

1. **Leitfaden zur Wohnungssuche für Flüchtlinge!** ( entweder alleine oder durch das Mietteam)

## Suche nach Wohnungen

a. Regionale Anzeigenblätter (u.a. Kreiszeitung/ Nordheide Wochenblatt) prüfen!

b. Nach Anzeigen aus dem Internet suchen!

- [www.immonet.de](http://www.immonet.de)
- [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)
- <http://www.immowelt.de>
- <http://www.ebay-kleinanzeigen.de/>

2. **Selbstständige Prüfung, ob die maximale Wohnungsgröße und die Kosten eingehalten werden (siehe Merkblatt S.4 )**

- Nettokaltmiete + (kalte) Betriebskosten müssen **kleiner** sein als die Vorgabe des Jobcenters auf dem beigefügten Merkblatt – Grundlage ist die jeweilige Zahl der Personen und die zugehörigen qm.
- Heizkosten kommen separat dazu. Sie werden speziell geprüft! (Faustregel: 1,50 pro qm sind lt. Jobcenter noch okay!)  
Sind die Betriebskosten in den Anzeigen nicht ausgewiesen, dann schätzen: Richtwert für 1 Person/50 qm: 75 EURO
- Wasserabschläge sind Teil der Betriebskosten. Sollten diese nicht über den Vermieter, sondern direkt mit dem Versorger abgerechnet werden, ist dies entsprechend im Mietvertrag zu vermerken.
- Die Höchstsätze sind auch absolut als solche zu verstehen. Liegt das Mietangebot nur einen Cent über dem Höchstsatz, erfolgt vom Jobcenter in der Regel keine Zustimmung. Nur in begründeten Ausnahmefällen kann eine abweichende Entscheidung getroffen werden.
- Sollte **eine Wohngemeinschaft** gegründet werden, ist es wichtig, dass das Team 611 bzw. das Jobcenter, die beide generell nur anerkannte Flüchtlinge betreuen, darüber beim ersten Wohnungsangebot bereits informiert werden, wer bzw. wie viele Personen noch dazu kommen. Bei Wohngemeinschaften benötigen Team 611 bzw. Jobcenter einen Grundriss der Wohnung auf dem vermerkt ist, welche Räume allein oder gemeinschaftlich genutzt werden.
- Bei Untermietverträgen benötigen Team 611 bzw. Jobcenter den Hauptmietvertrag des Vermieters, ebenfalls einen Grundriss mit Markierung, wer welche Räume nutzt und die Zustimmung des Vermieters, dass eine Untervermietung gestattet ist.

**Beispiel:** Es wird eine normale Wohnung – nicht Wohngemeinschaft - für 3 Personen gesucht. Das Angebot mit 74 qm sieht wie folgt aus:

Nettokaltmiete : 680 EURO  
Betriebskosten: 110 EURO  
Heizkosten: 120 EURO

Das Angebot braucht man **nicht weiter zu verfolgen**, da die Nettokaltmiete + die (kalten) Betriebskosten mit 790 EURO deutlich über dem maximalen Höchstsatz des Jobcenters von 753 EURO liegen! ( siehe Merkblatt Seite 3 )

**3.** Wenn das Angebot die obigen Kriterien erfüllt und der Vermieter an einem Flüchtling oder einer Flüchtlingsfamilie interessiert ist, informiert das Mietteam den Paten telefonisch oder per mail über die Adresse und Telefonnummer des Vermieters; der Pate macht dann zusammen mit dem Flüchtling einen Besichtigungstermin.

**Voraussetzung dafür ist, dass der Flüchtling und sein Pate in der Datenbank des Mietteams erfasst und hinterlegt sind.**

- **Folgende Unterlagen werden häufig vom Vermieter zur Vorabprüfung, bzw. bei der Besichtigung verlangt bzw. empfohlen sich:**
  1. Selbstauskunft des Mieters
  2. Mietschuldenfreiheitsbescheinigung (erhält man im Rathaus)
  3. Vorvermieterbescheinigung
  4. Schufa-Auskunft
  5. Ein formloses freundliches Schreiben über den Flüchtling – sein Einverständnis vorausgesetzt – ist sehr sinnvoll!
  6. Lohn- bzw. Gehaltsbescheinigung für die letzten 3 Monate

**Wir empfehlen für den Flüchtling diese Informationen immer in einem Schnellhefter parat zu haben, denn bei der Wohnungssuche geht es um Schnelligkeit!**

- Um ein Muster des Mietvertrages bitten und Zusage abwarten.
- Mietvertrag **ohne** Unterschrift des Mieters zur Prüfung beim Jobcenter, Poststraße 5a, 21244 Buchholz einreichen!

**Niemals einen Mietvertrag ohne vorherige Prüfung durch das Jobcenter unterschreiben!**

- Das Jobcenter entscheidet i.d.R. innerhalb einiger Tage, ob der Mietvertrag akzeptiert wird. Eine sofortige Entscheidung bei eiligen Fällen ist möglich.

- Wenn durch das Jobcenter bzw. Team 611 dem Umzug zugestimmt wird, erhält der Kunde eine schriftliche Zustimmung und kann den Mietvertrag unterschreiben. Der unterschriebene Mietvertrag (in Kopie) muss dann wieder eingereicht werden.
- Der Vermieter erhält leider keine Bestätigung, dass das Jobcenter bzw. Team 611 den Mietvertrag akzeptiert oder abgelehnt hat. **Der Kunde muss dem Vermieter somit die Zustimmung vom Jobcenter vorlegen.**
- Staffel- und Indexmietverträge werden nicht akzeptiert.

#### 4. Bei positivem Bescheid ist der weitere Ablauf wie folgt:

- Die monatliche Nettokaltmiete, die Betriebskosten und die Heizkosten werden vom Jobcenter in der Bedarfsrechnung berücksichtigt. Anlage KDU muss immer ausgefüllt werden. Darauf kann auch vermerkt werden, dass die Miete direkt an den Vermieter gezahlt werden soll. Dies kann auch jederzeit mit einem formlosen Schreiben vom Mieter veranlasst werden. Dies ist formlos schriftlich dem Jobcenter durch den Flüchtling mitzuteilen.
- Sollte eine **Kautio**n erforderlich sein, muss diese mit einem formlosen Antrag auf Übernahme der Kautio)n eingereicht werden. Die Übernahme der Kautio)n erfolgt grundsätzlich als Verpflichtungserklärung. Sollte eine Barkautio)n durch den Vermieter gefordert werden, benötigt das Jobcenter bzw. Team 611 eine schriftliche Bestätigung des Vermieters, dass er auf diese besteht und die Bankverbindung zu einem extra eingerichteten Mietkautio)nskonto. Die Kautio)n wird dann als Darlehen gewährt. Die Regelleistungen des Flüchtlings werden um festgelegte monatliche Raten gekürzt (ca. 30 – 40 € im Monat). Üblich sind 10% der Regelleistung. Also ab Januar 2017 40,90 € für einen Alleinstehenden und 36,80 € bei Partnern für jeden.
- **Courtage** wird vom Jobcenter grundsätzlich nicht übernommen.

#### 5. Antrag auf Einmalleistung für Wohnungserstaussstattung

Formlos kann alles detailliert beantragt werden, was benötigt wird: Möbel, Lampen, Teppiche, Elektrogeräte, Kochtöpfe, Gardinen, Geschirr/Bestecke, Handtücher/Bettwäsche.

Das Jobcenter gewährt Geldleistungen (für z.B. Matratzen, Bettwäsche, Geschirr), gibt Verpflichtungsscheine aus (für Waschmaschine und Staubsauger) und verweist an Möbelscheunen (für Möbel). Besonderheiten gelten für Kinder im Krabbelalter. Der Kunde muss nachträglich dem Team 611 bzw. dem Jobcenter die Kaufbelege vorlegen.

Alternativ/ergänzend beim Buchholzer Bündnis für Flüchtlinge nach allem nachfragen, was der Flüchtling braucht:

- Spendengesuch auf [www.buendnis-buchholz.de](http://www.buendnis-buchholz.de),

- facebook-Gruppe "Bündnis für Flüchtlinge", oder
- Mail an [owner-gruppe-buendnis-buchholz-de@buendnis-buchholz.de](mailto:owner-gruppe-buendnis-buchholz-de@buendnis-buchholz.de) )

Diese Aufstellung ist nicht rechtsverbindlich, sondern basiert auf eigenen Erfahrungen sowie auf Informationen von Mitgliedern des Bündnisses und Mitarbeitern des Landkreises und des Teams 611.

Bei Fragen wendet Euch bitte an:

[mieten@buendnis-buchholz.de](mailto:mieten@buendnis-buchholz.de)

Buchholzer Bündnis für Flüchtlinge  
<http://www.buendnis-buchholz.de/>

Stand 04.12.2016

### Angemessene Unterkunftskosten

Nach § 22 Abs. 1 SGB II sind laufende Leistungen für die Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu übernehmen. Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf nur zu berücksichtigen, solange es den Hilfesuchenden nicht möglich oder zuzumuten ist, durch Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken. Dafür sehen die gesetzlichen Vorschriften im Regelfall einen Zeitraum von maximal sechs Monaten vor.

Zur Bestimmung der Angemessenheit der Unterkunftskosten fehlen im Bereich des Landkreises Harburg andere konkrete Anhaltspunkte über die Lage auf dem Wohnungsmarkt. Zur Eckwertebestimmung wird daher an die konkreten Werte der Tabelle zu § 12 des Wohngeldgesetzes (WoGG) angeknüpft.

Für den Landkreis Harburg gelten daher die in folgender Tabelle genannten Mietobergrenzen als angemessen. Die Werte beziehen sich auf die **Bruttokaltmieten**. Das heißt, dass die Kaltmiete inklusive der Betriebskosten, aber ohne Heizkosten dargestellt ist. Zu beachten ist auch, dass die Heizkosten für eine neu anzumietende Wohnung angemessen sein sollten. Die angemessenen Heizkosten entnehmen Sie bitte aus der zweiten Tabelle.

Tabelle 1: Höchstgrenzen der Kosten der Unterkunft

Mietstufe	Gemeinde / Stadt
IV	Elbmarsch, Hanstedt, Hollenstedt, Jesteburg, Rosengarten, Salzhausen, Tostedt
V	Neu Wulmstorf, Seevetal, Stelle, Winsen
VI	Buchholz

Anzahl der Personen	Größe	Mietstufe IV	Mietstufe V	Mietstufe VI
1	50 m <sup>2</sup>	434 €	482 €	522 €
2	60 m <sup>2</sup>	526 €	584 €	633 €
3	75 m <sup>2</sup>	626 €	695 €	753 €
4	90 m <sup>2</sup>	730 €	811 €	879 €
5	100 m <sup>2</sup>	834 €	927 €	1.004 €
jede weitere Person	+ 10 m <sup>2</sup>	101 €	111 €	126 €

Tabelle 2: Höchstgrenzen der Heizkosten

Die Angemessenheitswerte für Heizkosten betragen für das Jahr 2016:

Heizart	Angemessen in EUR pro Monat Je m <sup>2</sup> angemessener Wohnfläche	
	ohne Warmwasser	mit Warmwasser
Erdgas	1,42	1,58
Heizöl	1,48	1,64
Fernwärme	1,70	1,86
Strom (Nachtspeicher)	3,23	Bei Nachtspeicherheizung keine Warmwasser- aufbereitung möglich.

Bitte legen Sie mir vor Abschluss eines neuen Mietvertrages den Vertragstext vor.  
Eine Mietsicherheit in Form einer Verpflichtungserklärung und andere  
Wohnungsbeschaffungskosten können nur übernommen werden, wenn dieses vorher  
mit dem Jobcenter vereinbart wurde.