



**FRIEDRICH-SCHILLER-  
UNIVERSITÄT  
JENA** Internationales Büro  
International Office

# **Zimmersuche in Jena**

Ein Ratgeber für internationale Studierende

## ***Room Search in Jena***

*A Short Guide for International Students*

**Impressum:** B. Salheiser. Internationales Büro. FSU Jena. 2017. Druck finanziert aus Mitteln des DAAD/Auswärtigen Amtes.

**Rechtliche Hinweise:** Das Internationale Büro übernimmt keine Verantwortung oder Haftung für Inhalte der genannten Internetseiten oder für etwaige Mietverhandlungen oder Mietvertragsverhältnisse.

***Imprint:** B. Salheiser. International Office. FSU Jena. 2017. Printing financed from means of DAAD/Foreign Office.*

***Legal note:** The International Office is not to be held responsible or liable for the contents of the websites mentioned or for possible accommodation negotiations or contracts.*

# WOHNUNGSSUCHE IN JENA

## 1. FAQ – Häufige Fragen

Frage	Antwort/Hinweis
Warum bekomme ich kein Wohnheimzimmer, obwohl ich mich beworben habe?	Es gibt nicht genügend freie Zimmer in Jena. Es gibt ca. 22.000 Studierende in Jena und 2.900 Wohnheimplätze, die aber auch größtenteils schon belegt sind.
Kann ich mich jetzt noch für ein Wohnheimzimmer bewerben?	Die Bewerbung endet immer am 31.7. für das Wintersemester, am 31.1. für das Sommersemester. Aber frage nochmal das Studentenwerk direkt.
Gibt es eine Wohnplatzbörse, auf der freie Zimmer vergeben/verlost werden?	Nein. Aber falls es plötzlich freie Zimmer geben sollte, werden sie noch in der Reihenfolge der Nachfragen vergeben. Nachfragen in der <u>Abteilung Wohnen, Philosophenweg 20</u> , lohnen sich aber immer erst ab der zweiten Hälfte im Oktober/April.
Wie finde ich noch ein Zimmer?	Siehe unten: Beste Internetseiten und Tipps.
Darf ich erstmal bei Freunden wohnen?	Für ein paar Tage als Gast ist das ok. Es muss aber mit dem Vermieter und Mitbewohnern abgesprochen sein.
Welche Adresse melde ich im Bürgerbüro an?	Es kann erst einmal die Adresse bei Freunden oder im Hostel sein (c/o). Nach einem Umzug muss man die neue Adresse im Bürgerbüro anmelden.
In Jena ist alles voll – was nun?	Suchen Sie im Umkreis: Apolda, Gera, Weimar, Erfurt, Kahla, Camburg, Stadtroda oder Rudolstadt sind gut mit Zug und Bus erreichbar (im Semesterticket enthalten) und haben mehr freie und teilweise auch billigere Wohnungen anzubieten. Bewerben Sie frühzeitig sich für das nächste Semester für ein Wohnheimzimmer.
Kann ich in eine WG ziehen? Oder selbst eine WG gründen?	Ja, natürlich. Bitte beachten Sie die Tipps unten zur WG-Suche/-Gründung.

## 2. Beste Internetseiten zum Suchen

Link	Wofür	Bemerkungen
<a href="http://www.studenten-wohnen-jena.de">www.studenten-wohnen-jena.de</a>	Suchen und Anbieten	Portal des Studentenwerks
<a href="http://www.wg-gesucht.de">www.wg-gesucht.de</a>	Suchen und Anbieten	
<a href="http://www.studenten-wg.de">www.studenten-wg.de</a>	Suchen und Anbieten	ausschließlich provisionsfrei
<a href="http://couchsurfing.de/">http://couchsurfing.de/</a> <a href="http://www.sofasurfen.org">www.sofasurfen.org</a> <a href="https://www.airbnb.de">https://www.airbnb.de</a>	Suchen und Anbieten	nur für einen kurzzeitigen Aufenthalt, tw. Kostenpflichtig
<a href="http://www.wohngemeinschaft.de">www.wohngemeinschaft.de</a>	Suchen und anbieten	
<a href="http://www.easywg.de">www.easywg.de</a>	Suchen und anbieten	
<a href="http://www.immobilienscout24.de">www.immobilienscout24.de</a>	Suchen und anbieten	
<a href="http://www.wunderflats.com">www.wunderflats.com</a>	Suchen und anbieten	
<a href="http://www.uni-jena.de/Wohnliches">www.uni-jena.de/Wohnliches</a>	Übersichtsseite	Zeigt Internetseiten, über die Sie ein Zimmer suchen können.
<a href="http://www.stw-thueringen.de/deutsch/wohnen/bewerbung-wohnplatz/bewerbung-auf-wohnplatz-neu">www.stw-thueringen.de/deutsch/wohnen/bewerbung-wohnplatz/bewerbung-auf-wohnplatz-neu</a>	Onlinebewerbung für Zimmer im Studentenwerk	Fristen beachten.

### 3. Wichtige Wörter

Courtage/Provision	Häufig 2 Warmmieten, die sich der Makler bei der Vermittlung der Wohnung verdient. Bekommt man nicht zurück.
GEZ/Rundfunkgebühr	Abgabe für Fernsehen, Radio und Internet, die man an den Staat zahlen muss. Beitrag muss monatlich pro WG bezahlt werden.
Haftpflichtversicherung	Bezahlt für Schäden, die Sie verursacht haben (z.B. Feuer bei einem Brand in der Küche)
Hausratversicherung	Bezahlt für Schäden, die an Dingen in Ihrem Haushalt passieren (z.B. Wasserschaden wegen der kaputten Waschmaschine).
Hauswart/Hausmeister	Kümmert sich um Ordnung und Sicherheit im Haus und ums Haus herum. Wechselt kaputte Lampen und räumt Schnee. Manchmal auch nicht - bei Problemen spricht man am besten mit dem Verwalter/Eigentümer.
Kaltmiete	Die reine Grundmiete. Sie berechnet sich über die Größe der Wohnung/des Zimmers und die Ausstattung. Es gibt einen Mietspiegel zum Ortsvergleich im Wohngebiet.
Kautio	Häufig 2 Warmmieten, die als Sicherheit für den Vermieter auf einem Kautionskonto hinterlegt werden. Wenn es keine Schäden gibt, bekommt man die Kautio nach dem Auszug zurück. Die Kautio dient dem Vermieter auch als Sicherheit, wenn noch Nachzahlungen der Nebenkosten des laufenden Jahres (die erst noch in der Zukunft berechnet werden) erwartet werden. Falls man nach Auszug Deutschland verlässt, sollte man eine Rückzahlung auf ein Konto in der Heimat vereinbaren (in Europa IBAN; weltweit auf eine VISA-Karte o.ä.).
Kündigungsfrist	Im Mietvertrag ist geregelt, wie lange vor Auszug man kündigen muss.
Makler	Verdient mit der Vermittlung von Wohnungen sein Geld. Siehe <i>Courtage</i> .
Mitgliedschaftsanteile / Genossenschaftsanteile	Einmaliger Mitgliedsbeitrag bei einer Wohnungsgenossenschaft (in Jena z.B. Carl-Zeiss-WG), um Mieter werden zu können; Höhe je nach Größe der Wohnung und Anzahl der Mitbewohner. Man bekommt die Anteilssumme nach dem Auszug zurück, jedoch oftmals erst am Ende des Folgejahres nach dem Auszug.
Müllabfuhr	Kommt regelmäßig (siehe Abfallentsorgungsplan der Stadt). In manchen Häusern muss man selbst die Mülltonne vor die Tür bringen. Auch dafür gibt es einen Jahresplan.
Mülltrennung	Beachten Sie die strengen Regeln für die Mülltrennung: Blaue Tonne für Papier; gelbe Tonne für Plastik/Verpackung/Dosen; grüne/braune Tonne für organische Abfälle; schwarze Tonne für den Rest. Kleidung/Schuhe, elektrische Geräte und Glas werden an zentralen Sammelstellen im Viertel entsorgt. Grobmüll (Möbel, Waschmaschinen, Kühlschränke) werden auf Anfrage abgeholt.
Nachmieter	Will man aus einer Wohnung vor Ende der Kündigungsfrist ausziehen, muss man einen Nachmieter finden, mit dem der Vermieter einverstanden ist.

Nebenkosten	Monatliche Vorauszahlung für Heizung, Strom, Wasser, Müll, Hausmeisterdienste und Versicherungen (manchmal auch W-LAN, Telefon). Jährlich Abrechnung; dann muss man meistens noch etwas nachzahlen, weil die Kosten für Heizung und Wasser gestiegen sind.
Putzplan	Regelt, wann wer die Küche und das Bad putzt und den Müll wegbringt. Sollte man einhalten, wenn man keinen Ärger mit den Mitbewohnern will.
Untermieter	Nutzt die Wohnung/Zimmer des Mieters; Untermietvertrag muss vom Eigentümer/Verwalter genehmigt werden.
Vermieter	Eigentümer oder Verwalter einer Wohnung.
Vermieterbescheinigung	Bescheinigung des Vermieters, die man bei der Anmeldung im Einwohnermeldeamt (Bürgerservice) abgeben muss.
Warmmiete	Die Warmmiete umfasst die Kaltmiete plus Nebenkosten.
WG	Wohngemeinschaft von 2+ Personen in einer Wohnung, meist privat.
WG-Casting	Manche WGs laden alle Bewerber um ein Zimmer zu einem Vorgespräch ein. Diese sind manchmal lustig, oft aber nicht einfach. Man muss die Mitbewohner überzeugen, warum man der beste Kandidat ist.
Winterdienst	Schneebeseitigung und Streuen vereister Wege. Wird von der Stadt nur auf großen Straßen erledigt. Gehwege vor dem Haus müssen die Hausbewohner selbst frei räumen, falls es nicht der Hausmeister macht.

#### 4. Tipps zur Wohnungssuche

- So früh wie möglich suchen.
- Mehrere Angebote verfolgen und erst, wenn man etwas sicher hat, die anderen absagen.
- Allen Bekannten erzählen, dass Sie suchen, und sie bitten, mit zu suchen.
- Suche ausweiten: von Anfang an in vielen Orten suchen.
- Online und in Zeitungen (Anzeigen in Tageszeitung wie OTZ und TA sowie kostenlose Werbezeitungen) suchen. Gerade ältere Vermieter veröffentlichen ihr Angebot manchmal nur in Zeitungen.
- Eine WG-Gesucht-Anzeige ausdrucken und an die Schwarzen Bretter der Uni (UHG, Mensa, CZ3) hängen.
- Maximum-Miete gut kalkulieren, dabei auch Nebenkosten einrechnen.
- Anbieter am besten telefonisch kontaktieren. Dafür alle persönlichen Daten und Fragen bereit halten. Von einem ruhigen Ort aus telefonieren.
- Keinen Vertreter sprechen lassen, sondern sich selbst vorstellen. Die zukünftigen Mitbewohner wollen **Sie** kennen lernen.
- Beim ersten Treffen/WG-Casting offen und ehrlich sein. Seien Sie authentisch.
- Jetzt schon für einen Platz im Wohnheim im Sommersemester bewerben!  
→ [stw-thueringen.de](http://stw-thueringen.de)

## 5. Tipps zur WG-Gründung

- Suchen Sie sich Leute, die zu Ihnen passen.
- Suchen Sie sich eine freie Wohnung, die groß genug ist und die Sie sich zusammen leisten können.
- Es gibt einen Hauptmieter, alle anderen sind Mitmieter oder Untermieter. Der Hauptmieter ist dann hauptverantwortlich für alles. Er/sie sollte längerfristig in Jena wohnen. ODER alle Mitbewohner sind gleichberechtigte Mieter. Dann sind alle auch gleichverantwortlich und entscheidungsberechtigt. Welche WG-Form für Sie die beste ist, entscheiden Sie zusammen mit dem Vermieter.
- Normalerweise ist die Wohnung unmöbliert, das heißt, Sie müssen sich selbst einrichten (und bei Auszug ggf. die Möbel ausräumen). Billige Möbel gibt es bei ebay-Kleinanzeigen.
- Beim Auszug eines Mitbewohners ist dieser normalerweise dafür verantwortlich, einen Nachfolger zu suchen. Oder die übrigen WG-Mitbewohner suchen sich einen. Sie haben in jedem Fall ein Mitspracherecht, wer das Zimmer bekommt (siehe „WG-Casting“).
- Über die Aufteilung der Miete, Nebenkosten, Gebühren für Telefon/Internet/TV etc. entscheiden die WG-Mitbewohner (tw. in Absprache mit dem Vermieter). Bei Auszug eines Mitbewohners ist zu beachten, dass Nebenkosten später nachzuzahlen sein können.

## 6. Rechtliche Hinweise

- Sie sollten unbedingt einen Mietvertrag unterschreiben. Beispiele gibt es im Internet.
- Sie sollten unbedingt eine private Haftpflichtversicherung haben.
- Sie sollten möglichst eine Hausratversicherung haben.
- Wenn Ihre WG einen gemeinsamen Mietvertrag hat (also die WG Hauptmieter ist): dann müssen alle zusammen kündigen bzw. die anderen zustimmen, wenn Sie später ausziehen möchten.
- Nachfragen, ob Ihre Mitbewohner Rundfunkgebühr zahlen (manche können sich befreien lassen), man kann sich die monatliche Rate teilen.
- Internet-, Telefon- oder Kabelfernsehverträge: wer einen Vertrag für die ganze WG abschließt, muss sich beim Auszug darum kümmern, dass die anderen Mitbewohner den Vertrag übernehmen oder ihn kündigen. Viele Verträge werden auf 1 oder 2 Jahre abgeschlossen und können nur sehr schwierig vorzeitig gekündigt werden, d.h. der Vertragsinhaber muss zahlen, auch wenn er gar nicht mehr die Leistungen nutzt.
- Bei Ein- und Auszug Fotos vom Zimmer machen und mögliche Schäden festhalten: hilft Ihnen, später die Kaution zurückzubekommen. Es sollte immer ein Übergabeprotokoll geben, in dem Schäden (auch Möbelschäden) gelistet sind.
- Beim Auszug Schadensprotokoll vom Vermieter anfertigen und unterzeichnen lassen: hilft, sich gegen spätere Ansprüche gegen Sie zu schützen.
- Rechtsberatung für Studierende:
  - Rechtsanwalt Plandor. Donnerstag 17-19 Uhr im KuBIS, Philosophenweg 5.
  - Paralegal. Von Jura-Studierenden der FSU für Studierende. [paralegal.uni-jena.de](http://paralegal.uni-jena.de)



## ROOM SEARCH IN JENA

### 1. FAQ

Question	Answer/advice
Why don't I get a dormitory room even though I have applied in time?	There are ca. 22,000 students in Jena and 2,900 dormitory rooms. Many students live in private accommodation and/or commute from other cities in the region.
Can I still apply for a dorm room?	The application deadline ends on 31.7. for the winter semester, 31.1. for the summer semester. But of course you may ask the Accommodation Office.
Is there a room fair („Wohnplatzbörse“) at which vacant rooms are offered?	No. However, if there are sudden vacancies, rooms are offered to those who chance to ask for them (first come first served-basis). Ask at the <u>Abteilung Wohnen, Philosophenweg 20</u> , esp. in the second half of October/April.
How do I find a room now?	See below.
Can I stay with friends first?	If they host you, it is alright for a few days. But this should be arranged with the landlord and flat mates.
Which address do I register at the City Registration Office (Bürgerbüro)?	You may register the address of your hostel/friends where you are staying at temporarily (c/o). Do not forget to register your new address after moving to your permanent place.
Jena is full – what do I do now?	Search the Jena region: Apolda, Gera, Weimar, Erfurt, Kahla, Camburg can be reached easily by train and bus (VMT Semesterticket) and often offer more vacant and cheaper rooms.
Can I join a WG (shared flat)? Or create my own WG?	Yes, of course. Just follow our advice on searching/founding a WG.

### 2. Best Web Pages for a Room Search

Link	what for
<a href="http://www.studenten-wohnen-jena.de">www.studenten-wohnen-jena.de</a>	search & offer
<a href="http://www.wg-gesucht.de">www.wg-gesucht.de</a>	search & offer
<a href="http://www.studenten-wg.de">www.studenten-wg.de</a>	search & offer
<a href="http://couchsurfing.de/">http://couchsurfing.de/</a> <a href="http://www.sofasurfen.org">www.sofasurfen.org</a> <a href="https://www.airbnb.de">https://www.airbnb.de</a>	search & offer, short-term stays only, often not for free
<a href="http://www.wohngemeinschaft.de">www.wohngemeinschaft.de</a>	search & offer
<a href="http://www.easywg.de">www.easywg.de</a>	search & offer
<a href="http://www.immobilienscout24.de">www.immobilienscout24.de</a>	search & offer
<a href="http://www.wunderflats.com">www.wunderflats.com</a>	search & offer
<a href="http://www.uni-jena.de/Wohnliches">www.uni-jena.de/Wohnliches</a>	further links
<a href="http://www.stw-thueringen.de">www.stw-thueringen.de</a>	online application for a student dorm room

### 3. Terminology

Courtage/Provision (estate agent's fee)	Often 2 full monthly rent rates due to the estate agents for his/her service. Not paid back.
GEZ/Rundfunkgebühr (radio & tv fee)	Fee for German radio and tv to be paid by each apartment (monthly rate at 17.50€). Shared apartments pay one rate only, so it may be shared by all inhabitants. Talk about it to your flatmates.
Haftpflichtversicherung (liability insurance)	Pays for damages caused to other people's/general belongings (e.g. fire in the kitchen)
Hausratversicherung (household insurance)	Pays for damages to your own belongings (e.g. leakages of your washing machine).
Hauswart/Hausmeister (janitor/facility manager)	Takes care of the indoor and outdoor cleanliness, safety and facilities, e.g. snow removal, garbage bins, new lamps. Ask the landlord about who does what.
Kaltmiete (basic rent)	basic rent without additional costs (see below). Depends on the size of the room and equipments/situation of the flat/house. Compare the Mietspiegel (Jena rent comparison).
Kaution (deposit)	Often 2 full monthly rent rates, deposited in a <i>Kautionskonto</i> (deposit bank account). Serves as a guarantee for the landlord in case of damages/due rates/late payments. If you leave Germany after moving out, name a friend's bank account for the repayment, or a European account (IBAN) or VISA account.
Kündigungsfrist (notice period)	The tenancy agreement mentions the period within which one must notify the landlord of the proposed date of moving out/cancellation (usually 3 months in advance).
Makler (estate agent)	Makes his/her living out of broking accommodation. See <i>Courtage</i> .
Mitgliedschaftsanteile / Genossenschaftsanteile (cooperative shares)	Shares given to a cooperative (Wohnungsgenossenschaft; in Jena e.g. Carl-Zeiss-WG) in order to be able to rent a flat there. Depends on the size/equipment/situation of the flat and number of flat mates. The shares are paid back after moving out, but often only one year after.
Müllabfuhr (waste collection)	Waste is collected regularly (see Abfallentsorgungsplan of the city of Jena). Check whether you have to put bins in front of the house or the Hausmeister does it for you.
Mülltrennung (waste separation)	Note the strict rules of waste separation: blue bins for paper; yellow bins for plastic/wrappings/bins; green/brown for organic waste; black for the rest. Clothes/shoes, electric gadgets and glass are collected at central points in the city quarter. Big items (furniture, washing machines, fridges) will be collected on request.
Nachmieter (next tenant)	If you wish to move out before the cancellation period ends, you must present your flat mates/landlord with a suitable next tenant.
Nebenkosten (additional costs)	Monthly payment for heating, electricity, water, (sometimes also W-LAN, telephone) waste, management and insurances. Annual

	settlement; often one has to pay an additional sum, because prices for heating and water have risen.
Putzplan (cleaning plan)	Rules who has to clean the kitchen and bath or put out the waste in your shared apartment. One should stick to it in order to avoid trouble with flat mates.
Untermieter (sub-tenant)	Rents the room/flat of the original tenant. One should have a sub-letting agreement and it must be agreed on with the landlord.
Vermieter (land lord)	The person/institution who owns the apartment/house.
Vermieterbescheinigung (land lord's certificate)	Certificate which has to be handed in at the Einwohnermeldeamt/Bürgerservice on registering your address officially.
Warmmiete (full rent)	Comprises the basic rent (Kaltmiete) and additional costs (Nebenkosten).
WG (shared apartment)	Apartment shared by 2+ persons, often used for private accommodation.
WG-Casting (shared apartment casting)	Some WGs invite all applicants to a short interview. May be funny but one should prepare for it. One has to convince the future flat mates that one is the best next tenant.
Winterdienst (winter service)	Snow removal/anti-ice service. Delivered by the city service only in major streets, not on pavements. Check your tenancy agreement whether you have to do it or the facility manager does it in front of your house.

#### 4. Advice

- Start searching as early as possible.
- Follow various options/offers until you have secured one.
- Tell everyone you know and ask your friends to help you in your search.
- Search the whole Jena region.
- Search online and in newspapers (dailies like OTZ and TA and free advertising papers). Many elderly landlords advertise in newspapers only.
- Print your WG-gesucht-ad and put it on notice boards (UHG, Mensa, CZ3).
- Calculate your maximum rent well, including all additional costs.
- Contact landlords/WGs by telephone. Thus you get a direct contact and first impression. Prepare well for the talk, having your details ready at hand. Talk from a silent place.
- Do not ask others to talk/write for yourself, rather use the contact for making a good first impression.
- Be honest and open in contact with the future landlord/flat mates. Be yourself!
- Apply now for a dormitory room in the summer semester!  
→ [stw-thueringen.de](http://stw-thueringen.de)

#### 5. WG-Founding (Founding a Shared Apartment)

- Find people you get on with well.
- Find an apartment which is big enough and that you can afford, considering all additional costs.

- Version 1: There is usually one main tenant and all others are sub-tenants. The main tenant is responsible for all communication and duties. The main tenant should be staying longest. Version 2: All tenants are equally responsible. Talk to your landlord which version is preferable.
- Normally flats are let unfurnished, so consider where you can get cheap furniture from and where to leave it on moving out. Cheap furniture can be found on ebay-Kleinanzeigen (free small ads).
- On moving out of a shared flat, one has to try and find a substitute tenant. However, the other flat mates will decide whether the new tenant is accepted (see „WG-Casting“).
- All flat mates decide together on how general costs like water, heating, electricity, telephone, GEZ are shared (in agreement with the landlord). Make sure to decide on the payments of additional costs (Nebenkosten) when a flat mate moves out.

## 6. Legal Advice

- Sign a tenancy agreement (Mietvertrag). You may download examples from the internet. If the agreement is in German only, make sure you understand each word before signing it.
- A private liability insurance is a MUST.
- A household insurance may save you lots of money, too.
- If your WG has a shared tenancy agreement, it is necessary that all cancel the agreement if only one person moves out. It is therefore advised to nominate one main tenant and the flat mates as sub-tenants.
- Ask your flat mates about sharing the radio and tv fee (Rundfunkgebühr).
- Internet, telephone or tv contracts: are usually made for one apartment. Before signing contracts, make sure to get the agreement of all flat mates and about the payments. The same goes for the cancellation of contracts. Most contracts are made for a minimum duration of 1 or even 2 years. It is difficult to cancel them in advance.
- Take photos and written notes of your room/flat on moving in/out to document damages. The protocol should be signed by yourself and the landlord. This helps to get back your deposit later.
- Legal counsel for students:
  - Rechtsanwalt (lawyer) Norbert Plandor. Thursdays 17:00 - 18:00 at KUBIS, Philosophenweg 5. Free legal advice.
  - Paralegal. Law students advise students. [paralegal.uni-jena.de](http://paralegal.uni-jena.de)