

Wie finde ich eine Wohnung?

Hier erfährst du, wie du **schrittweise vorgehst** eine Wohnung zu finden, wie du den/die **Vermieter*in überzeugen** kannst und welche **Hinweise und Fallen** du bei der Wohnungssuche beachten solltest. Am Ende der Liste gibt es noch Informationen zu **Sozialwohnungen** (SOWON)

Die notwendigen Unterlagen findest du unter www.wegweiser-wohnen.de/unterlagen.html

1. Schritt: Vorbereitung

- SOWON – Anmeldung (falls du wenig verdienst oder Unterstützung vom Jobcenter bekommst). Wichtige Infos zu **Sozialwohnung** findest du am Ende dieser Datei.
- KP-Schein beantragen (falls du Unterstützung vom Jobcenter bekommst - zu beantragen beim Amt für Wohnen und Migration)
- Schufa-Auskunft beantragen (kostenlose Datenkopie oder kostenpflichtige „Auskunft“)
- E-Mail-Adresse anlegen
- Foto machen

2. Schritt: Bewerbungsmappe erstellen, wichtigste Unterlagen

- Anschreiben + (gutes) Foto
- Deckblatt
- Mieterselbstauskunft
- Lebenslauf
- Schufa-Auskunft
- Referenzschreiben
- Ggf. Mietbürgschaft
- Ggf. Banknachweis über gute Kontoführung
- Beispiel-Unterlagen: www.wegweiser-wohnen.de/unterlagen.html

3. Schritt: Wohnung suchen

- Links im PDF-Dokument „Wo finde ich eine Wohnung“ unter *Infos & Tipps*
- Falls du Unterstützung vom Jobcenter erhältst, musst du die [Mietobergrenze beachten](#) und vor Unterschrift den Mietvertrag vom Jobcenter genehmigen lassen!
- Eigenes „Profil“ auf den unterschiedlichen Portalen anlegen
- Suchaufträge auf den unterschiedlichen Portalen anlegen
- Gesuche auf den unterschiedlichen Portalen schalten

4. Schritt: Wohnungsbesichtigung

- Wohnleitfaden durchlesen
- Bewerbungsmappe ausdrucken

5. Schritt: Neuen Wohnsitz anmelden und Adresse ändern.

- Vor der Unterschrift den Mietvertrag ggf. vom Jobcenter wegen Übernahme der Mietkosten und Kautions genehmigen lassen!
- Die neue Wohnung im Kreisverwaltungsreferat anmelden – spätestens 2 Wochen nach dem Umzug. Die neue Adresse wird dann im Ausweis eingetragen: [KVR/Bürgerbüros der Stadt München](#)
- Folgende Unterlagen musst du mitnehmen:
 - Anmeldeformular: [PDF-Download](#)
 - Bestätigung des/der Vermieter*in: [PDF-Download](#)
- Weitere Stellen, denen du deine neue Adresse mitteilen musst:
 - BAMF, falls du noch im Asylverfahren bist
 - Banken, Arbeitgeber, Krankenkasse, Rentenversicherung

6. Schritt: Verträge

- Stromvertrag
- Vertrag für Telefon/Internet
- Befreiung Rundfunkgebühren (falls du Unterstützung vom Jobcenter bekommst)
- Haftpflichtversicherung?

Auf welche Begriffe muss ich in den Wohnungsanzeigen achten?

„Wochenendheimfahrer“

- Nur für Mieter*innen, die am Wochenende nicht in München sind

„Nichtraucher / NR“

- Im Anschreiben bereits darauf hinweisen, dass du Nichtraucher*in bist.

Miete für Garage

- Manchmal gehört zur Wohnung eine Garage und die Miete der Garage ist Teil der Miete.
- Falls der Vermieter/die Vermieterin einverstanden ist, kann die Garage auch weitervermietet werden.
- Das funktioniert gut, wenn die Wohnung im Stadtzentrum ist.
- Es besteht jedoch auch die Gefahr, dass die Vermietung nicht sofort oder nicht für die gesamte Mietdauer klappt. Dann musst du die Kosten übernehmen.

Ablöse

- Manchmal möchte ein Vormieter/eine Vormieterin, dass die Kosten für eine Einbauküche, eine Waschmaschine oder weitere Gegenstände übernommen wird.
- Manchmal ist dies Voraussetzung für den Mietvertrag, manchmal ist die Ablöse auch optional/freiwillig.

Befristung

- Darauf achten, dass die Wohnung nicht nur für einen bestimmten Zeitraum vermietet wird.

Wie erkenne ich Betrüger*innen/Fake-Angebote?

- Es gibt Betrüger*innen, die nicht vorhandene Wohnungen anbieten. Bevor du Wohnung besichtigen darfst, sollst du Geld bezahlen.
- Die Angebote erkennst du daran:
 - Die Bilder in der Anzeige sehen aus wie aus einem Werbekatalog.
 - Die Miete ist für die Lage sehr günstig.
 - Du erhältst eine Mail, oft auf Englisch: Der oder die angebliche „Vermieter*in“ behauptet, derzeit (z.B. wegen einem Praktikum) nicht in München zu sein und bietet dir an, wenn du Geld überweist(!), dass du dann einen Schlüssel erhältst um die Wohnung besichtigen zu können.
- Empfohlene Reaktion darauf: die Mail ignorieren, löschen und niemals Geld überweisen.

Wie überzeuge ich Vermieter*innen?

- Ordentliches Anschreiben auf ein Inserat.
- Besichtigungstermin:
 - Bewerbungsmappe mitnehmen
 - Pünktlich erscheinen, bei offenen Besichtigungen schon sehr früh da sein.
 - Ordentlich gekleidet, höflich sein, angenehmer Händedruck, aufmerksam zuhören, lächeln, Fragen stellen, Handy aus, Verabschieden: sich bedanken und sagen, dass du die Wohnung sehr gerne hättest
- Argumente, dass du ein*e gute*r, zuverlässige*r Mieter*in bist:
 - Sichere, regelmäßige Mietzahlung durch Jobcenter oder durch festes Arbeitsverhältnis
 - Sprachkurs
 - Gegebenenfalls auf dauerhaften Aufenthaltsstatus hinweisen
 - Zusichern, dass du pfleglich mit der Wohnung umgehst.
 - Zeigen, dass du über die „deutsche Mietkultur“ Bescheid weißt: Hausordnung, Lüften, Heizen, Mülltrennung, Ruhezeiten
 - Auf Haftpflichtversicherung hinweisen.
- Bei Gruppenbesichtigung
 - Auf kurze Vorstellung konzentrieren, ggf. inklusive Familie.
 - Bewerbungsmappe übergeben.
 - Nächsten Tag telefonisch nachfragen.

Wie finde ich eine Wohnung? - Seite 4 von 5

Wie erhalte ich eine Sozialwohnung?

Wichtige Information: Das Amt für Wohnen und Migration „vergift“ keine (Sozial-) Wohnungen! Das Amt erfasst berechnigte Personen/Haushalte und schlägt diese nach Dringlichkeit (Punktesystem) den Vermierter*innen (u.a. GWG, GEWOFAG) vor.

Den **Antrag auf Registrierung** kann man in Papierform oder online unter www.sowon-muenchen.de stellen. Das Amt für Wohnen und Migration prüft die **Voraussetzungen**:

- Geringes Einkommen
- Soziale Dringlichkeit
- Aufenthaltsstatus

Erforderliche Unterlagen sind:

- Personalausweis oder Reisepass
- Aufenthaltsstatus
- Heiratsurkunde bei verheirateten Personen
- Mutterpass bei Schwangeren
- Geburtsurkunden der Kinder
- Verdienstbescheinigungen für alle verdienenden Familienangehörigen oder Bescheid über Arbeitslosengeld, Sozialhilfe, Rente

➔ Die Unterlagen können digital (auch über ein Handy) hochgeladen werden.

Nach einer (mehrmonatigen) Bearbeitungszeit erhält man den **Registrierungsbescheid**, der (neu seit Mitte 2021) für die niedrigsten Einkommensgruppen **zwei Jahre gültig** ist (sonst nur ein Jahr). Es empfiehlt sich frühzeitig einen **Folgeantrag** zu stellen, also einige Monate vor Ablauf des Registrierungsbescheides! Mit den erhaltenen Zugangsdaten kann (und muss!) man auf www.sowon-muenchen.de online (regelmäßig!) nach freien Sozialwohnungen suchen und sich mit jeweils einem Klick auf bis zu drei Wohnungen gleichzeitig bewerben.

Jede Sozialwohnung ist 14 Tage auf www.sowon-muenchen.de online – danach erhalten die fünf dringlichsten Bewerber-Haushalte eine Einladung zum Besichtigungstermin („Benennung“) und der/die Vermieter*in entscheidet, wer von den fünf Haushalten den Mietvertrag erhält. Da der/die Vermieter*in KEINE Infos über die Bewerber*innen hat, empfehlen wir, sich sehr gut auf die Besichtigung vorzubereiten!

„**Auswärtige**“ haben kaum Chancen auf eine Sozialwohnung in München, da sie wenig (Grund)Punkte erhalten. „Auswärtig“ ist, wer seinen Hauptwohnsitz NICHT im Stadtgebiet München hat oder innerhalb der letzten drei Jahre hatte.

Wie finde ich eine Wohnung? - Seite 5 von 5