

## Mini-Leitfaden

### „Wohnungssuche – Auszug aus der Unterkunft“

(Teil 1 einer Reihe von „Mini – Leitfäden“, die der Dokumentation der Austauschtreffen dienen)

Anmerkung: Die Grundlagen dieses Leitfadens wurden von und mit den Helferkreisen des Landkreises Würzburg mit hauptamtlichen Mitarbeitern des Wohnprojektes „mov'in und des Jobcenters im Rahmen des Koordinatoren-Austauschtreffens am 03.03.2016 im Matthias-Ehrenfried entwickelt und von den Mitarbeitern der Ehrenamtskoordination Flüchtlingshilfe zusammengefasst.

#### 1. Einleitung

Da es kaum (sozialen) Wohnraum in und um Würzburg gibt, der in die sogenannten Mietobergrenzen fällt und viele Vermieter Vorurteile gegenüber Fremden haben, ist die Wohnungssuche für anerkannte Asylbewerber eine große Herausforderung und ohne (ehrenamtliche) Unterstützung kaum möglich.

#### 2. Grundlagen

Wenn ein Flüchtling die Aufenthaltsgenehmigung erhält, ist er dazu verpflichtet, aus der Gemeinschaftsunterkunft (GU) oder der dezentralen Unterkunft (DU) auszuziehen und sich eine eigene Wohnung zu suchen. Das liegt daran, dass die Unterkünfte „nur“ den Asylbewerbern zur Verfügung stehen. Je nach Zeitpunkt der Anerkennung gelten für die Geflüchteten eventuell Wohnsitzauflagen, die bei der Wohnungssuche beachtet werden müssen. Ob ein Geflüchteter auch in einen anderen Landkreis oder die Stadt Würzburg ziehen darf, sollte also vor Beginn der Wohnungssuche geklärt werden. Bei bestehender Wohnsitzauflage muss der geplante Umzug aus dem Landkreis hinaus bei der Ausländerbehörde des Landkreises begründet und beantragt werden. Bis Asylwerber tatsächlich eine eigene Wohnung gefunden haben, können sie nach aktuellem Stand des Landkreises Würzburg aber in der GU oder DU wohnen bleiben, da andernfalls Obdachlosigkeit droht. Sollte tatsächlich Obdachlosigkeit drohen, ist es Aufgabe der Kommune, in der sich die Person aufhält, einen Platz in einer „Obdachlosenunterkunft“ zur Verfügung zu stellen. In diesem Fall muss sich die Person mit der Gemeindeverwaltung in Verbindung setzen und eine Unterbringung beantragen.

Auch wenn das Asylverfahren noch nicht abgeschlossen ist (Aufenthaltsgestattung) oder eine Duldung vorliegt, kann der Flüchtling einen privaten Wohnsitz bei der Regierung von Unterfranken beantragen, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind:

- Familien oder Alleinerziehende mit mindestens einem minderjährigen Kind, wenn das Asylverfahren abgeschlossen ist, die „Abschiebung“ aber ausgesetzt ist (Duldung)
- Erwerbstätigkeit mit mindestens 600,- € Nettolohn und möglichst Vorlage eines unbefristeten Arbeitsvertrags
- Wegen Krankheit (wenn Unterbringung in der Gemeinschaftsunterkunft „unzumutbar“ ist)

- Wegen Schwangerschaft (wenn Unterbringung in der Gemeinschaftsunterkunft „unangemessen“ ist)
- vier Jahre nach dem Abschluss des Asylverfahrens, die „Abschiebung“ aber ausgesetzt ist (Duldung)

### 3. Wohnungssuche – Erste Schritte

Sobald die anerkannten Asylbewerber ihre Aufenthaltsgenehmigung erhalten, können sie sich selbst eine Wohnung suchen, wobei sie häufig sehr dankbar für Unterstützung sind. Aktuelle Wohnungsangebote finden sich generell in Wochenzeitungen, Anzeigeblättern oder im Internet.

Da anerkannte Asylberechtigte nun auch Leistungen nach dem ALG II erhalten (dies muss bei einem Termin im Jobcenter beantragt werden) ist für die Kostenübernahme der Wohnung jetzt auch das Jobcenter zuständig. Das heißt, bei der Wohnungssuche müssen bestimmte „Mietobergrenzen“ berücksichtigt werden, um sicherzugehen, dass die Kosten für eine Mietwohnung auch tatsächlich übernommen werden (siehe auch 4. und 5.).

Mit erteilter Aufenthaltserlaubnis und dem Bescheid über ALG II – Leistungen kann der Asylberechtigte darüber hinaus noch den sogenannten „**Wohnberechtigungsschein**“ (**WBS**) bei der Stadt oder dem Landkreis Würzburg beantragen, je nach dem wo er aktuell gemeldet ist. Für die Ausstellung des Scheines werden i.d.R. 15,- € berechnet. In der Stadt Würzburg werden, nach einem bestimmten Prioritätensystem „öffentlich geförderte Wohnungen“ zugeteilt, sobald Wohnungen zur Verfügung stehen. Im Landkreis Würzburg wiederum wird bei der Ausschreibung einer Wohnung angegeben, ob zum Bezug ein Berechtigungsschein notwendig ist.

#### **Landratsamt Würzburg – Bauamt Verwaltung und Wohnraumförderung (WBS)**

Zeppelinstraße 15  
97074 Würzburg  
Telefon: 0931 8 003-383 oder -338

#### **Stadt Würzburg – Fachbereich Soziales – Wohnungswesen (WBS)**

Karmelitenstraße 43 Zimmer 307  
97080 Würzburg  
Telefon: 0931 37-2 760 oder -3 544

Stadt und Landkreis Würzburg und der Diözesancaritasverband finanzieren seit 2017 auch die Wohnraumvermittlung „fit for move“ im Caritasverband für die Stadt und den Landkreis Würzburg. Bei dieser können sich alle am Wohnungsmarkt benachteiligten Personen anmelden und werden dann bei der Wohnungssuche unterstützt und auch nach dem Umzug bei Bedarf noch weiter begleitet.

**Wohnraumvermittlung „Fit for move“**

Reuterhaus

Mergentheimer Straße 184

97084 Würzburg

Heike Bracker

Telefon: 0931 38659-213

0172 373 75 20

E-Mail: [h.bracker@caritas-wuerzburg.org](mailto:h.bracker@caritas-wuerzburg.org)

Irina Perez Lazcano

0931 38659-212

0172 381 97 55

[i.perez-lazcano@caritas-wuerzburg.org](mailto:i.perez-lazcano@caritas-wuerzburg.org)

#### 4. Mietobergrenzen und Heizkosten im Landkreis Würzburg

Folgende Mietobergrenzen sind ab dem 01.01.2017 im **Landkreis Würzburg** nach dem SGB II **an-**  
**gemessen:**

##### 4.1. Sie zahlen für Ihre Unterkunft: Miete, Nebenkosten und Heizkosten (inkl. Warmwasser)? – bei NEIN, weiter zu 2.

1 Stand: <b>Gesamtangemessenheitsgrenze § 22 Abs. 10 SGB II inkl Heizkosten und inkl. Warmwasser</b>								
Haus- halts- größe	Angem. Wohn- fläche	m <sup>2</sup> -Preis Netto- kalt- miete	Angem. Grund- miete (angem. Fläche x Netto- kalt- miete/m <sup>2</sup> )	angem. kalte Neben- kosten	Brutto- kalt- miete	Heiz- kosten	Brutto- warm- miete	<b>Angem. Unter- kunfts- kosten</b>
1 Person	bis zu 50 m <sup>2</sup>	6,38 €	319,00 €	52,50 €	371,50 €	71,50 €	443,00 €	<b>443,00 €</b>
2 Pers.	bis zu 65 m <sup>2</sup>	5,77 €	375,05 €	68,25 €	443,30 €	92,95 €	536,25 €	<b>537,00 €</b>
3 Pers.	bis zu 75 m <sup>2</sup>	5,22 €	391,50 €	78,75 €	470,25 €	107,25 €	577,50 €	<b>578,00 €</b>
4 Pers.	bis zu 90 m <sup>2</sup>	5,04 €	453,60 €	94,50 €	548,10 €	128,70 €	676,80 €	<b>677,00 €</b>
5 Pers.	bis zu 105 m <sup>2</sup>	5,21 €	547,05 €	110,25 €	657,30 €	150,15 €	807,45 €	<b>808,00 €</b>
6 Pers.	bis zu 120 m <sup>2</sup>	4,74 €	568,80 €	126,00 €	694,80 €	171,60 €	866,40 €	<b>867,00 €</b>
7 Pers.	bis zu 135 m <sup>2</sup>	4,88 €	658,80 €	141,75 €	800,55 €	193,05 €	993,60 €	<b>994,00 €</b>
jede wei- tere Per- son je- weils	zusätz- lich 15 m <sup>2</sup>	4,54 €	68,10 €	15,75 €	83,85 €	21,45 €	105,30 €	<b>106,00 €</b>

**4.2. Sie zahlen für Ihre Unterkunft: Miete, Nebenkosten und Heizkosten (ohne Warmwasser – Warmwasseraufbereitung erfolgt über z. B. Durchlauferhitzer, Stromboiler)? – bei NEIN, weiter zu 3.**

<b>Gesamtangemessenheitsgrenze § 22 Abs. 10 SGB II inkl. Heizkosten ohne Warmwasser</b>								
Haushaltsgröße	Angem. Wohnfläche	m <sup>2</sup> -Preis Nettokaltmiete	Angem. Grundmiete (angem. Fläche x Nettokaltmiete/m <sup>2</sup> )	angem. kalte Nebenkosten	Bruttokaltmiete	Heizkosten	Bruttowarmmiete	Angem. Unterkunfts-kosten
1 Person	bis zu 50 m <sup>2</sup>	6,38 €	319,00 €	52,50 €	371,50 €	64,00 €	435,50 €	<b>436,00 €</b>
2 Pers.	bis zu 65 m <sup>2</sup>	5,77 €	375,05 €	68,25 €	443,30 €	83,20 €	526,50 €	<b>527,00 €</b>
3 Pers.	bis zu 75 m <sup>2</sup>	5,22 €	391,50 €	78,75 €	470,25 €	96,00 €	566,25 €	<b>567,00 €</b>
4 Pers.	bis zu 90 m <sup>2</sup>	5,04 €	453,60 €	94,50 €	548,10 €	115,20 €	663,30 €	<b>664,00 €</b>
5 Pers.	bis zu 105 m <sup>2</sup>	5,21 €	547,05 €	110,25 €	657,30 €	134,40 €	791,70 €	<b>792,00 €</b>
6 Pers.	bis zu 120 m <sup>2</sup>	4,74 €	568,80 €	126,00 €	694,80 €	153,60 €	848,40 €	<b>849,00 €</b>
7 Pers.	bis zu 135 m <sup>2</sup>	4,88 €	658,80 €	141,75 €	800,55 €	172,80 €	973,35 €	<b>974,00 €</b>
jede weitere Person jeweils	zusätzlich 15 m <sup>2</sup>	4,54 €	68,10 €	15,75 €	83,85 €	19,20 €	103,05 €	<b>104,00 €</b>

**3. Sie zahlen für Ihre Unterkunft lt. Mietvertrag: Miete, Nebenkosten ohne Heizkosten? Brennstoff (wie z. B. Öl wird durch einmalige Beschaffungen zugekauft) bzw. erfolgt durch Zahlung eines Abschlages direkt an den neuen Energieversorger.**

Haushaltsgröße	Angemessene Wohnfläche	m <sup>2</sup> -Preis Nettokaltmiete	Angemessene Grundmiete (angem. Fläche x Nettokaltmiete/m <sup>2</sup> )	angemessene kalte Nebenkosten	Bruttokaltmiete	angemessene Unterkunfts-kosten
1 Person	bis zu 50 m <sup>2</sup>	6,38 €	319,00 €	52,50 €	371,50 €	<b>372,00 €</b>
2 Personen	bis zu 65 m <sup>2</sup>	5,77 €	375,05 €	68,25 €	443,30 €	<b>444,00 €</b>
3 Personen	bis zu 75 m <sup>2</sup>	5,22 €	391,50 €	78,75 €	470,25 €	<b>471,00 €</b>
4 Personen	bis zu 90 m <sup>2</sup>	5,04 €	453,60 €	94,50 €	548,10 €	<b>549,00 €</b>
5 Personen	bis zu 105 m <sup>2</sup>	5,21 €	547,05 €	110,25 €	657,30 €	<b>658,00 €</b>
6 Personen	bis zu 120 m <sup>2</sup>	4,74 €	568,80 €	126,00 €	694,80 €	<b>695,00 €</b>
7 Personen	bis zu 135 m <sup>2</sup>	4,88 €	658,80 €	141,75 €	800,55 €	<b>801,00 €</b>
jede weitere Person jeweils	zusätzlich 15 m <sup>2</sup>	4,54 €	68,10 €	15,75 €	83,85 €	<b>84,00 €</b>

Bei selbstbeschafftem Heizmaterial wird der Bedarf im Monat der Beschaffung als Unterkunftskosten berücksichtigt. Wenden Sie sich vor der Beschaffung von Heizmaterial bitte an den für Sie zuständigen Leistungsrechner bezüglich der angemessenen Brennmaterialmenge und den zu beachtenden Modalitäten.

## 5. Mietobergrenzen und Heizkosten in der Stadt Würzburg

Folgende Mietobergrenzen sind aktuell **in der Stadt Würzburg** nach dem SGB II in den Stadtteilen Altstadt, Zellerau, Dürrbachtal, Grombühl, Lindleinsmühle, Frauenland, Sanderau, Heidingsfeld, Heuchelhof, Steinbachtal, Versbach, Lengfeld und Rottenbauer **angemessen**:

Haushaltsgröße	Angemessene Wohnfläche	angemessene. Unterkunftskosten* (Bruttokaltmiete)
1 Person	bis zu 50 m <sup>2</sup>	375,00 €
2 Personen	bis zu 65 m <sup>2</sup>	490,00 €
3 Personen	bis zu 75 m <sup>2</sup>	540,00 €
4 Personen	bis zu 90 m <sup>2</sup>	630,00 €
5 Personen	bis zu 105 m <sup>2</sup>	730,00 €
Jede weitere Person jeweils	zusätzlich 15 m <sup>2</sup>	Zusätzlich 104,00 €

Leichte Abweichungen der Posten können untereinander ausgeglichen werden, solange der Gesamtbetrag angemessen ist.

Auch für **Heizkosten** gelten bestimmte Richtwerte, die aufgrund durchschnittlicher Verbrauchswerte ermittelt wurden. Folgende Heizkosten in der Stadt Würzburg gelten als **angemessen**:

Haushaltsgröße	Angemessene Wohnfläche	Heizkosten pro Monat
1 Person	bis zu 50 m <sup>2</sup>	75,00 €
2 Personen	bis zu 65 m <sup>2</sup>	97,50 €
3 Personen	bis zu 75 m <sup>2</sup>	112,50
4 Personen	bis zu 90 m <sup>2</sup>	135,00 €
5 Personen	bis zu 105 m <sup>2</sup>	157,50 €
Jede weitere Person jeweils	zusätzlich 15 m <sup>2</sup>	22,50 mehr

## 6. Wohnung gefunden – nächste Schritte

Hat der Asylberechtigte eine Wohnung gefunden, muss sichergestellt werden, dass das Jobcenter die Kosten für diese Mietwohnung tatsächlich übernimmt. Dazu muss der **noch nicht unterschriebene Mietvertrag** einer in Aussicht stehenden Wohnung mit dem Jobcenter besprochen werden. Somit kann bereits im Vorfeld geprüft werden, ob die Kosten und die Größe für eine Wohnung angemessen sind. Schließt man einen Vertrag über eine Unterkunft ohne vorherige Zustimmung ab, läuft man Gefahr, dass nicht die tatsächlichen Kosten, sondern nur die angemessenen Kosten berücksichtigt werden. Sofern die neue Wohnung außerhalb des Landkreises Würzburg liegt, muss die Bestätigung der Angemessenheit der Wohnung durch das neue Jobcenter eingeholt werden.

Nur wenn die jeweiligen Mietobergrenzen nicht überschritten werden, können vom Jobcenter neben den Mietkosten auch die **Mietkaution in Form eines Darlehens** und **Umzugskosten** (in der Regel bis zu 150,- €) übernommen werden. Die Zusicherung der Übernahme der Umzugskosten und der Kautions muss ebenfalls **vor Abschluss eines Mietvertrages** eingeholt werden. Die Übernahme der Mietkaution muss bei Umzug in einen anderen Landkreis mit der „neuen“ zuständigen Behörde besprochen werden. Für die Übernahme der Umzugskosten ist die „alte“ Behörde zuständig.

Ebenfalls beim aktuell zuständigen Jobcenter kann ein **Antrag auf Erstausrüstung** für die neue Wohnung gestellt werden. Dieser beinhaltet z.B. Kosten für Küchenschränke, Herd, Waschmaschine, Staubsauger, Kleiderschränke, Vorhänge, Lampen, Töpfe, Sofa, Esstisch mit Stühlen, Betten...

### Landratsamt Würzburg – Jocenter

Zeppelinstraße 15

97074 Würzburg

Telefon: 0931 8 003-842

Öffnungszeiten:

Montag bis Freitag: 7:30 – 12:00 Uhr

Montag bis Donnerstag: 14:00 – 16:30 Uhr

## 7. Der Umzug

Den Umzug muss der Asylberechtigte (mit ehrenamtlicher Unterstützung) selbst organisieren und durchführen. Sobald der anerkannte Flüchtling eine neue Wohnung bezogen und somit auch eine neue Adresse hat, muss er sich im Bürgerbüro der Gemeinde ummelden. Darüber hinaus muss der neue Wohnort umgehend der Ausländerbehörde und dem BAMF gemeldet werden. Die neue Adresse muss auch Versicherungen, Ämtern, Banken usw. mitgeteilt und/ oder ein Nachsendeantrag gestellt werden.

**Wichtig:** Eine verspätete Ummeldung kann sich unter Umständen auch negativ auf den Aufenthaltsstatus auswirken.

## **8. Wohnungssuche und Familiennachzug**

Einige anerkannte Flüchtlinge suchen gleich eine größere Wohnung für die Möglichkeit, dass ihre Familie nachzieht. Rechtlich betrachtet können von Seiten des Jobcenters bei der Prüfung der Angemessenheit nach Größe und Kosten der Wohnung jedoch nur die sich aktuell in Deutschland befindenden Personen berücksichtigt werden. Es empfiehlt sich daher mit dem Jobcenter genau zu besprechen, welche Möglichkeiten es im Einzelfall gibt. Hilfreich ist es, wenn das Datum des Nachzugs der Familienmitglieder in naher Zukunft und so konkret, wie möglich feststeht.

## **9. Zusammenfassung / Checkliste**

Nachfolgend sind die einzelnen Schritte der Wohnungssuche bzw. des Auszugs noch einmal kurz zusammengefasst:

1. Anerkennungsbescheid liegt vor
2. eventuell: einen Wohnberechtigungsschein bei der Stadt/dem Landkreis beantragen
3. Wohnung aktiv suchen
4. den noch nicht unterschriebenen Mietvertrag beim Jobcenter prüfen lassen
5. den Antrag auf Übernahme der Umzugskosten beim Jobcenter stellen
6. den Erstausrüstungsantrag beim Jobcenter stellen
7. die Beantragung der Kostenübernahme der Kautions als Darlehen beim Jobcenter stellen
8. falls notwendig: Abmeldung bei der vorherigen Schule bzw. beim vorherigen Kindergarten und Anmeldung bei der neuen Schule bzw. dem neuen Kindergarten
9. Umzug organisieren (Transporter, Helfer...)
10. Anmeldung der neuen Adresse bei der Gemeinde (Landkreis) oder im Rathaus (Stadt Würzburg)
11. Mitteilung an die Ausländerbehörde und das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge
12. Postnachsendauftrag ausfüllen
13. neue Adresse den Banken, Versicherungen usw. mitteilen
14. Energieversorger informieren (Zählerstände Strom, Heizung)
15. Antrag auf Befreiung von der Rundfunkgebühr (bei Erhalt von ALG II)

## **10. Erfahrungswerte und Tipps für Ehrenamtliche**

1. Achten Sie gut auf sich und Ihre Kräfte! Gerade durch die angespannte Wohnsituation in und um Würzburg ist es sehr mühsam und häufig ein langer Weg, bis die anerkannten Flüchtlinge eine geeignete und finanzierbare Wohnung gefunden haben. Auch für die Flüchtlinge selbst kann die Wohnungssuche bzw. die Häufung möglicher Absagen sehr frustrierend sein. Um neue Kraft zu schöpfen, ist es hilfreich, sich gut mit dem Helferkreis oder vertrauten Personen auszutauschen.

2. Weisen Sie im Vorfeld der Wohnungssuche „ihre“ Asylbewerber auf die angespannte Wohnungssituation hin und klären Sie die Bedarfe und Vorstellungen zum Wohnraum mit den möglichen Angeboten. So können Missverständnisse von Beginn an vermieden werden.

3. Möglicherweise werden Sie von „Ihren“ Flüchtlingen gefragt, ob sie vorübergehend bei Ihnen zuhause einziehen können. Überlegen Sie sich bereits im Vorfeld, wie Sie mit dieser Anfrage umgehen möchten. Besprechen Sie dies zu gegebener Zeit sachlich mit den Anerkannten.
4. Es kann hilfreich sein, durch z.B. eine Zeitungsanzeige oder das aktive Zugehen auf Freunde, Bekannte, Bürgermeister und den Helferkreis, die Menschen direkt auf Wohnraum anzusprechen (Mund-zu-Mund-Propaganda).
5. Häufig spielen Vorurteile gegenüber Fremden bei potenziellen Vermietern eine große Rolle. Gehen Sie offen mit diesen Ängsten um und zeigen Sie durch konkrete Beispiele, wie sich „ihr“ Asylbewerber um eine Integration in Deutschland kümmert z.B. durch die Teilnahme an einem Integrationskurs oder die Bewerbung auf eine Arbeitsstelle usw.
6. Normalerweise können die Mietkosten direkt vom Jobcenter an den Vermieter überwiesen werden, so dass die Mietzahlungen sicher und regelmäßig eingehen. Sprechen Sie auch diese Sicherheit mit dem potenziellen Vermieter ab.

Stand: 05. April 2018

**Kontakt:**

**Ehrenamtskoordination für die Flüchtlingshilfe im Landkreis Würzburg**

Randersackerer Straße 25  
97072 Würzburg

**Sandra Hahn**

Telefon: 01522 4306779  
0931 38 659-119

Email: [s.hahn@caritas-wuerzburg.org](mailto:s.hahn@caritas-wuerzburg.org)

**Tobias Goldmann**

Telefon: 0172 7926928  
0931 38 659-118

E-Mail: [t.goldmann@caritas-wuerzburg.org](mailto:t.goldmann@caritas-wuerzburg.org)