

Hinweise für die Wohnungssuche

Diese Informationen sind nach bestem Wissen und Gewissen erstellt und sind als Leitfaden zu Ihrer Orientierung gedacht. Weitere Informationen zum Thema Wohnen finden Sie auf unserer Webseite: www.th-koeln.de/wohnen.

Welche Dokumente sollte ich vorbereiten?

- Schufa-Auskunft¹ anfordern oder einen alternativen Nachweis der finanziellen Sicherheit erbringen (z. B. Sperrkonto).
- Erstellen Sie eine Bewerbungsmappe (Lebenslauf, Anschreiben, Nachweis/Erläuterung der finanziellen Sicherheit).
- Anschreiben an Vermieter*in: Stellen Sie sich kurz vor: Wer sind Sie? Woher kommen Sie? Was ist der Grund Ihres Aufenthalts in Deutschland?
- Für Wohngemeinschaften: Verfassen Sie einen etwas persönlicheren Text über sich selbst: Schreiben Sie über Ihre Persönlichkeit, Ihre Hobbys und Interessen. Beziehen Sie sich dabei auf Informationen, die vielleicht schon in der Anzeige erwähnt werden.

Welche Art von Informationen werden von mir verlangt?

- In Deutschland ist es üblich, bei der Besichtigung einer Wohnung eine Selbstauskunft auszufüllen. Sie umfasst typischer Weise Ihre persönlichen Daten sowie Informationen zu Ihrer beruflichen und finanziellen Situation. Darauf sollte immer die datenschutzrechtliche Grundlage vermerkt sein, nämlich Art.6 Abs.1 lit. F DSGVO.
- Ein Scan Ihres Reisepasses kann zu einem späteren Zeitpunkt von Ihrem Vermieter/Ihrer Vermieterin angefordert werden, sollte aber in der Regel nicht beim Erstkontakt von Ihnen verlangt werden.
- Name, Geburtsdatum, aktuelle Adresse usw. sind in der Regel die wichtigsten Informationen, die von vermietenden Personen zur Vorbereitung eines Mietvertrags verlangt werden. Ihre Bankdaten werden normalerweise nicht in den Vertrag aufgenommen; stattdessen erhalten Sie die Angaben Ihres Vermieters/Ihrer Vermieterin, wohin Sie die monatliche Miete überweisen sollen.
Ausnahme: Das Kölner Studierendenwerk (und ggf. einige kommerzielle Anbieter oder private Wohnheime) fragen nach Ihrer Bankverbindung, weil sie Ihre monatliche Miete per Lastschrift einziehen.

Welche Arten von Vorauszahlungen sind üblich?

- Üblich ist die Zahlung einer Kautions sowie der ersten Monatsmiete nach Vertragsunterzeichnung, aber vor Einzug. Die Kautions kann 1-3 Monatskaltmieten betragen.
- Es kann sein, dass die vorher in der Wohnung wohnende Person (Vormieter*in) Sie bittet, Möbel oder Teile der Küche o.ä. abzukaufen. Dies besprechen Sie mit dem*der Vormieter*in und überweisen den vereinbarten Betrag in der Regel vor Einzug. Darüber können Sie sich auch einen Kaufvertrag ausstellen lassen.
- Es ist nicht üblich, nur für die Besichtigung einer Wohnung eine Gebühr zu zahlen. Besichtigungsgebühren sind in der Regel Betrug.

¹ privater Dienstleister, der üblicherweise auf dem Wohnungsmarkt eingesetzt wird, um dem*der Vermieter*in Informationen über die finanzielle Situation eines Mieters*einer Mieterin zu geben, z. B. ob bereits Schulden vorhanden sind

Ist die Miete für diese Art von Wohnung realistisch?

- Ein Zimmer in einer WG in Köln kostet im Durchschnitt: 400 – 600 €
- Ein Einzelappartement / Studio in Köln kostet im Durchschnitt: 600 – 900 €
- Wohnungen in Deutschland sind in der Regel nicht möbliert, daher sollten möblierte Wohnungen teurer sein.
- Eine möblierte Wohnung, die von einem kommerziellen Anbieter angeboten wird, ist in der Regel teurer als eine Wohnung, die von einer privat vermietenden Person angeboten wird.
- Je näher die Wohnung am Stadtzentrum liegt, desto teurer wird sie sein.
- Parkplätze sind in größeren Städten begrenzt und in der Regel gebührenpflichtig. Sollte ein Parkplatz zur Wohnung gehören, so wird dieser in der Regel mit einer Extra-Gebühr in der Anzeige vermerkt.
- Wohnungen in Deutschland haben in der Regel keine Klimaanlage. Wenn eine Klimaanlage zur Wohnung gehört, handelt es sich in der Regel bereits um eine Luxus-Ausstattung, die sich entsprechend auch auf die Höhe der Miete auswirken sollte.

Achtung: Betrugsfälle

Leider kommt es auf dem Wohnungsmarkt immer wieder zur Betrugsfällen. Betrüger*innen haben es oft auf Studierende abgesehen, die besonders dringend eine Unterkunft benötigen. Auch wenn Sie dringend eine Unterkunft suchen – überlegen Sie bitte in aller Ruhe, bevor Sie etwas unterschreiben oder bezahlen. Prüfen Sie das Angebot sorgfältig und holen Sie im Zweifelsfall eine zweite Meinung von einer anderen Person ein.

Beachten Sie:

- Ein Angebot, das „zu gut ist, um wahr zu sein“, ist oft nicht echt! Prüfen Sie daher: Ist die die Miete für Lage und die Ausstattung angemessen?
- Sehen die Bilder wie eine echte Wohnung aus oder eher wie die Bilder aus einem IKEA-Katalog?
- „Ich bin der*die Vermieter*in, aber ich lebe derzeit im Ausland und kann die Wohnung daher nicht zeigen...“ ist heutzutage ein häufiger Hinweis auf Betrug.
- Nur weil ein*e Vermieter*in Ihnen einen Scan eines Reisepasses schickt, heißt das nicht, dass er echt ist; Scans von Reisepässen sind überall im Internet verfügbar.
- Englische Wohnungsangebote (es sei denn, sie sind zweisprachig) sollten Ihnen zu denken geben: Warum sollte ein*e Vermieter*in in Deutschland ein Angebot nur auf Englisch veröffentlichen?
- Ein*e Vermieter*in wird die Miete für eine Wohnung nicht senken, nur um Ihnen zu „helfen“.
- Wenn Sie aus dem Ausland suchen und von einer Privatperson mieten möchten, versuchen Sie, ein Videogespräch mit dem*der Vermieter*in zu führen, um zu überprüfen, ob er*sie wirklich existiert (manchmal wird Ihnen eine aufgezeichnete Videotour angeboten, versuchen Sie zu erkennen, ob es Anzeichen dafür gibt, dass sich die Wohnung nicht in Deutschland befindet, wie z. B. eine Klimaanlage)
- Mietverträge laufen in der Regel über einen längeren Zeitraum (Jahre), daher gibt es monatliche Kündigungsmöglichkeiten in der Regel nur bei Ferienwohnungen (z. B. AirBnB). Im Mietvertrag muss eine Kündigungsfrist genannt werden, in der Regel sind dies 3 Monate. Oder ein Zimmer wird zur Zwischenmiete angeboten. In diesem Fall ist der Mietvertrag direkt auf einen oder mehrere Monate begrenzt.

Worterklärungen

- Vermieter*in: in der Regel Eigentümer*in der Wohnung
- Vormieter*in: Die Person, die vor Ihnen in der Wohnung/dem Zimmer gewohnt hat/aktuell dort noch wohnt
- Mieter*in: Die Person, die das Zimmer mietet (also Sie 😊)
- Kaltmiete: Grundmiete ohne Nebenkosten/Servicegebühren
- Warmmiete: Miete einschließlich Nebenkosten (z. B. Warmwasser/Heizung/Servicegebühren)
- Zwischenmiete: Die Person, die das Zimmer vermietet, möchte nach einer bestimmten Zeit wiederkommen
- möbliert/unmöbliert: mit Möbeln/ohne Möbel
- befristet/unbefristet: Mietende steht bereits fest/Mietende ist offen
- Kautio/Mietkautio: Der Geldbetrag, den Sie bei der Anmietung einer Wohnung als Sicherheit hinterlegen müssen. Meistens zwischen 1-3 Kaltmieten.

Typische Abkürzungen

- WG: Wohngemeinschaft
- 2 ZKB: Zweizimmerwohnung mit Küche (K=Küche) und Bad (B=Bad)
- Z./Zi: Zimmer
- NK: Nebenkosten
- Mbl./möbl.: möbliert, mit Möbeln
- Du: Dusche
- Blk: Balkon
- EG: Erdgeschoss
- OG: Obergeschoss
- DG: Dachgeschoss
- Sout.: Souterrain (unterhalb des Erdgeschosses, teilweise nur kleine Fenster)

Ergänzende nützliche Links:

- <https://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Koeln/5333> (Durchschnittliche Mietpreise Köln)
- www.meineschufa.de (Bonitätsprüfung)
- <https://www.make-it-in-germany.com/de/leben-in-deutschland/wohnen-mobilitaet/wohnen-anmelden> (allgemeine Hinweise zum Thema Wohnen in Deutschland)
- <https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/vertraege-reklamation/abzocke/fakewohnungen-im-internet-so-erkennen-sie-gefaelschte-immobilienanzeigen-27576> (Wie man Betrug erkennt)
- <https://www.asta.th-koeln.de/beratung-und-service/mietrecht/> (Rechtsberatung TH Köln)