

# WOHNUNGSSUCHE

**Veranstaltungsreihe  
„Unterstützung von Wohnungssuchenden“**

**Informationsabend, 28. September 2017**

**Landratsamt Freising**

# WOHNUNGSSUCHE

28. September 2017

—

Münchner Freiwillige - Wir helfen e.V.

(Mischa Kunz)

# MÜNCHNER FREIWILLIGE - WIR HELFEN e.V.

- Entstanden aus der Hilfsinitiative am Münchner Hauptbahnhof und in den Notunterkünften im Herbst 2015
- **Ziel:** Engagement für Geflüchtete und benachteiligte Menschen in München
- **Kooperation** mit anderen Organisationen (z.B. ArrivalAid, LH München - Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration, Münchner Flüchtlingsrat, Lichterkette e.V. etc.)

# KONZEPT I

- Anmietung von Wohnungen unmittelbar durch den Verein
- Untervermietung an Geflüchtete und Wohnungslose
- **Vorteile** für Vermieterinnen und Vermieter:
  - 100 % gesicherte Mietzahlungen
  - 100 % Absicherung bei evtl. Schäden an der Mietsache
  - Übernahme der gesamten Abwicklung des Mietverhältnisses

# KONZEPT II

- Umfassendes Schulungsangebot für Patinnen und Paten sowie Geflüchtete und Wohnungslose
- Dauerhafte Kontaktperson für Vermieterinnen und Vermieter, Patinnen und Paten sowie Mieterinnen und Mieter

# DAS TEAM



# DAS TEAM

- Team erfahrener, kompetenter Ehrenamtlicher des Vereins Münchner Freiwillige - Wir helfen e.V.
- Unterstützung und Begleitung durch eine hauptamtliche Mitarbeiterin des Vereins

## **Mischa Kunz**

- Ehrenamtlicher Vorstand und Kassier
- Bankkaufmann und Immobilienmakler seit 1996
- Geschäftsführung & Aufsichtsrat RE/MAX Immobilien Deutschland, Österreich, Schweiz
- 20 Jahre Erfahrung in der Vermietung von Eigentums- und Sozialwohnungen

## **Petra Mühling**

- Ehrenamtliche, stellvertretende Vorstandsvorsitzende
- Volljuristin seit 1998
- 12 Jahre Leiterin Vertrieb - Immobilienunternehmen aurelis Real Estate GmbH&Co.KG
- Selbstständige Rechtsanwältin seit 2015
- Spezialisiert auf Immobilienkauf- und Mietrecht

# WIR BRAUCHEN UNTERSTÜTZUNG ZUM UNTERSTÜTZEN!

Aktive und engagierte Patinnen und  
Paten sind eine wichtige Hilfe für  
erfolgreiche Wohnungssuche und damit  
für Integration



# WAS IST EINER VERMIETERIN / EINEM VERMIETER WICHTIG?

- Pünktliche und regelmäßige Mietzahlungen
- Sorgfältiger Umgang mit der Wohnung/Immobilie
- Keine finanziellen Nachteile bei möglichen Schäden an der Mietsache
- Keine Probleme mit anderen Mietparteien / Eigentümerinnen und Eigentümern im Haus bzw. mit der Hausverwaltung

# BEGRIFFSBESTIMMUNGEN

## **(Netto-)Kaltmiete:**

reiner Mietzins für Überlassung des Wohnraums an die Mieterin/den Mieter

## **Betriebskosten (oder auch Nebenkosten):**

entstehen dem Eigentümer laufend durch das Eigentum  
(vgl. auch § 1 Abs. 1 Betriebskostenverordnung/BetrKV);  
(kalte) Betriebskosten sowie Heiz- und Warmwasserkosten

## **Umlagefähige Betriebskosten:**

Betriebskosten, die an die Mieterin/den Mieter weitergegeben werden dürfen  
(z.B. Müllabfuhr, (Kalt)wasser, Versicherungen etc.; vgl. auch § 2 BetrKV)

## **Bruttokaltmiete:**

Kaltmiete und (kalte) Betriebskosten

## **Bruttowarmmiete:**

Kaltmiete, (kalte) Betriebskosten, Heizung und Warmwasserkosten

# LEISTUNGEN NACH DEM SGB II bzw. XII

## **Angemessene Kosten der Unterkunft:**

Grundsatz: Mietobergrenzen (Stand 01.10.2016) zzgl. 10 %;  
im Übrigen: Einzelfallprüfung; ggfs. Kostensenkungsverfahren  
Mietobergrenzen gelten für Bruttokaltmieten!

## **Kalte Betriebskosten (sind in Mietobergrenzen enthalten):**

Angemessenheit: EUR 1,40 bis EUR 1,70 / qm  
(bei Abweichungen: Nachweis!)

## **Heizung (nicht in Mietobergrenzen enthalten):**

nach tatsächlichem Verbrauch

## **Kaution:** in der Regel als Darlehen

(Rückzahlung -> Abzug von monatlich 10 % vom maßgeblichen Regelbedarf)

## **Erstausstattung der Wohnung einschließlich Haushaltsgeräten:**

einmalige Leistung

# EXKURS

## **Mietpreisbremse (seit 01.08.2015 in Bayern)**

Mietanhebung für Bestandswohnungen bei Wiedervermietung höchstens um 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete

## **Bestellerprinzip (seit 01.06.2016)**

diejenige oder derjenige, der Maklerin oder Makler beauftragt hat, zahlt Maklergebühren/Provision ->

Übernahme der Maklerprovision für Leistungsberechtigte nur dann, wenn Beauftragung der Maklerin/des Maklers in Textform **und** Angebot der Wohnung ausschließlich auf Veranlassung der Leistungsberechtigten/des Leistungsberechtigten erfolgt

## **Kappungsgrenze (seit 2013):**

Erhöhung der Bestandsmieten nur um max. 15 % in drei Jahren

# DIE 3 VERMIETER\_INNEN -TYPEN

## 1) Sozial - engagierte Vermieterinnen und Vermieter

- Wissen um die Problematik und wollen helfen
- Bieten proaktiv ihre Wohnung(en) an

## 2) „Positive“ Vermieterinnen und Vermieter

- Kennen die Problematik, sind grundsätzlich positiv eingestellt
- Wissen zu wenig über den (Behörden-)Ablauf
- Wollen nicht zu viele Umstände haben

## 3) Ablehnende Vermieterinnen und Vermieter

- Vermieten aufgrund von Ressentiments nicht an Geflüchtete und Wohnungslose

# UNTERSCHIED ZU „LOKALEN“ MIETER\_INNEN

Ob deutsche/r, syrische/r oder afghanische/r Mieter\_in, alle sind Menschen wie du und ich.

Aufgrund ihrer Situation, obliegen Menschen mit Migrationshintergrund jedoch oft einem gesonderten Blick bei Vermieter\_innen.

## Warum ist das so?

# BESONDERE BARRIEREN

- Fehlende Sprach- und Schriftkenntnisse
- Fehlende Kontakte
- Fehlendes Wissen über „Wohnen in Deutschland“
- Fehlende Berufstätigkeit
- Unzureichende Bonität
- Kulturelle Unterschiede

# WO FINDE ICH WOHNUNGEN?

- Zeitungen
- Internet
  - Portale
  - Facebook
  - Foren
- Schwarze Bretter
- Hausverwaltungen
- Makler
- Genossenschaften
- Kontakte: Nachbarn, Freunde, Bekannte etc.
- Sozialträger (Caritas, Awo, BRK etc.)
- Aushänge (an Laternen etc.)



# WIE ÜBERZEUGE ICH VERMIETER\_INNEN?

„Ordentliches“ Anschreiben (maximal eine Seite)

Vorteile für die Vermieterin / den Vermieter beschreiben:

- Zuverlässige und gesicherte Mietzahlungen
- Dauerhafte Begleitung durch Patinnen und Paten, Kontaktperson
- Sprachkurs
- Zusicherung pfleglicher Umgang mit der Immobilie/Wohnung
- Wissen über „deutsche Mietkultur“
- dauerhaften Aufenthaltsstatus nennen
- Persönliche Vorstellung der Mietinteressentinnen und Mietinteressenten

Bei telefonischer Erstkontaktaufnahme:

- im Nachgang nochmal schriftlich nachhaken  
„**HHH - Höfliche Hartnäckigkeit hilft!**“

# DAS ANSCHREIBEN

- Optisch ansprechend (keine Eselsohren, Flecken etc.)
- gute Qualität, hochwertiges Papier
- korrekte Grammatik, Rechtschreibung
- alle relevanten Unterlagen und Anlagen beifügen

In zwei Ausführungen:

- Elektronisch als pdf-Datei
- Für die Besichtigung: Hochwertige Mappe

# UNTERLAGEN UND ANLAGEN

- „Lebenslauf“ zur persönlichen und familiären Situation
- Ansprechendes Foto
- Kopie Ausweis
- Aufenthaltsstatus
- Formlose Bestätigung der Bank über einwandfreie Kontoführung
- Bewilligungsbescheid / Bestätigung Jobcenter über gewährte Leistungen und ggfs. maximale Miethöhe (Bruttokaltmiete)
- ggfs. Auskunft des aktuellen Vermieters, dass keine Mietrückstände bestehen
- ggfs. Referenzen Arbeitgeber / Lehrer / Sozialpädagogen

# HILFREICHE UNTERLAGEN

## Selbstauskunft (vorgegeben oder eigene)

### SELBSTAUSKUNFT

Name	Mietinteressent	Ehepartner/Mitmieter
Vorname		
Geburtsdatum		
Staatsangehörigkeit		
Sprache/-n		
Familienstand		
Familienangehörige und sonstige, im Haus lebende Personen (Name, Vorname, Geb.-datum), bzw. Personenzahl der Mietinteressenten:		
Anschrift		
eMail		
Telefon		
Aufenthaltsstatus		
Arbeitsverhältnis (ja/nein)		
Ausgeübte Tätigkeit		
Arbeitgeber		
Name   Anschrift		
Falls selbständig:		
Tätigkeit		
Gesamte Nettoeinkommen monatlich (brutto)		
Kontakt Jobcenter		
Hilfe vermittelnde Organisation		

1. Ist Tierhaltung beabsichtigt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein Wenn ja, bitte Tierart und Anzahl angeben:
2. Spielen Sie ein Musikinstrument? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein Wenn ja, welches?
3. Ist eine gewerbliche Nutzung des Wohnraumes beabsichtigt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein Wenn ja, bitte Umfang angeben:
4. Name, Anschrift und Telefon des jetzigen Vermieters/Unterkunft:
5. Bestehen oder bestanden in den letzten 5 Jahren Mahnverfahren oder Zahlungsklagen, Zwangsvollstreckungen, Verfahren zur Abgabe der eidesstattlichen Versicherung, Konkurs-, Vergleichs- oder Insolvenzverfahren? Wurde in den letzten 10 Jahren eine eidesstattliche Versicherung/Offenbarungseid abgegeben? Sind oder waren entsprechende Verfahren anhängig oder ist ein Haftbefehl zur Erzwingung einer solchen eidesstattlichen Versicherung eingegangen oder zu erwarten? <input type="checkbox"/> Nein, nichts dergleichen <input type="checkbox"/> Ja, und zwar folgende: Ich/wir erkläre(n), dass die vorstehenden Angaben vollständig und wahrheitsgemäß sind. Meine/unsere wirtschaftlichen Verhältnisse sind geordnet.
Energieausweis vorgelegt: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein Ich weiß/wir wissen, dass falsche, bzw. unvollständige oder unrichtige Angaben den Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigen.
Datum _____ Unterschrift Mietinteressent _____ Unterschrift Ehepartner/Mitmieter _____

# HILFREICHE UNTERLAGEN

Schufa-Eigenauskunft

Kostenlos bei [www.Schufa.de](http://www.Schufa.de) anforderbar unter  
„Datenauskunft gem. § 34 BDSG“

Direktlink: [https://www.meineschufa.de/index.php?site=11\\_3\\_1](https://www.meineschufa.de/index.php?site=11_3_1)

# BESICHTIGUNGSTERMIN = VORSTELLUNGSGESPRÄCH

- Pünktlichkeit
- Höflichkeit (angenehmer Händedruck, Blickkontakt, Nicken, aufmerksames Verfolgen des Gespräches, Handies aus, Danksagung, Verabschiedung etc.)
- Seriöses und gepflegtes Erscheinungsbild
- Anwesenheit aller Familienangehörigen, auch der Kinder, die in die Wohnung einziehen
- Perfekte Bewerbermappe
- mit allen notwendigen Dokumenten
- auf Fragen der Vermieterin/der Vermieters vorbereitet sein
- ggfs. offene Fragen zur Wohnung stellen

# BESICHTIGUNG = VORSTELLUNGSGESPRÄCH

## **Bei Einzelbesichtigung:**

Durch persönliches, nettes und sympathisches Gespräch punkten und Fragen stellen

## **Bei Gruppenbesichtigung:**

Auf kurze Vorstellung der Familie bzw. Person konzentrieren, Mappe übergeben und spätere Kontaktaufnahme zusichern

→ Anschließend immer nochmals per Email bedanken und nach 2-3 Tagen nachhaken

# MÖGLICHE BEDENKEN UND LÖSUNGEN

## **Problem 1:**

### **Regelmäßige Mietzahlung**

bei (noch) fehlender Berufstätigkeit und (noch) nicht verfügbaren Bonitätsunterlagen

## **Lösung:**

- Jobcenter übernimmt für alle Wohnungslosen zuverlässig Mietzahlungen
- Pate übernimmt (ähnlich wie Eltern) Bürgschaft. Achtung: Am besten Höchstbetragsbürgschaft.



# MÖGLICHE BEDENKEN UND LÖSUNGEN

## **Lösung 2: Verein mietet Wohnungen direkt von Eigentümern an**

- Verein haftet für Miete
- Jederzeit kündbares Mietverhältnis möglich
- 3 Monatsmieten, Kautions
- Sicherheit und Übernahme aller Schäden
- Zuverlässige Bewohner
- Verlässliche, fachkundige Ansprechpartner
- Keine Arbeit bei Mieterwechseln

# MÖGLICHE BEDENKEN UND LÖSUNGEN

## **Problem 2:**

### **Angst vor Schäden an der Mietsache**

Vermieterinnen und Vermieter befürchten „unsachgemäßen“, weil „kulturell unterschiedlichen“ Umgang mit der Immobilie / Wohnung und ggfs. der Einrichtung (Küche, etc.)

## **Lösung:**

Kautions sowie dauerhafte Begleitung, Aufklärung durch Patinnen und Paten; Ansprechperson auch während des Mietverhältnisses

# MÖGLICHE BEDENKEN UND LÖSUNGEN

## **Problem 3:**

### **Erschwerte Kommunikation**

z.B. bei Vertragsabschluss, bei Fragen zu Nebenkosten, Inventar etc. oder ggfs. auftretenden Problemen während des Mietverhältnisses

### **Lösung:**

Begleitung, Aufklärung und Nachsorge durch Patinnen und Paten; Problemprävention durch unmittelbare Anmietung durch den Verein Münchner Freiwillige - Wir helfen e.V.

# EXKURS WOHNUNGSGEMEINSCHAFTEN

## **Vorteile:**

- Miethöhenbegrenzung in der Regel kein Problem
- „Eingebaute“ Integration

## **Nachteile:**

- Übliche WG - „Nachteile“
- Zum Teil unbekannte Wohnform

# EXKURS WOHNUNGSGEMEINSCHAFTEN

## **Variante 1: ein Mietvertrag**

- alle Mieterinnen und Mieter der Wohnung sind Vertragspartner und gemeinsam Mieterinnen und Mieter
- alle Vertragspartnerinnen und Vertragspartner haften gleich

## **Variante 2: ein Hauptmietvertrag, je Zimmer ein Untermietvertrag**

- Rechte und Pflichten bei der Hauptmieterin/dem Hauptmieter
- Jede Untermieterin/jeder Untermieter für ihr/sein Zimmer

# BISHER AUFGETRETENE PROBLEME

- Parkettboden: Aufquellen durch zu viel Wasser beim Putzen
- Lüften/Schimmel: Nicht gewohnt 3 - 4 x täglich Stoss-/Querlüften
- Cerankochfeldplatte als Anzünder
- Strom: Exorbitante Nachzahlungen (Waschen, Kochen, Fernseher etc.)
- Einhalten von Ruhezeiten
- Mülltrennung

# NACH ABSCHLUSS MIETVERTRAG

- Ansprechfunktion für Vermieterinnen und Vermieter beibehalten
- Bei Terminen mit Ämtern, Formularen helfen
- Strom- / Gas- / Wasser - Zähler in den ersten Monaten im Auge behalten
- Abrechnungen (Strom) überprüfen

# FAZIT

- Vollständige, ordentliche Unterlagen
- Besichtigungstermin = Bewerbungsgespräch
- Begleitung durch Patinnen und Paten in Verbindung mit sympathischem Auftreten verhilft zu „Pluspunkten“
- Beharrlichkeit und Ausdauer
- Verein mietet an und sichert Vermieter
- Unterlagen online verfügbar
- Bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung:  
[wohnen@muenchner-freiwillige.de](mailto:wohnen@muenchner-freiwillige.de)



# WOHNUNGSSUCHE

Link zu Unterlagen:

<http://rem.ax/2eUSbrs>

Link und Videomitschnitt Vortrag:

Nächste Woche auf Homepage Integrationsbeauftragte

Freising

(<https://www.kreis->

[freising.de/buergerservice/themen/integration-von-migranten.html](https://www.kreis-freising.de/buergerservice/themen/integration-von-migranten.html))

VIELEN DANK  
FÜR  
IHRE AUFMERKSAMKEIT!