstellung zur Erstausrüstung beim Jobcenter ab.
 - Das Jobcenter prüft den geltenden gemachten Bedarf. Dazu können Wohnungsbegehungen stattfinden.
 - Für den Haushaltsbedarf (Geschirr, Besteck, etc.) gibt es eine einmalige Geldpauschale.
- Hat das Jobcenter den Antrag auf Erstausrüstung genehmigt?
 - Der Mieter erhält einen Gutschein vom Jobcenter, der auflistet, welche Gegenstände genehmigt sind. Auf diesem Gutschein ist auch vermerkt, welche zusätzlichen Leistungen übernommen werden.
 - Mit dem Gutschein können z.B. vom Sozialkaufhaus der GGFA Möbel bezogen werden. Analog zu diesem Gutschein können entsprechende Gegenstände ausgesucht werden. Die Mitarbeiter legen die Möbel beiseite und erstellen eine Liste.
 - Beim Einrichten der Wohnung kann es sein, dass Werkzeug und Hilfe benötigt wird. Sollte eine Küchenmontage (Anschluss von Spüle, E-Herd, Waschmaschine) notwendig sein, werden die Kosten für die Installateure vom Jobcenter übernommen. Über die GGFA werden Termine mit den Installateuren vereinbart. Weitere Handwerkerleistungen (z.B. für das Anbringen von Lampen) können nicht übernommen werden. Ggfs. hilft hierbei der eigene Bekanntenkreis oder handwerklich begabte Helfer*innen von EFIE (Hilfsgesuch bitte stellen an info@efie-erlangen.de).

In eine (neue) Wohnung gezogen? – nächste Schritte:

- innerhalb von 14 Tagen nach dem Umzug sollte man mit einer [Wohnungsgeberbestätigung](#) und einem amtlichen Ausweis zur Meldebehörde (Bürgeramt Erdgeschoss des Rathauses) und sich ummelden

- Anmeldung des Wasser- und Strombezugs sowie ggf. Gasbezugs. Dies kann bei den Erlanger Stadtwerken ESTW auch telefonisch gemacht werden: Telefon 09131 823-4141, Mo. - Do 7:00 - 17:00 Uhr, Fr. 7::00 - 15:00 Uhr. Zählernummern und -stände bereithalten. Es empfiehlt sich zu sagen, dass man einen günstigen Tarif möchte, sonst landet man im teuren Grundtarif.
- Abschluss Haftpflichtversicherung:
Falls es nicht ohnehin im Mietvertrag verlangt wird: es ist zu empfehlen, eine Haftpflichtversicherung abzuschließen. Nur so sind bei einem entstandenen Schaden, bei dem der Mieter irgendeine Mitschuld trägt, alle Beteiligten auf der sicheren Seite.

Hilfestellung für das Vorgehen bei der Wohnungssuche für Personen im laufenden Asylverfahren, Personen mit negativem Entscheid bezüglich des Asylverfahrens, Geduldete

Private Wohnsitznahme für Asylbewerber? – Antragsverfahren:

- Für den Aus- bzw. Umzug von Personen im laufenden Asylverfahren, Personen mit negativem Bescheid und Geduldeten aus einer Unterkunft – staatlich wie auch städtisch – ist ein Antrag zu stellen, der geprüft und genehmigt werden muss.

Wichtig: Die Genehmigung eines Antrags zum Auszug aus einer Unterkunft in eine Privatwohnung ist immer eine Einzelfallentscheidung, abhängig von mehreren Faktoren und muss von verschiedenen Stellen geprüft und genehmigt werden. Bitte unbedingt mit der Flüchtlings- und Integrationsberatung im Vorfeld Kontakt aufnehmen!

- Ein Antrag auf Auszug aus einer Gemeinschaftsunterkunft (GU) soll gestellt werden?
 - für Auszug aus städtischer GU ist ein Antrag beim Sozialamt zu stellen; die Wohnung muss dabei im Stadtgebiet Erlangen liegen
 - für Auszug aus staatlicher GU sowie bei einem Wegzug außerhalb Erlangens ist ein Antrag bei der Regierung von Mittelfranken zu stellen
- Die zuständige Behörde prüft und genehmigt den Antrag auf private Wohnsitznahme?
 - Die betroffene Person erhält bei positiver Entscheidung eine Zusicherung für die Erteilung einer Auszugsgestattung. Mit diesem Schreiben kann die Wohnungssuche, ausschließlich auf dem privaten Wohnungsmarkt begonnen werden. Eine soziale Wohnungsvermittlung der Stadt Erlangen ist nicht möglich.

Wohnung in Aussicht? – nächste Schritte beim Sozialamt:

- Vermieter und potenzieller Mieter sind sich über ein Mietverhältnis einig?
 - Vermieter händigt den Mietvertragsentwurf (= nicht unterschriebener Mietvertrag) aus.
 - Eine Bescheinigung des Vermieters ist meist nicht notwendig. Diese könnte ggfs. aber dann verlangt werden, wenn nicht alle Daten zur Prüfung der Angemessenheit aus dem Mietvertragsentwurf hervorgehen.
- Die gefundene Wohnung liegt im Stadtgebiet Erlangen?
 - die Angemessenheit der Wohnung ist vom Sozialamt zu prüfen und zu genehmigen, d.h. zu den Öffnungszeiten des Rathauses sind die notwendigen Papiere (= Mietvertragsentwurf) beim jeweiligen Sachbearbeiter abzugeben. Dabei die Ausweisdokumente nicht vergessen.
- Die gefundene Wohnung liegt außerhalb des Stadtgebietes Erlangen?
 - Wenn eine gefundene Wohnung außerhalb des Zuständigkeitsbereiches des Sozialamtes der Stadt Erlangen liegt (z.B. im Landkreis ERH), ist es erforderlich einen Umverteilungsantrag bei der Regierung von Mittelfranken zu stellen.

Wichtig: Kosten werden nur übernommen, sofern sie vor Mietvertragsabschluss genehmigt wurden. Das heißt, erst muss vorab die Kostenzusage vom Sozialamt da sein. Erst dann kann der Mietvertrag unterschrieben werden.

Wohnung gefunden? – nächste Schritte beim Sozialamt:

- Hat das Sozialamt die Angemessenheit der Wohnung geprüft und die Zustimmung erteilt?
 - Der Mietvertrag wird durch beide Parteien unterzeichnet.
 - Die Wohnung kann übergeben und die Schlüssel ausgehändigt werden. Es empfiehlt sich die Wohnung mit dem Vermieter durchzugehen und den Zustand in einem Übergabeprotokoll festzuhalten (Ist die Wohnung renoviert? Gibt es Mängel? Wie viele und welche Schlüssel wurden übergeben?)
 - Wenn die Kosten für Miete und Kautions (max. 3 Kaltmonatsmieten) vom Sozialamt direkt an den Vermieter gezahlt werden sollen, muss der Mieter für beides eine Einverständniserklärung zur Direktzahlung unterzeichnen. Für die Übernahme der Kautionskosten ist zusätzlich ein Darlehensantrag notwendig. Diese sind auf Anfrage beim jeweils zuständigen Sachbearbeiter erhältlich.
- Soll eine Erstausrüstung beantragt werden?
 - Hinweis: Zur Beantragung der Erstausrüstung bitte an die Flüchtlings- und Integrationsberatung wenden! Die Berater*innen fertigen dann gemeinsam

- mit dem Mieter eine Aufstellung der benötigten Gegenstände (z.B. Möbel, Waschmaschine, Spüle, Herd, Kühlschrank, etc.) an.
- Der Mieter gibt den unterzeichneten Mietvertrag, ggfs. die Einverständniserklärung zur Direktzahlung und die Aufstellung zur Erstausrüstung beim Sozialamt ab.
- Das Sozialamt prüft den geltenden gemachten Bedarf. Dazu können Wohnungsbegehungen stattfinden.
- Für den Haushaltsbedarf (Geschirr, Besteck, etc.) gibt es eine einmalige Geldpauschale.
- Hat das Sozialamt den Antrag auf Erstausrüstung genehmigt?
 - Der Mieter erhält einen Gutschein vom Sozialamt, der auflistet, welche Gegenstände genehmigt sind. Auf diesem Gutschein ist auch vermerkt, welche zusätzlichen Leistungen übernommen werden.
 - Mit dem Gutschein können vom Sozialkaufhaus der GGFA Möbel bezogen werden.
 - Beim Einrichten der Wohnung kann es sein, dass Werkzeug und Hilfe benötigt wird. Sollte eine Küchenmontage (Anschluss von Spüle, E-Herd, Waschmaschine) notwendig sein, werden die Kosten für die Installateure vom Sozialamt übernommen. Über die GGFA werden Termine mit den Installateuren vereinbart. Weitere Handwerkerleistungen (z.B. für das Anbringen von Lampen) können nicht übernommen werden. Ggfs. hilft der eigene Bekanntenkreis oder handwerklich begabte Helfer*innen von EFIE (Hilfsgesuch bitte stellen an info@efie-erlangen.de).

In eine (neue) Wohnung gezogen? – nächste Schritte:

- innerhalb von 14 Tagen nach dem Umzug sollte man mit einer [Wohnungsgeberbestätigung](#) und einem amtlichen Ausweis zur Meldebehörde (Bürgeramt Erdgeschoss des Rathauses) und sich ummelden
- Anmeldung des Wasser- und Strombezugs sowie ggf. Gasbezugs. Dies kann bei den Erlanger Stadtwerken ESTW auch telefonisch gemacht werden: Telefon 09131 823-4141, Mo. - Do 7:00 - 17:00 Uhr, Fr. 7::00 - 15:00 Uhr. Zählernummern und -stände bereithalten. Es empfiehlt sich zu sagen, dass man einen günstigen Tarif möchte, sonst landet man im teuren Grundtarif.
- Abschluss Haftpflichtversicherung:
Falls es nicht ohnehin im Mietvertrag verlangt wird: es ist zu empfehlen, eine Haftpflichtversicherung abzuschließen. Nur so sind bei einem entstandenen Schaden, bei dem der Mieter irgendeine Mitschuld trägt, alle Beteiligten auf der sicheren Seite.