

# Wohnen

Chiu-Li Tseng

Technische Universität München  
TUM Center for Study and Teaching  
Studienberatung und -information



## Ablauf

- **16:00** Wissenswertes rund um „Wohnen z.B. in München“
- **16:30-16.45** Fragen & Antworten



# Studienstandorte

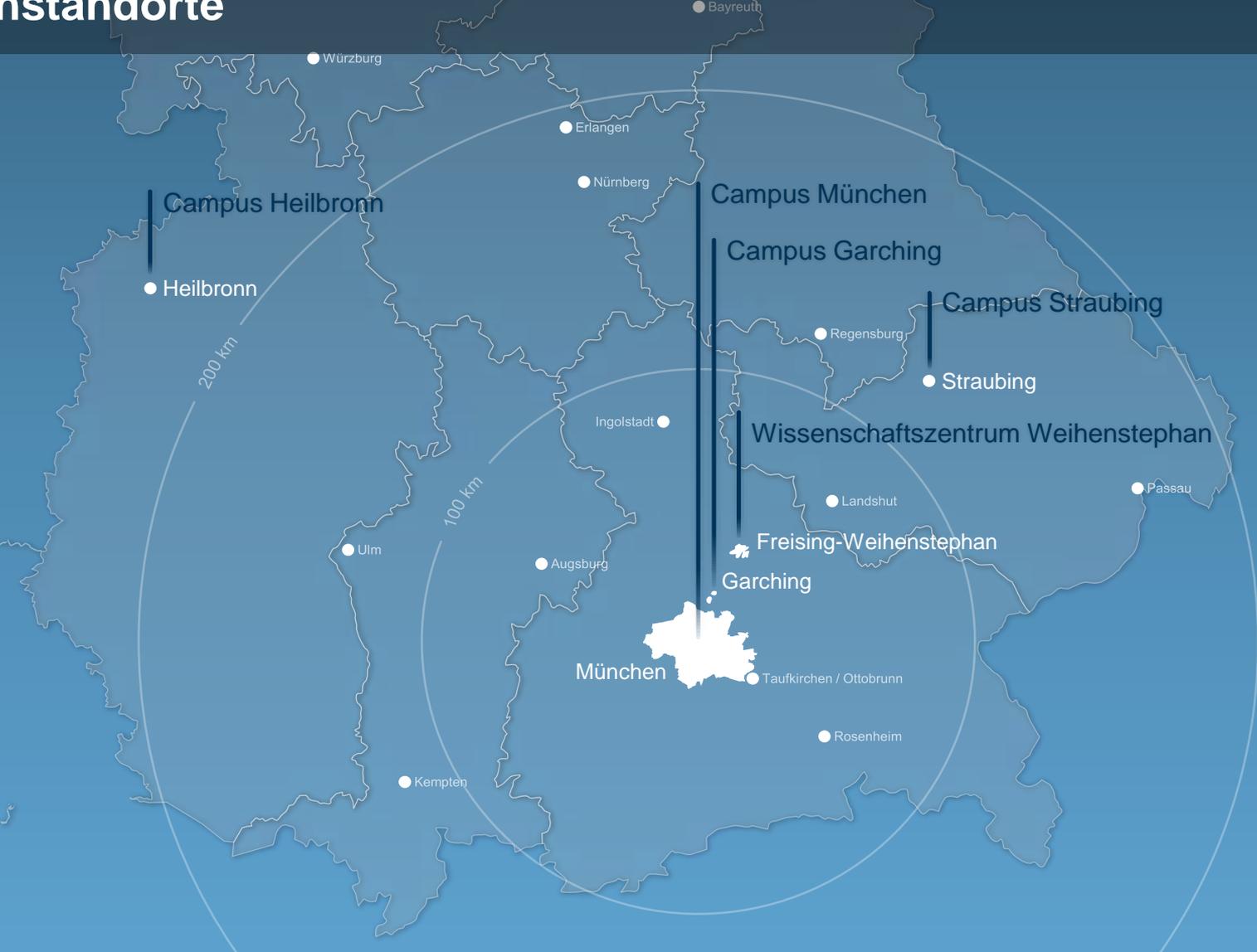


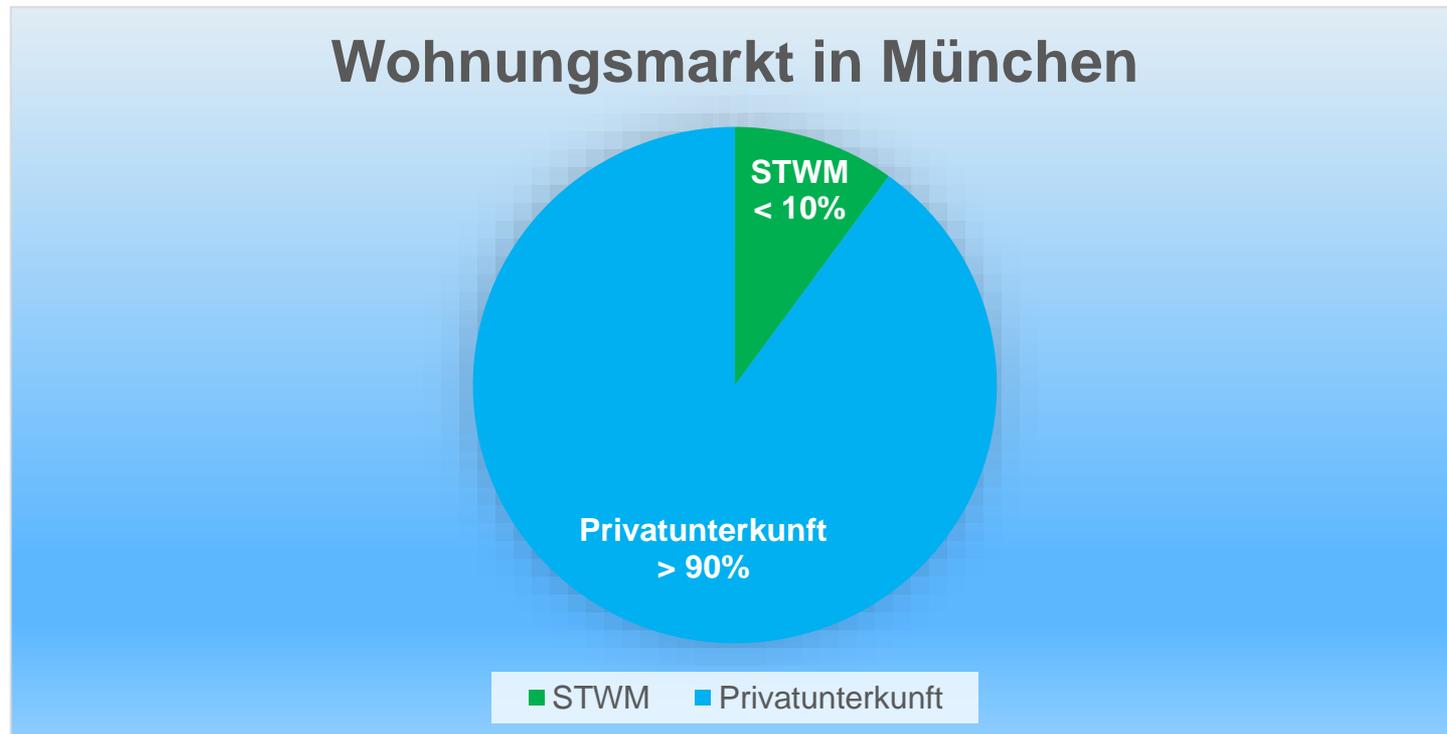
Bild: A. Heddergott • TUM

# Wissenswertes rund ums Wohnen

## Übersicht:

1. Aktuelle Wohnungsmarktsituation für Studierende in München
2. Strategische Wohnungssuche
  - welche Möglichkeiten gibt es?
  - Kontaktaufnahme mit Vermietern und Vereinbarung von Besichtigungsterminen
  - Mietverträge
  - Vorsicht vor Betrugsfällen!
  - To do's bei der Wohnungssuche
3. Wohnung gefunden! Was gibt es sonst noch zu tun?
  - Anmeldung bei der Stadt/ [Aufenthaltserlaubnis](#)
4. Anlaufstelle für rechtliche Fragen zu Mietverträgen
5. Kontakte an der TUM

# Wohnungsmarktsituation für Studierende



STWM: Studierendenwerk München Oberbayern

Fakten: ca. 120000 Studierende in München, STWM kann ca. 11000 Wohnheimplätze zur Verfügung stellen.

<https://www.studentenwerk-muenchen.de/wohnen/>

# Durchschnittliche Mietpreis in München

- Mietspiegel für München 2023: Aktuell bei 21,69 €/m<sup>2</sup>; siehe auch: <https://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Muenchen/2091>

Weitere Info:

- Service: Mietberatung beim Stadt: <https://stadt.muenchen.de/service/info/mietberatung/10271609>
- Online-Berechner: <https://2021.mietspiegel-muenchen.de/berechnung.html#/>
- [https://2021.mietspiegel-muenchen.de/broschueren/Mietspiegel\\_2021\\_Broschuere.pdf](https://2021.mietspiegel-muenchen.de/broschueren/Mietspiegel_2021_Broschuere.pdf)

# Strategische Wohnungssuche

## – welche Möglichkeiten gibt es?

### Was ist mir wichtig?

- Lage (Verkehrsanbindung), Nähe von Uni Campus und Einkaufsmöglichkeiten usw.
- Mietpreis (Finanzen)
- unkompliziertes Mietverhältnis
- Sicherheit (Möbel, Geschlecht, Mitbewohnerzahl...)

### Wo kann ich suchen?

- [Studierendenwerk München Oberbayern](#) (Anmeldung erst nach Zulassung möglich/  
Altersgrenze 30 Jahre)
- [Privatzimmervermittlung](#)
- [TUM Living](#) (als TUM Mitglieder mit TUM Kennung z.B. [gy123wu@mytum.de](mailto:gy123wu@mytum.de))
- Private Wohnheime ([TUMWohnen](#))
- Internet, Blogs oder Facebook
- Zeitungen,
- eigenes Privatnetzwerk
- Immobilienagenturen

# Kontaktaufnahme mit Vermietern und Vereinbarung von Besichtigungsterminen

## Bewerbung“ für ein Zimmer/eine Wohnung

→ Telefonisch oder per E-Mail als Brief

Was soll die Bewerbung enthalten?

→ **Freundliche erste Kontaktaufnahme wie E-Mail** Vorstellung (Herkunft, Studiengang, persönliche Informationen wie Hobbys usw. )

→ dazu: Immatrikulationsbescheinigung, tabellarischer Lebenslauf, Zulassung, Finanznachweis, ggf. Bürgschaft der Eltern, Arbeitsvertrag, Stipendium, Foto

Ziel: Vermieter/in zu überzeugen, der „ideale“ Mieter/ die „ideale Mieterin zu sein!

## Vereinbarung von Besichtigungsterminen

→ Unbedingt angebotene Termine wahrnehmen und persönliche Unterlagen (siehe „Bewerbung“) zum Termin mitnehmen!

→ Wichtig: persönliches Kennenlernen des Vermieters/Maklers/Mitbewohners

→ Immer mehrere Besichtigungstermine vereinbaren

→ Falls es nicht klappt? Weitersuchen!

# Beispielbrief für Anfrage

Sehr geehrte Damen und Herren,

mein Name ist ..... Ich komme aus ..... und bin ..... Jahre alt.

Ich habe großes Interesse an Ihrem Mietobjekt (*oder Ihrem Zimmer*). Ihre Anzeige habe ich im Internet auf der Seite ..... gefunden. Steht dieses Angebot noch zur Verfügung?

Einen Zulassungsbescheid von der Technischen Universität München zum Wintersemester 17/18 habe ich erhalten. Mit meinem Studium „.....“ an der TUM werde ich im Oktober 2017 anfangen. (*oder: derzeit studiere ich „Maschinenwesen“ an der TUM*)

Ich bin an einem langfristigen Mietverhältnis (evtl. auch nach meinem Studium) interessiert. Ich bin Nichtraucher, besitze kein Haustier und bin ruhig und ordentlich. In meiner Freizeit .....

Anbei finden Sie meinen Lebenslauf mit Foto und Immatrikulationsbescheinigung. Selbstverständlich kann ich Ihnen eine Verpflichtungserklärung meiner Eltern schicken. Zudem besitze ich eine Haftpflichtversicherung und eine Krankenversicherung. Ich suche eine Unterkunft ab .....

Wäre es möglich, die Wohnung (*oder das Zimmer*) zu besichtigen?

Über Ihre Rückmeldung würde ich mich sehr freuen.  
Mit freundlichen Grüßen

Name

Email:

Handynummer:

# Mietverträge

- **Rechte und Pflichten der Vertragsparteien** (Vermieter und Hauptmieter) sind im Mietvertrag geregelt. Der Abschluss eines schriftlichen Mietvertrages ist daher unbedingt notwendig!
  
- **Was ist Inhalt des Mietvertrages?**
  - Vertragsparteien (d.h. Angabe des Mieters und Vermieters)
  - Vertragsobjekt (d.h. Anschrift, Lage, Wohnungsnummer, Größe des Zimmers/der Wohnung)
  - Evtl. Befristung des Mietvertrages auf eine bestimmte Zeit
  - Höhe der Kaution
  
- **Was ist eine Kaution?**
  - Eine „Sicherheitsleistung“ (für Reparaturen usw.)
  - max. drei Nettokaltmieten (Erklären)
  - Zurück nach spätestens 12 Monaten nach Ende des Mietverhältnisses
  
- **Wichtig**
  - Mietvertrag sollte auf **deutsch** formuliert sein

# Vorsicht vor Betrugsfällen bei der Wohnungssuche!

## Betrugsfälle können vorliegen wenn beispielsweise

- Vermieter nie in Deutschland ist bzw. im Ausland lebt und/ oder nicht für persönliche Besichtigungstermine zur Verfügung steht
- eine Vorauszahlung verlangt wird (z.B. über Western Union oder Money Gram).
- Besichtigungstermine kurzfristig abgesagt werden
- die Kommunikation durch dritte Person erfolgt („Notare“)
- das Feedback auf Anfragen immer auf englisch ist (obwohl Anzeige auf deutsch formuliert ist)

## Was Sie beachten sollten:

- Unbedingt Besichtigungstermine vereinbaren!
- Niemals mit Bargeld zahlen (z.B. Kautions), immer per Banküberweisung und erst nach Vertragsunterzeichnung
- Keine Information zu Bankverbindung (Kontonummer, eBay/PayPal info, etc.) vorab weitergeben
- **TUM hat keine Kooperationen mit Vermietern** (Privatpersonen oder Immobilienunternehmen)

## Beispiel für Fake-Angebote

Guten Tag,

vielen Dank für deine Anfrage! Ja wir suchen noch einen Mieter, aber wir werden aktuell von Anfragen überrannt, sodass wir erstmal die Bewerber selektieren möchten. Anschließend könnte man sich telefonisch über die Wohnung austauschen und einen Termin ausmachen.

Da wir nur an Studenten unsere günstigen Wohnungen vermieten und leider immer wieder Arbeiter oder Beamte versuchen dieses Angebot auszunutzen, bräuchte ich folgende Unterlagen von Ihnen:

- Personalausweis Kopie Vorder/Rückseite
- Studienbescheinigung
- Informationen über Einkommensquellen- ggf. Nachweise
- voraussichtliche Miet- und Studiendauer mit Leistungsnachweisen falls vorhanden

Schicken Sie mir die Daten in hoher Auflösung bitte zu mit Ihrer Telefonnummer. Ich werde Sie dann schnellstmöglich telefonisch kontaktieren.

Mit freundlichen Grüßen

## Beispielbrief Fake-Angebote

"However, If you really have interest in the apartment kindly let me have this request below.

- YOUR EXACT ARRIVAL DATE
- YOUR DEPARTURE DATE,
- FULL NAME,
- YOUR CURRENT ADDRESS
- YOUR CURRENT CONTACT PHONE NUMBER
- SCANNED COPY OF YOUR INTERNATIONAL PASSPORT ID,

So that i can quickly instruct our family lawyer to prepare the tenant agreement form for you to be assure that you are dealing with the right person and to see the terms and condition of the contract and if you are okay with the terms and condition then you can proceed with the one month rent and security deposit to my mother in Perugia, Italy via bank account so that the room can be reserve for you till your arrival date because there are a lot of people that also have interest in renting the apartment,but my mother prefer the most serious person who pay her first.

The signed agreement form will be send to you first through attached mail for you to read and understand,after which you will proceed with the payment ,i 'll now send you the original copy through a registered courier to your address for you to sign and bring along with you when moving in. The apartment belongs to my late father and my mother have been managing and maintaining the apartment,but she is presently in Perugia, Italy due to her work,and i also work in a calling center too."

## To do's bei der Wohnungssuche

### Do's!

- Fremdsprachenkenntnisse (v.a. deutsch!) sind wichtig!
- Abkürzungen bei Wohnungsinseraten kennen: [Abkürzungs-Lexikon](#)
- mehr als 5 Anfragen pro Tag schreiben
- interkulturelle Unterschiede respektieren! z.B. Hygienestandards, Kochgewohnheiten, Geruch etc.
- Pünktlichkeit und Zuverlässigkeit

# Wohnung gefunden! Was gibt es sonst noch zu tun?

## Anmeldung bei der Stadt/ Aufenthaltserlaubnis

1. Anmeldung (Bürgerbüro oder Einwohneranmeldungsamt) (innerhalb von 2 Wochen nach Einzug in Ihrer Wohnung)

<https://stadt.muenchen.de/service/info/wohnsitz-anmelden-oder-ummelden/1063475/n0/>

*Wohnungsgeberbestätigung*

2. Krankenversicherung abschließen und Sperrkonto freischalten lassen

3. Immatrikulieren (Einschreiben) an der TUM

4. [Aufenthaltserlaubnis\\* oder Visum verlängern](#)

\*Aufenthaltserlaubnis: „Sie kommen nicht aus einem EU-Staat, Norwegen, Island, Liechtenstein oder der Schweiz und möchten in München studieren? Dann benötigen Sie eine Aufenthaltserlaubnis/ein Visum.“

Siehe <https://stadt.muenchen.de/service/info/hauptabteilung-ii-buergerangelegenheiten-auslaenderangelegenheiten/1089339/>

**Guide for Foreign Students:**

<https://stadt.muenchen.de/en/info/new-foreign-students.html>

# Anlaufstelle für rechtliche Fragen zu Mietverträgen

## Studierendenwerk München Oberbayern

Rechtsberatungsstellen in München und Weihenstephan

Für eingeschriebene Studierende

Herr Gerald Lauber

**Telefonische** Sprechzeiten : **+49 151 25734975**

Dienstag 10.00 Uhr - 13.00 Uhr

Mittwoch und Donnerstag 15.00 Uhr - 18.00 Uhr

<https://www.studentenwerk-muenchen.de/beratungsnetzwerk/rechtsberatung/>

**Mietberatung:** (städtisches Angebot: kostenlos)

<https://stadt.muenchen.de/service/info/mietberatung/1074551/>

Mieterverein München e.V.

[www.mieterverein-muenchen.de](http://www.mieterverein-muenchen.de)

# Kontakt und Beratung

## **Vollzeitstudierende: Bachelor und Master**

### **TUM Wohnraumsupport**

#### **Campus München, Garching und Weihenstephan**

Frau Chiu-Li Tseng

Tel. +49.89.289.22687

[tumliving@tum.de](mailto:tumliving@tum.de)

Service Desk/ Raum 0144/ Arcisstr. 21

Virtuelle+ telefonische Beratung (Anmeldung per Email erforderlich)

### **Campus Straubing**

<https://www.cs.tum.de/studieninteressierte/wohnen/>

[studieren.straubing@tum.de](mailto:studieren.straubing@tum.de)

### **Campus Heilbronn**

Service-Point (Am Bildungscampus 9 D-74076 Heilbronn)

<https://www.chn.tum.de/campus/student-services>

Tel.: +49 7131 26418 699

[servicepoint@chn.tum.de](mailto:servicepoint@chn.tum.de)

## Kontakt an der TUM

### Austauschstudierende

#### **TUM Global und Alumni Office**

Frau Anna Kondratskaya

Tel. +49.89.289.25024

[incoming\\_help@zv.tum.de](mailto:incoming_help@zv.tum.de)

### Internationale GastwissenschaftlerInnen und ProfessorInnen

#### **Stabsstelle Chancengleichheit**

Frau Doris Halm

Tel. +49.89.289.25445

[accommodation@zv.tum.de](mailto:accommodation@zv.tum.de)

### Internationale Promovierende

#### **TUM Graduate School**

Tel.: +49 89 289 10603

[welcomeoffice@gs.tum.de](mailto:welcomeoffice@gs.tum.de)