Verbraucherzentrale
Hamburg

Home sweet home: Checkliste für die erste eigene Wohnung

Eine schöne und bezahlbare Bleibe zu finden, ist eine Herausforderung für junge Menschen. Das Geld ist knapp und der Wohnungsmarkt – vor allem in Großstädten – angespannt. Ob Zimmer in einer Wohngemeinschaft oder eigene Wohnung, den Mietvertrag sollte man sich ganz genau anschauen.

© Behörde für Justiz und Verbraucherschutz (BJV)

DAS SOLLTE MAN WISSEN

1. Je nach Studienort gehört durchaus Glück dazu, eine schöne Wohnung zu einem guten Preis zu finden. Alternativen können zunächst ein Wohnheimplatz, eine Wohngemeinschaft oder auch ein Zimmer zur Untermiete sein.

2. Für die Suche nach einer Wohnung sollte man möglichst viele verschiedene Wege nutzen (Anzeigen, Aushänge, Immobilien-Portale, Freundes- und Bekanntenkreis) und frühzeitig mit der Recherche beginnen. Eine Bürgschaft der Eltern erhöht die Chancen am Wohnungsmarkt.
3. Wer Nägel mit Köpfen machen und einen Mietvertrag unterzeichnen will, sollte die Wohnung genau prüfen und sich auch die Konditionen des Mietvertrags im Detail anschauen.
4. Die persönliche Umzugs-Checkliste der Verbraucherzentrale hilft, alle Punkte zusammenzustellen, die wichtig sind, wenn man von zu Hause auszieht.

Stand: 04.06.2024

Wer in seinen eigenen vier Wänden leben möchte, hat es vielerorts schwer. Denn das Angebot an Wohnungen ist überschaubar und oft nicht sonderlich preisgünstig. *„Was bekomme ich, und was kann ich mir leisten?“* müssen sich Auszubildende, Studierende oder junge Berufsanfängerinnen und -anfänger vor allem fragen, wenn sie der elterlichen Wohnung den Rücken kehren wollen.

Eine Wohnung suchen

Der klassische Weg für die Suche nach einer eigenen Bleibe ist das Durchforsten von Tageszeitungen, Anzeigenblättern oder Immobilien-Portalen. Bei letzteren kann man dank der vielen Filteroptionen sehr gezielt nach geeigneten Angeboten suchen. Mitunter hilft auch das Schalten einer eigenen Kleinanzeige weiter oder ein Aushang an „Schwarzen Brettern“ von Unis, Cafés und Supermärkten. Azubis können sich zu Beginn ihrer Ausbildungszeit auch an ihren Betrieb wenden und um Unterstützung bei der Wohnungssuche bitten. Für Studentinnen und Studenten ist das Studierendenwerk eine gute Anlaufstelle.

Nutzt für die Wohnungssuche alle Möglichkeiten und Kontakte, die ihr habt. Das kann der eigene Freundeskreis sein, die persönlichen Social-Media-Accounts, aber auch Freunde oder Bekannte der Eltern.

Auf zum Casting

Wer schließlich eine Wohnung gefunden hat, die zum finanziellen Budget passt, muss meist bei einer Vor-Ort-Besichtigung „nur“ noch den Vermieter von sich überzeugen. Auszubildende, Studierende und junge Berufsstarter mit eher kleinem Gehalt haben da meist nicht so gute Karten. Ausschweifende Partys, ein wenig sorgsamer Umgang mit dem Mietobjekt, finanzielle Engpässe und Mietrückstände – die Liste der Vorurteile ist lang. Was tun?

Wer der Skepsis etwas entgegensetzen will, sollte im Gespräch einen sympathischen und zuverlässigen Eindruck hinterlassen und bereit sein, bestimmte Fragen (nicht alle) des Vermieters zu beantworten. Auch Eltern können helfen, indem sie am Besichtigungstermin teilnehmen und/oder gegebenenfalls eine Bürgschaft für die Miete unterzeichnen. Eine schriftliche Bürgschaft sichert den zweifelnden Wohnungsbesitzern die regelmäßige Zahlung der Miete zu.

Wohnung richtig checken

Gerade wenn die Freude über einen Zufallsfund besonders groß ist, sollte man einen kühlen Kopf bewahren und die neue Bleibe auf Herz und Nieren prüfen. Das kann im Nachhinein jede Menge Kosten sparen.

- Ist die Wohnung gut gelegen (Entfernung zu Uni, Betrieb, Supermarkt)?
- Gibt es angrenzende (und möglicherweise störende) Gewerbebetriebe?
- Wie wird die Wohnung beheizt (keine Elektroheizung)? Wird Wasser über die Heizungsanlage erwärmt (besser) oder über einen elektrischen Warmwasserbereiter?
- Wie sind die Fenster verglast (zum Beispiel Isolierverglasung oder Wärmeschutzverglasung)?
- Gibt es irgendwo Schimmel in der Wohnung (auch den Vermieter zu möglichen Problemen befragen)?

GUT ZU WISSEN

Vorsicht, steigende Mieten! Bei sogenannten Staffelmietverträgen wird die Miete in regelmäßigen Abständen erhöht. Bei Indexmietverträgen orientiert sich die Miethöhe über den Verbraucherindex an den durchschnittlichen Lebenshaltungskosten. Ist die Inflationsrate hoch, steigt also auch die Miete kräftig. Eine repräsentative Umfrage für Hamburg hat zuletzt gezeigt, dass vor allem jüngere Menschen in solchen nachteiligen Mietverträgen stecken.

Mietvertrag unterzeichnen

Macht die Wohnung einen guten Eindruck und hat man sich mit dem Vermieter geeignet, steht die Unterzeichnung des Mietvertrags an. Darin ist festgelegt, wie viel Miete pro Monat zu zahlen ist, was alles zur Wohnung gehört (Keller, Dachboden…) und an welchem Tag das Mietverhältnis beginnt. Mit der Unterschrift fällt eine Kaution an, in der Regel drei Monatsmieten. Dieses Geld legt der Vermieter auf ein spezielles Konto und kann es im Notfall nutzen – falls die Miete plötzlich nicht mehr bezahlt oder die Wohnung beim Auszug in einem stark renovierungsbedürftigen Zustand zurückgelassen wird.

Ist der **Mietpreis** mit dem Zusatz „warm“ angegeben, sind die Nebenkosten (Müllabfuhr, Gartenpflege) sowie die Heizung inklusive, bei „kalt“ nicht. Geplante Mieterhöhungen müssen ebenfalls benannt werden, zum Beispiel eine „Staffelmiete“. In diesem Fall wird die Miete zu bestimmten Zeitpunkten angehoben.

Wer den Verdacht hat, eine Miete zahlen zu müssen, die mehr als 10 Prozent über dem Mietenspiegel (= ortsübliche Vergleichsmiete) liegt, sollte sich informieren, ob die **Mietpreisbremse** greift. Vor allem Wohnungen für Wohngemeinschaften sind oft sehr teuer.

Manche Verträge sind **zeitlich befristet**. Die Besitzer vergeben ihre Wohnung dann nur für ein paar Jahre, oder sie vereinbaren im Vertrag eine Mindestmietdauer, um einem frühen Wechsel vorzubeugen.

Verträge für Strom, Internet und Telefon

Der Wasserverbrauch wird in der Regel extra über den lokalen Versorger (zum Beispiel die Stadtwerke) berechnet. Für Strom und unter Umständen Gas müssen ebenfalls gesonderte Verträge geschlossen werden. Wer sich rechtzeitig an das zuständige Unternehmen wendet und beim Einzug die Zählerstände notiert, beugt Problemen vor. Wer vor dem Einzug noch keinen Vertrag mit einem Stromversorger geschlossen hat, landet automatisch in der Versorgung des Strom-Grundversorgers. Dieser Vertrag kann mit einer Frist von nur zwei Wochen wieder gekündigt werden. Manchmal lohnt sich der Wechsel zu einem anderen Anbieter oder in einen anderen Tarif.

Telefon- und Internetanschlüsse sind in den meisten Wohnungen vorhanden. Die Wahl eines Anbieters sollte wohl überlegt sein, auch wenn man dann vielleicht nicht vom ersten Tag an in der neuen Bleibe erreichbar ist. Vielleicht muss es ja gar kein Festnetzanschluss sein, weil der Mobilfunkanbieter auch alles liefert, was gewünscht und gebraucht wird.

Energiesparen

Heizung, warmes Wasser und Strom kosten eine Stange Geld und reißen Löcher in die Haushaltskasse. Ein auf Standby geschalteter Fernseher zum Beispiel verbraucht – obwohl er ja gar nicht läuft – bis zu 15 Watt Strom pro Stunde. Bei der Beleuchtung kann insbesondere Strom einsparen, wer eher auf LED und weniger auf die nicht mehr gebräuchlichen Glüh- und Halogenlampen setzt.

Viel Energie benötigt man aber vor allem für warmes Wasser und fürs Heizen. Jedes Grad weniger bei der Raumtemperatur bedeutet eine Einsparung von sechs Prozent Energie. Ratsam ist es daher, nur die Zimmer in Haus oder Wohnung zu beheizen, die auch tatsächlich genutzt werden und am besten in keinem Raum mehr als 20 Grad Celsius zu haben. Nachts und während eines Urlaubs kann man die Raumtemperatur absenken – jedoch möglichst nicht auf unter 16 Grad Celsius. Bitte beachten: Wenn's nach einer längeren Abwesenheit wieder warm werden soll, geht das nicht zügiger, wenn das Thermostat auf 5 gestellt wird. Auch dann ist Stufe 3 die richtige Wahl. Achtsam sollte man auch beim Wasser sein. Je weniger warmes Wasser aus dem Hahn läuft, desto mehr Energie kann man sparen.

Nachsendeantrag einrichten

Post kann für sechs oder zwölf Monate von der alten an die neue Adresse weitergeleitet werden, wenn man einen Nachsendeantrag stellt (online auf post.de). Achtung, nicht auf Trittbrettfahrer hereinfallen – da gibt es durchaus dubiose Dienstleister am Markt . Lieber früher als zu spät lautet hier die Devise, denn die Umstellung braucht erfahrungsgemäß ein paar Tage. Übrigens, nicht nur die Post sollte Bescheid wissen. Auch Freunde, die Hausbank, Versicherungen und andere freuen sich über einen Hinweis zur neuen Anschrift.

UNSER RAT

Die Wohnungssuche ist nicht einfach. Bleibt hartnäckig und nutzt euren gesunden Menschenverstand! Wenn ihr nicht gleich eine gute Wohnung oder ein geeignetes WG-Zimmer findet, hilft vielleicht auch eine Unterkunft zur Zwischenmiete. So kann man in Ruhe weitersuchen, wohnt aber schon dort, wo man arbeitet oder studiert.

Vorsicht ist geboten bei Zimmerangeboten, die wie ein Sechser im Lotto klingen. Besonders, wenn plötzlich vorab Geld gezahlt werden muss, sollte man die Finger davon lassen. Auch, wenn man euch drängt, einen Vertrag sofort zu unterschreiben, ist das kein gutes Zeichen.

Dieser Artikel wurde erstellt in Zusammenarbeit mit dem Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V. und Mieter helfen Mietern Hamburger Mieterverein e. V. (MhM)

© Verbraucherzentrale Hamburg e. V.

https://www.vzhh.de/junge-leute/wohnung