Wegweiser –

Unterstützung bei der Wohnraumsuche

Pia Gaffron | Evangelisches Dekanat Darmstadt
Katharina Moosbauer | Freiwilligenzentrum Darmstadt

Evangelisches Dekanat Darmstadt
Gemeinsam Kirche in Stadt und Land

DER PARITÄTISCHE
PARITÄTISCHE PROJEKTE
Freiwilligenzentrum Darmstadt

Unterstützung bei der Wohnraumsuche

Die eigenen vier Wände zu beziehen, ist ein ganz zentraler Schritt zu einem selbstbestimmten Leben. Dabei tauchen viele Fragen auf: Wie teuer darf die Wohnung sein? Wo fängt man an zu suchen? Welche Unterlagen werden benötigt? Diesen und weiteren Fragen wurde beim „4. Forum Ehrenamtliche Flüchtlingshilfe“ des Ev. Dekanats Darmstadt und des Freiwilligenzentrums Darmstadt im September 2021 nachgegangen. Die Inhalte des Forums, bestehend aus dem Fachwissen der Mitarbeiter*innen von PaSo gGmbH und Kooperation Asyl sowie den Erfahrungswerten von Engagierten, die bereits Menschen mit Flucht- oder Migrationserfahrung bei der Wohnraumsuche unterstützen, haben wir in Form dieses Wegweisers aufbereitet. Auch Sie möchten eine Person oder eine Familie mit Duldung oder Aufenthaltserlaubnis bei der Suche nach Wohnraum unterstützen? Dann hoffen wir, dass der Wegweiser „Unterstützung bei der Wohnraumsuche“, einen guten Überblick für Sie bietet.

Inhalt

1. Welche Informationen werden gebraucht? 3
2. Erwartungen, Ressourcen und Grenzen 4
3. Wie kommt man an Wohnraum und was darf er kosten? 5
4. Es kommt zur Besichtigung 6
5. Es kommt zum Mietvertrag 7
6. Fallbeispiele 7
7. Sonstiges 9

Um Links zu Beispielen, Vorlagen oder Kontakten zu folgen, drücken Sie die Strg-Taste und klicken Sie auf das blau markierte Schlagwort. Einige Erklärungen wiederholen sich; dadurch sind sie auch verständlich, wenn sie einzeln gelesen werden.

1. Welche Informationen werden gebraucht?

Zunächst sollten Sie mit der Person, die Sie bei der Wohnungssuche unterstützen besprechen, welche Schritte sie bereits selbst unternommen hat. Was hat hierbei gut funktioniert, was weniger? Gibt es konkrete Punkte, an denen die Person sich Unterstützung wünscht, oder steht sie noch ganz am Anfang? Sie sollten außerdem herausfinden, welchen Aufenthaltsstatus die Person(en) haben. Die Unterschiede werden im Folgenden beschrieben.

Das Procedere jeder wohnungssuchenden Person oder Familie bis zur eigenen Wohnung kann ganz unterschiedlich sein und hängt von den involvierten Ansprechpersonen und Zuständigen ab. Wenn die Person oder Familie, die Sie bei der Wohnungssuche unterstützen, möchte, dass Sie für sie mit Ämtern und Behörden kommuniziert, brauchen Sie als Unterstützer*in eine Vollmacht (Vorlage) dafür.

Wichtige Eckdaten bei der Suche:

- Familiengröße
- Verfügt die Person über eigenes Einkommen oder nicht? (kein Ausschlusskriterium)
- Lebt die Person mit einer
  a) Aufenthaltserlaubnis oder mit einer
  b) Aufenthaltsgestattung/Duldung hier
  c) oder in einer Erstaufnahmeeinrichtung?

a) Menschen mit Aufenthaltserlaubnis (positivem Bescheid / Anerkennung / Schutzstatus): beziehen Leistungen über das **Jobcenter**. Dieses ist auch Ansprechpartner bei Fragen zu Leistungen. Wenn Menschen mit Aufenthaltserlaubnis in einem EWH oder in eigenem Wohnraum leben, können sie sich zur Unterstützung an die Migrationsberatung für Erwachsene (MBE) wenden. Dafür gibt es in Darmstadt verschiedene Stellen, die frei wählbar sind, wie Caritas, DRK oder Diakonie.

Menschen mit Aufenthaltserlaubnis können sich, unterstützend zu ihrer eigenen Wohnraumsuche, beim Amt für Wohnungswesen registrieren und stehen danach auf einer **Warteliste**. In Darmstadt ist aktuell mit einer langen Wartezeit zu rechnen. Lehnt eine Person auf der Warteliste für sozial geförderten Wohnraum ohne triftige Begründung Wohnungsangebote ab, kann im Einzelfall eine 6monatige Sperre verhängt werden, in der sie keine weiteren Angebote erhält.

b) Menschen mit Aufenthaltsgestattung / Duldung (noch im Asyl- oder Klageverfahren oder haben eine Ablehnung erhalten): beziehen Leistungen vom **Sozialamt**. Dieses ist auch der Ansprechpartner bei Fragen zu Leistungen. Bei Menschen, die in sogenannten ‚Erstwohnhäusern' (EWH) oder Gemeinschaftsunterkünften leben, gibt es außerdem Ansprechpersonen vom Sozialdienst vor Ort. Die EWHs sind derzeit in der Otto-Röhm-Straße, Bismarckstraße und Haasstraße, in der Villa Tann und im Neuwiesenweg. Menschen mit Duldung, die bereits in eigenem Wohnraum leben (also dezentral untergebracht sind), haben eine feste Ansprechperson beim Sozialkritischen Arbeitskreis (SKA). Zur Unterstützung der Sozialdienste in den EWHs und beim SKA gibt es beim Sozialamt die Koordinationsstelle Sozialpädagogik Asyl. Menschen mit Aufenthaltsgestattung / Duldung können sich aufgrund ihres rechtlichen Status nicht beim Amt für Wohnungswesen registrieren.

c) Asylsuchende Menschen werden in der Regel bei ihrer Ankunft zunächst in einer sogenannten **Erstaufnahmeeinrichtung** (EAEs) untergebracht. Solange Personen verpflichtet sind in der Erstaufnahmeeinrichtung zu leben, unterliegen sie der sogenannten **Residenzpflicht** (im Asylgesetz als „räumliche Beschränkung“ bezeichnet). Das bedeutet, dass sie bis zur Entscheidung des BAMF in einer hessischen Erstaufnahmeeinrichtungen für Geflüchtete (HEAE / Camp) leben müssen und vorerst keine eigene Wohnung suchen können. Außerdem dürfen sie den ihnen zugewiesenen Landkreis offiziell nur auf Antrag verlassen (Das gilt auch für Ausflüge oder Besuche bei Anwalt*Anwältin). Die Residenzpflicht in einer Erstaufnahmeeinrichtung ist allerdings zeitlich begrenzt. Familien müssen maximal sechs, Alleinreisende maximal 18 Monate hier leben. Diese Fristen werden in der Regel ausgereizt. Falls in dieser Zeit eine positive Entscheidung zum Asylverfahren getroffen wird, werden die Menschen meist kurz danach schon zugewiesen, also von einer Erstaufnahmeeinrichtung in ein Erstwohnhaus gebracht.

Für alle Menschen, die ein Asylverfahren durchlaufen oder durchlaufen haben gilt in der Regel die **Wohnsitzauflage**. Für welchen Landkreis oder welche kreisfreie Stadt die Auflage gilt, wird aus einem Zusatzblatt zum Ausweis ersichtlich. Auf dem Ausweis steht dann: „siehe Zusatzblatt“. Die Wohnsitzauflage entfällt nach drei Jahren; eine Aufhebung kann vorzeitig beantragt werden. Gute Chancen, dass dem Antrag stattgegeben wird, bestehen z.B., wenn man eine Ausbildungs- oder Arbeitsstelle in einem anderen Kreis oder auch in einem anderen Bundesland gefunden hat. Voraussetzungen hierfür sind eine sozialversicherungspflichtige Beschäftigung eines Familienmitgliedes mit mindestens 15 Stunden wöchentlich mit einem monatlichen Mindesteinkommen, ein den Lebensunterhalt sicherndes Einkommen oder ein Ausbildungs- oder Studienplatz. Ansprechpartner ist die Ausländerbehörde.

2. Erwartungen, Ressourcen und Grenzen

Manche Wohnungssuchenden haben hohe Erwartungen an die erste ‚eigene‘ Wohnung. Hier können Gespräche und Aufklärung über die Lage auf dem Wohnungsmarkt helfen. Es kann auch tieferliegende Gründe dafür geben, warum eine Person mehrfach Wohnungsangebote ablehnt. Es kann helfen, auf die Versorgungs- und Unterstützungsstruktur hinzuweisen, die es auch nach dem Auszug für sie gibt. Denn zieht man in eine eigene Wohnung, wird man fortan vom SKA oder von der MBE betreut/beraten (Siehe 1.). Sollten Gespräche nicht ausreichen, kann man den*die Suchende*n auf das Angebot des Sozialdiensts der Unterkunft in der er*sie noch lebt hinweisen, mithilfe dessen tieferliegende Gründe und emotionale Barrieren besprochen werden können.

Welche Erwartungen haben Sie selbst an ihre Unterstützung? Sprechen Sie auch darüber, wie viel Zeit und Energie Sie wann und wie als Unterstützer*in investieren können, falls diese Ressourcen bei Ihnen begrenzt sind.

3. Wie kommt man an Wohnraum und was darf er kosten?

Die Erfahrung zeigt, dass der erfolgreichste Weg um an Wohnraum zu kommen, über **persönliche Bekanntschaften**, Nachbar*innen oder Familie geht. Auch Wohnprojekte sind eine gute Adresse. Hier sollte man die Suchenden frühzeitig miteinbeziehen und über die Rahmenbedingungen informieren. Auch über Ebay Kleinanzeigen gibt es häufig erfolgreiche Kontakte.

Darüber hinaus stehen die üblichen **Webseiten oder Handy-Apps** wie Immoscout, Immowelt, immomio, WG-Gesucht, oder Echo online zur Verfügung. Es besteht auch die Möglichkeit sich direkt bei Wohnungsbaugesellschaften (Bauverein, GWH, Nassauische Heimstätte, Vonovia) zu bewerben. Bei diesen ist ein bedarfsdeckendes Einkommen der Suchenden gerne gesehen.

Auf einigen Plattformen kann man ein Profil mit persönlichen Informationen über sich anlegen. Je persönlicher **Anfragetexte** an potenzielle Vermieter*innen sind, desto höher sind die Erfolgschancen. Dabei ist es gut, den Fokus auf die Person zu legen, statt auf deren (Flucht-)Geschichte. Zum Beispiel kann man etwas über Alter, Familienstand und Beschäftigung verraten. Dabei sollte man möglichst individuell auf das Angebot eingehen.

Die Kosten der Unterkunft (KDU) oder auch Miethöchstgrenze variieren von Ort zu Ort. Die Höhe von Miete und Nebenkosten, die das Amt/Jobcenter zahlt, ist in jeder Gemeinde je nach Mietpreisspiegel unterschiedlich. Es gibt bei der Miethöchstgrenze keinen Verhandlungsspielraum (mehr) mit dem Amt/Jobcenter, dafür sind die Kostengrenzen bereits hoch angesetzt. In Darmstadt besteht die Mietobergrenze aus der Kaltmiete inklusive der Nebenkosten. Es ist also wichtig, sich eine Aufstellung der Nebenkosten geben zu lassen, um genau errechnen zu können, ob das Wohnungsangebot den finanziellen Vorgaben entspricht. Einzig die Heizkosten sind nicht fest beziffert und kommen zum ausgewiesenen Festbetrag hinzu.

Was darf die Wohnung kosten? – Kostengrenzen:

- Darmstadt: https://jobcenter-darmstadt.de/leistungen/unterkunkftheizung/
  Das Amt für Soziales und Prävention dröselt die Kosten auf, sodass man einen guten Eindruck bekommt, nach welcher Höhe der Kaltmiete man Ausschau halten kann: https://haraldthome.de/files/pdf/redakteur/KdU_Ordner/KdU%20Darmstadt%20-%2001.07.2020%20N.pdf
- Landkreis Darmstadt Dieburg: https://www.ladadi.de/gesellschaft-soziales/arbeitsmarkt/kosten-der-unterkunft.html
- Andere Landkreise: Google-Suche nach: Kosten der Unterkunft + Kreis

Kostenübernahme/Kostenzusage bzw. Angemessenheitsbescheinigung: Ist eine Wohnung gefunden, muss je nach Aufenthaltsstatus das Sozialamt oder Jobcenter die Kosten überprüfen. Eine Kostenübernahme stellt das Amt/Jobcenter nicht pauschal aus, sondern immer nur für einen konkreten Antrag zu einem bestimmten Wohnungsangebot. Sollten die **Nebenkosten** nicht einzeln/nach Kostenpunkten aufgelistet sein, muss dies bei der*dem Vermieter*in angefragt werden. Zusätzlich können tatsächlich anfallende Heizkosten übernommen werden, wenn diese angemessen sind. Am besten ist es, die einzel-

nen Anträge auf Kostenübernahme von Miete, Kaution, Erstausstattung, ggf. Renovierung und Umzug in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Sozialdienst bei Sozialamt bzw. Jobcenter zu stellen. Eine Antwort darauf gibt es dann unter Umständen noch am selben Tag oder an den Folgetagen.

Sonderfall: Schwierigkeiten kann es geben, wenn eine Person/Familie neu in den Kreis umziehen möchte und dem Jobcenter dadurch noch nicht bekannt ist. Da eine Kostenzusage nur ausgestellt werden kann, wenn die Person beim Jobcenter bereits registriert ist, kann in diesem Fall das Jobcenter eine Angemessenheitsbescheinigung ausstellen.

4. Es kommt zur Besichtigung

Bewerbungsmappe: kann man digital auf den Websites oder in den Apps zur Wohnungssuche erstellen, oder analog. Sie soll in positiver Weise aus der Masse herausragen und auf das jeweilige Angebot Bezug nehmen:

- Anfragetext: je persönlicher, desto erfolgreicher. Dabei den Fokus auf die Person legen, statt auf deren (Flucht-)Geschichte. Zum Beispiel kann man etwas über Alter, Familienstand und Beschäftigung verraten.
- Mieter*innenselbstauskunft (weitere findet man im Internet, kann man abändern)
- Ausweiskopien
- Einkommensnachweis, falls eigenes Einkommen besteht (die letzten Gehaltsabrechnungen)
- Kostenzusage vom Sozialamt oder Jobcenter
- Manchmal schon im Voraus gewünscht: Schufa-Auskunft (kostenlose Datenkopie nach Art. 15 DS-GVO), Nachweis über Haftpflichtversicherung

Zur **Vorbereitung auf die Besichtigung** kann man noch einmal festhalten, welche Fragen die suchenden Personen haben. Sind die Antworten aus dem Inserat nicht ersichtlich, können sie bei der Besichtigung gestellt werden (Wann wurde die Wohnung zuletzt renoviert? Gab es in der Vergangenheit Schimmel? Kann die Küche übernommen werden?). Für **Vermieter*innen** ist es ansprechend, wenn die Wohnungssuchenden zu (Besichtigungs-) Terminen begleitet werden und Unterstützer*innen auch nach Einzug als Ansprechperson zur Verfügung stehen. Wer sich damit wohl fühlt kann auch eine Bürgschaft übernehmen.

5. Es kommt zum Mietvertrag

Der Mietvertrag darf erst unterzeichnet werden, wenn eine Kostenzusage des Sozialamts oder Jobcenters vorliegt!

Was bedeutet es für Vermieter*innen, wenn die Miete vom Amt/Jobcenter übernommen wird:
Die Mieter*innen haben die Pflicht, stets ihre Aufenthaltstitel zu verlängern (z.B. Duldung) und (Weiter) Bewilligungsanträge rechtzeitig zu stellen (Mitwirkungspflicht). Tun sie dies nicht, wird auch die Miete nicht fortgezahlt. Bevor dies eintritt, gibt es allerdings mehrfache schriftliche Aufforderungen zur Mitwirkung.

Mietzahlung: das Sozialamt zahlt die Miete, die im Mietvertrag festgelegt wird, direkt an die Vermieter*innen. Auch wenn Personen einen Teil ihrer Miete selbst zahlen, geht die Zahlung vom Amt direkt auf das Konto der Vermieter*innen.

Zahlt das Jobcenter die Miete, fragt es die Leistungsempfänger*innen nach ihrer Präferenz, ob die Miete auf das eigene Konto oder direkt auf die der Vermieter*innen gehen soll. Wenn das Jobcenter diese Vereinbarung ändern möchte und das Geld nicht mehr direkt an die Vermieter*innen überweist, wird es diese Änderung vorab in einem Brief ankündigen. Dies muss kein gesonderter Brief sein, sondern kann auch in einem Bewilligungsbescheid erwähnt werden, den man regelmäßig erhält.

Umzug: Kommt es zum Umzug soll die neue Adresse an wichtige Kontakte gegeben werden. z.B. Anwält*in, Gericht, Bank, Krankenkasse, Mobilfunkanbieter, etc.

6. Fallbeispiele

A)

- M. ist 21 Jahre alt und lebt in einer Gemeinschaftsunterkunft. Ihr Asylantrag wurde abgelehnt und ihre Anwältin hat dagegen bei Gericht Klage eingereicht.
- Sie hat eine Duldung.
- M. hat einen Minijob bei Amazon gefunden und die Ausländerbehörde hat der Tätigkeit zugestimmt. Ihr Einkommen reicht nicht aus, um eine Wohnung selbst zu finanzieren.
- M. darf mit ihrer Duldung nur innerhalb Darmstadts nach einem Zimmer oder einer Wohnung suchen. Sie hat mit ihrer Duldung keinen Wohnberechtigungsschein. Die Miethöchstgrenze/Kostengrenze liegt bei 549,00 € kalt, plus ‚angemessene' Heizkosten. Sie erstellen gemeinsam eine Bewerbungsmappe und beginnen mit der Suche.
- Nach zähem Suchen haben Sie gemeinsam mit M. eine Wohnung gefunden, die den Anforderungen entspricht und besichtigen sie.
- Die Vermieterin möchte M. einziehen lassen und schickt ihr den Mietvertrag inklusive den Angaben über die Aufteilung der Nebenkosten zu.

- M. wendet sich an den Sozialdienst in ihrer Unterkunft und bittet diesen, den Mietvertrag an die*den zuständige*n Mitarbeiter*in beim Sozialamt zu senden, damit geprüft werden kann, ob die Kosten der Unterkunft im Rahmen sind. Erst nachdem die Zusage gekommen ist, darf M. den Mietvertrag unterschreiben und an ihre Vermieterin zurückschicken.
- M. wendet sich erneut an den Sozialdienst in ihrer Unterkunft und bittet um Antragsstellung auf Kostenübernahme von Miete, Kaution, Erstausstattung, ggf. Renovierung und Umzug. Gegenstände, die sich bereits jetzt in der Wohnung befinden, können nicht mehr in der Erstausstattung beantragt werden.
- Weil die Vermieterin darum gebeten hat, helfen Sie M., eine Haftpflichtversicherung abzuschließen. Außerdem suchen sie gemeinsam nach einem Stromanbieter und gehen die Hausordnung durch.
- Nachdem M. den Bescheid darüber erhalten hat, wie viel Geld ihr für die Erstausstattung ihrer Wohnung zusteht, kann sie zum Beispiel auf eBay-Kleinanzeigen oder im Kaufhaus der Gelegenheiten nach Möbeln suchen.
- M. muss ihre Mitwirkungspflicht regelmäßig nachweisen (ihre Duldung verlängern), damit sie weiterhin Leistungen bekommt und ihre Miete übernommen wird.

B)

- Familie F. hat sieben Familienmitglieder.
- Ihr Asylantrag wurde positiv entschieden, sie haben eine Aufenthaltserlaubnis.
- Ihr Einkommen reicht nicht aus, um eine Wohnung selbst zu finanzieren.
- Es liegt eine Wohnsitzauflage vor, sie dürfen also nur innerhalb Darmstadts nach einer Wohnung suchen. Sollte Fam. F dennoch eine Wohnung außerhalb Darmstadts gefunden haben, kann sie einen Antrag bei der Ausländerbehörde zur Überprüfung der Wohnsitztauflage stellen.
- Sie haben mit ihrem Aufenthaltstitel Anspruch auf eine geförderte Wohnung, stehen somit auf der Warteliste beim Wohnungsamt, möchten aber parallel auch selbst suchen.
- Die Miethöchstgrenze liegt bei sieben Personen bei 1.338,00 € kalt, plus ‚angemessene' Heizkosten. Sie erstellen gemeinsam eine Bewerbungsmappe und beginnen mit der Suche.
- Nach zähem Suchen haben Sie gemeinsam mit Familie F. eine Wohnung gefunden, die den Anforderungen entspricht und besichtigen sie.
- Die Vermieterin möchte Familie F. einziehen lassen und schickt ihnen den Mietvertrag inkl. Angaben über die Aufteilung der Nebenkosten zu.
- Die Familie wendet sich an die Sozialarbeit in ihrer Unterkunft und bittet diese, den Mietvertrag an die*den zuständige*n Mitarbeiter*in beim Jobcenter zu senden, damit geprüft werden kann, ob die Kosten der Unterkunft im Rahmen sind. Die Zusage kommt am nächsten Tag. Nun darf Familie F. den Mietvertrag unterschreiben und an ihre Vermieterin zurückschicken.
- Familie F. wendet sich erneut an die Sozialarbeit in ihrer Unterkunft und bittet diese, die Anträge auf Kostenübernahme von Miete, Kaution, Erstausstattung, ggf. Renovierung und Umzug zu stellen. Gegenstände, die sich bereits jetzt in der Wohnung befinden, können nicht mehr in der Erstausstattung beantragt werden.
- Weil die Vermieterin darum gebeten hat, helfen Sie Familie F., eine Haftpflichtversicherung abzuschließen. Außerdem suchen sie gemeinsam nach einem Stromanbieter und gehen die Hausordnung durch.
- Nachdem die Familie den Bescheid darüber erhalten hat, wie viel Geld ihr für die Erstausstattung ihrer Wohnung zusteht, kann sie zum Beispiel auf eBay-Kleinanzeigen oder im Kaufhaus der Gelegenheiten nach Möbeln suchen.

7. Sonstiges

Verbraucher*innenschutz: Neuankömmlinge in der deutschen Gesellschaft sind mit den Bedingungen, die sie hier als Verbraucher*innen vorfinden, noch nicht vertraut. Sie haben Fragen rund um Konto, Konsum und Wohnen und brauchen dazu leicht verständliche Informationen. Die Verbraucherzentrale Hessen führt das Projekt „Verbraucherkompetenz für Flüchtlinge“ durch. Das Angebot ist für Geflüchtete (sofern sie noch nicht länger als drei Jahre in Deutschland aufhalten) und Flüchtlingshelfer*innen kostenfrei. Aktuell findet die Beratung telefonisch statt; Übersetzung ist per Telefonsprachmittlung möglich. Mehr Infos und Terminbuchung hier

Handreichung zum Thema **Rassismus auf dem Wohnungsmarkt**: Diskriminierung erkennen und bekämpfen: https://www.antidiskriminierungsberatung-brandenburg.de/wp-content/uploads/2019/03/ADB_Broschuere_web.pdf

Familiennachzug: Um seine Familie nachziehen zu lassen braucht man den dafür notwendigen Schutzstatus: Flüchtlingseigenschaft (drei Jahre gültig) oder subsidiären Schutz (ein Jahr gültig). Außerdem wird man aufgefordert nachzuweisen, dass man über genügend Wohnraum verfügt. Dazu sollte man in jedem Fall das Beratungsangebot von Diakonie und Caritas wahrnehmen. Die Erfahrung hat gezeigt, dass dieser zum Zeitpunkt der Antragstellung noch nicht nachgewiesen werden muss. Ein Antrag auf Familiennachzug wird in der Regel nicht **wegen fehlendem eigenen Wohnraum** oder einer zu geringen qm-Zahl der Wohnung abgelehnt.

Evangelisches Dekanat Darmstadt
Gemeinsam Kirche in Stadt und Land

Projektstelle Integration
Heidelberger Straße 44 I 64285 Darmstadt

Pia Gaffron
Mobil: 0151 525 16 856
Telefon: +49 6151 1362442
E-Mail: pia.gaffron@ekhn.de

www.dekanat-darmstadt.de

DER PARITÄTISCHE
PARITÄTISCHE PROJEKTE
Freiwilligenzentrum Darmstadt

Koordination Ehrenamt in der Flüchtlingshilfe
Rheinstraße 67 I 64295 Darmstadt

Katharina Moosbauer
Telefon: +49 6151 8506590
E-Mail: fluechtlingshilfe@freiwilligenzentrum-darmstadt.org

www.freiwilligenzentrum-darmstadt.org