**Wie finde ich eine Wohnung in Köln?**

**1. Wohnungstypen**

**Von der Stadt geförderte Wohnungen** sind preisgünstig, aber nicht ausreichend vorhanden. Diese Wohnungen werden von Genossenschaften, vom Auszugsmanagement Flüchtlingsrat, Caritas und DRK und selten auch von den Eigentümern im Internet angeboten. Die Suche nach einer städtisch geförderten Wohnungen kann sehr lange dauern, weil es viel zu wenige davon gibt. Trotzdem kann es sinnvoll sein, sich in einer oder mehreren Genossenschaften registrieren zu lassen. Mit etwas Glück kann dort manchmal eine Wohnung freiwerden.

**Privatfinanzierte Wohnungen** sind in der Regel teurer und werden manchmal in der Zeitung, meist aber im Internet angeboten. Die Angebote kommen entweder direkt vom Eigentümer oder von einem Immobilienmakler. Der Makler fordert für seine Arbeit eine hohe Extrazahlung (Provision), die vom Mieter geleistet werden muß. Ein neues Gesetz soll dies aber bald ändern. Dann muß nicht mehr der Mieter, sondern der Eigentümer den Makler bezahlen. (Ein Maklerschein kann beim Wohnungsamt beantragt werden.)

Für öffentlich geförderte Wohnungen braucht man einen **Wohnberechtigungsschein** **(WBS)** vom Wohnungsamt der Stadt Köln. Er garantiert, daß Miete und Kaution vom Jobcenter gezahlt werden. (Antrag per Download über das Wohnungsamt Köln)

**2. Wohnungssuche im Internet**

Am besten gibt man den Suchbegriff „**Mietwohnung Köln**“ ein und geht dann auf die Links „Immobilienscout24“, „Immonet“, „Immowelt“, „Kalaydo“ oder „Kleinanzeigen ebay“. Die meisten Angebote findet man bei „Immobilienscout24“.

**3. Suchkriterien**

Bei der Wohnungssuche spielen zwei Kriterien eine wichtige Rolle: **Größe und Preis**.

Beide werden vom Jobcenter vorgegeben als Voraussetzung für die Zahlung der Miete.

Die **Wohnungsgröße** richtet sich nach der Anzahl der Personen.

1 Person 45 – 50 qm 2 Personen 60 – 65 qm

3 Personen 75 – 80 qm 4 Personen 90 – 95 qm

5 Personen 105-110 qm 6 Personen 120-125 qm

7 Personen 135-140 qm 8 Personen 150-155 qm

 - 2 –

Beim **Mietpreis** gelten folgende Vorgaben:

Grundmiete ohne Nebenkosten und Heizkosten : 6,25 Euro pro qm

Nebenkosten: 2,00 Euro pro qm

Gesamt-Kaltmiete **8,25 Euro pro qm**

Die Heizkosten sind eher flexibel (ca. 1,30 pro qm oder mehr), je nach Zustand der Wohnung.

Bei geringfügigen Überschreitungen der magischen Grenze von 8,25 Euro pro qm kann das Jobcenter von seinem Ermessensspielraum Gebrauch machen, d.h. es kann auch bei (nicht allzu großen) Abweichungen zustimmen. Hilfreich ist hier ein Begleitschreiben mit Hinweis auf besondere Bedingungen (z.B. wenn die Wohnung möbliert ist oder ein Familienmitglied krank, traumatisiert oder behindert ist – ein ärztliches Attest kann hier sehr nützlich sein).

**4. Erster Kontakt mit dem Vermieter**

Der erste Kontakt mit dem Vermieter kann entweder schriftlich online oder telefonisch erfolgen. Dabei ergeben sich **zwei Hindernisse**:

Schon zu Beginn sollte man darauf hinweisen, daß die Person oder Familie einen WBS hat und die Miete vom Jobcenter bezahlt wird. Leider stößt dies in vielen Fällen auf Ablehnung. Hier sind Frustrationstoleranz und Ausdauer gefragt. Erfahrungsgemäß gibt es immer mal wieder den einen Vermieter, der doch bereit ist, zum Besichtigungstermin einzuladen.

Beim Besichtigungstermin entsteht das zweite Problem: preisgünstige Wohnungen ziehen viele Interessenten an. Das bedeutet, daß bei der Besichtigung zehn andere Anwärter vor der Tür stehen. In dieser Situation hat man mit einem WBS kaum Chancen. Es empfiehlt sich daher, schon beim Erstkontakt den Vermieter in ein möglichst langes, persönliches Gespräch zu verwickeln und ihn zu einer Einzelbesichtigung zu bewegen. Klappt nur selten, ist aber den Versuch wert.

Viele Vermieter verlangen eine Schufa (Bankauskunft). Für ALG II Bezieher ist dies kostenlos, ein Formular gibt es im Internet.

**5. Was tun, wenn der Vermieter ja sagt?**

Hat sich der Vermieter positiv entschieden, muß er zwei Formulare ausfüllen:

- das **Mietangebot** (zur Vorlage beim Jobcenter) und

- die **Vermieterbescheinigung** (zur Beantragung der Kaution beim Wohnungsamt)

Beide Formulare sind bei der Heimleitung erhältlich.

Das ausgefüllte Mietangebot sollte umgehend im Jobcenter abgegeben werden (unbedingt die BG Nummer auf den Umschlag schreiben!!)

Meist entscheidet das Jobcenter nicht sofort, sondern erst nach einigen Tagen. Der Antragsteller erhält dann ein Schreiben vom Jobcenter mit Zusage oder Absage (wenn die Mietkosten zu hoch sind).

 - 3 -

Bei Zusage informiert man sofort den Vermieter, der dann den **Mietvertrag** ausstellt. Dieser Mietvertrag wird in Kopie umgehend dem Jobcenter vorgelegt, entweder per Post oder persönlich. (BG Nummer auf dem Umschlag nicht vergessen!) Es empfiehlt sich ein Begleitschreiben, in dem noch einmal deutlich steht, wann der Umzug stattfindet, wie die neue Adresse heißt und an welche Person und Bankverbindung die Miete überwiesen werden soll. (Das Schreiben braucht man u.U. später als Nachweis gegenüber dem Jobcenter, wenn die Mietzahlung nicht eintrifft.)

Danach geht man zum Wohnungsamt der Stadt Köln zur Beantragung der **Kaution**. Hier wird es richtig kompliziert. Mitzubringen sind:

- **Antrag auf Leistungen zur Wohnungsbeschaffung** (mit Unterschrift beider Ehepartner !!)

 (erhältlich beim Amt für Wohnungswesen, auf Anfrage auch per e-mail)

- Ausweise aller Familienmitglieder ( Kopien)

- letzter Leistungsbescheid vom Jobcenter (Kopie)

- Steuer-Identifikationsnummern der Eltern (Kopie) (im Rathaus erhältlich)

- Vermieterbescheinigung (Original) oder Kopie des Mietvertrags

- Bescheid vom Jobcenter, daß das Mietangebot genehmigt ist und die Miete übernommen

 wird (Original)

Achtung: Die Ehefrau muß bei Antragsstellung dabei sein (außer bei GAG-Wohnungen)

Wenn das nicht geht, muß eine Vollmacht vorgelegt werden. Auch ein Übersetzer sollte dabei sein, selbst wenn es nicht notwendig scheint. Denn die Mitarbeiterinnen hier können manchmal etwas launisch sein. Ich habe mehrfach erfahren, daß Antragsteller nachhause geschickt wurden, weil kein Übersetzer dabei war (obwohl der Antragsteller ausreichend Deutsch sprach), weil die Vollmacht nicht notariell beglaubigt war (Unfug!) oder weil die Papiere angeblich nicht vollständig waren. (Bei einem zweiten Besuch in meinem Beisein wurden exakt dieselben Papiere als vollständig akzeptiert.)

Die Zusage der Kautionsübernahme sollte dann dem Vermieter geschickt werden, damit er weiß, daß er sein Geld bekommt (was bis zu 2 Monate dauern kann).

Bei nicht möblierten Wohnungen kann beim Jobcenter ein formloser Antrag auf Erstausstattung zur Finanzierung von Möbeln und Elektrogeräten gestellt werden. Der Bedarf muß detailliert aufgelistet sein. Die Finanzierung ist allerdings begrenzt und richtet sich nach der Anzahl der Personen. Bei drei Personen liegen die Zahlungen bei ca. 1000 bis 1300 Euro.

Auch Umzugs/Transportkosten werden erstattet nach Vorlage von drei Kostenvoranschlägen. Dies aber nur, wenn keine Erstausstattung beantragt wird.

**Der Umzug**

Nach dem Umzug sollte Folgendes schnell erledigt werden:

- Anmeldung im Rathaus

- Anmeldung des elektrischen Stroms

- Mitteilung der neuen Adresse an Bank, Schule, Kindergarten etc.

Wichtig: **Bei Fragen oder Problemen beim Heimleiter/Heimleiterin nachfragen!!!**

**Anhang**

Hier findet man Hilfe bei der Wohnungssuche:

**Auszugsmanagement**

- im Kölner Flüchtlingsrat

 Frau Özlem Esen esen@koelner-fluechtlingsrat.de 0178 2078852

 Frau Nahid Fallahi fallahi@koelner-fluechtlingsrat.de 0163 4560171

- im DRK

 Frau Havva Sari auszugsmanagement@drk.de 0221 4744107-11