

Wohnungssuche in Köln

Elisabeth Busch und Edgar Rütten

Willkommen in Nippes – Wohnungsgruppe

www.willkommen-in-nippes.de

wohnungssuche.nippes@web.de | ebusch@posteo.de

18.06.2022 – Haus Barbara, 50825 Köln-Ehrenfeld

Agenda

- Randbedingungen
 - Mietobergrenzen
 - Mindestgröße Wohnraum
 - Wohngemeinschaften
 - Kaution
 - Wohnsitzauflage
- Städtische Unterkünfte
- Die Vorbereitung
 - WBS
 - Schufa
 - Bewerbungsmappe
- Die Suche
 - Immobilienportale
 - Bewerbungsschreiben

- Mietangebot und Genehmigungsprozess
- Mietvertrag
- Umzug

Zusammenfassung Genehmigungsprozess

- Nach dem Umzug
- Weitere Hilfs- und Informationsangebote
- Kommunikation mit den Ämtern
 - Kontaktdaten der verschiedenen Ämter
 - Kommunikation und Datenschutz
 - Kommunikation mit dem Jobcenter

Mietobergrenzen (Jobcenter/Sozialamt)

Willkommen
in Nippes 

Die nachfolgenden Werte beziehen sich auf die Bruttokaltmiete.

Bruttokaltmiete = Grundmiete **einschließlich sämtlicher** Mietnebenkosten **ohne** Heiz- und Warmwasserkosten)

Generell angemessene Größen/Kosten (Mietrichtwert) gültig ab 01.01.2022:

Anzahl	Größe	Kosten
1 Person	50 qm	651,00 €
2 Personen	65 qm	788,00 €
3 Personen	80 qm	939,00 €
4 Personen	95 qm	1.095,00 €
5 Personen	110 qm	1.251,00 €
jede weitere Person	zzgl. 15 qm	zzgl. 158,00 €

Zusätzlich werden **Heizkosten** gezahlt: 2,00 € **pro Quadratmeter**

 Strom und Internet werden nicht vom Jobcenter/Sozialamt bezahlt, da Teil der Regelleistungen.

Mindestgröße Wohnraum

Für NRW gilt:

"Die Mindestquadratmeterzahl beträgt pro Erwachsene Person 9 m² und pro Kind bis zu sechs Jahren 6 m².

Dies regelt § 9 Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW).“

Quelle: [Mindestwohnfläche pro Person in Mietwohnungen](#) (Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestags)

Wohngemeinschaften

- Geschwister, die nicht mit ihren Eltern zusammenleben, Cousins oder nicht verwandte Personen können eine Wohngemeinschaft bilden. Auch Familien, die mit den Großeltern in einem Haushalt leben wollen, können als Wohngemeinschaft betrachtet werden.
- Jede Mietpartei sollte aber darauf hinweisen, dass sie lieber alleine wohnen würde, aber keine eigene Wohnung gefunden hat. Die Gründung einer WG ist daher nur ein Kompromiss.
- Der von jedem/r WG-Bewohner/in genutzte Wohnraum
 - berechnet sich aus der Fläche des eigenen Zimmers + anteilige Fläche am Gemeinschaftswohnraums (Küche, Bad, Flur, ggf. Wohnzimmer, Balkon, usw.),
 - darf 50 m² nicht überschreiten.

Kautio

- Kautio als Darlehen
 - Stadt Köln überweist die Kautio an den Vermieter.
 - Mieter zahlt das Darlehen in Raten an die Stadt Köln zurück.
 - Verantwortlich für die Rückzahlung:
Amt für Soziales, Arbeit und Senioren - Zentrale Rückabwicklung
<https://www.stadt-koeln.de/service/adressen/10112/index.html>
 - Bei Auszug erhält der Mieter den getilgten Anteil der Kautio zurück.
- Kautio als Bürgschaft
 - Stadt Köln bürgt in Höhe der Kautio für eventuelle Forderungen.
- Voraussetzungen:
 - Das Jobcenter oder Sozialamt hat die Höhe der Miete genehmigt.
 - Das Jobcenter oder Sozialamt hat die Notwendigkeit zum Umzug anerkannt.

 Die Kautio darf nicht höher sein als das Dreifache der Grundmiete.

Wohnsitzauflage 1/2

Menschen die ein Asylverfahren durchlaufen müssen, sind je nach Stand ihres Asylverfahrens „Zur Wohnsitznahme in Köln verpflichtet“. D.h. sie dürfen unter Umständen nicht aus Köln wegziehen.

- Aufenthaltsgestattung (Asylverfahren läuft noch)
 - Wegzug aus Köln nicht erlaubt
- Aufenthaltserlaubnis (Asylverfahren abgeschlossen)
 - a) Mit Wohnsitzauflage („Zur Wohnsitznahme in Köln verpflichtet“)
 - Wegzug aus Köln nur unter bestimmten Bedingungen erlaubt
 - b) Ohne Wohnsitzauflage
 - Wegzug aus Köln erlaubt
- Aufenthalt nach §24 AufenthG: bis zur Registrierung bei der Ausländerbehörde keine Wohnsitzauflage

 Im Zweifel beim Ausländeramt nachfragen.

Wohnsitzauflage 2/2

Für Personen, die eine Wohnsitzauflage haben, gilt:

Einen Antrag auf Aufhebung der Wohnsitzauflage kann jede/r stellen.

- a) Wenn man eine Arbeit hat und damit zumindest teilweise von Sozialleistungen unabhängig ist.
- b) Wenn man eine Schule besucht oder Ausbildung beginnt.
- c) Aus familiären oder humanitären Gründen

 Weitere Informationen, sowie den Antrag auf Aufhebung der Wohnsitzauflage bei der Bezirksregierung in Arnsberg gibt es hier:

<https://www.bra.nrw.de/integration-migration/fluechtlinge-nrw/informationen-fuer-fluechtlinge/antrag-auf-aenderung-oder-aufhebung-der-wohnsitzzuweisung>

Unterbringung von Geflüchteten aus der Ukraine in Städtischen Unterkünften

Willkommen
in Nippes 

Neu in Köln:

→ Welcome Center am Breslauer Platz (Hauptbahnhof)

In privater Unterkunft, wenn man dort nicht länger bleiben kann:

→ Amt für Wohnungswesen (Tagesdienst): Ottmar-Pohl-Platz 1, 51103 Köln
Montag bis Donnerstag 09:00-13:00 Uhr und 14:00-15:00 Uhr, Freitag 09:00-12:00 Uhr



Frau Bokranz vom Wohnungsamt teilt dazu am 31.5.2022 mit:

„Dort erhalten sie eine andere Unterkunft in Köln. Dafür bitte die **Pässe mitbringen und eine kurze schriftliche Mitteilung der Gastgeber, dass ein weiterer Verbleib nicht mehr möglich ist** (ein formloser 2-Zeiler reicht).

Geflüchtete aus der Ukraine, die in Köln privat untergekommen sind und nicht länger bei ihren Gastfamilien bleiben können, und hier beim Ausländeramt registriert sind oder angemeldet sind oder Leistungen beziehen oder Kinder bereits in der Schule sind, bleiben in Köln.“

Wohin die Menschen in Köln kommen, kann immer nur tagesaktuell, frühestens 1-2 Tage vorher, geklärt werden. Vormerkungen (in 14 Tagen muss jemand ausziehen oder ähnliches) sind leider aufgrund der sich immer wieder verändernden Situation bzgl. der zur Verfügung stehenden Ressourcen nicht möglich.

Bei der Unterbringung in Köln wird natürlich versucht, auf die Belange der Geflüchteten (Schulanbindung der Kinder o.ä.) Rücksicht zu nehmen. Das wird aber sicher nicht immer gelingen, dafür sind die freien Unterbringungskapazitäten zu ungleich im Stadtgebiet verteilt. Auch wird der Standard der Unterbringung nicht unbedingt dem entsprechen, den die Geflüchteten u.U. bei ihren Gastgebern gewöhnt sind – häufig mit Gemeinschaftsbädern oder in Unterkünften mit Kojen. Von daher kann es auch eine „Notunterkunft“ sein, aber die Familien wird nicht weitergeschickt.

Quelle: FAQ Ukraine – Stand 5.6.2022 des AK Politik

Wohnberechtigungsschein (WBS)

Bescheinigung, mit deren Hilfe Mieter/innen nachweisen können, dass sie berechtigt sind, eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung zu beziehen.

- Nur für Personen mit Aufenthaltserlaubnis (Ausnahmen sind möglich)
- Gültig für ganz NRW
- Gültigkeitsdauer: 1 Jahr
- Bei Änderung der Familiengröße muss ein neuer WBS beantragt werden.

WBS-Antrag: <https://www.stadt-koeln.de/service/produkte/00758/index.html>

 Wer keine Arbeit hat, braucht keine Einkommenserklärung vorlegen.

Schufa

Die meisten Vermieter verlangen bei Abschluss eines Mietvertrags standardmäßig eine Schufa-Auskunft.

- Kostenlos: Datenkopie (nach Art. 15 DS-GVO)
<https://www.meineschufa.de/de/datenkopie>
 - Der Dokumentenupload ist optional und nicht nötig.
 - Wichtig ist, dass der aktuelle Wohnort mit der bei der Bank gespeicherten Adresse übereinstimmt.
 - Kostenpflichtig (29,95 €): bei Postbank-Filialen innerhalb von 1 Tag
oder: <https://www.meineschufa.de/de/produkt/schufa-bonitaetsauskunft>
-  In der Ukraine gibt es etwas Vergleichbares zur Schufa in Deutschland: www.ubki.ua
-  Kurz nach der Ankunft in Deutschland werden der Schufa noch keine Daten vorliegen
=> ggf. den der Vermieter darauf hinweisen, wenn man noch keine Schufa-Auskunft hat.

Bewerbungsmappe

- Mieter-Selbstauskunft
z.B. <https://www.mietrecht.de/mietvertrag/selbstauskunft-des-mieters.html>
 - ① Kontaktdaten des Wohnungspaten nicht vergessen anzugeben.
 - ① Bei der Frage nach dem Einkommen ggf. ergänzen: „zuzüglich Miete“.
- Kopie des Ausweises
- Kopie der Schufa
- ggf. Kopie der letzten 3 Gehaltsbescheinigungen
- ggf. Kopie des WBS
- Formular „Mietbescheinigung oder Mietangebot“
https://formular-server.de/Koeln_FS/findform?shortname=50-F04_VermietBesch&formtecid=3&areashortname=koeln_html

Immobilienportale

Registrierung empfohlen, da

- Suche speicherbar => Nachricht bei neuen passenden Anzeigen
- Anschreiben bleibt automatisch im Speicher oder ist speicherbar.

Beispiele:

- www.immobilienscout24.de
- www.immowelt.de
- www.wg-gesucht.de (nicht nur WG-Zimmer, auch Wohnungen)
- www.ebay-kleinanzeigen.de

Warnung vor Betrügern!! Für die Anmietung einer Wohnung muss man in Deutschland nie Geld bezahlen (auch nicht als Pfand). Wenn ein seriöser Makler die Vermietung einer Wohnung durchführt, dann wird dieser **immer** vom Vermieter beauftragt und bezahlt.

Bewerbungsschreiben

- Vorstellung des Wohnungspaten („Ich engagiere mich bei... Ich kenne XY seit... Ich unterstütze bei...“)
- Vorstellung des/der Suchenden: Name, Alter, Herkunftsland und Stadt
- Wer zieht mit ein? (Familie, Freund, Cousin, ...)
- Beruf in der Heimat
- Aktuelle Tätigkeit (Sprachschule, Ausbildung, Job, ...)
- Was ist der Plan für die Zukunft? (Sprache lernen, Ausbildungsplatz/Arbeit finden, ...)
- Sprachkenntnisse (Muttersprache, Deutschkenntnisse, ggf. Englischkenntnisse?)
- Begründung für Wohnungssuche (aktuelle Wohnsituation)
- Wer bezahlt die Wohnung? (auch bei Aufstockern den Zuschuss durch die Stadt nennen)
- Referenz des Paten für die/den Suchende/n („Ich habe die Familie als zuverlässig kennen gelernt.“)

Mietangebot und Genehmigungsprozess

Willkommen
in Nippes 

Bevor ein Mietvertrag unterschrieben werden darf, muss die Miete vom Jobcenter oder Sozialamt genehmigt und die Kautionszahlung geklärt sein.

- Empfänger von Leistungen nach AsylbLG (Personen mit Aufenthaltsgestattung oder Duldung)
 - Ausgefülltes Mietangebot ([Link](#)) beim Sozialamt für Asylbewerber-Leistungen vorlegen
=> Prüfung und Entscheidung über Zahlung von Miete UND Kautionszahlung
 - Empfänger von ALG II (Personen mit Aufenthaltserlaubnis)
 1. Ausgefülltes Mietangebot ([Link](#)) beim zuständigen Jobcenter zur Prüfung der Miete vorlegen
 2. Nach Genehmigung der Miete durch das Jobcenter die Kautionszahlung bei der Fachstelle Wohnen ([Link](#)) beantragen. Benötigt werden: Mietangebot (s.o.), Antrag ([Link](#)) und Abtretungserklärung ([Link](#))
-  Eigentlich gilt, dass die Entscheidung über Unterstützung bei der Kautionszahlung vor Abschluss des Mietvertrags gefallen sein muss. Allerdings liegen die Bearbeitungszeiten aktuell bei 2 Wochen (laut Auskunft der Fachstelle Wohnen).

Mietvertrag

Nach Genehmigung der Miethöhe und Klärung der Kautionszahlung (zumindest der Antrag sollte bei der Fachstelle Wohnen vorliegen), darf der Mietvertrag unterschrieben werden.

→ Doppelte Ausführung: Jede Vertragspartei erhält ein Original.

Heikle Punkte im Mietvertrag:

- Kündigungsverzicht (Mindestmietzeit) → Problematisch, da man in dieser Zeit nicht aus dem Mietvertrag herauskommt. Der/die Vermieter/in ist nicht verpflichtet, eine/n Nachmieter/in zu akzeptieren.
- Befristeter Mietvertrag → Birgt das Risiko nicht rechtzeitig eine neue Wohnung zu finden. Oft gibt es auch nicht die Möglichkeit vor Ende des Vertrags die Wohnung zu kündigen.
- Garage/Stellplatz → Kosten werden nur übernommen, wenn der/die Vermieter/in bescheinigt, dass sie/er die Wohnung nicht ohne die Garage/den Stellplatz vermietet.

Umzug

- Beihilfen beim Jobcenter/Sozialamt beantragen
 - Erstaussstattung
 - Renovierungskosten (Übergabeprotokoll und Fotos, die den Zustand der Wohnung belegen)
 - Umzugshilfe (Lastentaxi → 3 Angebote vorlegen)
- Voraussetzung für die Aufnahme der Zahlung der Miete durch Jobcenter/Sozialamt:
 - Mietvertrag
 - Meldebescheinigung für neue Wohnung
Weitere Informationen zur Anmeldung und Wohnungsgeberbescheinigung
<https://www.stadt-koeln.de/service/produkt/anmeldung-ihres-ohnsitzes-1>
 - Übergabeprotokoll
<https://www.mieterbund.de/service/uebergabeprotokoll.html>
- Optional: Bitte um Direktanweisung der Miete an den/die Vermieter/in, falls diese/r dies wünscht

Zusammenfassung

Schritt	Sozialamt	Jobcenter
Vorbereitung	<ul style="list-style-type: none"> • Bewerbungsmappe • Bewerbungsschreiben 	
Genehmigung Miete	<ul style="list-style-type: none"> • Formular Mietangebot und Kautionsforderung vom Vermieter ausgefüllt (Link) • ggf. Auskunfts Vollmacht 	
Genehmigung Kaution	nicht notwendig	<p>Voraussetzung: Die Miete wurde genehmigt, sowie die Notwendigkeit zum Umzug anerkannt.</p> <p>Antrag bei der Fachstelle Wohnen (Link):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Formular Mietangebot und Kautionsforderung vom Vermieter ausgefüllt (dasselbe Formular, das bereits für die Genehmigung der Miete benötigt wurde) • Antrag auf Wohnbeschaffungshilfe (Link) • Abtretungsvereinbarung (Link) • Weitere Dokumente, s. Infoblatt (Link)
Umzug und Mietzahlung	<p>Voraussetzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kopie des Mietvertrags • Nachweis der Ummeldung •  aktuell kann die Meldebescheinigung nachgereicht werden <p>Was optional beantragt werden kann:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Antrag auf Erstausrüstung und/oder Antrag für Zuschuss zu Renovierungskosten • Übernahme von Transportkosten (dazu Angebote von drei Transportunternehmen vorlegen) • Bitte um Direktanweisung der Miete an den/die Vermieter/in 	

Nach dem Umzug

- Nachsendung der Post organisieren
- Adressänderung mitteilen:
 - Bank
 - Krankenkasse
 - Schule/Arbeitgeber
 - Mobilfunkanbieter
 - BAMF
 - Rechtsanwalt
- Anmeldung Strom und ggf. Gas
- Anmeldung Internet
- Anmeldung Rundfunkbeitrag

Weitere Hilfs- und Informationsangebote

Willkommen
in Nippes 

- Broschüre Wegweiser Wohnen in Köln (online in 17 Sprachen verfügbar):
<https://ki-koeln.de/downloads/wegweiser-wohnen-in-koeln/>
- Unterstützung beim Genehmigungsprozess für ehrenamtlich Aktive durch das Auszugsmanagement der Stadt Köln: <https://www.stadt-koeln.de/artikel/62496/index.html>
- Thema Mülltrennung: <https://www.awbkoeln.de/service/downloads/handzettel-in-fremdsprachen/>
- Wichtig! Privat-Haftpflichtversicherung:
 - <https://www.verbraucherzentrale-niedersachsen.de/verbraucherschutz-fuer-fluechtlinge/haftpflichtversicherung-fuer-fluechtlinge>
 - <https://www.verbraucherzentrale.de/fluechtlingshilfe/mehrsprachige-infos-fuer-fluechtlinge>
-  Wenn der Vermieter auf den Abschluss einer Haftpflichtversicherung besteht, übernimmt das Jobcenter die Kosten.
- Stromspar-Check: <https://www.stromspar-check.de/standorte/details/stromspar-check-koeln.html>
- Rundfunkbeitrag (mehrsprachige Informationen):
https://www.rundfunkbeitrag.de/welcome/index_ger.html

Kontakt Daten der verschiedenen Ämter

- Sozialamt
 - Kontaktdaten der zuständigen Sachbearbeiter sind oft bekannt
 - Falls nicht:
☎ 0221 / 221-35049 | @ Sozialamt.Asylangelegenheiten@stadt-koeln.de
- Jobcenter Köln
 - Emails **immer** an das **Teampostfach** unter Angabe der **BG-Nummer** (steht auf jeden Jobcenter-Bescheid)
 - Suche nach dem zuständigen Standort und Kontakt für telefonische Rückfragen:
<https://www.jobcenterkoeln.de/kontakt/>
Hier erhält man Auskünfte oder kann um Rückruf des Sachbearbeiters bitten.
- Fachstelle Wohnen (Kautionsantrag)
@ Sozialamt.WBH@stadt-koeln.de

Kommunikation und Datenschutz

Aus Gründen des Datenschutzes gibt es zwei Möglichkeiten zur Kommunikation:

- a) Man kontaktiert das Amt zusammen mit der unterstützten Person.
- b) Man hat eine (in der Regel formlose) **Auskunfts**-Vollmacht der unterstützten Person.
Wichtig: Es geht hier nicht um eine Betreuung; die unterstützte Person trifft alle Entscheidungen selbst.

Formular des Jobcenters

http://www.jobcenterkoeln.de/common/library/dbt/sections/_uploaded/Downloads/Vorlage_Vollmacht.pdf

 *nur Auskünfte über meinen Leistungsbezug und meine Betreuung beim Jobcenter Köln einholen dürfen.*

Dieses Formular **kann, aber muss nicht** verwendet werden.

Kommunikation mit dem Jobcenter

Wenn man denkt, eine Entscheidung des Jobcenters sei nicht korrekt getroffen worden:

1. Den/die Sachbearbeiter/in noch einmal anschreiben oder anrufen*.
2. Das Kundenreaktionsmanagement kontaktieren:
<https://www.jobcenterkoeln.de/site/de/kundenreaktionsmanagement>
@ Jobcenter-Koeln.Kundenreaktionsmanagement@jobcenter-ge.de

Unterstützung für ehrenamtlich Engagierte:

<https://www.jobcenterkoeln.de/site/de/ehrenamt>
@ Jobcenter-Koeln.Ehrenamt@jobcenter-ge.de

 Es gibt monatliche Informationsveranstaltungen für Ehrenamtler/innen.

*s. Folie „Kontakt Daten der verschiedenen Ämter“

Fragen

Wie setzen sich die Kosten für eine Wohnung zusammen?

1. Miete (auch Grundmiete oder Kaltmiete): das, was der Vermieter bekommt
2. Nebenkosten (NK, auch „kalte“ Nebenkosten): Kosten für z.B. Wasser, Müllabfuhr, Strom im Flur und Keller, Hausmeister, Treppenhausreinigung, Wartung Aufzug, Versicherungen für das Haus, ...
3. Heizkosten: Bei einer Zentralheizung, wird der Verbrauch pro Wohnung gemessen und über die Betriebskostenabrechnung einmal im Jahr mit dem Mieter abgerechnet. Bei einer Etagenheizung (meistens Gas-Etagenheizung) macht der Mieter einen Vertrag mit dem Gasversorger.

Einzug weiterer Personen:

- Besuch ist immer erlaubt. „Besuch“ heißt, die Gäste bleiben nicht länger als 6 Wochen. Der Vermieter muss nicht informiert werden.
- Ganz enge Verwandte (Ehepartner, Kinder) dürfen immer in eine Wohnung mit einziehen. Der Vermieter muss informiert werden, darf es aber nicht verbieten. Information an Jobcenter/Sozialamt. Anmeldung im Einwohnermeldeamt.
- Andere Verwandte oder Nichtverwandte: Man muss den Vermieter/die Vermieterin um Erlaubnis bitten. Information an Jobcenter/Sozialamt. Anmeldung im Einwohnermeldeamt.

Willkommen
in Nippes 

Vielen Dank für das Interesse!!