



Soziale Wohnraumversorgung



Landeshauptstadt München
Sozialreferat
Amt für Wohnen und Migration



Agenda

1. Gesamtprozess

2. Antragswege

3. Voraussetzungen

4. Bewertung der Dringlichkeit

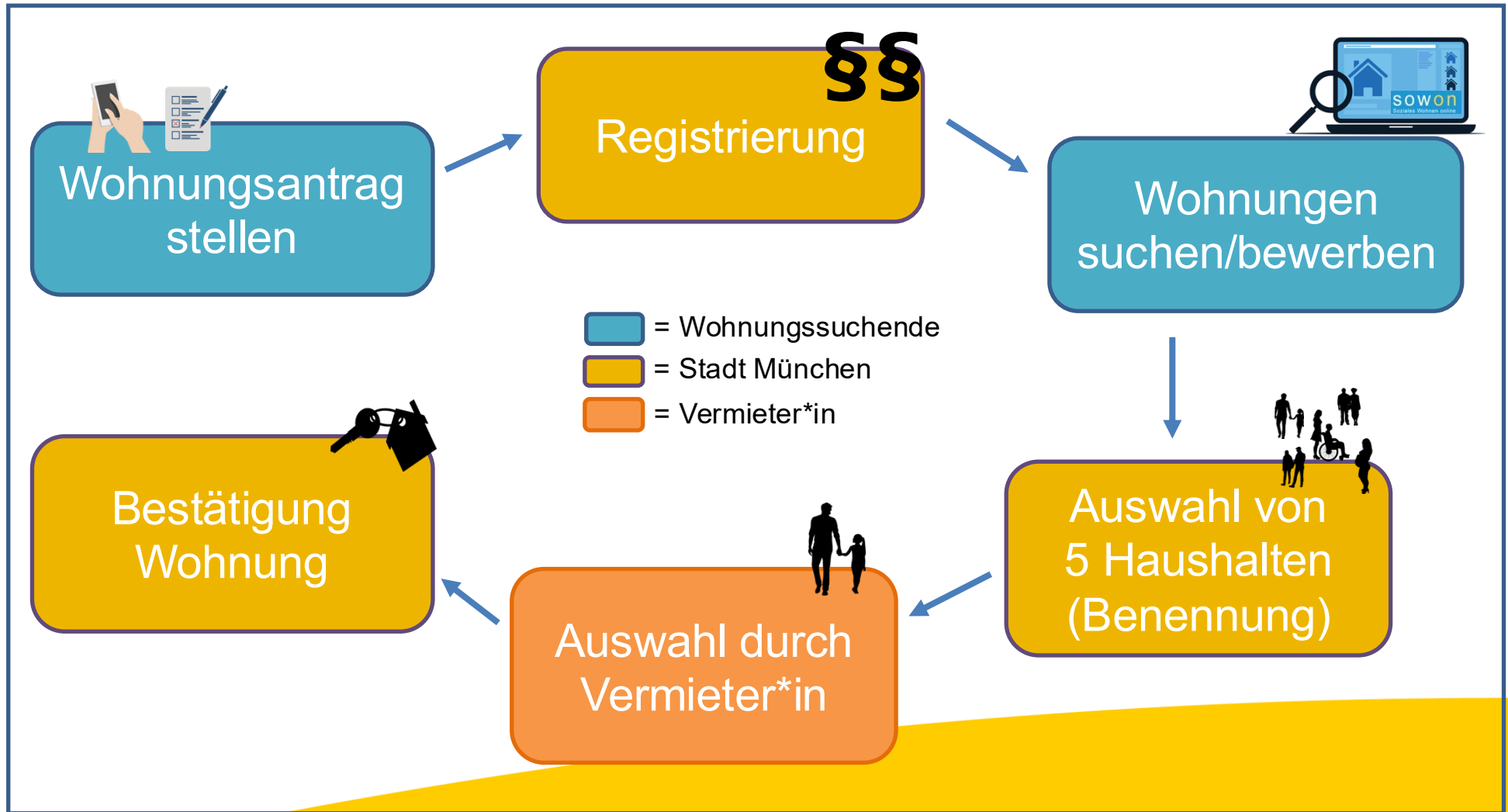
5. Registrierbescheid

6. Wohnungsvergabe

7. Chancen auf eine geförderte Wohnung

8. Soziales Wohnen Online - SOWON

1. Gesamtprozess





Agenda

1. Gesamtprozess

2. Antragswege

3. Voraussetzungen

4. Bewertung der Dringlichkeit

5. Registrierbescheid

6. Wohnungsvergabe

7. Chancen auf eine geförderte Wohnung

8. Soziales Wohnen Online - SOWON


Wohnungsantrag
stellen

2. Antragswege

Online

- über SOWON (<https://sowon.muenchen.de>)
- Vorteile
 - passgenaue Fragen auf Basis der individuellen Eingaben
 - Auflistung von Nachweisen zum Upload
 - schnellere und einfachere Bearbeitung



Offline (Papier)

- Antragsformular
z. B. auf der städtischen Internetseite





Agenda

1. Gesamtprozess
2. Antragswege
3. Voraussetzungen
4. Bewertung der Dringlichkeit
5. Registrierbescheid
6. Wohnungsvergabe
7. Chancen auf eine geförderte Wohnung
8. Soziales Wohnen Online - SOWON

3. Voraussetzungen

§§
Registrierung

Haushaltszugehörigkeit

(Art. 4 BayWoFG)

z. B.

- Ehepaare
- eingetragene Lebenspartnerschaften
- dauerhafte Lebensgemeinschaften
- Kinder

Gewöhnlicher Aufenthalt in Deutschland

(Art. 14 Abs. 2 BayWoFG)

- nicht nur vorübergehend
(→ grds. Hauptwohnsitz)

§§

Registrierung

3. Voraussetzungen

Berechtigender Aufenthaltsstatus

(Art. 14 Abs. 2 BayWoFG)

- rechtlich und tatsächlich kann Wohnsitz begründet werden
- berechtigend: z. B. EU und verschiedene Aufenthaltserlaubnisse
- nicht berechtigend: z. B. Duldung oder Aufenthaltsgestattung

Einhaltung der Einkommens- und Vermögensgrenzen

(Art. 14 Abs. 3 BayWoFG)

- verschiedene Einkommensstufen gemäß Förderprogrammen
- verschiedene Vermögensgrenzen abhängig von der Haushaltsgröße



Agenda

1. Gesamtprozess
2. Antragswege
3. Voraussetzungen
4. Bewertung der Dringlichkeit
5. Registrierbescheid
6. Wohnungsvergabe
7. Chancen auf eine geförderte Wohnung
8. Soziales Wohnen Online - SOWON

4. Bewertung der Dringlichkeit

§§

Registrierung

Grundlage:

- Art. 14 BayWoFG, Art. 5 BayWoBindG, § 3 DVWoR
[Stadtratsbeschluss vom 17.6.2020](#)

Eckdaten zum Punktesystem:

- Grundpunkte (max. 120):
 - Wohn- und Lebenssituation (z.B. Wohnung zu klein, wohnungslos)
- Vorrangpunkte (max. 30)
 - Zugehörigkeit zu einer besonderen Personengruppe (Schwangere, Haushalt mit Kind, Ältere Menschen, Menschen mit Schwerbehinderung)
- Gesamtpunkte = Grundpunkte + Vorrangpunkte

4. Bewertung der Dringlichkeit

Eckdaten zum Punktesystem:

- keine Addition verschiedener Tatbestände (der 'Dringlichste' entscheidet)
- keine Punkte für Anwesenheitszeit in München
- Dauer der Anwesenheit ist in der Vergabe bei Punktegleichstand ausschlaggebend
- [Punktetabelle](#) im Internet verfügbar (muenchen.de/sozialwohnung)

§§

Registrierung

Punktetabelle zur Registrierung
für geförderte Wohnungen

Gründe	Fall	Punkte ¹
Wohnungslosigkeit	Gesamter Haushalt wohnungslos	120
	Wohnungsgröße angemessen ²	10
Wohnung zu klein/groß	1 Wohnraum zu wenig	40
	2 Wohnräume zu wenig	70
	3 Wohnräume zu wenig	100
	Ab 4 Wohnräumen zu wenig	120
	Bad/Küche wird geteilt / Auszug von Eltern	60
	Wohnung zu groß ³	110
Beendigung Mietverhältnis	Beendigung nicht rechtswirksam/ungeklärt	10
	Rechtswirksame Beendigung ⁴	120
Wohnung zu teuer	Mietbelastungsquote ⁵ weniger als 40 %	10
	Mietbelastungsquote 40 % bis weniger als 60 %	50
	Mietbelastungsquote ab 60 %	80
	Androhung/Kürzung der Mietkosten durch das Jobcenter/Arzt für Soziale Sicherung ⁶	80
Gesundheitliche Gründe ⁷	Geringfügige Beeinträchtigungen (Grund A) ⁸	20
	Erhebliche Beeinträchtigungen (Grund B) ⁹	80
	Lebensbedrohliche Beeinträchtigungen (Grund C) ¹⁰	120
	Häusliche Gewalt / gefährdete Jugendliche	120
Trennung ¹¹	Antrag auf Zuweisung möglich/ungeklärt	10
Studium/Ausbildung	Zwischen Zuzug und Beginn Studium/Ausbildung liegen weniger als 12 Monate	10
	Kein zwingender Zuzugsgrund	10
Auswärtige	Zwingender Zuzugsgrund ¹²	70
	Keine/nicht ausreichende Dringlichkeitsunterlagen	10
Andere Gründe	beispielsweise Lärmbebelästigung, Nachbarschaftskonflikte, Lage im Stadtgebiet	10
	Schwangere	30
Vorrangpunkte ¹³	Älterer Mensch ab 75 Jahre	25
	Älterer Mensch (60 bis einschließlich 74 Jahre), Mensch mit Schwerbehinderung, Haushalt mit Kind	20

Stand: November 2023

4. Bewertung der Dringlichkeit

§§

Registrierung

Wohnungslosigkeit

- kein Mietvertrag
- gesamter Haushalt
- z. B. Wohnungslosenunterkünfte / Einrichtungen der Jugendhilfe / privates Notquartier / Frauenhäuser etc.
- 120 Grundpunkte



4. Bewertung der Dringlichkeit

§§

Registrierung

Wohnung zu klein

- Grundsatz: 1 Wohnraum pro Person
- keine Unterscheidung zwischen Räumen größer/kleiner 10 m²
- Staffelung zwischen
10 Grundpunkten (angemessene Wohnungsgröße) und
120 Grundpunkten (ab 4 Wohnräume zu wenig)

4. Bewertung der Dringlichkeit

§§

Registrierung

Beendigung Mietverhältnis

- Einbindung Mietberatung
 - Prüfung, ob Kündigung/Befristung rechtswirksam ist
- Einbindung der Fachstelle zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit (FaSt)
 - Prüfung, ob Wohnraumerhalt möglich ist
- abhängig von den Rückmeldungen der o. g. Stellen
10 oder 120 Grundpunkte

4. Bewertung der Dringlichkeit

Gesundheitliche Gründe

§§

Registrierung

- 3 verschiedene Stufen
 - Beschwerden, die noch keine gesundheitliche Gefährdung darstellen (Grund A mit 20 Grundpunkten)
 - erhebliche gesundheitliche Beeinträchtigungen im täglichen Leben (Grund B mit 80 Grundpunkten)
 - kritische oder gar lebensbedrohliche Situation eingetreten (Grund C mit 120 Grundpunkten)
- [Vorlage Attest](#) (steht zum Download zur Verfügung)



4. Bewertung der Dringlichkeit

§§

Registrierung

Wirtschaftliche Gründe

- angedrohte oder vollzogene Kürzung SGB II / XII
→ 80 Grundpunkte

oder

- abhängig von Mietbelastungsquote (10, 50 oder 80 Grundpunkte)

4. Bewertung der Dringlichkeit

§§

Registrierung

Trennung / Haushaltsgründung

- Trennung (bei ehelicher Wohnung Zuweisung vorrangig)
→ bei Zuweisung 10 Grundpunkte;
andernfalls nach Wohn- und Lebenssituation
- Auszug von Eltern
→ alleinstehende Personen: gem. Wohn- und Lebenssituation
→ nicht alleinstehende Personen: 120 Grundpunkte
- Zusammenzug aus verschiedenen Wohnungen
→ abhängig von Wohnung(en)

4. Bewertung der Dringlichkeit

§§

Registrierung

Auswärtige

- als auswärtiger Haushalt gilt grundsätzlich, wer seit über 3 Jahre nicht mehr in München wohnt oder noch nie in München gewohnt hat
→ 10 Grundpunkte
- Ausnahme: zwingender Zuzugsgrund (z. B. Pflege, ärztliche Behandlung)
→ mindestens 70 Grundpunkte

4. Bewertung der Dringlichkeit

§§

Registrierung

Festlegung der Zielgruppen (Art. 5 Satz 4 BayWoBindG)

- Zuordnung des Haushalts in eine der folgenden Zielgruppen
 - wohnungslos
 - drohend wohnungslos
 - allgemein wohnungssuchend
- zusätzlich kann Haushalt der Zielgruppe ‘Strukturkomponente’ zugeordnet werden.
 - Im Wohnungslosenbereich wird über die ‘Strukturkomponente’ im Rahmen der Erarbeitung der Wohnperspektive entschieden.



Agenda

1. Gesamtprozess
2. Antragswege
3. Voraussetzungen
4. Bewertung der Dringlichkeit
5. Registrierbescheid
6. Wohnungsvergabe
7. Chancen auf eine geförderte Wohnung
8. Soziales Wohnen Online - SOWON

5. Registrierbescheid

§§

Registrierung

Was steht im Registrierbescheid?

- Bestätigung der Berechtigung
 - Haushaltszugehörigkeit
 - Einkommens- und Vermögensgrenzen erfüllt (Förderprogramme)
 - Gültigkeitsdauer (1 oder 3 Jahre)
- Angemessene Wohnungsgröße
 - Grundsatz: pro Person ein Raum
- Dringlichkeit (Punkte)





Agenda

1. Gesamtprozess
2. Antragswege
3. Voraussetzungen
4. Bewertung der Dringlichkeit
5. Registrierbescheid
6. Wohnungsvergabe
7. Chancen auf eine geförderte Wohnung
8. Soziales Wohnen Online - SOWON

6. Wohnungsvergabe

Gesetzliche Vorgaben (Art. 14 BayWoFG und Art. 5 BayWoBindG)

- Auswahl nach Dringlichkeit (Punkte)
- Bei identischer Punktezahl entscheidet Anwesenheitsdauer
- ‘Strukturkomponente‘ ermöglicht eine Abweichung von der Reihenfolge der Dringlichkeit
(→ Mischung des 5er-Vorschlages nach Zielgruppen)
- Den Vermieter*innen sind 5 Haushalte vorzuschlagen (Benennung)
- Vermieter*innen haben freies Auswahlrecht

6. Wohnungsvergabe

Wohnungsangebote auf SOWON

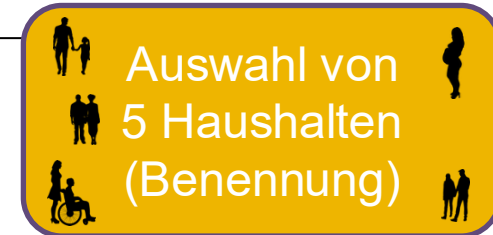


Wohnungen
suchen/bewerben

- freie Wohnungen werden auf SOWON angeboten
- Sichtrechte (Angebote) sind abhängig vom Haushalt (z. B. Haushaltsgröße, Einkommensgrenze, Rollstuhlfahrer*in)
- Haushalte können sich auf Wohnungen bewerben (max. 3 gleichzeitig)
- Wohnungsangebote sind i. d. R. 14 Tage online

6. Wohnungsvergabe

Auswahl von 5 Haushalten (Benennung)



Schritt 1:

- automatisierte Clusterung aller Bewerbungen nach Zielgruppen
- automatisierte Sortierung der Cluster in der Reihenfolge der Dringlichkeit (Gesamtpunkte)

Schritt 2:

- Auswahl der dringlichsten Haushalte (Punkte) je Zielgruppe
- bei Punktegleichstand entscheidet die Anwesenheitszeit

6. Wohnungsvergabe

Wohnungsbesichtigung und Abschluss

- Kontaktaufnahme mit Vermieter*in
- Wohnungsbesichtigung
- Zu- oder Absage der Wohnungssuchenden über SOWON
- Entscheidung der Vermieter*innen, welcher Haushalt die Wohnung erhalten soll (freies Auswahlrecht)
- Bestätigung durch das Amt für Wohnen und Migration



Auswahl durch
Vermieter*in

Bestätigung
Wohnung

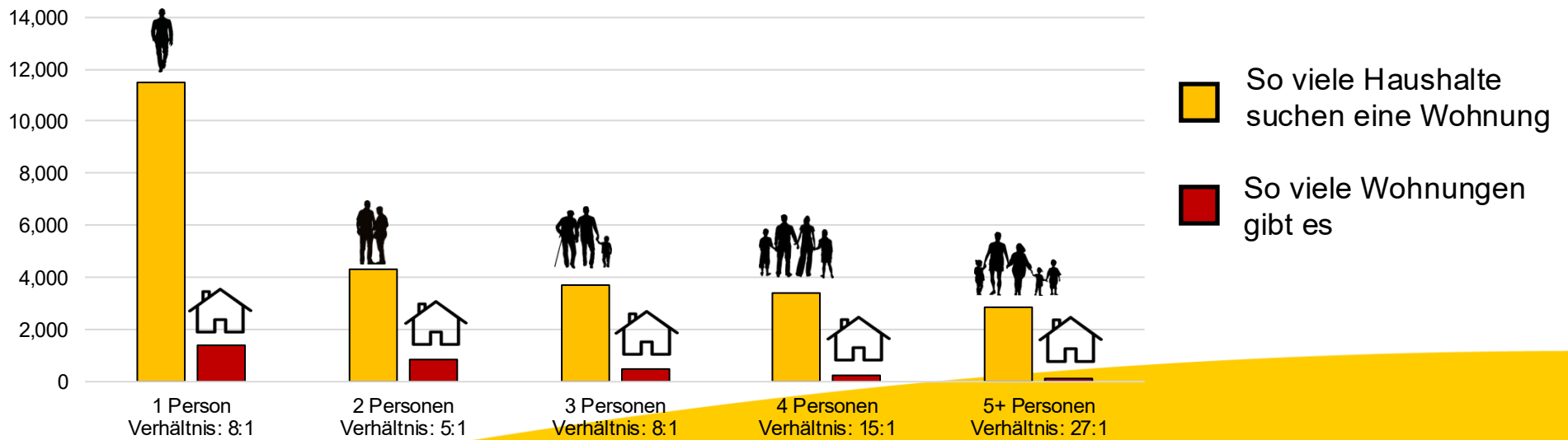
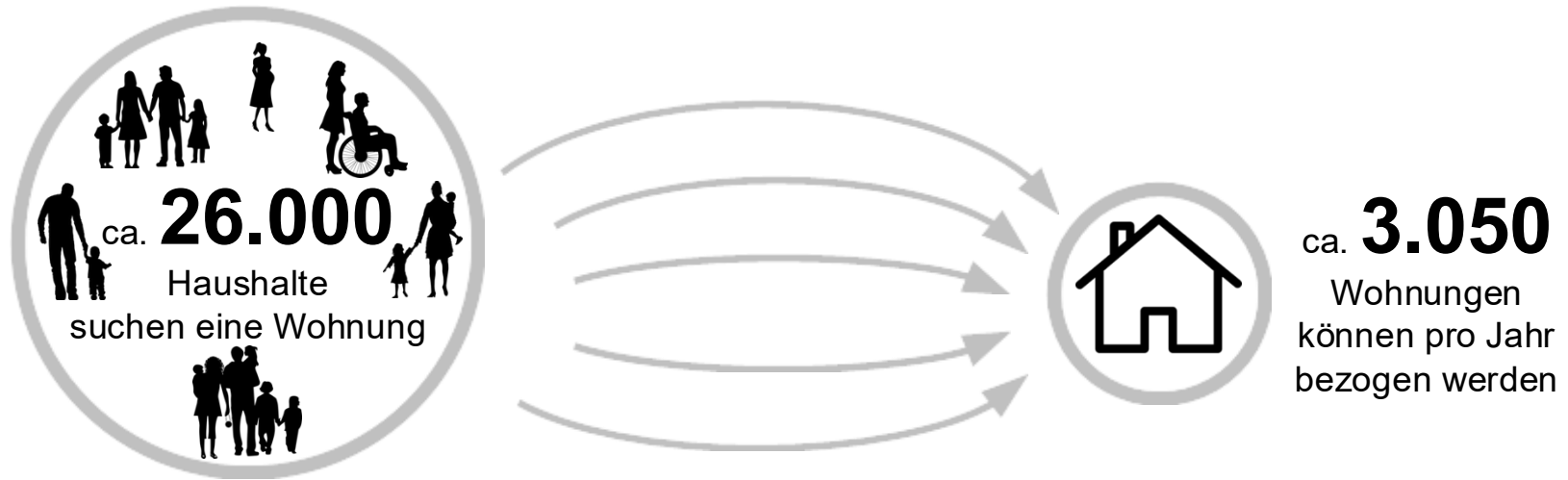




Agenda

1. Gesamtprozess
2. Antragswege
3. Voraussetzungen
4. Bewertung der Dringlichkeit
5. Registrierbescheid
6. Wohnungsvergabe
7. Chancen auf eine geförderte Wohnung
8. Soziales Wohnen Online - SOWON

7. Chancen auf eine geförderte Wohnung



Stand 2024

7. Chancen auf eine geförderte Wohnung

Zielgruppe	Anteil an den Registrierungen	Anteil an den Vergaben
Allgemein Wohnungssuchende	59 %	24 %
Wohnungslose	27 %	37 %
Drohend Wohnungslose	3 %	14 %
Alleinerziehende	14 %	14 %
Haushalte mit Kind(ern)	45 %	26 %

Stadtratsziel: drohend Wohnungslose + Wohnungslose: mind. 30 %



Agenda

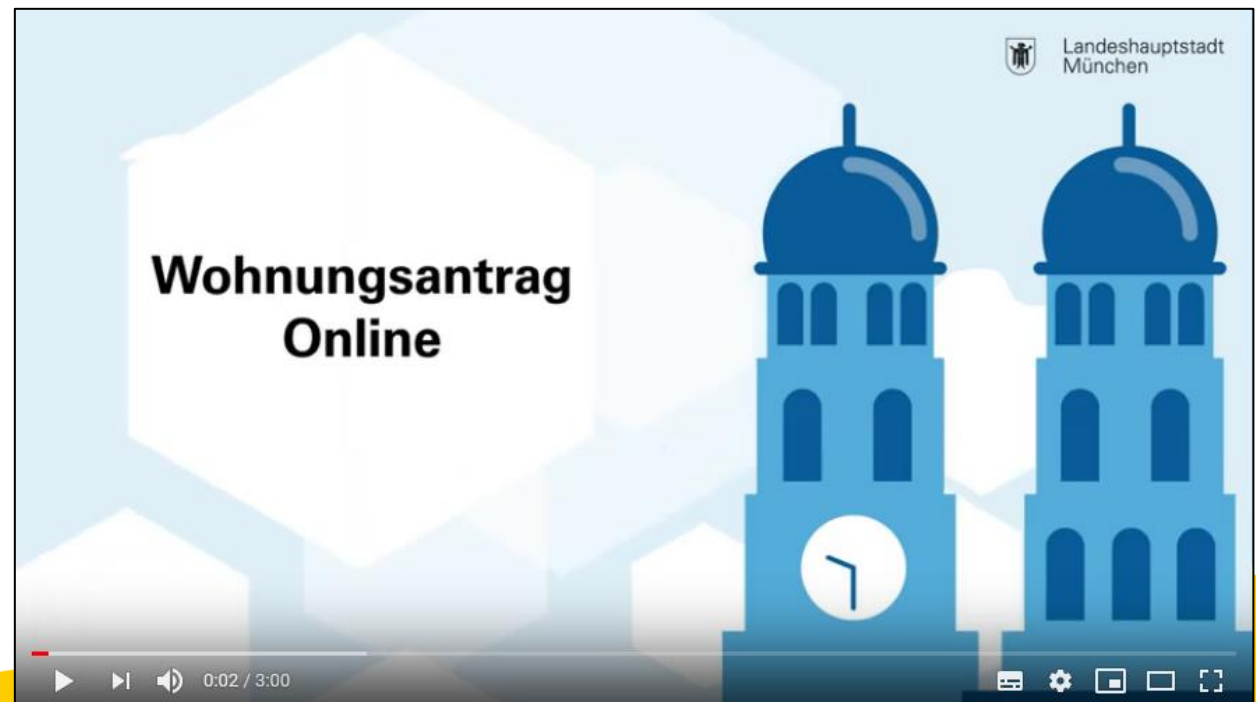
1. Gesamtprozess
2. Antragswege
3. Voraussetzungen
4. Bewertung der Dringlichkeit
5. Registrierbescheid
6. Wohnungsvergabe
7. Chancen auf eine geförderte Wohnung
8. Soziales Wohnen Online - SOWON



8. Live-Demo SOWON

Erklärvideo

YouTube: <https://www.youtube.com/watch?v=RVmOTdImwuA>



8. Live Demo SOWON

Funktionsumfang SOWON (<https://sowon.muenchen.de>)

- Antrag stellen + ändern
- Dokumente nachreichen
- Wohnungen suchen
- Bewerben
- Zu- und Absagen
- Postfach
- Mietzuschuss EOZF
- Chat-Funktion
- Kontaktformular

The screenshot shows the login interface for 'Anmelden zur Wohnungsvergabe'. At the top, there is a blue header with the 'muenchen.de' logo and 'SOWON Soziales Wohnen online'. Below the header, there are links for 'Kontakt' and 'Hilfe'. The main heading is 'Wohnungsvergabe der Stadt München'. The login form includes a title 'Anmelden', a prompt to enter credentials, and two input fields: 'Benutzerkennung' and 'Passwort'. A 'Passwort vergessen?' link is located below the password field. At the bottom of the form, there are two buttons: 'Anmelden' and 'Benutzerkonto anlegen'.

Vielen Dank!

Bei Fragen:

Amt für Wohnen und Migration
Abteilung Soziale Wohnraumversorgung

E-Mail: fachsteuerung-wohnen.soz@muenchen.de

Web: muenchen.de/sozialwohnung