

Workshop zum Thema Wohnungssuche zur Vorbereitung ehrenamtlicher Mitarbeitende



Ablauf

Teil I

Kurze Einführung in dem Berliner Wohnungsmarkt

Suchportale

AV-Wohnen

Mietprüfung

Bewerbungsunterlagen

Teil II

Bewerbungsablauf

Der Besichtigungstermin

Anmietungsprozess für Leistungsbezieher*innen

Mietvertragsunterzeichnung

Selbstfürsorge/Grenzen ziehen

Diskussion & Fragen

Vortrag:

Andreea-Alexandra Tudorache & Mariana Mühlenkamp
Wohnhelden

Berliner Wohnungsmarkt



Berliner Wohnungsmarkt

Abb. 09 Aktuelle Marktlage:
Mietwohnungen – unteres Preissegment

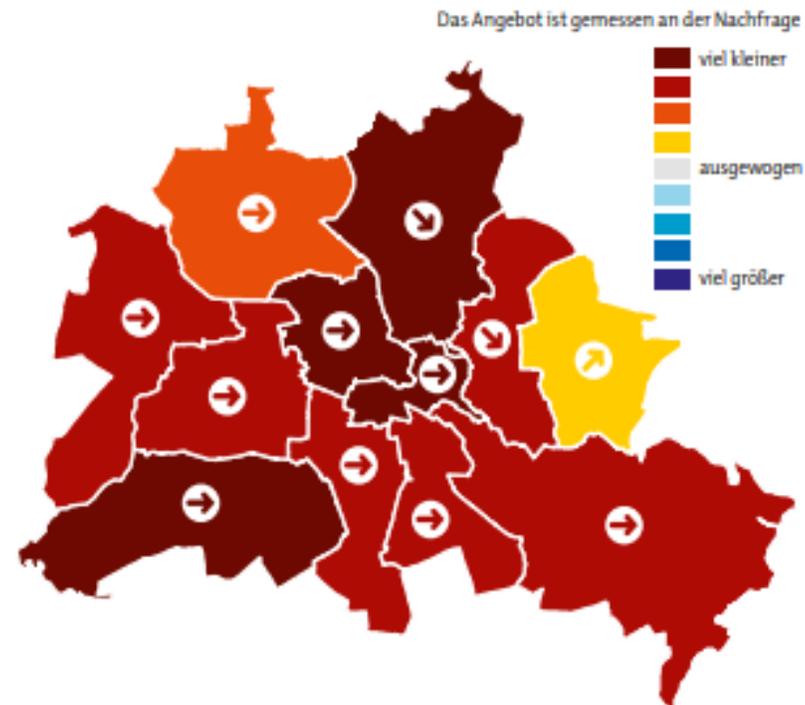
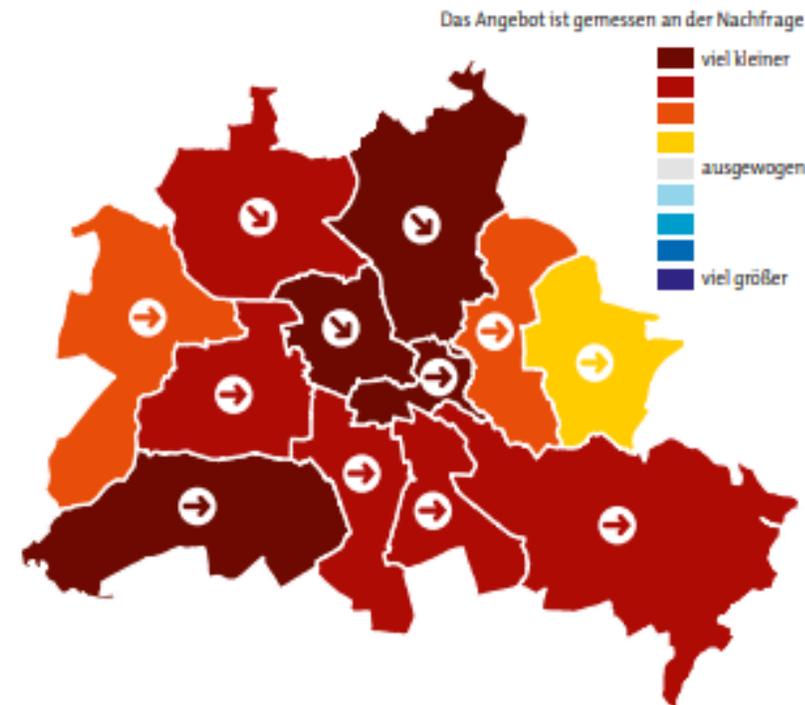


Abb. 10 Aktuelle Marktlage:
Mietwohnungen – preisgebundenes Segment



Der Pfeil gibt die erwartete Veränderung der Marktlage in den nächsten drei Jahren an. Die Anspannung des Marktes ...

... steigt stark an (↑) steigt an (↗) bleibt gleich (→) nimmt ab (↘) nimmt sehr stark ab (↓)

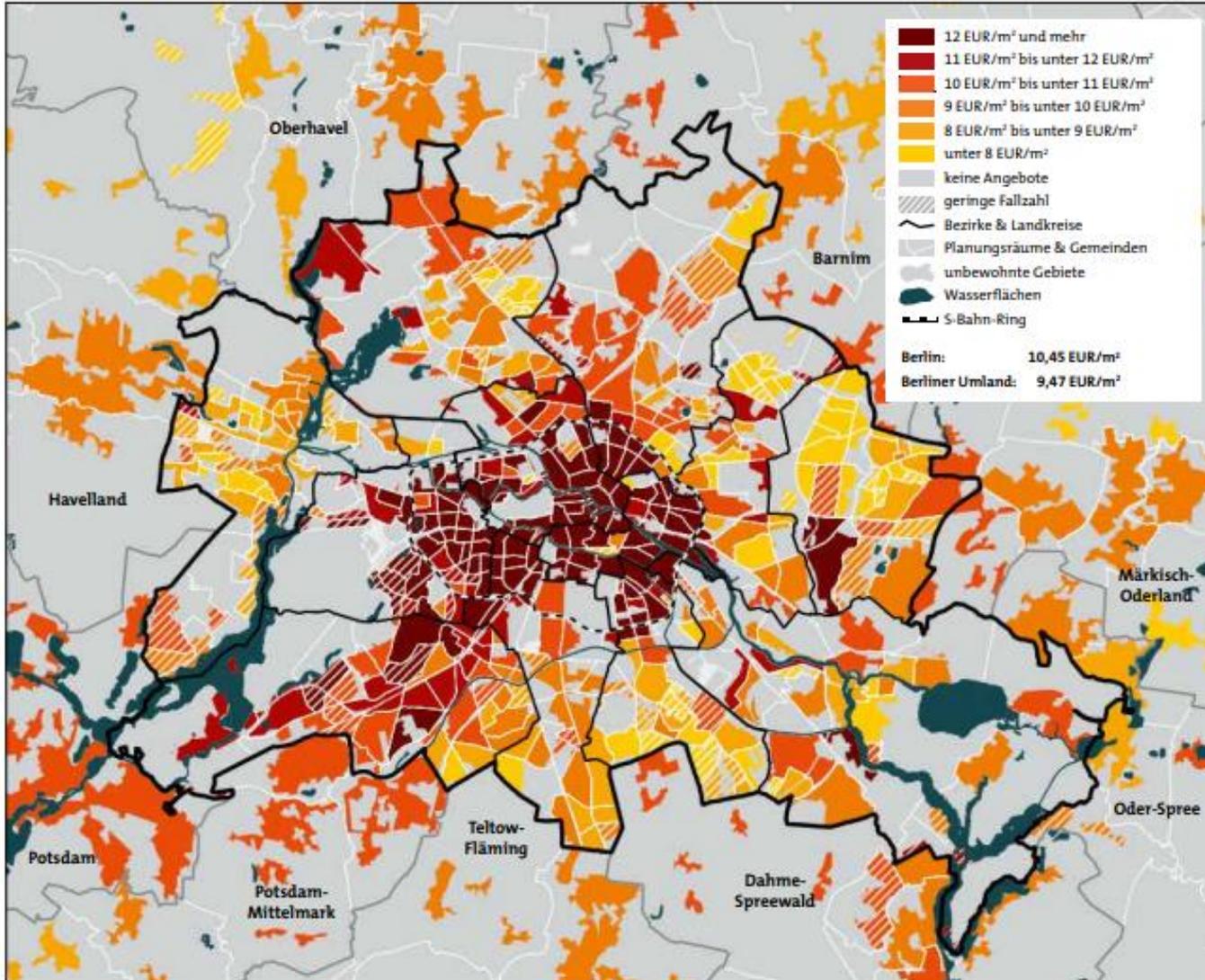
Der Berliner Wohnungsmarkt weist auch 2020 in nahezu allen Teilsegmenten große Angebotsdefizite auf.

Der Bereich der Miete ist dabei besonders stark von Nachfrageüberhängen betroffen. Im unteren, mietpreisgebundenen und mittleren Preissegment ist das Angebot, gemessen an der Nachfrage, **deutlich zu gering**.

Der Berliner Wohnungsmarkt steht aktuell vor neuen Herausforderungen. Als bedeutendste Probleme werden weiterhin die **Baulandknappheit, der Widerstand gegen Bauvorhaben** und **das Defizit an großen Wohnungen** benannt.

Berliner Wohnungsmarkt

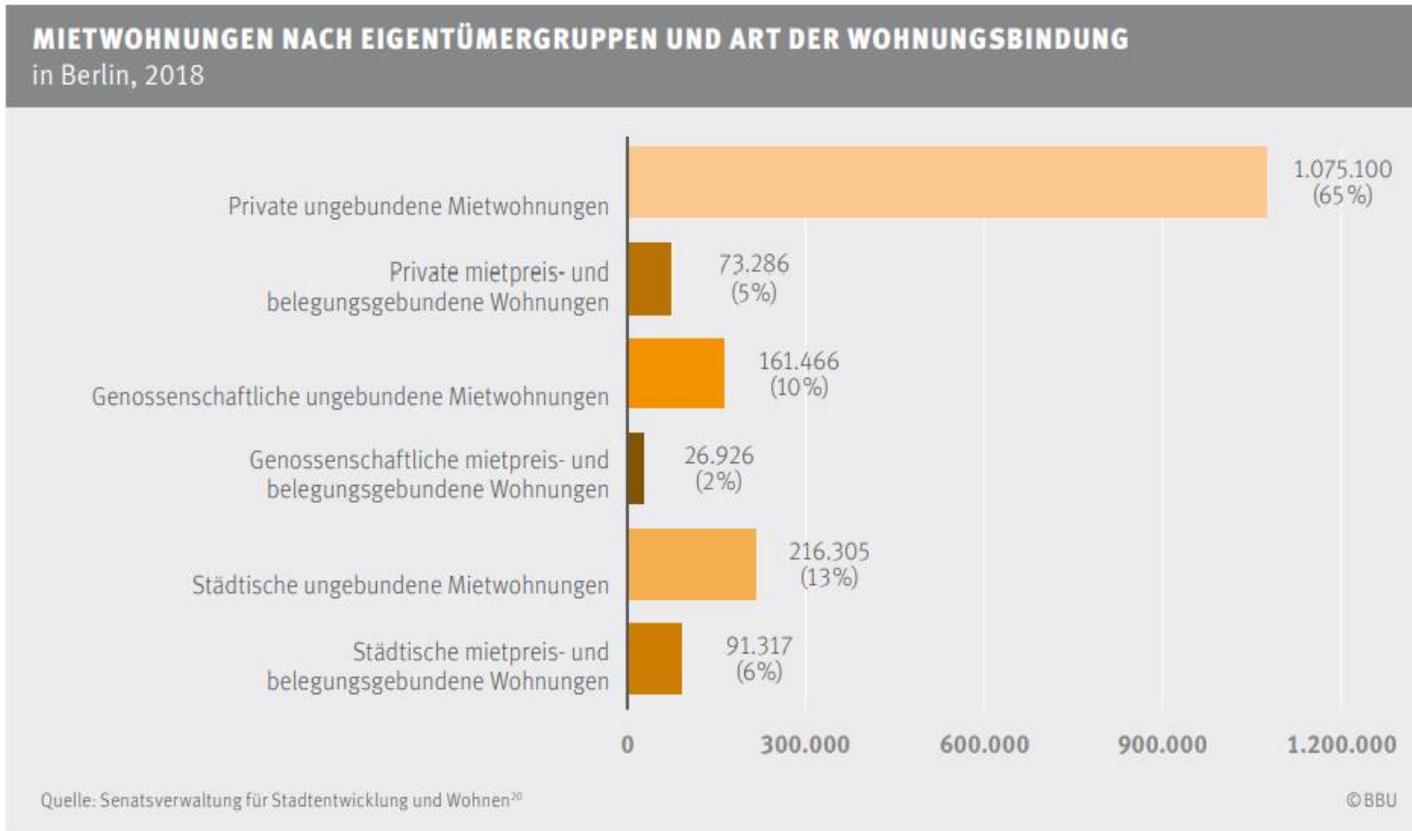
Abb. 74 Angebotsmieten (nettokalt) für Wohnungen in den Berliner Planungsräumen und Umlandgemeinden (Median) 2019



Für den sozialen Wohnungsbau gilt i.d.R. eine Preisgrenze von **6,50 bis 8,00 Euro** pro Quadratmeter. Wohnungen im unteren Preissegment werden laut IBB-Bericht für weniger als **7 Euro** pro Quadratmeter angeboten. Wie die Karte zeigt, sind diese nicht innerhalb des Rings, sondern eher am Rande der Stadt zu finden.

Tipp: Neubauprojekte mit großem Anteil an öffentlich-geförderten Wohnraum werden aktuell u.a. in Spandau (Gewobag), Lichtenberg und nord-Pankow (Howoge), südlichen-Treptow-Köpenick und Marzahn-Hellersdorf (Degewo) gebaut.

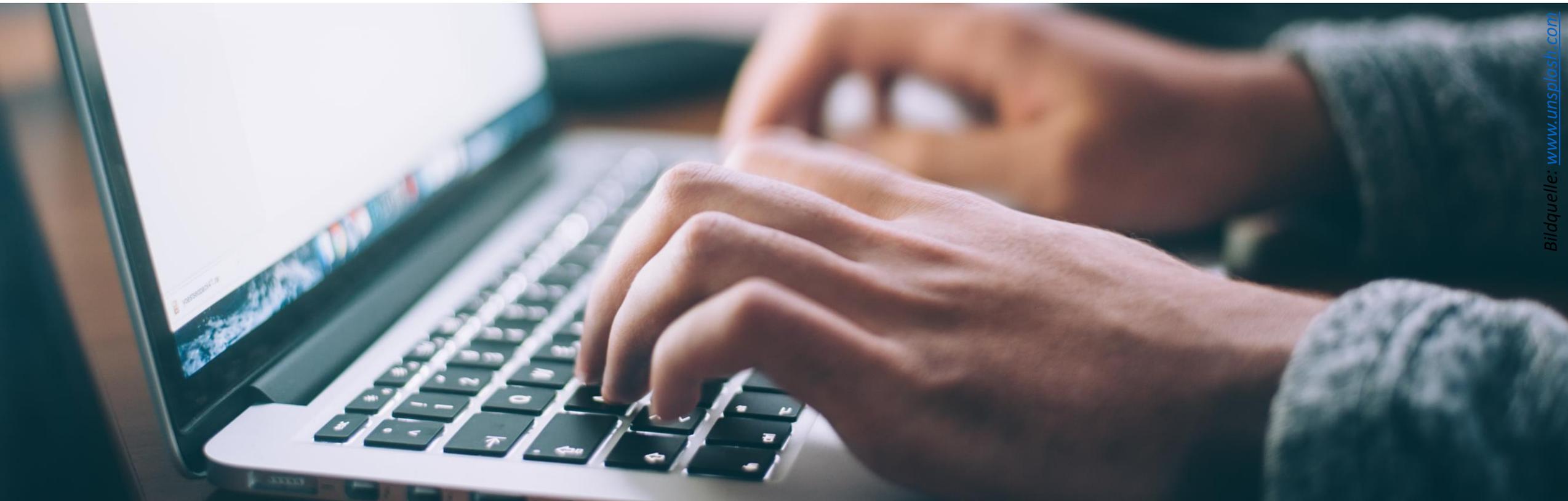
Berliner Wohnungsmarkt



Mietwohnungen in Berlin überwiegend in Privatbesitz

Aus einer Aufstellung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zu den Mietwohnungen nach Eigentümergruppen geht hervor, dass rund 70 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestandes in der Stadt, das sind rund 1,15 Millionen Wohnungen, im Jahr 2018 auf private und sonstige Eigentümer entfielen. Die städtischen Gesellschaften hatten 2018 einen Anteil von 18,7 Prozent bzw. knapp 308.000 Mietwohnungen und die Wohnungsgenossenschaften 11,5 Prozent. Von den rund 191.500 mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnungen in Berlin wurden 2018 rund 48 Prozent von den städtischen und 14 Prozent von genossenschaftlichen Wohnungsanbietern abgedeckt.

Die Online-Suche



Suchportale & Internetseiten; Anzeigen schalten

- Größte Immobilienplattform: Immoscout24 (www.immoscout24.de)
- Seite der städtischen Unternehmen: Inberlinwohnen (www.inberlinwohnen.de)
- Immonet (www.immonet.de)
- Immowelt (www.immowelt.de)
- E-bay Kleinanzeigen (www.ebay-kleinanzeigen.de)



in**berlin**wohnen.de

Suchoptimierung: Sortieren nach Aktualität, WBS-pflicht, maximaler Mietpreis, berlinweit, Deaktivierung Tauschwohnungsangebote, Erstellung eines gemeinsamen E-Mailkontos mit den Wohnungssuchenden!

Andere Bewerbungsmöglichkeiten

- Bei Neubauprojekten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften anmelden/registrieren

Degewo: <https://www.degewo.de/wachstum/neubau/>

Gewobag: <https://www.gewobag.de/bauen-in-berlin/bauprojekte/>

Gesobau: <https://gesobau.de/bauen/neubau.html>

WBM: <https://www.wbm.de/neubau-berlin/neubau/>

Stadt und Land: <https://www.stadtundland.de/Bauen/Neubau/index.php>

Howoge: <https://www.howoge.de/wohnungsbau/neubauprojekte.html>

- Anschreiben Genossenschaften (Bewerbungsmappe mitschicken)

Zusammensetzung der Miete

Nettokaltmiete (Kaltmiete) + Betriebskosten (Nebenkosten) = Bruttokaltmiete

Bruttokaltmiete + Heizkosten = Bruttowarmmiete (Warmmiete)

?Nettokaltmiete (auch Grundmiete oder Kaltmiete genannt)

Abdeckung der Raumnutzung – Miete je m² der Wohnfläche

?Betriebskosten (auch kalte Betriebskosten oder Nebenkosten genannt)

jene Kosten, die der Vermieter auf den Mieter umlegen darf wie z. B.: Hausmeister, Beleuchtung, Müllabfuhr, Versicherung, Gartenpflege, Abwasser etc.

?Heizkosten (auch warme Betriebskosten genannt)

alle Kosten, die für die Heizung der Wohnung dienen, wie z. B. Brennstoffen, Lieferkosten, Betriebsstrom, Wartungskosten etc.

Die **AV-Wohnen** regelt, welche Kosten der Unterkunft angemessen sind → welche Miete wird vom Jobcenter, Sozialamt oder LAF übernommen

Wichtig! Angebote, deren Miete über AV-Wohnen liegt, werden in der Regel vom Jobcenter abgelehnt.

Anzahl der Personen pro Bedarfsgemeinschaft (BG)	Abstrakt angemessene Wohnungsgröße gemäß § 2 Abs. 2 Wohnraumgesetz Berlin in m ²
1 Person	50
2 Personen	60
2 Personen (Alleinerziehende mit einem Kind)	65
3 Personen	80
4 Personen	90
5 Personen	102
jede weitere Person	12

AV-Wohnen Tabelle

Mietobergrenzen nach AV Wohnen, 9.Juni 2021

Größe Bedarfs-Gemeinschaft	Richtwert Bruttokalt in Euro	Bruttokalt + 10% in Euro	Bruttokalt + 20% in Euro	Bruttokalt + 30% in Euro	Bruttokalt + 40% in Euro	Gebäude-Fläche in m ²	Grenzwert Heizkosten Erdöl in Euro	Grenzwert Heizkosten Erdgas in Euro	Grenzwert Heizkosten Fernwärme in Euro	Abschlag bei dezentraler Warmwasserversorgung
1 Person	426,00	468,60	511,20	553,80	596,40	100-250	75,50	71,00	94,00	-7,00
						251-500	73,50	66,00	87,50	
						501-1000	71,50	61,50	82,00	
						>1000	69,50	58,50	78,50	
2 Personen	500,40	550,44	600,48	650,52	700,56	100-250	90,60	85,20	112,80	-8,00
						251-500	88,20	79,20	105,00	
						501-1000	85,80	73,80	98,40	
						>1000	83,40	70,20	94,20	
2 Personen (Alleinerziehend mit einem Kind)	515,45	567,00	618,54	670,09	721,63	100-250	98,15	92,30	122,20	-9,00
						251-500	95,55	85,80	113,75	
						501-1000	92,95	79,95	106,60	
						>1000	90,35	76,05	102,05	
3 Personen	634,40	697,84	761,28	824,72	888,16	100-250	120,80	113,60	150,40	-11,00
						251-500	117,60	105,60	140,00	
						501-1000	114,40	98,40	131,20	
						>1000	111,20	93,60	125,60	
4 Personen	713,70	785,07	856,44	927,81	999,18	100-250	135,90	127,80	169,20	-12,00
						251-500	132,30	118,80	157,50	
						501-1000	128,70	110,70	147,60	
						>1000	125,10	105,30	141,30	
5 Personen	857,82	943,60	1029,38	1115,17	1200,95	100-250	154,02	144,84	191,76	-14,00
						251-500	149,94	134,64	178,50	
						501-1000	145,86	125,46	167,28	
						>1000	141,78	119,34	160,14	
jede weitere Person	100,92	111,01	121,10	131,20	141,29	100-250	18,12	17,04	22,56	-2,00
						251-500	17,64	15,84	21,00	
						501-1000	17,16	14,76	19,68	
						>1000	16,68	14,04	18,84	

Zuschlag +10% für Sozialwohnungen (WBS)

Zuschlag +20% für Wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen

Zuschlag +10% für Härtefälle (Alleinerziehende, Schwangere, Kranke, Behinderte, Ende der Jugendhilfe,...)

Diese Zuschläge zum Richtwert der Bruttokaltmiete können je nach persönlicher Situation addiert werden.

und Überschreitung dieser Richtwerte müssen im Einzelfall beantragt werden. Heizkosten Wärmepumpen sind extra geregelt.

Klimabonus

Quelle: SenIAS zusammengestellt von Xenion AG Wohnen

1. Bruttokaltmietobergrenze:

- Haushaltskonstellation
- angemessene Wohnfläche
- Härtefallprüfung

2. Heizkosten:

- Gebäudefläche
- Heizform
- zentral/dezentral

Das Wichtigste: **Kein Geld vor Mietvertragsunterzeichnung!!!**

Makler und Vermittlungsgebühren (Provision/Courtage) – laut Gesetz zahlt derjenige die Provision, der den Makler beauftragt hat.

Für Sozialwohnungen, Eigentumswohnungen oder verwaltete Objekte dürfen Makler **keine Provision** aufnehmen.

Merken!

- Es muss ein Maklervertrag abgeschlossen werden!
- Maklerprovision beträgt nie mehr als 2 Nettokaltmieten!
- Provision ist erst nach Mietvertragsunterzeichnung fällig
- Makler sucht EXKLUSIV für Wohnungssuchenden
- Makler darf kein Wohnungsbestand haben!

Bewerbungsunterlagen



Die Bewerbungsmappe

- ✓ Evtl. kurzes persönliches Anschreiben
- ✓ Vollständig ausgefüllte Selbstauskunft
- ✓ Aktueller Wohnberechtigungsschein
- ✓ Ausweiskopie aller Familienmitglieder + Aufenthaltstitel
- ✓ **Aktuelle Schufa**
- ✓ Einkommensnachweise letzte 3 Monate/aktueller Leistungsbescheid
- ✓ **Aktuelle Mietschuldenfreiheitsbescheinigung**
- ✓ Evtl. Bürgschaft

Selbstauskunft/Erstauskunft Beispiele



Interessentenbogen

Wohnung in Straße, Hausnummer: _____

Objekt-Nr., WE-Nr.: _____ Gewünschtes Einzugsdatum: _____

Besichtigung erfolgte am _____

1. Vertragspartner

2. Vertragspartner

Name: _____

Vornamen: _____

Geburtsdatum*: _____

Straße, Haus-Nr.: _____

Postleitzahl, Ort: _____

Telefon: _____

E-Mail: _____

Beruf, Tätigkeit: _____

Gesamtpersonenzahl, die in die Wohnung einziehen sollen: _____ davon _____ Kinder

WBS: Nein Ja mit besonderem Wohnbedarf

Monatliches Haushaltseinkommen (netto, inkl. Rente, Kindergeld, Unterhaltsleistungen etc.): _____

H Haustiere (Welche? Bei Hunden bitte die Rasse angeben, ausgenommen Kleintiere.): _____

Es besteht Interesse an der Anmietung: Ja Nein, Ablehnungsgründe: _____

Berlin, den _____

Vorname, Name (1. Vertragspartner)

Vorname, Name (2. Vertragspartner)

Unterschrift _____

Unterschrift _____

Hinweis: Der Interessent versichert, dass seine o.g. Angaben gegenüber degewo der Wahrheit entsprechen. Wir weisen darauf hin, dass durch die Abgabe des Interessentenbogens kein Anspruch auf einen Vertragsabschluss besteht.

* nur bei konkretem Vertragsangebot auszufüllen

Fragebogen für Mietinteressenten und Mieter



A. Persönliche Angaben

Persönliche Daten	1. Interessent/Mieter	2. Interessent/Mieter
Name, Geb.Name		
Vorname/n (Rufname unterstrichen)		
Anrede*	<input type="checkbox"/> Herr <input type="checkbox"/> Frau	<input type="checkbox"/> Herr <input type="checkbox"/> Frau
PLZ, Wohnort		
Straße, Haus-Nr.		
Telefonnummer*		
Mobil erreichbar*		
E-Mail-Adresse		
Geburtsdatum*		
Anzahl, Namen und Geburtsdaten der mit einziehenden Personen*		

*Freiwillige Angaben bei allgemeinem Interesse. Bei konkretem Anmietwunsch vor Mietvertragsabschluss bitte die mit * gekennzeichneten Felder ergänzen.

B. Angaben zur Wohnung

Anzahl Zimmer	m ² Wohnfläche min.-max.	max. Gesamtmiets inkl. Heiz-, Betriebs- und Nebenkosten (entspricht ca. 1/3 des Familiennettoeinkommens)	Altbau	Neubau	senioren-gerecht/ barrierearm
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Aufzug erforderlich ab Etage	kein Erdgeschoss	Wanne/Dusche	Tierhaltung erwünscht (Art*)	Balkon erwünscht	Stellplatz erwünscht	Ofenheizung möglich
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> _____*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Bezug ab: _____ Mietdauer: unbefristet / befristet bis _____

Angaben zur Lage:

Charlottenburg-Wilmersdorf	<input type="checkbox"/>	Neukölln	<input type="checkbox"/>	Steglitz-Zehlendorf	<input type="checkbox"/>
Friedrichshain-Kreuzberg	<input type="checkbox"/>	Pankow	<input type="checkbox"/>	Tempelhof-Schöneberg	<input type="checkbox"/>
Lichtenberg	<input type="checkbox"/>	Reinickendorf	<input type="checkbox"/>	Treptow-Köpenick	<input type="checkbox"/>
Mitte	<input type="checkbox"/>	Spandau	<input type="checkbox"/>	ggf. Stadtteil/e:	

Präsentierung der Bewerbungsunterlagen

Papierform

- Reihenfolge: erst Anschreiben und Selbstauskunft, danach die restlichen Unterlagen
- Einheitlichkeit: alle Papiere nacheinander, nicht durcheinander (Bsp. alle Ausweise, alle Seiten Einkommensnachweise, alle Seiten WBS, etc.)
- Alle Seiten einreichen: bei WBS, Leistungsbescheid, Schufa
- Nur lesbare, saubere Unterlagen: Kopien ganzer Seiten, keine Flecken, Informationen müssen erkennbar/lesbar sein auch auf der Selbstauskunft

Digital

- Gleiche Reihenfolge wie Papierform
- Nur PDF-Dateien schicken: keine Fotos, keine Word-Dateien, bestenfalls nur 1 Datei schicken
- Dateigröße beachten: oftmals sollten Dateien nicht größer sein als 4 GB!
- Betreff und Text müssen zeigen für welche Wohnung Sie sich bewerben
- E-Mail-Adresse des Empfängers kontrollieren!
- Postausgang kontrollieren!

Gestalten Sie die Bewerbung so unkompliziert und übersichtlich wie nur möglich für die Vermieter*innen: Je einfacher, desto besser!

Hilfreiche Apps

Docutain:

Wandelt Fotos mit dem Handy in PDF-Dateien um



CamScanner:

Wandelt Fotos mit dem Handy in PDF-Dateien um. Zusammenstellung der Unterlagen (Achtung! Kann kostenpflichtig sein!)

Wohnhelden DRK Berlin Südwest

PDF 24:
Wandelt
(eingescannte)
Dokumente in
PDF Dateien
auf dem
Computer um



Negativbeispiele

Jobcenter
Martin Sieglitz-Zehlendorf

Mein Zeichen: [redacted]
BG-Nummer: [redacted]
(Bei jeder Antwort bitte angeben)

Telefon: +49 (30) 555576 2222
Telefax: +49 (30) 555576 7777
E-Mail: Jobcenter-Berlin-Sieglitz-Zehlendorf.Team654@jobcenter-ge.de

Datum: 23.11.2019

Änderungsbescheid
für Sie ändert sich die Höhe der Leistungen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) für folgenden Zeitraum:
Sehr geehrte [redacted] **432,00 Euro**

Monatlicher Gesamtbetrag für [redacted] 2020 bis August 2020 in Höhe von **432,00 Euro**

Zahlungsempfänger	Zeitraum	Zahlung monatlich in Euro
[redacted]	01/20 - 08/20	432,00

Auszahlung der Leistung:
Die Leistungen werden monatlich im Voraus gezahlt.

Die Leistungen werden monatlich im Voraus gezahlt.

Die bisher in diesem Zusammenhang ergangenen Bescheide werden insoweit zum 01.01.2020 aufgehoben.

Begründung:
Mit Bewilligungsbescheid vom 16.08.2019 und den sich darauf gegebenenfalls beziehenden Änderungsbescheiden sind Ihnen Leistungen (Arbeitslosengeld II, Sozialgeld etc.) bewilligt worden.
Ihr Leistungsfall wird ab dem 01.01.2020 aufgrund folgender Änderungen neu berechnet:
• Zum 01.01.2020 werden die Regelbedarfe zur Sicherung des Lebensunterhaltes (Arbeitslosengeld II/Sozialgeld) neu festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von §§ 20, 23 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch (SGB II) i. V. m. § 20 Absatz 1a SGB II.
• Beziehen Sie einen regelbedarfsabhängigen Mehrbedarf, wird dieser ebenfalls entsprechend angepasst.

Jobcenter Berlin Sieglitz-Zehlendorf, Sieglitzstr. 10, 12167 Berlin
DE 7775 4072 09 1304 1210
DV 11.19 020 Deutsche Post

Öffnungszeiten:
Montag 09:00 - 12:30, Dienstag 08:00 - 12:30
Dienstag 09:00 - 12:30, 13:30 - 16:00
Dienstag 09:00 - 12:30

Bankverbindung:
AG-Sparkasse
Kontokonto
AG-Sparkasse
AG-Sparkasse
AG-Sparkasse

Erklärung über das gemeinsame Sorgerecht

Ich bestätige hiermit, dass ich das gemeinsame Sorgerecht für meine Kinder (Name, Geburtsdatum, Geburtsort) bestätige.

Das Kindes-Kinder ist für [redacted] (persönlich, beruflich, beim Haushalt der Kindesbetreuer) eingetragen ist.

Das Kindes-Kinder ist für [redacted] (persönlich, beruflich, beim Haushalt der Kindesbetreuer) eingetragen ist.

Die Kinder sind für die Art und Umfang der Betreuung des Kindes/Kinder persönlich für die jeweiligen Eltern eingetragen.

Nr.	Art und Umfang des Aufwandes	
	zu gestalten/tragen	zu erbringen/übernehmen
1.		
2.		
3.		
4.		

Bitte beachten Sie, dass die vorgenannte Angabe vollständig und wahrheitsgemäß sind. Mit der Erklärung über das gemeinsame Sorgerecht ist die Eintragung in das Familiengericht zu beantragen.

Datum/Unterschrift (Antragsteller/in): [redacted]
Datum/Unterschrift (anderer Elternteil): [redacted]

Bitte mit Erklärung die beantragte Unterschrift mitbringen.

Änderungsbescheid

Sehr geehrte [redacted]

für Sie ändert sich die Höhe der Leistungen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) für folgenden Zeitraum:
Monatlicher Gesamtbetrag für [redacted] 2020 bis August 2020 in Höhe von **432,00 Euro**

Zahlungsempfänger	Zeitraum	Zahlung monatlich in Euro
[redacted]	01/20 - 08/20	432,00

Auszahlung der Leistung:
Die Leistungen werden monatlich im Voraus gezahlt.

Die bisher in diesem Zusammenhang ergangenen Bescheide werden insoweit zum 01.01.2020 aufgehoben.

Begründung:
Mit Bewilligungsbescheid vom 16.08.2019 und den sich darauf gegebenenfalls beziehenden Änderungsbescheiden sind Ihnen Leistungen (Arbeitslosengeld II, Sozialgeld etc.) bewilligt worden.
Ihr Leistungsfall wird ab dem 01.01.2020 aufgrund folgender Änderungen neu berechnet:
• Zum 01.01.2020 werden die Regelbedarfe zur Sicherung des Lebensunterhaltes (Arbeitslosengeld II/Sozialgeld) neu festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von §§ 20, 23 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch (SGB II) i. V. m. § 20 Absatz 1a SGB II.
• Beziehen Sie einen regelbedarfsabhängigen Mehrbedarf, wird dieser ebenfalls entsprechend angepasst.

Jobcenter Berlin Sieglitz-Zehlendorf, Sieglitzstr. 10, 12167 Berlin
DE 7775 4072 09 1304 1210
DV 11.19 020 Deutsche Post

Öffnungszeiten:
Montag 09:00 - 12:30, Dienstag 08:00 - 12:30
Dienstag 09:00 - 12:30, 13:30 - 16:00
Dienstag 09:00 - 12:30

Bankverbindung:
AG-Sparkasse
Kontokonto
AG-Sparkasse
AG-Sparkasse
AG-Sparkasse

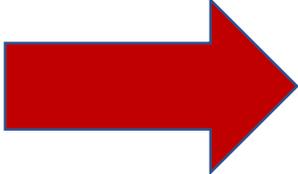
Wohnhelden DRK Berlin Südwest

NUR VOLLSTÄNDIGE UNTERLAGEN ABGEBEN!

NUR KOPIEN DER UNTERLAGEN ABGEBEN!

NUR AKTUELLE UNTERLAGEN ABGEBEN!

Geringes Einkommen oder Leistungsbezug?
Aufenthaltserlaubnis länger als 11 Monate gültig?

 **WBS beantragen!**

- Verwandtschaftsgrad vorhanden oder Partnerschaftserklärung
- WBS und WBS mit besonderem Wohnbedarf
- WBS stets 1 Jahr gültig

Geringverdiener, Rentner, Studenten, Leistungsempfänger
etc.

Antrag beim bezirklichen Wohnungsamt
= 2-4 Wochen Bearbeitungszeit

<https://service.berlin.de/dienstleistung/120671/>

- WBS - Original immer gut aufbewahren!
- Man kann sich trotzdem auf Wohnungen ohne WBS bewerben!
- WBS 140 in Berlin = „Normaler“ WBS
- Alle Seiten des WBS mit einreichen

Einkommengrenzen in Berlin

	Berliner Einkommengrenzen (§ 9 Abs. 2 WoFG + 40 %) in € jährlich
Einpersonenhaushalt	16.800 €
Zweipersonenhaushalt	25.200 €
zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	5.740 €
Zuschlag für jedes zum Haushalt gehörende Kind	700 €

WBS Arten in Berlin

Die „normalen“ WBS

WBS 100

Einkommen unter
Bundeseinkommensgrenze

WBS 140

Überschreitung der
Einkommensgrenze um 40 %

WBS mit besonderem Wohnbedarf

Einkommen unter
Einkommensgrenze

Obdachlose, Unterkunft in GU's,
Hostels oder Pensionen; Personen
mit einer Behinderung, Senioren
etc.

WBS 160

Überschreitung der
Einkommensgrenze um max. 60 %

WBS 180

Überschreitung der
Einkommensgrenze um max. 80%

- Schwanger? Ab der 14.SSW kann das Kind im WBS mitberücksichtigt werden
 - Man muss sich selbstständig auf die Wohnungssuche machen
- Mit normalem WBS keine Bewerbung auf Wohnungen mit WBS mit besonderem Wohnbedarf oder WBS 160/180 möglich!!
 - Keine WGs mit WBS!

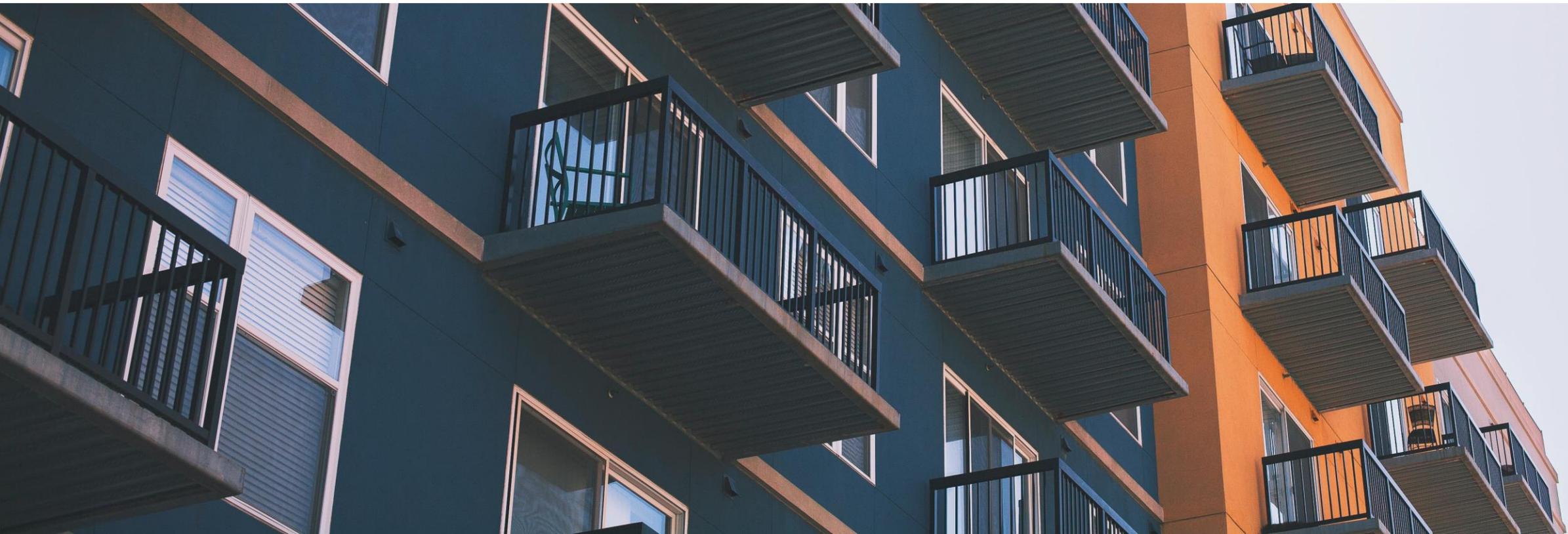
- Belegt die „Kreditwürdigkeit“
- Mind. 85 % Score
- Online unter den Keywords „ datenkopie schufa kostenlos dsgvo“ kostenlos zu beantragen

Meine Schufa - kostenlose Datenkopie

→ Per Post in 3 – 4 Wochen

- Auch online oder in der Postbank/Volksbank – für 30 Euro
- sofortige Auskunft
- Einige Wohnungsbaugesellschaften stellen den Antrag auch selbst

Bewerbungsablauf



Wohnungssuchportale:

Bewerbungsprozess idR. automatisiert & anonymisiert

Kontaktformular

Einladung
Besichtigungs-
termin

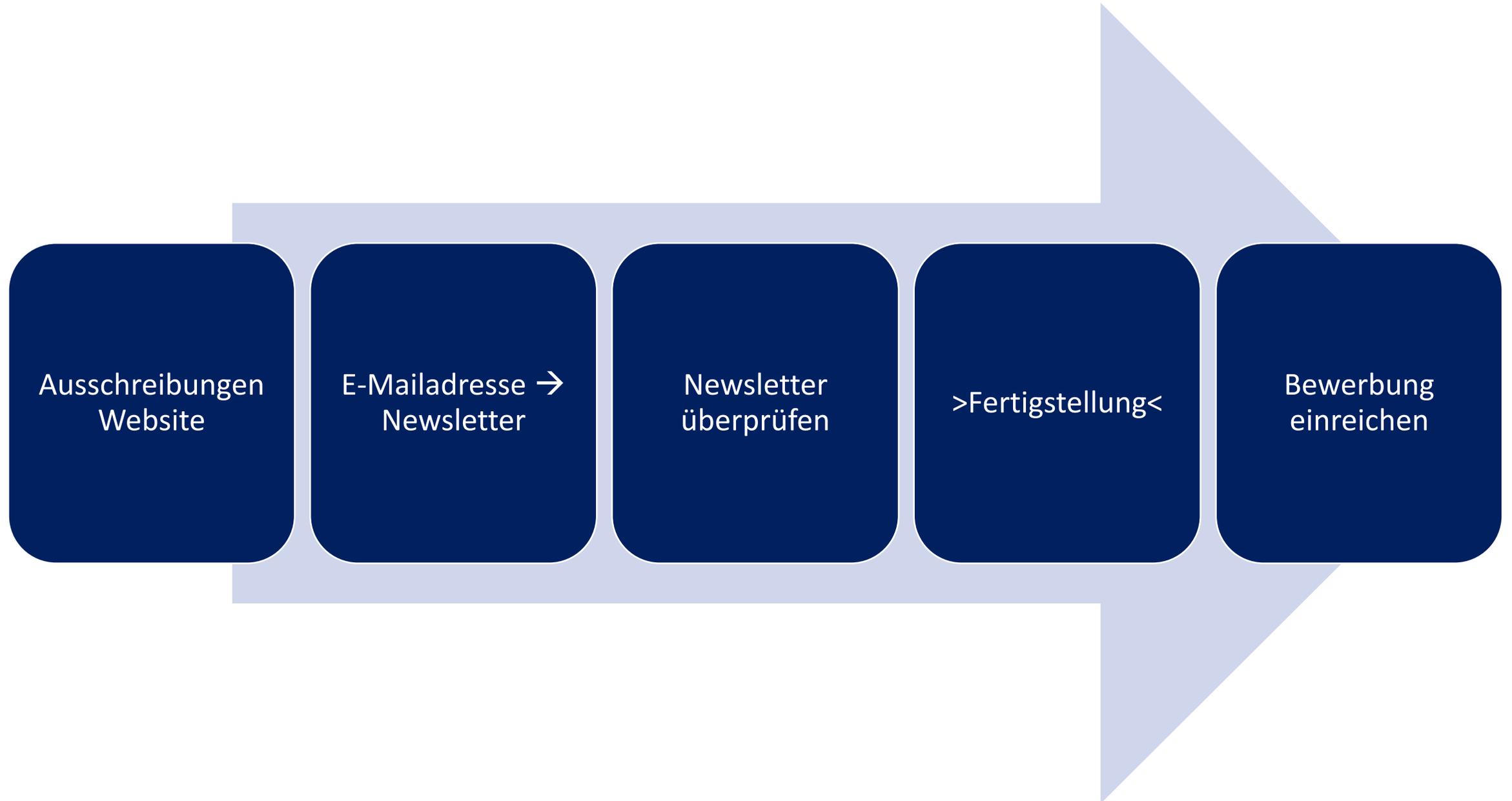
Besichtigungs-
termin

Einreichung
Bewerbungs-
unterlagen
(Papier oder
PDF)

Kostenübernah-
me

Übergabe-
protokoll &
Unterzeichnung
Mietvertrag

Registrierung Neubauprojekte



Der Besichtigungstermin

- Pünktlichkeit
- Dezentes, interessiertes und höfliches Auftreten
- Richtige Fragen stellen:
 - Wie läuft der Bewerbungsprozess ab?
 - Ist die Wohnung in einem „endrenovierten“ Zustand?
 - Werden eine Spüle und Herd gestellt?
 - Wie wird geheizt?
- Interesse bekunden!
- Die Bewerber*innen sprechen lassen
- Ggf. mitteilen, dass man als unterstützender Begleiter dabei ist
- Bitte nicht fragen, wie viel die Wohnung kostet!

AV-Wohnen

Regelleistung + Kosten der Unterkunft und Heizung

1. Mietobergrenze: Bruttokaltmiete
2. Mietobergrenze: Heizkosten

Zuschläge:

- 20 % mehr für Wohnungslose
- 10 % mehr für Härtefälle
- 10 % mehr für Sozialwohnungen („WBS Wohnungen“)

→ Die Zuschläge sind addierbar!!

Regelsätze nach SGB XII und SGB II 2021

Nach Änderung des **Regelbedarfsermittlungsgesetzes** (RBEG) durch den Bundestag am 6.11.2020 und Zustimmung des Bundesrates am 27.11.2020 werden die Regelsätze im SGB II und SGB XII (auch Regelbedarfe genannt) zum **1. Januar 2021** wie folgt festgelegt:

Regelsätze			[Anlage zu § 28 SGB XII, §§ 20 + 23 SGB II, § 2 AsylbLG]		
<i>gültig ab</i>			1.1.2019	1.1.2020	1.1.2021
<i>für</i>	<i>Stufe</i>	<i>in %</i>	€	€	€
Alleinstehende und Alleinerziehende *	1	100	424,--	432,--	446,--
Partner, wenn beide volljährig sind, jeder**	2	90	382,--	389,--	401,--
Haushaltsangehörige ab 18 Jahre ***	3	80	339,--	345,--	357,--
Kinder von 14 bis 17 Jahre	4		322,--	328,--	373,--
Kinder von 6 - 13 Jahre	5		302,--	308,--	309,--
Kinder von 0 bis 5 Jahre	6		245,--	250,--	283,--

* Der Regelsatz **1** gilt im SGB II und XII für erwachsene Personen, die nicht in einer Partnerschaft leben; also auch für Personen, die mit anderen Erwachsenen in Wohngemeinschaft wohnen.

Der Regelsatz gilt auch für Personen mit minderjähriger/m Partner/in und für Personen, die mit einem/r Partner/in zusammenleben, der/die Leistungen nach dem AsylbLG bezieht [BSG, Urteil vom 6.10.2011, B 14 AS 171/10 R].

** Die Stufe **2** gilt auch für erwachsene Personen, die in einer sog. „**besonderen Wohnform**“ leben (bisher: in einer ‚Einrichtung‘)

*** Die Stufe **3** gilt nur im **SGB II** für erwachsene Kinder unter 25 Jahre, die mit ihren Eltern in Bedarfsgemeinschaft leben.

Zu Inhalt und Zusammensetzung der Regelsätze siehe *Widerspruch e.V. - Leitfaden 2017, Seiten 18 / 205*.

Bevor der Mietvertrag
unterschrieben wird...

...brauchen Sie die Zusicherung
vom Amt!

- **Jobcenter** : Leistungsabteilung
- **Sozialamt**: Sachbearbeiter



Die MÜG/MietKostenÜbernahmeGarantie

- Zusicherung vom Leistungsträger, dass Miete bezahlt wird
- Voraussetzung, um die Mietkaution bei dem „neuen“ Leistungsträger einzuholen
- Stets Kopien der Antragsunterlagen machen und aufbewahren für den Fall einer Ablehnung!

1.Schritt: Wohnungsangebot beim zuständigen Amt vorlegen

2. Schritt: Mietübernahmegarantie wird ausgestellt
(aktuell mit Verzögerung)

3. Schritt: Mietkostenübernahmegarantie beim Vermieter vorlegen

4. Schritt: Mietvertrag unterzeichnen

5. Schritt: Abtretungserklärung, einmalige Leistungen (Erstausstattung, Umzugskosten, Doppelmiete, Renovierungskosten) beantragen + Neuantragstellung bei Bezirkswechsel

Gut zu wissen!

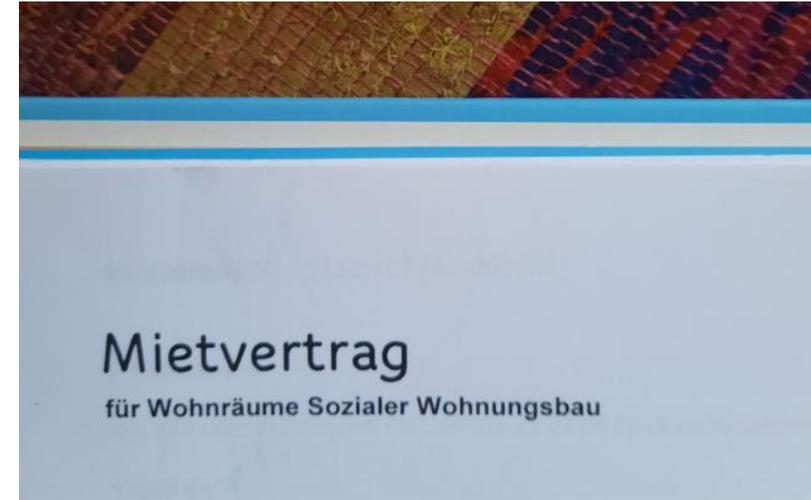
- Strom, Gas zum Kochen und Internet werden aus dem eigenen Regelbedarf bezahlt!
- Quadratmetergröße setzt Mindestanzahl an Personen fest (<math><50 \text{ m}^2 \rightarrow \text{mind. eine Person}</math>)
- Zuschläge werden addiert!
- Bei Härtefällen ist der Ermessensspielraum bei der Prüfung der Mietkosten größer!
- Wohnungen mit dezentraler Warmwasserversorgung werden mit einem Mehrbedarfsanspruch auf die Regelleistung abgedeckt

Mietvertragsunterzeichnung



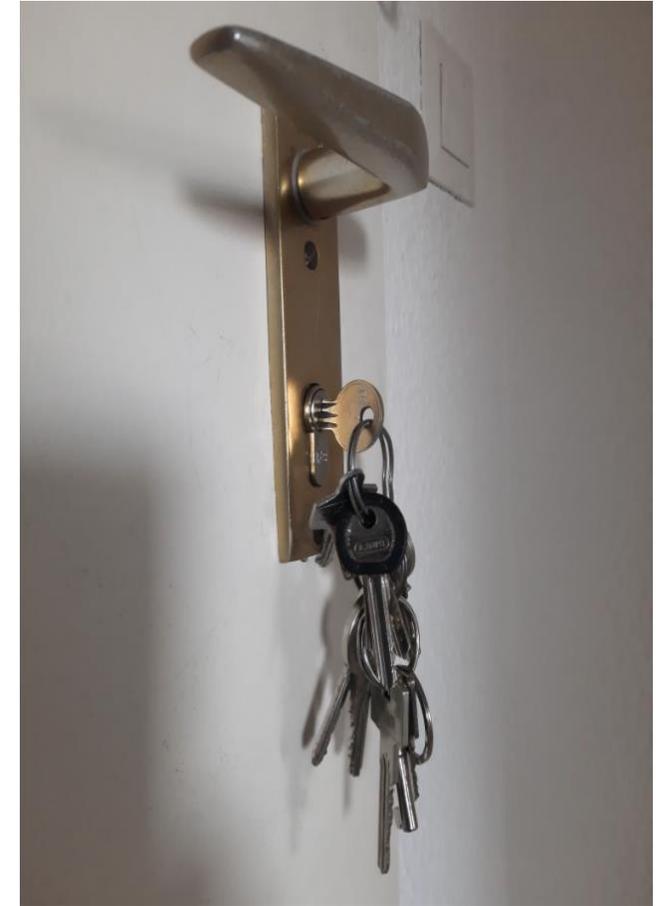
Beim Mietvertrag prüfen:

- Name der Vertragspartner
- Ist der Mietvertrag befristet?
- Staffelmiete/Mieterhöhung?
- Vorher Modernisierungsmaßnahmen abklären
- Werden Herd und Spüle gestellt?
- Einzugsrenovierung bei renovierungsbedürftigen Wohnungen
- Verhandelbar: Stellung eines Nachmieters



Worauf sollen Sie achten?

- Wände neutral gestrichen?
- Funktionieren Heizung und elektr. Geräte?
- Fließt das Wasser?
- Saubere Wohnung?
- Mängel und Schäden? 📷
- Keller leer geräumt?
- Wasser-, Gas- und Stromzählerstand? 📷



Wichtig!

- Übergabeprotokoll aufbewahren!
 - Notwendig für Strom- und Gasanmeldung u.a.
 - Nachweis über Wohnungszustand bei der Übergabe
- Tag der Wohnungsübergabe legt auch den Einzugstermin fest!
- Kann für die Beantragung der Erstaussstattungspauschale vom Leistungsträger eingefordert werden

Einzugsrenovierungen

- Renovierungskosten können auf Antrag vom Jobcenter übernommen werden → **Antrag auf Übernahme der Renovierungskosten**
- Beispiel übernommener Kosten: *Kosten für die Materialkosten wie Wand- und Deckenfarbe, Tapete, Farbe für Türrahmen, Heizung und Abdeckerarbeiten etc.*



Einzugsrenovierungen

Praxistipp: www.my-hammer.de



Einzugsrenovierungen

Für den formlosen Antrag braucht der Antragsteller folgendes:

Name und Anschrift des Antragstellers

Bedarfsgemeinschaftsnummer des Antragstellers

Datum des Antrags

Anlass für die Renovierung, beispielsweise ein Umzug
Aufstellung der Renovierungskosten für das Jobcenter: Was wird bezahlt?

Die Bankdaten, wohin das Geld überwiesen werden soll

Unterschrift des Antragstellers

u.a. Rückzahlungen Betriebskostenabrechnung; Mietmängel;
Modernisierungsankündigung; Kündigung

Wenn ein Beratungsbedarf vorliegt

→ Jobcenter oder Sozialamt

→ Schreiben

→ Mieterverein

→ 24-monatige Mitgliedschaft mit Option auf Verlängerung

Kostenlose Mietrechtsberatung bei den Bezirksämtern ist auch eine Option!

Selbstfürsorge



Selbstfürsorge/Grenzen ziehen

- Hilfe zur Selbsthilfe! Die Betroffenen müssen eigene Verantwortung übernehmen und bei der WG-Suche mitwirken.
- Von Anfang an die Rahmenbedingungen festlegen und die Erreichbarkeit klären.
- Abgrenzung des eigenen Arbeitsbereiches (Übersteigerung des Kompetenzbereiches vermeiden)
- Wenn ein Diensthandy vorhanden ist: auf den Anrufbeantworter eine Verweisadresse eingeben (Krisendienste z. B.)

- Keine Mietverträge für die Betroffenen abschließen!!!
- Die Selbstbestimmung der Betroffenen nicht wegnehmen!
- NEIN sagen können (sich freundlich abgrenzen)
- Empathie statt Identifikation
- Zeitstrahl mit Aufgabenaufteilung und Zielsetzungen grob planen (ggf. zusammen mit den Betroffenen)

Viel Erfolg bei der gemeinsamen Wohnungssuche!



Die Beauftragte des Senats für Integration und Migration	Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales	BERLIN	
---	--	---------------	--

gefördert von der Beauftragten des Senats für Integration und Migration aus Mitteln der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales