

Ratgeber für Studierende

Wohnen in Bochum

Wer in Bochum studieren wollte, hatte es bis vor einigen Jahren einfach. Es gab viele leerstehenden Wohnungen und der Mietpreis war vergleichsweise gering. Meist war in wenigen Tagen eine Wohnung, eine WG-Zimmer oder ein Platz in einem Wohnheim gefunden. Diese Zeiten sind vorbei. Immer schwieriger wird es eine, bezahlbare Wohnung zu finden. Das AkaFö meldet längere Wartezeiten für Wohnheimplätze. Je enger es wird, je mehr Schwierigkeiten haben Studierende, insbesondere wenn sie aus weniger wohlhabenden Elternhäusern kommen, besondere Bedarfe haben oder neu in Deutschland sind. Um eine bezahlbare Wohnung zu finden, wollen wir euch ein paar Tipps geben.



Neue Wohnung – woher?

Ihr seid neu in Bochum? Zur Wohnungssuche bieten sich einige Portale an, die ihr auf unserer Homepage findet: www.mieterverein-bochum.de/wohnungssuche.

Tipp: Darauf achten, dass die Angebote kostenlos sind. Es gibt schwarze Schafe!

Ausführliche Infos haben wir in einem Ratgeber zusammengestellt, den ihr unter <https://www.mieterverein-bochum.de/app/uploads/2017/09/wohnungssuche.pdf> findet

Für Studierende kommen außerdem Wohnheime in Frage, deren Zimmer meist

möbliert sind. Die Preise variieren stark nach Alter und Ausstattung. Bewerben muss man sich beim Akademischen Förderungswerk: <https://whbwerbung.akafoe.de/ipack3/index.html#home>

Wichtig ist, dass in Wohnheimen vieles anders geregelt ist als in „normalen“ Wohnungen. Es gibt zum Beispiel keinen Kündigungsschutz. Deshalb ist es besonders wichtig, was über das Thema „Beendigung des Mietverhältnisses“ im Mietvertrag steht. Es kann z. B. sein, dass man das Zimmer nach einer bestimmten Semesterzahl oder X Wochen nach dem Examen räumen muss.

Außerdem sind in Wohnheimen Warmmieten zulässig und üblich, was in normalen Mietverhältnissen streng verboten ist. Es gibt also auch nicht einmal im Jahr eine Heizkostenabrechnung mit Nachzahlung oder Geld zurück. Dafür kann eine Mietanpassung verlangt werden, wenn Energiekosten steigen.

Mehr dazu in einem weiteren unserer Ratgeber: <https://www.mieterverein-bochum.de/app/uploads/2017/09/wohnheime.pdf>

Viele Studierende liebäugeln auch mit einer Wohnge-

meinschaft. Hier muss man zwei Modelle unterscheiden: Alle Bewohner:innen unterschreiben den Mietvertrag gemeinsam, können dann auch nur gemeinsam kündigen und bei jedem Wechsel muss die Vermieter:in kontaktiert werden. Oder eine:r ist Hauptmieter:in, die anderen Untermieter:innen, was in vieler Hinsicht problemloser ist, aber Schwierigkeiten geben könnte, wenn die Hauptmieter:in ausziehen will.

Ausführliche Infos unter <https://www.mieterverein-bochum.de/app/uploads/2017/09/wohnge-meinschaften.pdf>

Bei der Besichtigung

Bevor man sich für eine bestimmte Wohnung entscheidet, sollte man sie gesehen haben. Bei der Besichtigung gilt: Schaut nicht nur darauf, ob die Wohnung im ersten Augenschein gefällt oder von Größe und Lage her in Frage kommt. Ganz wichtig sind auch folgende Fragen:

- Ist die Miete nicht zu hoch? Dazu hilft ein Blick in den Mietspiegel auf unserer Homepage: <https://www.mieterverein-bochum.de/app/uploads/2021/04/MSp-Bo-21-web.pdf>

Für Menschen aus anderen Großstädten vielleicht überraschend: Derzeit liegt der Durchschnittsquadratmeterpreis in Bochum bei vergleichsweise niedrigen 6,37 €/m². Aber nicht überall in der Stadt ist der Preis gleich. Und je kleiner die Wohnung ist, je höher ist der Quadratmeterpreis. Leider orientieren sich längst nicht mehr alle Vermieter:innen am Mietspiegel. Auch unrenovierte Wohnungen werden schon mal für über 8 €/m² angeboten. Da raten wir: Finger weg, denn ein einmal geschlossener Vertrag gilt. Nachträglich die Miete zu senken ist rechtlich nicht möglich. Wichtig ist natürlich auch, ob die Wohnung zum eigenen Portemonnaie passt.

Wichtig: Studierende bekommen in der Regel kein Wohngeld, das helfen könnte, die Mietbelastung

zu senken. Denn Wohngeld gibt es nicht für Menschen, die „dem Grund nach BaFöG-berechtigt“ sind, und zwar unabhängig davon, ob sie auch tatsächlich Leistungen nach dem BaFöG bekommen. Im BaFöG hingegen sind bestimmte Sätze für das Wohnen enthalten. Den Antrag kann man hier stellen: <https://www.mein-studium-finanzen.de/bafoeg/meinbafoeg-16/>

- Wie hoch sind die (kalten) Neben- und die Heizkosten? Wenn es nicht schon in der Anzeige stand: Fragen! Aber Vorsicht: Manche Vermieter:innen machen hier unrealistisch niedrige Angaben, um leichter vermieten zu können. Das böse Erwachen kommt dann bei der ersten Abrechnung – in Form hoher Nachzahlungen. Wenn die kalten und die warmen Betriebskosten zusammen weniger als zwei Euro pro qm betragen, ist

Misstrauen angebracht. Dann genau nachfragen: Ist die Vermieter:in damit ausgekommen?

- Ist die Wohnung eine Sozialwohnung? Dann braucht man einen Wohnberechtigungsschein, um einziehen zu dürfen. Den bekommt man – wenn man wenig Geld hat – bei der Stadt: <https://www.bochum.de/amt-fuer-stadtplanung-und-wohnen/Dienstleistungen-und-Infos/Wohnberechtigungsschein-WBS>
- Wird eine Kautionszahlung fällig? Wenn ja: Wie hoch? Mehr als drei Kaltmonatsmieten sind nicht erlaubt!
- Verlangt die Vermieter:in eine Abstandszahlung? Das ist nur zulässig, wenn sie:er dafür Möbel, Teppichboden oder dergleichen zurücklässt (also nicht nur fürs Freimachen der Wohnung!) – und nur in angemessener

Höhe. Lasst euch eine Quittung geben!

- Gibt es irgendwelche Mängel, die schon beim bloßen Hinschauen auffallen? Ein Riss im Waschbecken, eine Tür, die nicht schließt? Dann nachfragen, was damit passieren soll. Wer trotz offensichtlicher Mängel anmietet, kann später keine Miete mindern!
- Was will die Vermieter:in alles wissen? Manchmal gibt es umfangreiche Fragebögen. Aber nur Fragen, die das Mietverhältnis betreffen, muss man wahrheitsgemäß beantworten. Wird aber zum Beispiel eine Einkommens-Bescheinigung verlangt oder eine Schufa-Selbstauskunft, muss man:frau mitspielen, wenn man die Wohnung haben will.

Tipp: Zur Wohnungsbesichtigung eine:n Zeug:in mitnehmen und selber keinerlei Zusagen machen!



Der Mietvertrag, der Einzug und das Wohnen

Bevor man einziehen kann, muss der Mietvertrag unterschrieben werden. Das sind meist vorgedruckte Formulare. Dabei solltet ihr auf folgendes achten:

Mietverträge sind in der Regel viele Seiten lang und enthalten jede Menge Kleingedrucktes. Das alles zu lesen und zu verstehen, ist gar nicht so wichtig. Denn Vorgesdrucktes gilt als „allgemeine Geschäftsbedingung“ und ist, wenn es Mieter:innen allzusehr benachteiligt, ungültig. Achten solltet ihr aber auf handschriftliche Einträge. Die gelten i. d. R. als „individuelle Vereinbarung“, die gültig ist.

Aufpassen muss man auch, ob eine Mindestlaufzeit im Vertrag steht, auch Kündigungsverzicht genannt. Bis zu vier Jahre sind zulässig, wenn es für beide Seiten gilt. Wer also einen Vertrag unterschreibt, in dem Mieter:in und Vermieter:in gleichermaßen für z. B. zwei Jahre auf eine Kündigung verzichten, kommt vor dem Ablauf von 24 Monaten nicht aus dem Vertrag. Das kann hinderlich sein, wenn man den Studienort wechseln will. Mehr Tipps unter <https://www.mieterverein-bochum.de/app/uploads/2020/03/mietvertragsklauseln.pdf>

Wer eine neue Wohnung bezieht, muss sich außerdem bei der Stadt anmelden.

Das geht hier: <https://www.bochum.de/Buergerbuero/Dienstleistungen-und-Infos/Anmeldung-in-Bochum>

Wichtig ist, dass man sich mit erstem Wohnsitz in Bochum anmeldet, denn für alle anderen wird eine sogenannte Zweitwohnungssteuer erhoben. Wenn die Heimatstadt ebenfalls eine Zweitwohnungssteuer hat, sollte Bochum der einzige Wohnsitz sein. Entgegen anderslautenden Gerüchten hat es keinerlei Nachteile, wenn Studierende ausschließlich an ihrem Studienort gemeldet sind

– auch nicht für die Eltern (z. B. beim Kindergeld)!

Auch während der Mietzeit gibt es ein paar Basics zu beachten, ohne die das Ganze schnell im Fiasko endet:

- Miete zahlen, einschließlich aller Neben- und Heizkosten, und zwar vollständig und pünktlich! Die Vermieter:in ist die wichtigste Gläubiger:in, den man haben kann! Denn wer mehr als eine Monatsmiete im Rückstand ist, riskiert eine fristlose Kündigung! Dasselbe gilt, wenn man ständig verspätet zahlt – zum Beispiel zum 15. statt zum 1.
- Auch die Stadtwerke wollen regelmäßig Geld sehen,

für Strom – und bei Etagenheizungen auch für Gas. Sonst bleibt die Bude dunkel und kalt, denn die Stadtwerke drehen schnell den Hahn zu, wenn man Schulden bei ihnen hat.

- Wenn es Stress gibt mit der Vermieter:in, hilft eine Mitgliedschaft im Mieterverein. Der berät und vertritt seine Mitglieder in allen mietrechtlichen Angelegenheiten genauso, wie ein:e Anwält:in es tun würde, kostet aber für Menschen unter 27 nur 6,00 € im Monat. Mitglied werden kann man online: <https://www.mieterverein-bochum.de/mitgliedschaft/>



Links

Abtippen? Nöö.

Wer tippt schon gerne ellenlange Links ab? Nicht nötig! Alle Links in diesem Ratgeber findet Ihr zusammengefasst auf unserer Homepage:



Noch mehr Probleme?

In einem Mietverhältnis kann es jede Menge Probleme geben: Heiz- und Nebenkosten, Schönheitsreparaturen, Mieterhöhung, Modernisierung, Kautions, Kündigung und Auszug – alles wirft Fragen auf, mit denen mietrechtliche Laien meistens erstmal überfordert, um die man sich aber trotzdem kümmern muss,

wenn man keine Nachteile haben will.

Wer sich zutraut, solche Dinge selbst anzugehen, findet auf unserer Homepage www.mieterverein-bochum.de jede Menge Hilfestellungen. Wir haben eine Ratgeber-Reihe mit Merkblättern zu über 30 Themen, die wir kostenlos

auch an Nicht-Mitglieder abgeben. Die gibt's in unseren Geschäftsstellen (siehe Kontakt) oder als PDFs auf unserer Homepage, nämlich hier:



Wie der Mieterverein hilft

Egal, ob man einen neuen Mietvertrag abschließen will, oder ob es im Mietverhältnis irgendwelche Probleme gibt (Mieterhöhung, Nebenkosten, Wohnungsmängel, Kündigung etc.) – der Mieterverein ist der fachkundige Dienstleister in allen Fragen des Mietrechts. Er berät und vertritt seine Mitglieder bei Schwierigkeiten mit Vermieter:innen, Ämtern und Behörden. Wie, erfährt Ihr hier.

Der Mieterverein ist ein ganz normaler eingetragener Verein, der sich, wie alle anderen e. V. auch durch Mitgliedsbeiträge finanziert. Das ist, was die persönliche Beratung und Betreuung seiner Mitglieder angeht, auch schon der größte Unterschied zu einem Rechtsanwalt. Der berät nämlich gegen Gebühren, deren Höhe sich nach dem Streitwert richtet. Beim Mieterverein sind Rechtsberatung, Schriftverkehr und Aktenführung bereits im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Der liegt bei nur 7,50 € im Standard- und 9,50 € im Premium-Tarif pro Monat. In letzterem ist eine Mietrechtsschutz-Versicherung enthalten. **Für Studierende besonders interessant ist der U27-Tarif für nur 6,00 bzw. 8,00 € pro Monat.**

Doch es gibt noch einen weiteren, ganz wesentlichen Unterschied: Beim Mieterverein beraten wir nicht nur unsere Mitglieder in persönlichen Sprechstunden. Immer dann, wenn in einer Siedlung viele Mieter vom

gleichen Problem betroffen sind – zum Beispiel Modernisierung, Verkauf oder Abriss – versuchen wir, die Mieter zu einem gemeinsamen Vorgehen zu bewegen. Wir kommen dazu zu Euch in Eure Siedlung mit einer Infoveranstaltung, die Euch über Eure Rechte informiert.

Da der Mieterverein Mieterinteressen auch im (kommunal-)politischen Raum vertritt, unterstützt Ihr mit Eurer Mitgliedschaft auch gleichzeitig eine starke Mieterlobby in Stadt, Land und Bund.

KONTAKT

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e. V.

44787 Bochum
Brückstraße 58
Tel.: 0234 / 96 11 40
Mo - Do 8:30 - 18:00
Fr 8:30 - 12:00

44866 Wattenscheid
Nikolaistr. 2
Tel: 02327 / 88403
Mo 9 - 12 + 13 - 18
Do 9 - 12 + 13 - 15

45525 Hattingen
Bahnhofstraße 36
Tel: 02324 52524
Di 9 - 12 + 13 - 18
Do 9 - 12 + 13 - 15

info@mvbo.de
facebook.com/Mieterverein.Bbochum
Twitter: @MieterBO