Auf Wohnungssuche in Deutschland

Ein Ratgeber für Migrantinnen und Migranten

Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

Antidiskriminierungsstelle
des Bundes

Impressum

Herausgeber
Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 10117 Berlin
www.bmwsb.bund.de
Artikelnummer: BMI22010

Inhaltliche Bearbeitung
Gesellschaft für innovative Sozialforschung und Sozialplanung e.V.

Projektkonzeption/Begleitung
Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Antidiskriminierungsstelle des Bundes

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.

Stand
Juni 2022

Gestaltung
VorSprung Design & Kommunikation, 10587 Berlin

Die Publikation als PDF zum Herunterladen unter:
www.bundesregierung.de/publikationen

Diese Publikation wird von der Bundesregierung im Rahmen ihrer Öffentlichkeitsarbeit herausgegeben. Die Publikation wird kostenlos abgegeben und ist nicht zum Verkauf bestimmt. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Bundestags-, Landtags- und Kommunalwahlen sowie für Wahlen zum Europäischen Parlament.

Auf Wohnungssuche in Deutschland

Ein Ratgeber für Migrantinnen und Migranten

Diese Broschüre soll Ihnen dabei helfen, eine Wohnung zu finden!

Menschen, die aus dem Ausland zuwandern, müssen den Ort, an dem sie in Deutschland leben wollen, erst suchen und finden. Ob Sie sich hier wohlfühlen, ob Sie Freunde und Arbeit haben und ob Ihre Kinder eine gute Schulbildung erhalten – das alles entscheidet sich in Ihrer neuen Nachbarschaft. Zum Ankommen und zum Bleiben gehört die eigene Wohnung.

Diese Broschüre soll Ihnen bei der Wohnungssuche helfen. **Haben Sie Geduld, wenn das nicht auf Anhieb klappt. Es kann ein bisschen dauern, bis Sie Erfolg haben. Vor allem in den größeren Städten ist Wohnraum knapp und die Nachfrage groß.**

Auf den nächsten Seiten finden Sie viele Tipps, damit Sie Ihr Ziel möglichst schnell erreichen: Sie lesen, worauf es ankommt, wenn Sie sich auf die Wohnungssuche machen. Sie erhalten einen kleinen Überblick über wichtige Regeln im deutschen Mietrecht und im Aufenthaltsrecht. Sie erfahren, wie der Staat das Wohnen fördert und Sie bekommen Rat, wie Sie sich vor Diskriminierung am Wohnungsmarkt schützen. Am Ende jedes Kapitels finden Sie einen „Merkzettel“. Hier können Sie die Namen von Ansprechpersonen, Telefonnummern, Adressen oder Auskünfte notieren.

Den wichtigsten Rat kann man nicht oft genug geben:

Suchen Sie Unterstützung und lassen Sie sich beraten, wenn Sie allein nicht weiterwissen! Gut informiert erhöhen Sie Ihre Chancen am Wohnungsmarkt und haben hoffentlich bald Mietvertrag und Schlüssel in der Hand!

Inhalt

1. Sie machen sich auf die Suche. 4

2. Das deutsche Mietrecht – ein paar Dinge sollten Sie wissen. 15

3. Aus dem Ausland zugewandert – was ist zu beachten? 21

4. Staatliche Unterstützung und Förderung 25

5. Diskriminierung bei der Wohnungssuche – was tun? 35

1. Sie machen sich auf die Suche.

Mehr als die Hälfte der Wohnungen in Deutschland sind Mietwohnungen. In größeren Städten wohnt der Großteil aller Haushalte zur Miete. Sehr viele Mietwohnungen sind im Eigentum von privaten Vermieterinnen und Vermietern. Es lohnt sich also, auf dem privaten Wohnungsmarkt nach Wohnungen zu suchen.

In vielen Städten finden sich preiswerte Wohnungen aber auch bei Wohnungsgesellschaften, die einen größeren Bestand von Wohnungen verwalten. Es gibt kommunale und private Wohnungsgesellschaften. Und es gibt Wohnungsgenossenschaften, die ihre Wohnungen in der Regel nur an ihre Mitglieder vermieten. Um Mitglied zu werden, erwirbt man einen Genossenschaftsanteil und erhält im Gegenzug ein Wohnrecht bei der Genossenschaft.

1 Mietpreis & Wohnungsgröße?

Wie groß muss die Wohnung sein und was kann ich mir leisten?

2 Wo suchen?

- ✓ *Privater Wohnungsmarkt*
- ✓ *Wohnungsgesellschaften*
- ✓ *Wohnungsgenossenschaften*

Wieviel kostet das Wohnen in Ihrer Stadt?

Bevor Sie mit der Wohnungssuche beginnen, sollten Sie sich informieren, welcher Mietpreis und welche Wohnungsgröße für Sie bezahlbar sind.

Beachten Sie:

Viele Wohnungsanbieter legen Wert darauf, dass die Größe des wohnungssuchenden Haushalts zur Wohnungsgröße passt. Sie gehen z. B. davon aus, dass eine fünfköpfige Familie mindestens vier Zimmer braucht.

In vielen Städten gibt es „Mietspiegel“: Darin steht, wie viel Wohnungen in Ihrer Stadt durchschnittlich kosten. Den Mietspiegel erhalten Sie gratis oder gegen ein kleines Entgelt bei Ihrer Gemeinde-, Stadt- oder Kreisverwaltung, bei Mietervereinen und manchmal auch kostenlos im Internet.

Was beim Mietpreis zu beachten ist, wenn Sie Leistungen des Jobcenters oder des Sozialamtes beziehen, können Sie im Kapitel 4 dieser Broschüre nachlesen.

Wie finden Sie eine Wohnung?

Wohnungen lassen sich gut im **Internet** suchen. Geben Sie „Immobilienangebote“ oder einfach „Wohnung“ und Ihren gewünschten Wohnort in die Suche ein. Häufig kann man auf Internetportalen nicht nur Wohnungen suchen, sondern auch eigene Suchanfragen veröffentlichen. Die Angebote von Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften finden Sie außerdem oft auch auf deren Webseiten.

Aushänge an schwarzen Brettern und in Geschäften oder ein Wohnungsgesuch in einem Anzeigenblatt können sinnvoll sein. Es kann sich auch lohnen, im Bekanntenkreis herumzufragen. Vielleicht weiß jemand von freiwerdenden Wohnungen, für die „Nachmieter“ gesucht werden. Längst nicht alle freiwerdenden Wohnungen werden öffentlich zur Vermietung angeboten.

Auch ein Blick in die **Lokalzeitungen** lohnt sich. Wohnungsanzeigen erscheinen meist nur an bestimmten Wochentagen (z. B. mittwochs oder samstags). Oft werden sie auch auf der Internetseite der Lokalzeitung veröffentlicht. Fragen Sie in der Nachbarschaft, in Beratungsstellen oder direkt bei der Zeitung, wann die Wohnungsanzeigen erscheinen. Wichtig ist, sich möglichst schnell bei der Vermieterin bzw. dem Vermieter zu melden: Wohnungen werden oft innerhalb von ein oder zwei Tagen vergeben.

WAS BEDEUTET DAS?

Die wichtigsten Abkürzungen aus Wohnungsanzeigen:

BK	Betriebskosten
HK	Heizkosten
KM	Kaltmiete
KT	Kaution
MM	Monatsmiete
mtl.	monatlich
NK	Nebenkosten
Wfl.	Wohnfläche
Whg.	Wohnung
WM	Warmmiete
WG	Wohngemeinschaft

Sie haben außerdem die Möglichkeit, sich **direkt bei Wohnungsunternehmen oder bei Wohnungsgenossenschaften** um eine Wohnung zu bewerben. Dazu müssen Sie sich meistens persönlich dort vorstellen. Es kann sein, dass Sie auf eine Warteliste aufgenommen werden. Adressen der lokalen Wohnungsunternehmen und Kundenzentren finden Sie im Internet.

Gibt es an Ihrem Wohnort ein **Wohnungsamt**? Es könnte Ihnen bei der Wohnungssuche behilflich sein. Zum Beispiel bekommt man manche Wohnungen nur mit einem sogenannten „WBS“ (das heißt Wohnberechtigungsschein). Einen solchen WBS können Sie bei Ihrem zuständigen Wohnungsamt beantragen (mehr dazu in Kapitel 4).

Schließlich kann auch ein **Maklerbüro** bei der Wohnungssuche behilflich sein. Werden dort Wohnungen angeboten, muss die Vermieterin bzw. der Vermieter die Gebühr („Provision“) bezahlen.

Suchen Sie sich rechtzeitig Unterstützung bei der Wohnungssuche:

Viele Beratungsstellen können Ihnen mit Adressen von Wohnungsanbietern und Ämtern weiterhelfen. In manchen Städten gibt es auch Integrationshelferinnen und -helfer, die Ihnen persönlich bei der Wohnungssuche zur Seite stehen können.

Was brauchen Sie für die Wohnungssuche?

In der Regel benötigen Sie bei der Bewerbung um eine Wohnung einige Dokumente. Es ist ratsam, diese zuvor zusammenzutragen und zu kopieren. Geben Sie nie Originaldokumente ab, sondern immer nur eine Kopie! Manchmal werden Sie aufgefordert, die Papiere eingescannt per E-Mail zuzusenden. Oft bekommt die Person die Wohnung, die als erste alle Papiere einreicht.

NACH DIESEN UNTERLAGEN FRAGEN VERMIETERINNEN UND VERMIETER

- **Ausweispapiere** und **Dokumente zum Aufenthaltsstatus**, z. B. die Aufenthaltserlaubnis (siehe Kapitel 3)
- Für **Sozialwohnungen** brauchen Sie einen **Wohnberechtigungsschein** (WBS), gegebenenfalls mit Dringlichkeitsvermerk. Dazu mehr in Kapitel 4.
- **Einkommensnachweise**: z. B. Gehaltsnachweise der letzten drei Monate (bei angestellten Berufstätigen) oder der letzte Steuerbescheid. Wer Leistungen vom Sozialamt oder vom Jobcenter erhält, sollte seinen Bescheid darüber vorlegen.
- Auskunft über Ihre Kreditwürdigkeit: Die **SCHUFA** sammelt alle eingetragenen Schulden in Deutschland und gibt darüber Auskunft. Eine solche Auskunft wird von fast allen Vermieterinnen und Vermietern verlangt. Sie sollte nicht älter als drei Monate sein. Antragsformulare gibt es im Internet.
- Häufig wird vor dem Abschluss eines Mietvertrags eine **„Mieterselbstauskunft“** mit Angaben zur Person verlangt. Formulare dafür finden Sie ebenfalls im Internet. Es kann hilfreich sein, eine ausgefüllte Selbstauskunft vorzubereiten.
- Manchmal fragen Vermieterinnen oder Vermieter nach einer **„Mietschuldenfreiheitsbestätigung“**: Diese bestätigt, dass Sie Ihre Miete immer zuverlässig gezahlt haben und dass aus dem vorherigen Mietverhältnis keine Mietschulden offen sind.
- Wenn eine **„Vorvermieterbescheinigung“** verlangt wird, heißt das, dass Ihr früherer Vermieter bzw. Ihre frühere Vermieterin Auskunft geben soll, wie das Mietverhältnis mit Ihnen verlaufen ist.

Wenn Sie keine SCHUFA-Auskunft oder keine Vorvermieterbescheinigung vorlegen wollen, müssen Sie das auch nicht tun. Sie sind nicht dazu verpflichtet. Allerdings ist die Vorlage dieser Unterlagen gängige Praxis. Es kann passieren, dass eine andere Person die Wohnung bekommt, wenn Sie diese Unterlagen nicht vorlegen. Wenn Sie unsicher über die Folgen sind, sollten Sie unbedingt Rat suchen, bevor Sie einen Mietvertrag unterschreiben.

Kontaktaufnahme mit Vermieterinnen oder Vermietern

Wenn Sie ein passendes Wohnungsangebot gefunden haben, dann melden Sie sich telefonisch oder per E-Mail bei der Vermieterin bzw. dem Vermieter. Bitten Sie um einen Besichtigungstermin für die Wohnung. Notieren Sie sich am besten vorher schon Fragen, die in der Wohnungsanzeige nicht beantwortet werden. Wenn Sie sich in der deutschen Sprache nicht sicher fühlen, suchen Sie sich Unterstützung. Bei Telefonaten und Vorstellungsgesprächen könnten Ihnen deutschsprachige Bekannte oder Verwandte helfen oder Integrationshelferinnen bzw. Integrationshelfer.

HIER KÖNNEN SIE SICH INFORMIEREN UND BERATEN LASSEN

Deutscher Mieterbund e. V.
www.mieterbund.de

Mieterschutzbund e. V.
www.mieterschutzbund.de

Verbraucherzentralen
www.verbraucherzentralen.de

Die Wohnungsbesichtigung

Auch bei der Wohnungsbesichtigung kann deutschsprachige Unterstützung und Begleitung hilfreich sein. Kommen Sie pünktlich zum Besichtigungstermin.

Bringen Sie alle benötigten Dokumente in Kopie mit (siehe Liste auf Seite 9). Machen Sie sich darauf gefasst, dass auch viele andere wohnungssuchende Personen kommen.

Überprüfen Sie, ob Mietpreis, Wohnungsgröße und Zimmerzahl mit dem Mietangebot übereinstimmen. Wie ist der Zustand der Wohnung? Gibt es Schimmel? Sind die Elektroleitungen und Wasseranschlüsse in Ordnung? Wie ist der Zustand von Fenstern und Türen? Ist die Wohnung beheizbar? Gibt es Internet- und Kabelanschlüsse? Gibt es Renovierungsbedarf? Machen Sie sich Notizen. Fragen Sie die Vermieterin bzw. den Vermieter, ob Mängel, die Ihnen auffallen, noch beseitigt werden.

Wichtig ist auch, dass Sie sich näher vorstellen, damit Vermieterinnen und Vermieter einen guten Eindruck von Ihnen gewinnen. Wenn Sie die Wohnung tatsächlich mieten wollen, sagen Sie dies der Vermieterin bzw. dem Vermieter möglichst schnell.

Was ist wichtig bei einer Besichtigung?

- Deutschsprachige Unterstützung/ Begleitung,
- pünktlich sein,
- alle erforderlichen Dokumente dabeihaben,
- Angaben des Angebots überprüfen (Mietpreis, Größe, Zimmerzahl),
- Zustand der Wohnung prüfen,
- klären, ob Mängel von der Vermieterin/ dem Vermieter beseitigt werden,
- sich näher vorstellen/Interesse zeigen.

Wichtig:

Beziehen Sie Leistungen vom Jobcenter oder Sozialamt, dann brauchen Sie die Zustimmung dieser Behörden zu einem Umzug und zur Anmietung. Sie dürfen einen Mietvertrag erst unterschreiben, wenn Sie diese Zustimmung haben. Sonst werden Ihre Wohnkosten vielleicht nicht anerkannt und Sie können die Miete nicht bezahlen.

Bitten Sie die Vermieterin oder den Vermieter um ein Mietangebot. Sie sollten es dem Jobcenter oder dem Sozialamt so schnell wie möglich vorlegen. Die Behörden brauchen Informationen zur Wohnungsgröße und zur Anzahl der Räume. Sie müssen genau wissen, wieviel für die Nettokaltmiete und für Betriebs- und Heizkosten (siehe Kapitel 2) zu zahlen ist. Bei den meisten Jobcentern oder Sozialämtern erhalten Sie ein Formular dafür.

MIETANGEBOT FÜR JOBCENTER ODER SOZIALAMT

Es sollten mindestens folgende Informationen enthalten sein:

- Wohnfläche in m² (Anzahl und Quadratmetergröße der Zimmer)
- Höhe der Netto-Kaltmiete (siehe Seite 16)
- Höhe der Betriebskosten
- Höhe der Heizkosten
- Gesamtmiete
- Höhe der Kaution/Mietsicherheit
- Angaben zur Heizenergie (Öl, Fernwärme oder Erdgas)
- Angaben zur Warmwassererzeugung (zentral oder dezentral)

Wenn der Mietvertrag abgeschlossen ist …

- Bei der Wohnungsübergabe sollten Sie die **Zählerstände** (Strom, Wasser, Gas) **überprüfen** und aufschreiben.
- Sie haben **Anspruch auf alle Schlüssel** für die Wohnung, die Kellerräume, den Briefkasten etc. Vermieterinnen und Vermieter dürfen keine Schlüssel behalten, und sie dürfen ohne Ihr Einverständnis Ihre Wohnung nicht betreten.
- Bitten Sie Ihre Vermieterin bzw. Ihren Vermieter, Ihnen eine **„Vermieterbescheinigung“** zu geben. Diese müssen Sie später bei der Meldebehörde vorzeigen. Das entsprechende Formular finden Sie im Internet.
- Es ist üblich, den Zustand der Wohnung beim Einzug in einem **Übergabeprotokoll** festzuhalten. Hat die Wohnung schon bei Ihrem Einzug Mängel oder Makel, wird das aufgeschrieben, damit Sie später nicht dafür verantwortlich gemacht werden können. Beide Parteien unterschreiben das Protokoll. Ist ein Mangel, wie z. B. ein Riss im Waschbecken, nicht notiert worden, kann die Vermieterin oder der Vermieter beim Auszug von Ihnen die Behebung des Schadens fordern oder für die Reparatur die Kaution einbehalten. Am besten ist es, Fotos von der Wohnung zu machen.
- Mit der neuen Adresse müssen Sie sich bei Ihrer zuständigen Meldebehörde – z. B. dem Bürgeramt – innerhalb von zwei Wochen ab Einzug anmelden. Dort erhalten Sie eine **Meldebestätigung**.
- **Melden Sie sich bei allen Stellen um**, wo eine Adresse von Ihnen hinterlegt ist (z. B. bei der Ausländerbehörde, Krankenkasse, Finanzamt, Bank, Versicherungen, Telefonanbieter etc.).
- Zahlen Sie immer pünktlich die Miete, Mietnebenkosten und Energiekosten. Richten Sie **Daueraufträge bei Ihrer Bank** ein.
- Machen Sie sich mit Ihren Nachbarinnen und Nachbarn bekannt! Einfach dort klingeln und sich vorstellen.

MERKZETTEL WOHNUNGSSUCHE: HIER IST PLATZ FÜR IHRE NOTIZEN

Stichpunkte:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Platz für mehr Text oder Skizzen:

2. Das deutsche Mietrecht – ein paar Dinge sollten Sie wissen.

Wer auf der Wohnungssuche ist, muss schnell entscheiden können. Machen Sie sich vorher mit den wichtigsten Regeln des Mietrechts vertraut. Sie wissen dann, mit welchen Rechten und Pflichten das Mietverhältnis für Vermieterinnen und Vermieter und für Sie verbunden ist. Das deutsche Mietrecht ist im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geregelt.

Der Mietvertrag

Jede volljährige Person in Deutschland hat das Recht, einen Mietvertrag abzuschließen. Es ist üblich, einen Mietvertrag schriftlich und auf unbestimmte Zeit zu schließen. Dafür gibt es fertige Formulare. Meist bereiten Vermieterinnen und Vermieter den Vertrag vor.

Im Mietvertrag werden Vereinbarungen für die Dauer des Mietverhältnisses festgelegt (z. B. zu Renovierungen). Zum Teil stellen Vermieterinnen und Vermieter auch Regeln für die Mietzeit auf, die in Einzelfällen unzulässig sein können. Prüfen Sie die Vereinbarungen im Mietvertrag deshalb genau – vor allem Punkte, die durch die Vermieterin bzw. den Vermieter ergänzt worden sind. Lassen Sie sich beraten, wenn Sie unsicher sind. Prüfen Sie auch die Hausordnung. Diese bekommen Sie oft zum Mietvertrag dazu.

Ein Mietvertrag darf nur aus drei Gründen zeitlich befristet werden: erstens, wenn die Vermieterin oder der Vermieter die Wohnung später selber (oder für Familienangehörige oder Angehörige ihres/seines Haushaltes) nutzen will, zweitens, wenn das Haus abgerissen oder umgebaut werden soll oder drittens, wenn die Vermieterin oder der Vermieter die Wohnung für Angestellte nutzen will. Der Grund für die Befristung muss im Mietvertrag stehen.

Es ist möglich, einen sogenannten Kündigungsausschluss oder Kündigungsverzicht im Mietvertrag zu vereinbaren. Für maximal vier Jahre können sich beide Seiten verpflichten, nicht zu kündigen. In dieser Zeit sind Sie vor einer ordentlichen Kündigung geschützt, aber Sie können auch nicht ausziehen.

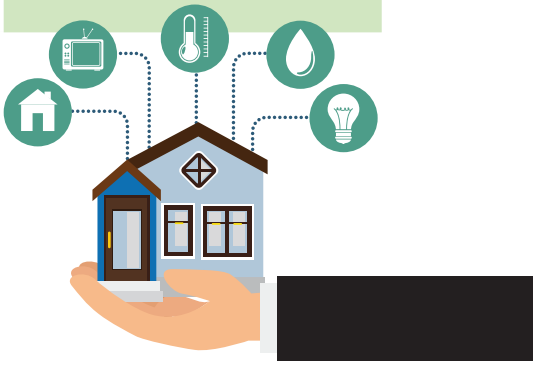
Miete und Mietnebenkosten

Mit folgenden monatlichen Kosten müssen Sie rechnen:

WOHNKOSTEN	AN WEN ZAHLEN SIE?
GRUNDMIETE (= NETTOKALTMIETE): • Wohnraum • Stellplatz/Garage	VERMIETER/VERMIETERIN
NEBENKOSTEN: • Heizung (teilweise auch über selbst organisierte Verträge) • Wasser • Gebäudeversicherung • Müllabfuhr • Straßenreinigung • Grundsteuer • ...	VERMIETER/VERMIETERIN (Weiterleitung an die zuständigen Stellen)
WEITERE SELBST ORGANISIERTE VERTRÄGE: • Strom • Telefon/Internet • Heizung (teilweise auch über Nebenkosten)	ENERGIEUNTERNEHMEN, TELEFONANBIETER

Im Mietvertrag vereinbaren Sie die Miete. Die Miete ist immer zu Beginn eines Monats zu zahlen!

Bei den Nebenkosten leisten Sie eine monatliche Vorauszahlung an die Vermieterin oder den Vermieter. Einmal im Jahr werden die Nebenkosten genau abgerechnet.



Es ist gesetzlich geregelt, was Sie bezahlen müssen und wie die Kosten aufgeteilt werden, wenn Sie in einem Haus mit mehreren Wohnungen leben.

Achtung:

Rechnen Sie immer mit einer möglichen Nebenkostennachzahlung und legen Sie dafür Geld zur Seite.

Nebenkostenabrechnungen kann man z. B. bei Mietervereinen oder Verbraucherberatungsstellen überprüfen lassen. Die Kontaktdaten einer Beratungsstelle in Ihrer Nähe finden Sie zum Beispiel auf der Internetseite der Verbraucherzentrale.

Die Höhe der Heiz- und Wasserkosten können Sie durch Ihr Verhalten selbst beeinflussen: Sind Sie sparsam im Verbrauch, sinken Ihre Betriebskosten!

Kautionen und Genossenschaftsanteile

Meistens muss bei der Anmietung einer Wohnung eine „Kaution" gezahlt werden. Manchmal wird die Kaution auch „Mietsicherheit" genannt. Ihre Vermieterin oder Ihr Vermieter muss dieses Geld auf einem Konto verwahren. Ist beim Auszug alles in Ordnung, bekommen Sie die Kaution zurück. Die Vermieterin bzw. der Vermieter darf Geld einbehalten, wenn Sie Mietschulden haben oder wenn Sie Schäden an der Wohnung verursacht haben. Die Kaution darf in der Regel nicht höher sein als drei monatliche Kaltmieten. Sie können die Kaution in den ersten drei Monaten der Mietzeit auch in Raten zusammen mit der Miete bezahlen.

Für Wohnungen von Genossenschaften muss ein Genossenschaftsanteil gekauft werden. Damit werden Sie Mitglied der Genossenschaft. Bei einigen Genossenschaften müssen Sie Mitglied sein, damit Sie überhaupt auf die Warteliste für eine Wohnung kommen können, in anderen Fällen kaufen Sie den Anteil erst beim Einzug in die Wohnung.

Für Kautionen oder für Genossenschaftsanteile können Sie ein Darlehen beim Jobcenter oder beim Sozialamt beantragen, das in Raten zurückgezahlt werden muss. Mehr dazu in Kapitel 4.

Kündigungsfristen

Ein unbefristeter Mietvertrag kann von beiden Seiten gekündigt werden. Dabei muss die gesetzliche Kündigungsfrist beachtet werden: **Wenn Sie selbst ausziehen wollen, müssen Sie drei Monate vor dem geplanten Auszug schriftlich (!) kündigen.** Kündigt die Vermieterin bzw. der Vermieter Ihnen, haben Sie drei, sechs oder neun Monate Zeit, sich eine neue Wohnung zu suchen – je nachdem, wie lange Sie schon in der Wohnung leben.

Wann dürfen Sie gekündigt werden?

Die Vermieterin bzw. der Vermieter darf Ihnen nur kündigen, wenn an der Kündigung ein berechtigtes Interesse besteht, z. B., wenn sie bzw. er die Wohnung für sich oder Angehörige benötigt. Sie können aber fristlos gekündigt werden, wenn Sie die Miete nicht bezahlen oder wenn Sie in anderer Weise gegen den Mietvertrag verstoßen.

Untervermietung und Besuch

Es kann vorkommen, dass Ihnen ein Zimmer zur „Untermiete“ angeboten wird. Sie schließen dann einen Vertrag mit jemandem, der die Wohnung selbst ebenfalls angemietet hat. Prüfen Sie genau, ob die Vermieterin bzw. der Vermieter der Wohnung davon weiß und in die Untervermietung eingewilligt hat. Denn sonst kann es schnell Probleme geben und Sie verlieren das Zimmer wieder.

Als Untermieterin oder Untermieter können Sie jederzeit ohne Angabe von Gründen gekündigt werden. Das gilt auch, wenn Sie in einer sogenannten „Einliegerwohnung“ mit Ihrem Vermieter bzw. Ihrer Vermieterin in einem Haus wohnen.

Zwischen einem längeren Besuch und einer Untervermietung kann die Vermieterin oder der Vermieter ohne Information nicht unterscheiden. Wer länger als sechs bis acht Wochen Besuch aufnimmt, sollte das unbedingt mit der Vermieterin bzw. dem Vermieter abstimmen. Sonst könnte man denken, dass Sie gegen den Mietvertrag verstoßen. Auch wenn Sie selbst vorübergehend bei Freunden oder Verwandten unterkommen, sollten Sie darauf achten.

Familiennachzug

Vielleicht planen Sie einen Familiennachzug. Ihr Ehemann oder Ihre Ehefrau und Ihre Kinder sollen zu Ihnen nach Deutschland kommen und mit Ihnen in der neuen Wohnung leben.

Mietrechtlich ist das kein Problem. Familienangehörige gehören zu Ihnen und dürfen in Ihre Wohnung einziehen, wenn die Wohnung groß genug ist.

Trotzdem ist es wichtig, dass Sie das vorher mit der Vermieterin oder dem Vermieter besprechen. Es kann sein, dass sich Ihre Nebenkosten erhöhen, wenn Ihr Haushalt wächst.

FALLSTRICKE VERMEIDEN – IN DIESEN FÄLLEN SOLLTEN SIE RAT SUCHEN!

- Mit Geldzahlungen für die neue Wohnung sollten Sie bis zum Abschluss des Mietvertrags warten. Keine Zahlung ohne Quittung!
- Akzeptieren Sie keine Wohnung ohne Kochstelle, Bad/Dusche oder Heizung. Das wäre nicht der übliche Standard in Deutschland.
- Achtung bei „Abstandszahlungen"! So heißen Zahlungen an Ihren Vormieter bzw. Ihre Vormieterin, wenn Sie Gegenstände und Einrichtungen in der Wohnung (z. B. die Küchenschränke) übernehmen. Sie sollten erst bezahlen, nachdem Sie den Mietvertrag unterschrieben haben. Vorsicht vor überhöhten Summen! Wichtig: Wenn Sie Einrichtungsgegenstände Ihres Vormieters bzw. Ihrer Vormieterin übernehmen, müssen Sie diese vor Ihrem Auszug auch selbst abbauen, falls Ihr Vermieter bzw. Ihre Vermieterin dies verlangen oder Ihr Nachmieter bzw. Ihre Nachmieterin diese nicht haben wollen!
- Bauliche Veränderungen (z. B. anderer Bodenbelag, Trennwand einbauen oder abreißen), die Sie ohne Erlaubnis der Vermieterseite vornehmen, können beim Auszug viel kosten. Also vorher Genehmigung bei der Vermieterin bzw. dem Vermieter einholen!
- Suchen Sie unbedingt Rat, wenn Sie Sorge haben, die Miete nicht mehr bezahlen zu können!

MERKZETTEL MIETRECHT: HIER IST PLATZ FÜR IHRE NOTIZEN

Stichpunkte:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Platz für mehr Text oder Skizzen:

3. Aus dem Ausland zugewandert – was ist zu beachten?

Worauf Sie achten müssen, wenn Sie auf die Wohnungssuche gehen, hängt auch von Ihrem Aufenthaltsstatus ab. Der nächste Abschnitt erläutert die wichtigsten Regeln. Sie stehen im Aufenthaltsgesetz oder im Gesetz über die allgemeine Freizügigkeit von Unionsbürgern.

Unionsbürgerinnen und -bürger

Bürgerinnen und Bürger der Europäischen Union (EU) dürfen zu beliebigen Zwecken eine Wohnung in Deutschland suchen. Sie müssen Wohnkosten aber aus eigener Tasche bezahlen und brauchen ein regelmäßiges Einkommen oder genügend gespartes Geld. Nicht deutsche Unionsbürgerinnen und -bürger ohne Arbeit haben erst einmal keinen Anspruch auf Arbeitslosengeld II oder Sozialhilfe. Sie können aber Wohngeld beziehen. Wie das geht, lesen Sie in Kapitel 4.

Sind Sie Unionsbürgerin oder Unionsbürger, gelten Sie schon mit einer geringfügigen Beschäftigung als „Arbeitnehmerin“ bzw. als „Arbeitnehmer“. Wenn Ihr Einkommen nicht reicht, um den Unterhalt und die Wohnung komplett zu zahlen, können Sie ergänzende Sozialleistungen bekommen. Unterstützungsansprüche können auch entstehen, wenn Ihre Kinder eine deutsche Schule besuchen.

Nach fünf Jahren in Deutschland bekommen nicht deutsche Unionsbürgerinnen und -bürger ein Daueraufenthaltsrecht. Damit haben sie grundsätzlich Anspruch auf Sozialleistungen, auch zum Wohnen. In bestimmten Fällen kann ein Daueraufenthaltsrecht auch früher entstehen. Aufenthalte außerhalb Deutschlands von mehr als sechs Monaten im Jahr führen aber mit wenigen Ausnahmen dazu, dass der Zeitraum von fünf Jahren wieder von vorne gezählt wird.

Asylbewerberinnen und -bewerber im laufenden Verfahren

Während des laufenden Asylverfahrens können Sie noch keine eigene Wohnung anmieten. Wenn Sie einen Asylantrag gestellt haben, werden Sie in einer (Erst-) Aufnahmeeinrichtung untergebracht. Sie sind verpflichtet, während des laufenden Asylverfahrens dort zu wohnen. Spätestens nach Abschluss des Verfahrens „verteilen“ die Bundesländer Bleibeberechtigte dann auf die Kreise, Städte und Gemeinden. Diese bringen Sie weiter unter.

Beachten Sie aber: Die Regelungen sind von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich. Bei der Unterbringung durch die Städte und Gemeinden kann es Ausnahmeregeln geben. Einige Städte erlauben den Auszug aus Gemeinschaftsunterkünften schon während des laufenden Verfahrens, um Ihnen die Integration zu erleichtern.

Wohnsitzauflage bei Schutzstatus

Sie können auf Wohnungssuche gehen,

- wenn Sie eine Asylberechtigung erhalten haben,
- wenn Ihnen in Deutschland Flüchtlingsschutz oder Schutz aus bestimmten menschenrechtlichen Gründen („subsidiärer Schutz“) gewährt wird oder
- wenn in Ihrem Fall ein Abschiebungsverbot greift.

WOHNSITZ-AUFLAGE

- Sie müssen in dem Bundesland leben, das Ihnen zugewiesen wurde.
- Ausnahme: Sie haben eine Arbeit und leben unabhängig von staatlicher Unterstützung.
- Dauer der Auflage: 3 Jahre
- Frühere Aufhebung möglich aus gesundheitlichen Gründen

Allerdings können Sie nicht frei entscheiden, an welchem Ort in Deutschland Sie leben möchten. Die Aufenthaltserlaubnis ist durch eine „Wohnsitzauflage“ eingeschränkt. Eine Wohnung dürfen Sie nur in dem Bundesland beziehen, in das Sie während des Asylverfahrens zugewiesen wurden. Nach drei Jahren endet die Wohnsitzauflage. Sie können in Ausnahmefällen beantragen, dass diese früher aufgehoben wird, z. B. wenn Sie aus gesundheitlichen Gründen woanders wohnen müssen. Es gibt keine Wohnsitzauflage, wenn Sie eine Arbeit haben und unabhängig von staatlicher Unterstützung leben.

Wohnungssuche mit einer Duldung

Manche Personen haben eine „Duldung“: Das heißt, dass sie ausreisepflichtig sind, ihre Abschiebung aber ausgesetzt wird. Sie erhalten die Duldung oft nur für wenige Monate. Diese wird verlängert, wenn sich ihre Situation bzw. die Situation im Herkunftsland nicht ändert.

Mit einer Duldung können Sie eine Wohnung suchen. Für einen Wohnberechtigungsschein (WBS), mit dem Sie eine günstige Sozialwohnung anmieten können (mehr dazu in Kapitel 4), muss die Duldung in der Regel mindestens ein Jahr gültig sein. Mit der sogenannten „Ausbildungsduldung“ ist es leichter, einen WBS zu erhalten. Am besten informieren Sie sich dazu beim Wohnungsamt.

Vermieterinnen und Vermieter wünschen sich fast immer langfristige Mieterinnen und Mieter. Sie machen sich Sorgen, dass Sie gleich wieder ausziehen, wenn Ihre Duldung nur für kurze Zeit gilt. Wenden Sie sich bei Fragen an eine Beratungsstelle oder eine Rechtsanwältin bzw. einen Rechtsanwalt.

Geflüchtete aus der Ukraine

Wer wegen des Ukrainekrieges nach Deutschland flüchtet, darf visumsfrei einreisen. Geflüchtete erhalten ein Aufenthaltsrecht von mindestens einem Jahr. Sie können sofort eine Wohnung mieten. Wenn sie kein eigenes Einkommen haben, erhalten sie Leistungen der Grundsicherung (siehe Kapitel 4).

MERKZETTEL AUFENTHALTSSTATUS: HIER IST PLATZ FÜR IHRE NOTIZEN

Stichpunkte:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Platz für mehr Text oder Skizzen:

4. Staatliche Unterstützung und Förderung

Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU) bei Bezug von Grundsicherungsleistungen

Wer mittellos ist, kann in Deutschland Leistungen der Grundsicherung erhalten.

Es gibt drei Leistungsarten:

- Arbeitslosengeld II („Hartz IV"),
- Sozialhilfe oder
- Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG).

Zu allen Leistungen gehören die Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU). Das bedeutet, dass Miete und Heizung vom Amt bezahlt werden, wenn die Kosten „angemessen" sind. Angemessen heißt, dass die Wohnung nicht zu teuer sein darf und dass sie der Größe des Haushalts entspricht. Ausschlaggebend ist nicht die Größe der Wohnung, sondern die Höhe der Mietkosten.

Normalerweise überweist das Jobcenter bzw. das zuständige Amt die Kosten der Unterkunft und Heizung zusammen mit dem Regelsatz direkt an Sie. Als Mieter bzw. Mieterin müssen Sie dann selbst die Miete an Ihren Vermieter oder Ihre Vermieterin bezahlen. Wenn Sie das wünschen, können Sie vereinbaren, dass das Jobcenter bzw. das zuständige Amt die Miete direkt an Ihre Vermieterin oder Ihren Vermieter überweist.

Wie viel darf die Wohnung kosten?

Je mehr Personen in Ihrem Haushalt bzw. in Ihrer „Bedarfsgemeinschaft“ leben, desto mehr darf die Wohnung kosten. In welcher Höhe Ihre Wohnkosten bezahlt werden, hängt von Ihrem Wohnort ab. In jeder Stadt und in jedem Kreis gibt es andere Richtlinien dafür. Bevor Sie auf Wohnungssuche gehen, sollten Sie sich unbedingt über die aktuellen „KdU-Richtlinien“ Ihres Wohnortes informieren. Alle Informationen erhalten Sie bei Ihrem zuständigen Jobcenter oder der örtlichen Stadt- oder Kreisverwaltung.

Welche Kosten werden übernommen?

Das Jobcenter bzw. das zuständige Amt übernimmt grundsätzlich nur die Kosten für die Netto-Kaltmiete, die Betriebskosten und die Heizkosten (siehe Kapitel 2). Je nachdem, wie das Warmwasser aufbereitet wird, steht Ihnen unter Umständen auch noch ein Zuschlag für die Warmwasseraufbereitung zu. **Die Stromkosten für Ihre Wohnung werden nicht übernommen.** Diese Kosten müssen Sie selbst aus dem monatlichen Regelsatz bezahlen.

Die Behörden prüfen immer zuerst, ob die anfallenden Mietkosten angemessen sind und ob die Wohnkosten (in voller Höhe) übernommen werden. Nur mit der Zustimmung des Jobcenters bzw. des zuständigen Amtes können Sie der Vermieterin bzw. dem Vermieter zusichern, dass die Miete gezahlt wird.

OFT MÜSSEN SIE SCHNELL HANDELN!

Manchmal haben Sie nur wenige Tage Zeit, dem Vermieter bzw. der Vermieterin mitzuteilen, ob Sie die Wohnung mieten wollen. Sie sollten auch Ihrer Sachbearbeiterin bzw. Ihrem Sachbearbeiter deutlich machen, dass Sie möglichst schnell eine Zusicherung zur Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung benötigen.

Mietkaution, Genossenschaftsanteil, Umzug und Erstausstattung

Wenn Sie die Kaution für die Mietwohnung (siehe Kapitel 2) nicht selbst bezahlen können, kann das Jobcenter bzw. das zuständige Amt die anfallenden Kosten als Darlehen übernehmen. Das bedeutet, dass die Kaution erst einmal vom Jobcenter bzw. dem Amt bezahlt wird. Danach zieht Ihnen das Amt Raten von bis zu 10 Prozent Ihres monatlichen Regelsatzes von der Leistung ab, bis alles zurückgezahlt ist.

Auch Genossenschaftsanteile können als Darlehen übernommen werden, wenn das zuständige Amt die Notwendigkeit anerkennt. Auch in diesem Fall wird das Darlehen in Raten vom monatlichen Regelsatz abgezogen.

Wenn Sie zum ersten Mal in eine eigene Wohnung ziehen und keine Haushaltsgeräte (z. B. Kühlschrank oder Waschmaschine) oder keine Möbel haben, kann Sie das Jobcenter bzw. das zuständige Amt mit einer einmaligen Leistung unterstützen. Sie können für die Erstausstattung Ihrer Wohnung entweder Geld (zum Beispiel einen Pauschalbetrag) oder Gutscheine bekommen. Auch die Umzugskosten können vom Amt übernommen werden, wenn der Umzug notwendig ist.

DIESE UNTERLAGEN BENÖTIGEN SIE BEI DER BEANTRAGUNG VON SOZIALLEISTUNGEN UND DEN KOSTEN DER UNTERKUNFT (KDU):

- das ausgefüllte **Antragsformular** auf ALG II, Sozialhilfe oder Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz,
- die ausgefüllte **Anlage „zur Feststellung der angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung“**,
- **Ausweisdokumente** (Kopie von Personalausweis, Reisepass oder ausländischem Pass),
- Nachweis über **Aufenthaltserlaubnis** (Kopie),
- Nachweis über das **Mietangebot** mit Angaben zur Höhe der monatlichen Netto-Kaltmiete und monatlichen Mietnebenkosten,
- **Kontoauszüge** der letzten drei Monate (Kopie),
- gegebenenfalls schriftlicher **Antrag auf Darlehen für Mietkaution** und schriftlicher Nachweis des Vermieters bzw. der Vermieterin über die Höhe der Mietkaution (Kopie),
- gegebenenfalls schriftlicher **Antrag auf Kostenübernahme für Erstausstattung**.

Wohngeld

Wenn es Ihnen gelungen ist, eine Wohnung anzumieten, haben Sie vielleicht einen Anspruch auf Wohngeld. Wohngeld ist ein staatlicher Mietzuschuss. Er soll Haushalte mit geringeren Einkommen bei den Wohnkosten entlasten. Eigentümerinnen oder Eigentümer einer Wohnung oder eines Hauses können Wohngeld als sogenannten Lastenzuschuss erhalten.

Alle Informationen zum Wohngeld erhalten Sie bei der zuständigen Wohngeldbehörde Ihrer Gemeinde-, Stadt- oder Kreisverwaltung. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dort klären Sie über Ihre Rechte und Pflichten nach dem Wohngeldgesetz auf und sind Ihnen manchmal auch bei der Antragstellung behilflich.

Wer bekommt Wohngeld und wie hoch ist das Wohngeld?

Ausschlaggebend für den Anspruch auf Wohngeld und die Höhe der Leistung sind:

- die Anzahl der Personen im Haushalt,
- die Höhe des jährlichen Einkommens aller im Haushalt lebenden Personen und
- die Höhe der monatlichen Miete mit den kalten Betriebskosten.

Bei der Ermittlung Ihres Wohngeldanspruchs spielen außerdem die „Mietenstufen“ eine wichtige Rolle. Ihr Wohnort ist einer von sieben Mietenstufen zugeordnet. Je höher die Mietenstufe für Ihren Wohnort ist, desto höher darf auch die Miete sein. Nähere Informationen dazu erhalten Sie in sogenannten „Wohngeldtabellen“. Diese finden Sie zum Beispiel auf den Internetseiten des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) unter https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/wohngeld/wohngeld-node.html.

Ob Sie tatsächlich einen Anspruch auf Wohngeld haben und in welcher Höhe Ihnen Wohngeld zusteht, kann nur Ihre zuständige Wohngeldbehörde verbindlich errechnen.

Wichtig:

Anspruch auf Wohngeld haben Sie grundsätzlich nur, wenn Sie keine anderen staatlichen Leistungen beziehen, bei denen die Unterkunftskosten bereits berücksichtigt sind. Das gilt z. B. für Arbeitslosengeld II und Sozialhilfe. Beziehen Sie Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz, können Sie nur in Ausnahmefällen Wohngeld bekommen. Haben Sie z. B. einen Aufenthaltstitel nach dem Aufenthaltsgesetz, können Sie Wohngeld bekommen. Informieren Sie sich hierzu unbedingt bei Ihrer zuständigen Wohngeldbehörde.

Rechtzeitig einen Antrag stellen

Wohngeld wird in der Regel ab dem Monat der Antragstellung gezahlt. Die Bearbeitung des Antrags kann einige Wochen dauern. Deswegen sollten Sie so früh wie möglich einen Antrag auf Wohngeld stellen! Nach Ablauf des Bewilligungszeitraums – in der Regel ein Jahr – müssen Sie das Wohngeld erneut beantragen. Den neuen Antrag sollten Sie ungefähr zwei Monate vorher stellen, damit die Zahlung nicht unterbrochen wird.

DIESE UNTERLAGEN BENÖTIGEN SIE FÜR DEN WOHNGELDANTRAG:

- das ausgefüllte **Antragsformular** auf Wohngeld,
- **Ausweisdokumente** (Kopie von Personalausweis, Reisepass oder ausländischem Pass),
- Nachweis über **Aufenthaltserlaubnis** (Kopie),
- **Mietbescheinigung** (auszufüllen von der Vermieterin oder vom Vermieter mit Angabe über Größe und Baujahr der Wohnung),
- **Mietvertrag** (Kopie),
- **Meldebescheinigung** vom Einwohnermeldeamt (Kopie),
- **Einkommensbescheinigung** (auszufüllen vom Arbeitgeber),
- **Einkommensnachweise** (Ausbildungs- oder Arbeitsvertrag und Lohnabrechnungen) aller im Haushalt lebenden Personen (Kopie).

Auch wenn Sie nicht sicher sind, ob Sie einen Anspruch auf Wohngeld haben, sollten Sie einen Antrag stellen. Ihnen entstehen keine Nachteile, wenn der Antrag abgelehnt wird. Ausführliche Informationen zum Wohngeld finden Sie in der Broschüre „Wohngeld 2020 – Ratschläge und Hinweise“. Diese können Sie auf der Internetseite der Bundesregierung herunterladen: www.bundesregierung.de/breg-de/service/publikationen/wohngeld-2020-1709174

Geförderte Wohnungen mit Wohnberechtigungsschein

Der Bau von „Sozialwohnungen“ wird vom Staat besonders gefördert. Deshalb ist die Miete in diesen Wohnungen günstig. Sie sind nur für Haushalte mit Einkommen innerhalb bestimmter Einkommensgrenzen bestimmt. Der Wohnberechtigungsschein (WBS) bestätigt, dass Sie die Voraussetzungen für den Einzug in eine Sozialwohnung erfüllen.

Den WBS gibt es in vielen Städten und Kreisen beim Wohnungsamt. Manchmal ist aber auch das Sozialamt oder eine andere Behörde zuständig. Informieren Sie sich bei Ihrer Stadt- oder Kreisverwaltung oder im Internet (einfach das Schlagwort „Wohnberechtigungsschein“ und Ihren Wohnort eingeben), welches Amt an Ihrem Wohnort für den WBS zuständig ist. Dort erhalten Sie Auskunft und Informationen zu allen Fragen rund um den WBS!

Wer hat Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein?

Grundsätzlich können alle Erwachsenen einen WBS beantragen. Sie erhalten ihn, wenn Ihr Einkommen eine bestimmte Grenze nicht überschreitet. Die Einkommensgrenzen legen die Bundesländer fest.

Gut zu wissen: Es gibt öffentlich geförderte Wohnungen, für die man auch mit einem etwas höheren Einkommen einen WBS bekommt. Informieren Sie sich unbedingt bei Ihrem zuständigen Amt, ob diese Möglichkeit für Sie besteht.

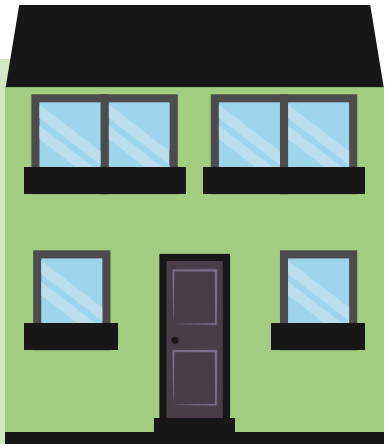
Nur wer einen „dauerhaften Aufenthalt“ in Deutschland begründen kann, erhält den WBS. Daher muss Ihre Aufenthaltserlaubnis in der Regel für mindestens ein Jahr gültig sein. In einigen Bundesländern bekommen auch Personen mit einer Aufenthaltsgestattung oder Duldung einen WBS. Auch hier sollten Sie sich beraten lassen.

Wichtig:

Wenn Sie sehr dringend eine Wohnung brauchen, können Sie einen WBS mit einer „Dringlichkeitsstufe“ erhalten. Damit werden Sie bei der Wohnungsvergabe gegenüber anderen Personen bevorzugt. Das kann Ihnen helfen, wenn Sie wohnungslos oder krank sind und alleine keine Wohnung auf dem Wohnungsmarkt finden können. Die Dringlichkeitsstufe wird von Ihrem zuständigen Wohnungsamt vergeben und auf Ihrem WBS vermerkt.

„SOZIALWOHNUNGEN“

- Für Mieterinnen und Mieter mit geringem Einkommen
- Voraussetzung: dauerhafter Aufenthalt in Deutschland
- Wird bestätigt durch einen „Wohnberechtigungsschein“ (WBS)
- Zuständige Behörde: Wohnungsamt des Wohnortes



UM EINEN WBS ZU BEANTRAGEN,
BRAUCHEN SIE …

- das ausgefüllte **Antragsformular**,
- **Meldebescheinigung** vom Einwohnermeldeamt (Kopie),
- **Ausweisdokumente** (Kopie von Personalausweis, Reisepass oder ausländischem Pass),
- Nachweis über **Aufenthaltserlaubnis** (Kopie),
- **Einkommensnachweise** (Ausbildungs- oder Arbeitsvertrag und Lohnabrechnungen der letzten zwölf Monate) für alle im Haushalt lebenden Personen, Einkommensbescheinigung (vom Arbeitgeber ausgefüllt und unterschrieben) und **letzter Steuerbescheid** (Kopie) oder **Bescheinigung über den Bezug von Sozialleistungen** wie ALG II oder Sozialhilfe,
- je nach Ihren persönlichen Lebensverhältnissen weitere Nachweise z. B. über Einkünfte wie Elterngeld oder Krankengeld, Heiratsurkunde (Kopie), Geburtsurkunde Ihres Kindes/Ihrer Kinder (Kopie), Schwerbehindertenausweis (Kopie) oder Immatrikulationsbescheinigung (Studierende).

Wenn Unterlagen fehlen oder Angaben ungenau sind, bekommen Sie den Antrag zurück – das sollten Sie vermeiden! Suchen Sie sich deswegen Unterstützung beim Ausfüllen des Antragsformulars, beispielsweise bei einer Allgemeinen Sozialberatung oder Migrationsberatungsstelle.

Wichtiges für die Antragstellung

Das Antragsformular bekommen Sie direkt beim zuständigen Amt oder auf der Internetseite Ihrer Stadt- oder Kreisverwaltung. Am besten beantragen Sie den WBS persönlich. So können Sie direkt klären, welcher WBS für Sie oder Ihren Haushalt in Frage kommt und ob noch Unterlagen fehlen.

Das Amt wird Sie nach dem Jahreseinkommen aller Personen fragen, die in Ihrem Haushalt leben.

- Zum Jahreseinkommen gehören u. a. Ihr Nettolohn/Nettogehalt oder Sozialleistungen wie Arbeitslosengeld II.
- Zum Jahreseinkommen gehören nicht das Kindergeld, Wohngeld oder Einnahmen aus Unterhaltszahlungen für gemeinsame Kinder.

Die Bearbeitung Ihres Antrags dauert in der Regel bis zu 4 Wochen, vor allem in Großstädten kann die Bearbeitungszeit aber auch länger dauern. Der WBS gilt ab dem Tag der Ausstellung jeweils für 12 Monate. Nach dem Einzug in die Wohnung brauchen Sie den WBS nicht mehr zu verlängern. Haben Sie innerhalb der 12 Monate keine passende Wohnung gefunden, müssen Sie den Antrag erneut stellen. Auch beim Umzug in eine andere Sozialwohnung brauchen Sie einen neuen WBS. Für die Ausstellung des WBS müssen Sie in den meisten Städten und Gemeinden eine Gebühr bezahlen. Diese liegt zwischen 5 und 30 Euro.

Anmietung einer Wohnung mit dem Wohnberechtigungsschein

Nur in seltenen Fällen wird Ihnen das zuständige Amt direkt eine geförderte Sozialwohnung anbieten können. Nachdem Sie den WBS erhalten haben, müssen Sie also selbst eine solche Mietwohnung suchen. Bei manchen Ämtern bekommen Sie zusätzlich zum WBS eine Liste mit Wohnungsunternehmen und Wohnungsbaugesellschaften, die Sozialwohnungen vermieten. In Wohnungsanzeigen und im Internet sind diese Wohnungen mit „WBS“ gekennzeichnet. Diese werden nur an Personen mit WBS vermietet. Wenn Sie eine geförderte Mietwohnung (Sozialwohnung) gefunden haben, legen Sie dem Vermieter bzw. der Vermieterin den WBS vor.

Aber wie gesagt: Wenn Sie Sozialleistungen beziehen, dann brauchen Sie vorher die Zustimmung des Jobcenters oder des Sozialamtes.

MERKZETTEL STAATLICHE UNTERSTÜTZUNG UND FÖRDERUNG:
HIER IST PLATZ FÜR IHRE NOTIZEN

Stichpunkte:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Platz für mehr Text oder Skizzen:

5. Diskriminierung bei der Wohnungssuche – was tun?

Sollten Sie bei der Wohnungssuche bzw. bei der Wohnungsvergabe diskriminiert werden, können Sie sich dagegen wehren. Denn alle Menschen in Deutschland sind gesetzlich vor ungerechtfertigter Benachteiligung und Diskriminierung geschützt. Das steht im Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG).

Was ist Diskriminierung und was sagt das Gesetz?

Das Gesetz verbietet eine Diskriminierung aus rassistischen Gründen oder wegen der ethnischen Herkunft, wegen des Geschlechts, der Religion, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität.

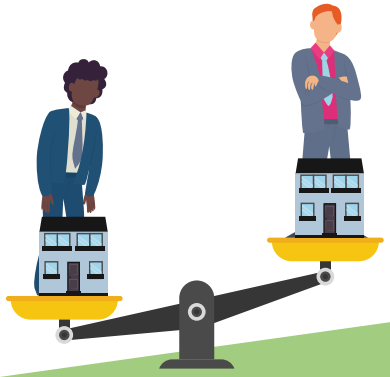
Diskriminierung liegt vor, wenn eine Person in einer vergleichbaren Situation schlechter behandelt wird als andere Personen, ohne dass es einen sachlichen Grund dafür gibt.

Nicht jede Wohnungsablehnung ist jedoch eine Diskriminierung. Gerade in Großstädten bewerben sich oft mehrere hundert Personen auf eine Wohnung. Dann kann die Vermieterin bzw. der Vermieter nicht alle Interessierten zu einer Besichtigung einladen und nur ein Haushalt bekommt die Wohnung. Häufig hat eine Absage dann nichts mit Ihnen persönlich zu tun.

ALLGEMEINES GLEICHBE-HANDLUNGSGESETZ (AGG)

Informationen zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG) finden Sie bei der Antidiskriminierungsstelle des Bundes:

http://www.antidiskriminierungs-stelle.de



EIN BEISPIEL:

Ein Vermieter bietet eine Wohnung an. Er lädt nur Deutsche zu einem Besichtigungstermin ein. Eine syrische Familie bekommt keinen Termin zur Besichtigung, weil der Vermieter „keine Ausländer“ in seiner Wohnung will.

Die syrische Familie wird in diesem Beispiel wegen ihrer ethnischen Herkunft diskriminiert. Diese Diskriminierung ist gesetzlich verboten. Bei der Auswahl von Mieterinnen und Mietern darf deren Hautfarbe oder ethnische Herkunft keine Rolle spielen – unabhängig von ihrem Aufenthaltsstatus oder ihren Sprachkenntnissen.

Auch Benachteiligungen während des Mietverhältnisses wie z. B. Mieterhöhungen ohne Grund oder Kündigungsandrohungen der Vermieterseite sind nicht erlaubt.

Ausnahmen

Das Diskriminierungsverbot gilt nicht, wenn Ihre Vermieterin oder Ihr Vermieter in demselben Wohngebäude oder auf demselben Grundstück wohnt wie Sie. Bei bestimmten Formen der Diskriminierung gilt das Verbot nur, wenn eine Vermieterin oder ein Vermieter mehr als 50 Wohnungen vermietet.

Aber:

Bei rassistischer Diskriminierung gibt es keine Ausnahme. Werden Sie wegen Ihrer ethnischen Herkunft benachteiligt, so können Sie auch dagegen vorgehen, wenn ein Vermieter oder eine Vermieterin nur eine oder zwei Wohnungen vermietet.

Wie erkennt man Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt?

Wenn beispielweise bei einer Wohnungsbesichtigung gesagt wird: „Keine Ausländer!“ oder „Keine Flüchtlinge!“, dann handelt es sich offensichtlich um eine verbotene Diskriminierung. Dagegen können Sie sich wehren!

Es gibt aber auch Diskriminierungen auf dem Wohnungsmarkt, die nicht so offensichtlich sind. Vielleicht vermuten Sie, dass eine Vermieterin bzw. ein Vermieter nur so tut, als ob eine Wohnung schon vergeben ist. Sie glauben, dass er in Wirklichkeit nicht an Sie vermieten will, weil Sie nicht aus Deutschland kommen. Aber Sie sind sich unsicher über die Situation und trauen sich nicht, sich zu beschweren.

Einige Vermieterinnen und Vermieter kennen das AGG auch nicht und wissen deshalb nicht, dass ihr Vorgehen diskriminierend ist.

Was tun bei Diskriminierung?

Wenn Sie Diskriminierung erlebt haben, sollten Sie sich Rat und Unterstützung holen. Sprechen Sie mit Ihrer Familie, mit Freundinnen und Freunden oder Bekannten über Ihre Erlebnisse. Das kann Ihnen helfen, die Situation besser zu verstehen. Überlegen Sie gemeinsam mit Ihrer Familie oder Ihren Bekannten, welche Unterstützung Sie benötigen.

Niemand muss sich Diskriminierung gefallen lassen! Jede und jeder darf sich gegen Diskriminierung wehren.

BERATUNGSSTELLEN KÖNNEN HELFEN!

In vielen Bundesländern und Kommunen gibt es Beratungsstellen, die Sie im Falle von Diskriminierung unterstützen können.

In der Beratungsstellensuche der Antidiskriminierungsstelle des Bundes finden Sie Anlaufstellen in Ihrer Region: www.antidiskriminierungsstelle.de/beratungsstellen.

Oft können Ihnen auch andere Beratungsstellen weiterhelfen, z. B. Migrationsdienste, Integrationsbeauftragte oder Mietervereine.

Wie können Sie sich wehren?

Beweise sammeln

Fertigen Sie ein Gedächtnisprotokoll an und benennen Sie Zeuginnen oder Zeugen. Ihre Notizen sollten Stichworte zu diesen Fragen enthalten:

- Was ist geschehen?
- Wann?
- Wer hat was gesagt?
- Wer war beteiligt?
- Welche Hinweise gibt es auf Diskriminierung?
- Gibt es Zeuginnen oder Zeugen?
- Wie können Sie die Zeuginnen bzw. Zeugen kontaktieren?

Sichern Sie die Beweise. Machen Sie zum Beispiel Screenshots von diskriminierenden Online-Anzeigen oder speichern Sie E-Mails und Sprachnachrichten, in denen Sie diskriminiert wurden.

Suchen Sie das Gespräch – Beschweren Sie sich

Zunächst können Sie versuchen, die Sache in einem Gespräch mit dem Vermieter/der Vermieterin zu klären – am besten mit Unterstützung einer Beratungsstelle. Sie können sich persönlich, telefonisch oder schriftlich beschweren. Auf diese Art machen Sie auf die Diskriminierung aufmerksam und formulieren Ihre Erwartungen.

Größere Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften haben oft eigene Stellen, die für Konfliktlösungen zuständig sind. Wenn Sie von Ihren Nachbarinnen oder Ihren Nachbarn diskriminiert oder angefeindet werden, sollten Sie sich schnell an Ihren Vermieter bzw. Ihre Vermieterin oder Ihre Hausverwaltung wenden. Damit beugen Sie weiteren Konflikten vor.

Reichen Sie eine Klage ein.

Wenn Sie rechtliche Schritte einleiten wollen, müssen Sie bestimmte Fristen beachten. Sie haben nur zwei Monate Zeit, um Ansprüche nach dem AGG geltend zu machen. Durch eine Klage ist es gegebenenfalls möglich, dass Sie Schadensersatz bzw. eine Entschädigung erhalten. Einen Anspruch darauf, eine bestimmte Wohnung zu bekommen, erlangen Sie aber nicht. Um zu klären, ob eine Klage sinnvoll ist, können Sie sich an die Antidiskriminierungsstelle des Bundes wenden. Dort erhalten Sie eine rechtliche Ersteinschätzung. Die Stelle vermittelt Sie bei Bedarf auch an andere Beratungsstellen weiter.

Hilfe und Unterstützung

Wenn Sie Diskriminierung erlebt haben, sollten Sie sich Rat und Unterstützung holen. Das können vertraute Personen in Ihrem Umfeld sein, aber auch Beratungsstellen.

ANTIDISKRIMIERUNGSSTELLE DES BUNDES

Die Antidiskriminierungsstelle des Bundes bietet eine juristische Beratung bei Diskriminierung an:

Antidiskriminierungsstelle des Bundes
E-Mail: beratung@ads.bund.de
Telefon: 0800 – 546 546 5
Telefonhotline: Mo bis Do von 09:00 Uhr bis 15:00 Uhr.

Mehr Informationen unter: www.antidiskriminierungsstelle.de/beratung

DER MIETERSCHUTZBUND

Der Mieterschutzbund e.V. berät in allen Fragen rund um das Thema Mieten und Wohnen. Mit einer kostenpflichtigen Mitgliedschaft erhalten Sie Beratung und Unterstützung. Beziehen Sie Arbeitslosengeld II, Sozialhilfe oder Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz, so übernimmt oft auch das zuständige Amt die Kosten für die Mitgliedschaft:

Internet: www.mieterschutzbund.de
E-Mail: office@mieterschutzbund.de
Telefon: 02361 / 406470

MERKZETTEL DISKRIMINIERUNG: HIER IST PLATZ FÜR IHRE NOTIZEN

Stichpunkte:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Platz für mehr Text oder Skizzen:

www.bmwsb.bund.de