

Leitfaden

NÜTZLICHE TIPPS UND HINWEISE FÜR DIE WOHNUNGSSUCHE IN BERLIN IN 11 SCHRITTEN

Inhalt

- Wohnung oder Wohngemeinschaft?
- Wo findest du eine Wohnung?
- Wie groß muss die Wohnung sein? Was darf sie kosten?
- Checkliste Bewerbungsunterlagen
- Was musst du bei der Wohnungsbesichtigung beachten?
- Antrag auf Kostenübernahme
- Checkliste Kostenübernahme
- Mietvertrag und Wohnungsübergabe
- Checkliste Wohnungsübergabe
- Was sind die nächsten Schritte?
- Glossar (Worterklärungen)



Wohnung oder Wohngemeinschaft?

In der eigenen Wohnung hast du

- einen Hauptmietvertrag
- viel Privatsphäre und Freiheit dein Zuhause zu gestalten

In der WG hast du

- oft einen Untermietvertrag, manchmal zeitlich begrenzt
- dein eigenes Zimmer
- Gesellschaft durch deine Mitbewohner*innen - besonders junge Menschen leben in WGs
- eine günstige Miete - auch im Stadtzentrum
- geteilte Arbeit (z.B. beim Putzen) und Anschaffungen (z.B. Geräte)
- gemeinsame Aktivitäten

Bei der WG-Suche hilft dir das Projekt
"Zusammenleben Willkommen"



Wo findest du eine Wohnung oder WG? I

Viele Wohnungen und WGs findest du online auf Plattformen:

- www.immobilienscout24.de
- www.ebaykleinanzeigen.de
- www.immowelt.de
- www.immonet.de
- www.inberlinwohnen.de
- www.immonet.morgenpost.de
- www.tagesspiegelimmowelt.de
- www.wg-gesucht.de
- www.wgcompany.de

Vermietungen stellen freie Wohnungen auch auf ihre Webseiten, genauso Neubauprojekte:

- www.degewo.de
- www.gewobag.de
- www.howoge.de
- www.stadtundland.de
- www.wbm.de
- www.gesobau.de
- www.hws-berlin.de

Wo findest du eine Wohnung oder WG? II

- www.vonovia.de
- www.deutsche-wohnen.com
- www.allod.de
- www.adler-wohnen.com
- www.berlinovo.de
- [Genossenschaften in Berlin](#)

und viele mehr!

Es gibt auch **Wohnungsgenossenschaften**. Dies sind besonders soziale Vermietungen. Eine Übersicht findest du online hier:

<https://www.berlin.de/special/immobilien-und-wohnen/adressen/wohnungsbaugenossenschaft/>

Private Vermietungen findest du vor allem bei **ebay Kleinanzeigen**. WGs teilen ihre Angebote oft in **Facebook-Gruppen**.



Wie groß muss die Wohnung sein? Was darf sie kosten? I

Wie groß sollte die Wohnung sein?

Pro Person solltest du mit einem Zimmer und 12 qm rechnen, für Kinder unter 6 Jahren mit 10 qm. Paare und Geschwister können sich natürlich ein Zimmer teilen (die gesetzlichen Grenzen liegen niedriger).

Wie viel darf die Miete kosten?

Bei eigenem Einkommen, gilt der Richtwert, dass die Miete nicht mehr als 1/3 des Nettoeinkommens sein soll.

Am Ende des Leitfadens findest du eine Tabelle. Die AV Wohnen gibt die Angemessenheit für die Miethöhe für Jobcenter, LAF und Sozialamt vor.

Achtung! Wenn du wohnungslos bist oder bald wirst, bekommst du 20% zusätzlich. Bei einem Härtefall (zum Beispiel bei Alleinerziehende, älteren Menschen, Menschen mit Behinderung oder chronischer Erkrankung und einige mehr) sind es noch einmal 10%, ebenso bei WBS-Wohnungen.

Die Prozente kannst du addieren.

Wie groß muss die Wohnung sein? Was darf sie kosten? II

LAF, Sozialamt und Jobcenter prüfen bei der Miete:

1. Bruttokalmtmiete - Nettokalmtmiete (Grundmiete) und kalte Betriebskosten (dazu gehört z.B. Gartenpflege, Müllentsorgung etc.), inklusive 20% Zuschlag bei Wohnungslosigkeit:

	= 511,20€
	= 618,54€
	= 761,28€
	= 856,44€
	= 1.029,38€
+	+ 121,10€

2. Heizkosten (siehe Tabelle)

Beides zusammen ergibt die Bruttowarmmiete.

ACHTUNG! Bruttokalmtmiete und Heizkosten müssen individuell angemessen sein und werden jeweils geprüft (nicht die Bruttowarmmiete).



Wie groß muss die Wohnung sein? Was darf sie kosten? III

Kaution:

- LAF, Sozialamt und Jobcenter können die Kaution in Form eines Darlehens übernehmen.
- Wenn du den Bezirk wechselt, übernimmt es das aufnehmende Jobcenter.
- Darf höchstens dreimal die Nettokalmtmiete sein.

Dauer des Mietvertrags:

- In der Regel sind Mietverträge auf unbestimmte Zeit. Es gibt nur wenige Ausnahmen, z.B. Untermietverträge können aber befristet sein. Wir empfehlen eine Länge von mindestens sechs Monaten, noch besser mindestens 2 Jahre.

Mehr Informationen zur Mietübernahme findet ihr hier.

CHECKLISTE BEWERBUNGSSUNTERLAGEN

AUSGEDRUCKT IN KOPIE ODER IN EINER PDF FÜR
ALLE DOKUMENTE BEI ELEKTRONISCHER VERSENDUNG

- Anschreiben:** Möglichkeit, der Vermietung sich (und die Familie) sowie die eigene Situation vorzustellen
- Interessentenbogen:** Formular von der Vermietung - hier werden persönliche Daten abgefragt (meist bei der Besichtigung oder im Anschluss per Link (z.B. per E-Mail))
- Ausweis oder Reisepass aller Haushaltsmitglieder & Aufenthaltserlaubnis** (beide Seiten)
- Mietschuldenfreiheitsbescheinigung:** Bescheinigung, dass Du keine Mietschulden hast. Du bekommst Sie bei Deiner aktuellen Vermieter / in Deiner Unterkunft
- SCHUFA:** Aussage zu Deiner "Kreditwürdigkeit" (ob Du in der Lage bist, Deine Rechnungen zu bezahlen und ob Du das auch glaubwürdig in der Zukunft kannst). Du bekommst sie bei der Postbank, Volksbank oder im Internet.
- Gehaltsnachweise der letzten drei Monate** oder der aktuelle **Leistungsbescheid** vom Jobcenter, Sozialamt oder Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF), ggf. Erlaubnis zur Anmietung einer Wohnung beim LAF
- Wenn du studierst oder eine Ausbildung machst:
Immatrikulationsbescheinigung oder **Ausbildungsvertrag**
- Wohnberechtigungsschein (WBS):** Für Sozialwohnungen zu einer günstigen Miete, ggf. "mit besonderem Wohnbedarf"

Was musst du bei der Wohnungsbesichtigung beachten?

Stell am besten die Dokumente der "Checkliste für Bewerbungsunterlagen" als eine Mappe zusammen und bringe sie mit (Kopie).

Lass dir von der Vermietung ein Angebot erstellen.

Oft musst Du einen Interessentenbogen ausfüllen.

Frag, wie Du an das Formular kommst (persönlich oder in einer E-Mail).

Prüfe, ob Mietpreis, Zimmeranzahl und Größe der Wohnung sind wie im Angebot.

Schließen die Türen und Fenster?

Siehst du irgendwo Schimmel (feuchte Flecken)? Sind die Elektroleitungen ok?

Funktionieren die Wasserhähne?

Nimm' jemanden mit, der*die Deutsch spricht.



Antrag auf Kostenübernahme

Beim LAF:

- Einreichung Antrag mit persönlichem Angebot:
Beim Mietsachgebiert in der Darwinstr. 14-18,
10589 Berlin oder per E-Mail
- Dann erst den Mietvertrag unterschreiben
- Mit Bestätigung und Einladung zum Termin +
Mietvertrag zum Leistungsteam für die Anweisung
der Miete und Kaution

Beim Jobcenter:

- Kostenübernahme einholen mit einem persönlichen Angebot
- Mit der Kostenübernahme den Mietvertrag unterschreiben
- Antrag auf Kosten der Unterkunft stellen mit dem Mietvertrag (KdU Anlage) und einen Antrag auf Übernahme der Kaution stellen.

Für die Erstausstattung für Möbel, Kühlschrank und Waschmaschine musst Du einen extra Antrag stellen.

CHECKLISTE KOSTENÜBERNAHME

WELCHE DOKUMENTE BRAUCHST DU FÜR EINE KOSTENÜBERNAHME BEIM AMT?



- Persönliches Angebot:** Alle relevanten Informationen zur Wohnung sind darin enthalten
 - Adresse der Wohnung
 - Mietbeginn
 - Größe der Wohnung (des Zimmers)
 - Anzahl der Zimmer
 - Wird ein WBS benötigt?
 - Nettokaltmiete
 - Betriebskosten (kalte Nebenkosten)
 - Heizkosten
 - Kautions
 - Art der Heizung und Größe des Gebäudes
 - Ist die Wohnung in gebrauchsfähigem Zustand?
 - Gibt es Herd und Spüle?
 - Ist die Wohnung (teil)möbliert?
- Bei privaten Vermietungen:** Nachweis über das Eigentum (Erklärung oder Grundbuchauszug)
- Bei Untervermietung:** Erlaubnis zur Untervermietung von der Vermietung & Hauptmietvertrag zum Vergleich
 - Ist Deine Miete "verhältnismäßig" in ihrem Anteil?
 - Wie ist die Mietdauer festgelegt?
 - Wer ist Hauptmieter*in?
 - Haben alle unterschrieben?

Mietvertrag & Wohnungsübergabe - was musst Du wissen? I

Was steht im Mietvertrag?

- Alle Vertragsunterzeichner*innen mit Namen
- Miethöhe und Kautions
- Alle angemieteten Räume (Küche, Bad, ...)
- Beginn Mietverhältnis und ggf. Befristung
- Protokoll mit Mängeln, Zählerständen, ...
- Hausordnung
- Persönliche Absprachen zwischen Vermietung und Mieter*innen

Besonders zu beachten:

- Befristung im Mietvertrag?
- Staffelmiete oder Mieterhöhungen enthalten?
- Vorab Modernisierungsmaßnahmen abklären

Kein Geld zahlen ohne Qittung und Gegenlesitung!

Halte alles schriftlich fest!

Keine Verträge unterschreiben, die Du nicht verstehst.



Mietvertrag & Wohnungsübergabe - was musst Du wissen? II

Wohnungsübergabe

- Begehung der Wohnung mit der Vermietung und Dir (ggf. in Begleitung)
- Aktueller Zustand der Wohnung wird in einem Protokoll festgehalten
- Beide Parteien unterschreiben das Protokoll
- Beim Auszug wird auf Grundlage des Protokolls entschieden, ob Du die Kautions für die Wohnung zurückbekommst oder neue Schäden hinzugekommen sind, für die Du aufkommen musst.
- Im Protokoll wird festgehalten, welche Schäden oder Mängel von der Vermietung noch behoben werden müssen
- Nimm eine Person mit, die sich mit der Vermietung verständigen kann (fragt gerne z.B. bei den Integrationslots*innen an: integration@offensiv91.de)
- Mietervereine helfen Dir, wenn es Unsicherheiten gibt und unterstützen Dich.

CHECKLISTE WOHNUNGSÜBERGABE

WORAUF SOLLTEST DU ACHTEN?
WELCHE FRAGEN SOLLTEST DU STELLEN?



Abnutzungerscheinungen:

- Ist die Wohnung renovierungsbedürftig? Stehen noch Schönheitsreparaturen aus? Funktionieren Heizung und elektrische Geräte? Schäden oder Mängel sind z.B. Flecken auf Teppichen, kaputte Fliesen, beschädigte PVC- oder Holzfußböden. Schließen alle Fenster? In welchem Zustand sind Waschbecken, Toiletten, Dusche, Badewanne, ...? Gibt es Anzeichen von Schimmel oder Wasserschäden? Ist der Keller leer und die Wohnung besenrein / neutral gestrichen?

Was steht im Protokoll?

- • Datum, Name und Adresse der Vermietung und Mieter*in(nen)
- Anschrift der Wohnung
- Alle Schäden, Mängel und dazu gehörige Vereinbarungen
- Notiz der Zählungsnummern und -stände (Wasseruhren, Heizkörper und Strom)
- Vermerk über übergebene Schlüssel (Haustür, Wohnung, Briefkasten)
- Versprechungen zukünftiger Vorhaben
- Unterschrift beider Parteien

- **Tipps:** Alles überprüfen und auf eine Ausfertigung bestehen. Achte auf die Lichtverhältnisse bei der Begehung der Wohnung. Überprüfe alles genau und nimm Dir die Zeit, die du brauchst. Nimm eine Person als Zeug*in mit.

Was sind die nächsten Schritte?

Erstausstattung der Wohnung

- Geld zur ersten Einrichtung der Wohnung von LAF, Sozialamt und Jobcenter
- Du musst einen extra Antrag stellen
- Liste auf, welche Möbel Du brauchst.

Günstige Möbel

- ebay Kleinanzeigen
- Sozialläden und Flohmärkte
- Facebook-Gruppen wie "Free your stuff Berlin", "Möbel spenden für Geflüchtete"

Verträge abschließen

- Strom, Internet, Gas zum Kochen
- Versicherungen wie Hausrat oder Haftpflicht
- Diese Verträge zahlst du selbst

Anmeldung beim Bürgeramt und Mitteilen der Adresse an Stellen wie BAMF, LEA, Bank, Krankenversicherung, ...

Neuanmeldung der Schule



GLOSSAR (WORTERKLÄRUNGEN)

- **Befristung:** Muss im Mietvertrag begründet werden. [Mehr Informationen.](#)
- **Kaution:** Sicherheit für die Vermietung für Schadensfälle und Mietrückstände. Maximal dreimal die Nettokaltmiete.
- **Nettokaltmiete:** Miete ohne Betriebskosten, pro Quadratmeter Mietfläche
- **Bruttowarmmiete:** Gesamtmiete inklusive kalter Betriebskosten und Heizkosten
- **Nebenkosten:** kalt = Betriebskosten // warm = Heizkosten
- **Makler*in-Provision:** Eine andere Person vermittelt für die Vermietung die Wohnung. Es gilt das "Besteller*innen-Prinzip". Muss i.d.R. von der Vermietung gezahlt werden.
Achtung vor Betrug!!!
- **Abstandszahlungen:** Für Möbel oder Einrichtungsgegenstände der Wohnung, die von den Vormieter*innen übernommen werden.
- **Wohnberechtigungsschein (WBS):** Sozialwohnungen zu einer günstigen Miete, die Personen vorbehalten sind, die wenig Einkommen haben oder Transferleistungen (Jobcenter, LAF, Sozialamt) empfangen. "Mit besonderem Wohnbedarf" zum Beispiel bei Wohnungslosigkeit und bereits einem Jahr Wohnsitznahme in Berlin oder anderen Härtefällen

AKTUELLE ANGEMESSENHEITSGRENZEN FÜR JOBCENTER, LAF UND SOZIALAMT (STAND 01/2022)

AV Wohnen - Ausführungsvorschriften zur Gewährung von Leistungen gemäß § 22 SGB II und §§ 35 und 36 SGB XII
Stand: 14. Dezember 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 m²	Grenzwert Heizkosten Erdöl in Euro	Grenzwert Heizkosten Erdgas in Euro	Grenzwert Heizkosten Fernwärme in Euro	Abschlag bei dezentraler Warmwasser-versorgung
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	515,45	567,00	618,54	670,09	721,63	100-250	98,15	92,30	122,20	-9,00
						251-500	95,15	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 +20% für Wohnunglose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen

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

Zuschlag +10% für Sozialwohnungen (WBS)

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

Klimabonus und Zuschläge müssen im Einzelfall beantragt werden. Heizkosten Wärmepumpen sind extra geregelt.

Quelle: SenIAS zusammengestellt von XENION, Wohnraum für Geflüchtete

IMPRESSIONUM

Copyright 2021 InteraXion

InteraXion, Willkommensbüro und Wohnraumberatung für Menschen mit Migrations- und Fluchterfahrung in Treptow-Köpenick ist ein Projekt des offensiv'91 e.V. Es wird gefördert über Mittel des Bezirksamts Treptow-Köpenick. www.offensiv91.de. Die Tabelle der Angemessenheitsgrenzen wurde zur Verfügung gestellt von Xenion e.V.