WOHNUNGSSUCHE in München

Präsentation von

Mischa Kunz (Münchner Freiwillige - Wir helfen e.V. / REMAX Immobilienmakler)
Stephan Hadrava (Jugendinformationszentrum - JIZ)

Konzipiert im Rahmen des Netzwerks „Wegweiser Wohnen München“:

FÖBE Förderung Bürgerschaftlichen Engagements

MÜNCHNER FREIWILLIGE WIR HELFEN

Landeshauptstadt München Sozialreferat

BiP Begegnung in Patenschaften

Münchner Flüchtlingsrat

JIZ JUGEND INFORMATIONS ZENTRUM MÜNCHEN

AUSSICHT / PROGRAMM

- Der Wohnungsmarkt
- Wichtige Begriffe
- Vorgehen beim Jobcenter
- Wie und wo finde ich eine Wohnung?
- Wohngemeinschaft (WG)
- Vermieter*innen („Typen“ und mögliche Ängste)
- Bewerbungsunterlagen
- Besichtigung
- Sozialwohnungen
- Infos + Beratung
- Fazit + Fragen

WOHNUNGSMARKT

WOHNUNGSMARKT

Einwohnerzahl München:

1965: 1,21 Mio.
2000: 1,24 Mio.
+/- 0

2025: 1,6 Mio.
+ 360.000 Personen

2040: 1.81 Mio.
+ 220.000 Personen

-> Münchner Wohnungsmarkt ist und bleibt sehr angespannt!

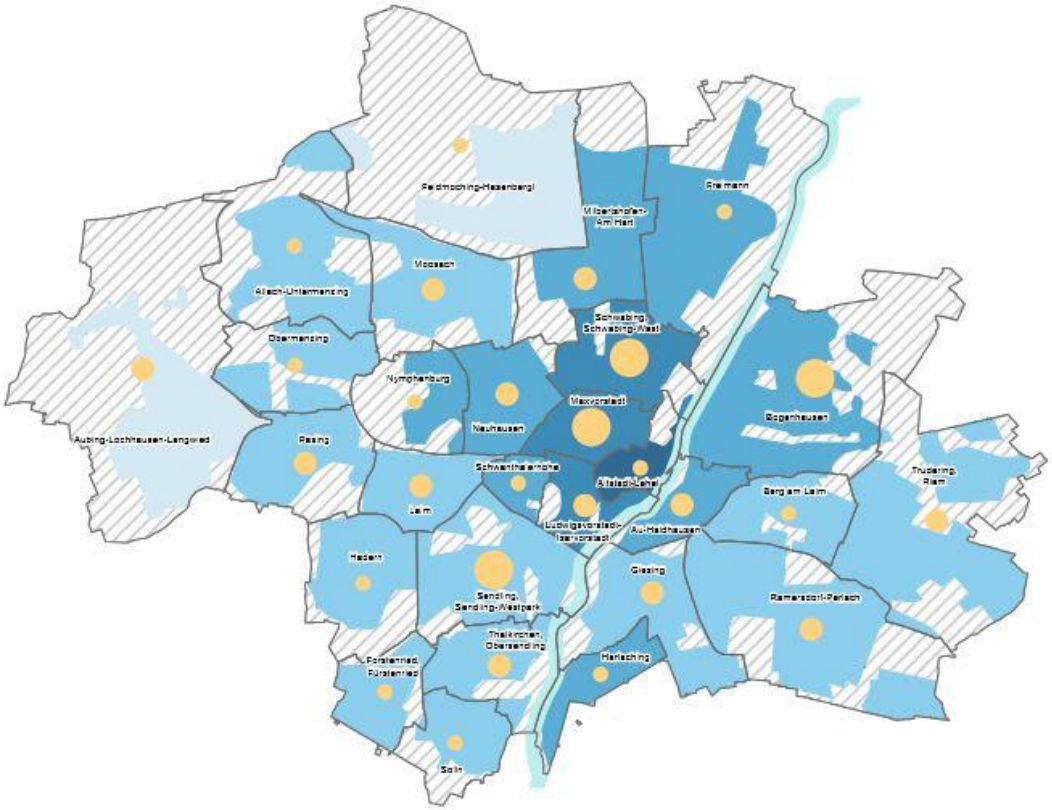
- Durchschnitt Erstbezugsmieten: 24,86 Euro/qm (kalt)
- Durchschnitt Wiedervermietungsmieten: **21,22 Euro/qm (kalt)**

Quellen: LH München (Demographiebericht; Wohnungsmarktbarometer 2024)

AUSDAUER & GEDULD

- Dauert lange
- „Harte“ Arbeit
- Gute Unterlagen und Dokumente sind sehr wichtig!

LAGE UND MIETPREISE



Wohnungsmarktregionen

unbebaute Flächen

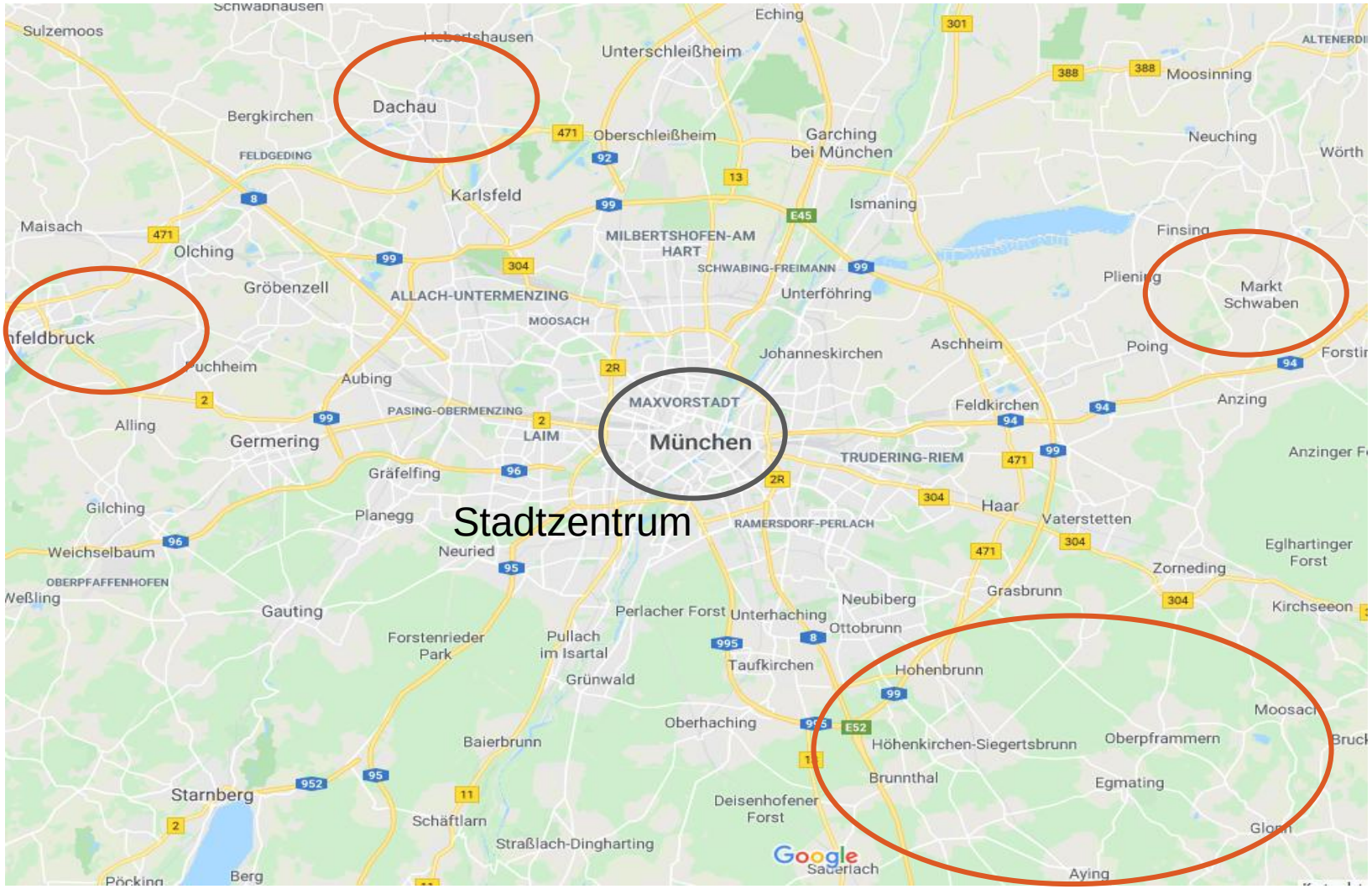
Nettokaltmieten bei Wiedervermietung 2024 (Durchschnitt)

- bis 19,00 Euro/m²
- 19,01–21,00 Euro/m²
- 21,01–23,00 Euro/m²
- 23,01–25,00 Euro/m²
- über 25,00 Euro/m²

Anzahl der Wohnungsanzeigen

- bis 500 Anzeigen
- 501–1.000 Anzeigen
- über 1.000 Anzeigen

RADIUS


Dachau
Markt Schwaben
München
Stadtzentrum
Sulzemoos
Bergkirchen
FELDGEDING
Karlsfeld
Maisach
Olching
Gröbenzell
ALLACH-UNTERMENZING
MOOSACH
Unterschleißheim
Oberschleißheim
Garching bei München
Ismaning
MILBERTSHOFEN-AM HART
SCHWABING-FREIMANN
Unterföhring
Moosinning
Neuching
Finsing
Aschheim
Poing
Johanneskirchen
Feldkirchen
Anzing
Aubing
PASING-OBERMENZING
LAIM
MAXVORSTADT
TRUDERING-RIEM
Haar
Vaterstetten
Alling
Germering
Gräfelfing
Planegg
Gilching
Weichselbaum
Neuried
RAMERSDORF-PERLACH
Zorneding
Grasbrunn
Eglhartinger Forst
Kirchseeon
Gauting
Forstenrieder Park
Pullach im Isartal
Grünwald
Perlacher Forst
Unterhaching
Neubiberg
Ottobrunn
Taufkirchen
Hohenbrunn
Oberhaching
Baierbrunn
Höhenkirchen-Siegertsbrunn
Oberpframmern
Brunnthal
Egmating
Starnberg
Schäftlarn
Straßlach-Dingharting
Deisenhofener Forst
Sauerlach
Aying
Berg
Pöcking
Eching
Wörth

BEGRIFFSBESTIMMUNGEN

(Netto-)Kaltmiete
Monatlicher Mietpreis für den Wohnraum für den/die Vermieter*in

Betriebskosten (oder auch “Nebenkosten”)
Entstehen dem/der Eigentümer*in laufend durch das Eigentum:
- kalte Betriebskosten
  (z.B. Müllabfuhr, (Kalt)wasser, Versicherungen etc.)
  + ggf. Heiz- und Warmwasserkosten (pauschale Vorauszahlung)

Brutto”warm”miete
Kaltmiete
+ (umlagefähige) kalte Betriebskosten
+ Heizung und Warmwasserkosten

Brutto”kalt”miete
Kaltmiete
+ (umlagefähige) kalte Betriebskosten

LEISTUNGEN JOBCENTER

Angemessene Kosten der Unterkunft:
Grundsatz: Mietobergrenzen dürfen nicht Überschritten werden! Jede Stadt / jeder Landkreis (Jobcenter) hat eigene Obergrenzen! Es sind die Bedingungen des Jobcenters zu erfüllen, der für die neue Wohnung zuständig ist! Die **Stadt München** gewährt **zzgl. 10 % Zuschlag für registrierte Wohnungslose!**

Mietobergrenzen gelten für **Brutto“kalt“mieten** - d.h.
Heizung/Warmwasser, sowie Strom/Gas werden NICHT eingerechnet

Kalte Betriebskosten (in Mietobergrenzen enthalten):
Angemessenheit: EUR 1,40 bis EUR 1,70 / qm (bei Abweichungen: Nachweis!)

Kaution: wird als Darlehen gewährt
(Rückzahlung -> Abzug von monatlich 10 % vom maßgeblichen Regelbedarf)

Erstausstattung der Wohnung (Möbel und Haushaltsgeräte):
Einmalige Leistung (für Gebrauchtmöbel) je nach Bedarf durch formlosen schriftlichen Antrag. Küche wird über städt. Dienstleister erbracht + eingebaut!

MIETOBERGRENZEN JOBCENTER

Richtwerte für Bruttokaltmiete der Stadt München in Euro (Stand: 1. Januar 2025)

Eine Person mit einer Wohngröße	bis 50 m²	890 Euro
Zwei Personen mit einer Wohngröße	bis 65 m²	1.092 Euro
Drei Personen mit einer Wohngröße	bis 75 m²	1.286 Euro
Vier Personen mit einer Wohngröße	bis 90 m²	1.569 Euro
Fünf Personen mit einer Wohngröße	bis 105 m²	1.939 Euro
Sechs Personen mit einer Wohngröße	bis 120 m²	2.188 Euro

Bei Haushalten mit sieben oder mehr Personen sind pro weitere Person 15 m² und 310 Euro zu berücksichtigen.

Die Mietobergrenze ist für Bruttokaltmieten (= Nettokaltmiete inklusive kalte Betriebskosten) zugrunde zu legen. Heizungs- und Warmwasserkosten werden gesondert berücksichtigt.

Quelle: https://stadt.muenchen.de/infos/mietobergrenzen.html

Für in der Stadt München registrierte „Wohnungslose" zzgl. 10 % !!!

ABLAUF JOBCENTER

1. Behördenkontakt → Jobcenter

Ziel: Prüfung genereller Anspruch

DANN: Suche nach passender Wohnung

Ziel: Entwurf eines Mietvertrages (noch nicht unterschreiben!)

2. Behördenkontakt → Jobcenter

Ziel: Mietvertrag OK? → Konkrete Bestätigung für Vermieter*in

3. Behördenkontakt → Jobcenter

Ziel: Auszahlung Kaution und 1. Miete (und ggf. Erstausstattung)

Im Anschluss geht Akte an den Jobcenter im zukünftig zuständigen Sozialbürgerhaus (SBH) weiter

Wie komme ich an eine Wohnung?

1. Fehlende Dokumente besorgen
2. Bewerbungsmappe erstellen
3. Wohnungssuche im Internet und in Zeitungen
4. Täglich (am besten mehrmals) nach neuen Angeboten online und in Zeitungen Ausschau halten und Suchprofile hinterlegen!
5. Anschreiben! Anschreiben! Anschreiben!
6. Regelmäßig E-Mails kontrollieren (Antworten von Vermieter*innen schnell lesen und reagieren)
7. Besichtigungstermin optimal vorbereiten und auftreten

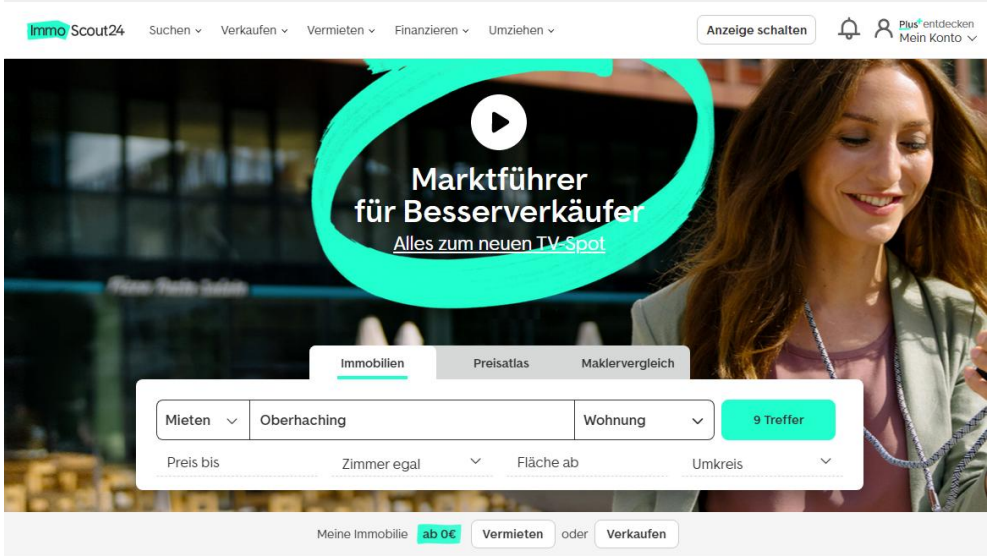
WO SUCHEN?

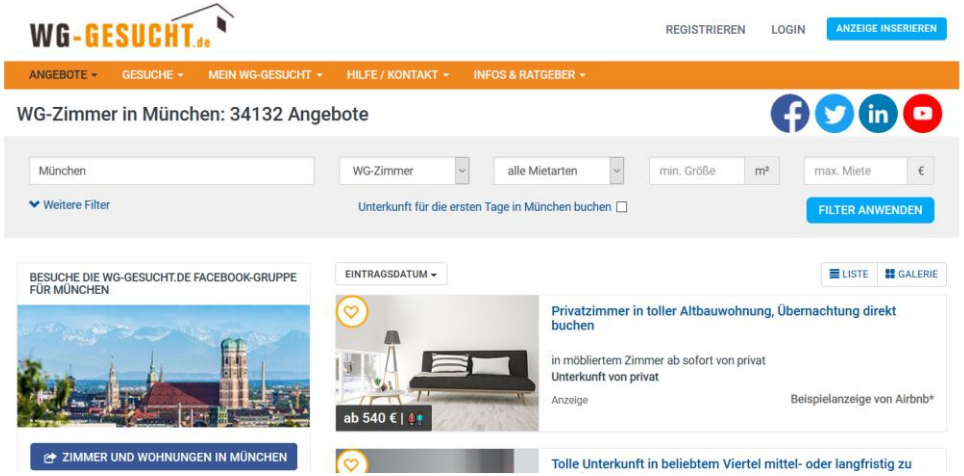
- Zeitungen
- Internet: Immobilien-Portale, Facebook (Gruppen), Instagram, Foren und Newsletter („Budenschleuder“)
- Schwarze Bretter
- Hausverwaltungen
- Makler*in / Vermittler*innen
- Genossenschaften
- Münchner Freiwillige - Wir helfen e.V.
- Kontakte: Nachbar*innen, Freund*innen, Bekannte etc.
- Sozialträger (Caritas, AWO, BRK etc.)
- Aushänge (an Laternen, Supermarkt, Arbeitsstelle etc.)
- **Selbst aktiv werden, auf sich aufmerksam machen!**

WO SUCHEN?

Online-Portale für Wohnungen

- www.immoscout24.de
- www.immowelt.de
- www.immobilie1.de
- www.wohnung-jetzt.de
- www.ab-ins-zuhause.de





Online-Portale für Wohngemeinschaften

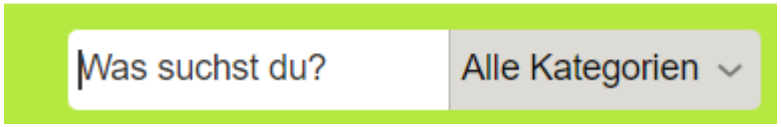
- www.wg-gesucht.de
- www.wg-suche.de
- www.heyroom.app
- www.flatsforfriendz.com

WO SUCHEN?

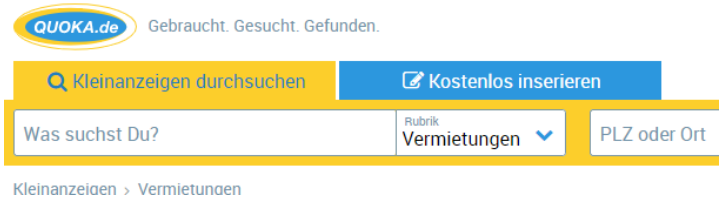
Kostenlose Kleinanzeigen (online)

kleinanzeigen

- **www.kleinanzeigen.de**
  - App herunterladen, Profil anlegen
  - Vermieter direkt in der App kontaktieren



- **www.quoka.de**



- **www.markt.de**

ACHTUNG:

Genau lesen, ob es ein „Angebot“ oder ein „Gesuch“ ist!

WO SUCHEN?

Wohnungsanzeigen in Zeitungen (Online und in der Zeitung)

- **Münchner Wochenanzeiger:**

  www.wochenanzeiger.de/mietangebote/

- **HALLO München**

  www.hallo-muenchen.de -> ePAPER

- **Süddeutsche Zeitung:**

immobilienmarkt.sueddeutsche.de/

WO SUCHEN?

In diesen Facebook-Gruppen geht es um Wohnungssuche in München - hier kann man auch freie Wohnungen finden:

- https://www.facebook.com/groups/WohnungsmarktMuenchen/
- https://www.facebook.com/groups/296818123807845/
- https://www.facebook.com/groups/mucwohnungen/
- https://www.facebook.com/groups/Muenchen.WG.Wohnung.Zimmer.Apartment.Nachmieter
- https://www.facebook.com/groups/wohnungen.in.muenchen
- https://www.facebook.com/groups/419642965449759
- https://www.facebook.com/groups/immobilienmarkt.muenchen.und.umgebung
- Und noch viele mehr…

WO SUCHEN?

Tipp: Selbst eine Anzeige aufgeben!

- Immobilienportale www.immowelt.de, www.immoscout24.de etc.
- z.B. bei **www.kleinanzeigen.de** oder **www.nebenan.de** - kostenlos
- in einer **Zeitung** (z.B. im *Wochenanzeiger, Hallo München, SZ, Münchner Merkur ...*)
  - kostet ca. zwischen 40€ und 100€
    (Preis wird pro Zeile berechnet)

Newsletter „Budenschleuder“

Andreas Kräftner sammelt private Angebote und Gesuche und verschickt die gesammelten Infos 2x pro Woche als E-Mail an viele Tausend Abonnent*innen.

Für Aufnahme in den Verteiler E-Mail an budenschleuder@kraeftner.de senden.

VORSICHT !

Betrüger*innen nutzen die große Wohnungsnot um über Fake-Angebote einen (vertrauensvollen) Kontakt mit Interessent*innen herzustellen, damit diese ihnen Geld im Voraus (i.d.R. ins Ausland) überweisen.

Niemals Geld überweisen, bevor die Wohnung besichtigt und ein Mietvertrag unterschrieben wurde!

Reale*r Eigentümer*in hat z.B. Nebenkosten-Abrechnungen der letzten Jahre.

WOHNGEMEINSCHAFTEN

Vorteile:

- Miethöhenbegrenzung (bei Jobcenter-Leistungen) in der Regel kein Problem
- Bestenfalls „eingebaute“ Integration durch Mitbewohner*innen

Nachteile:

- Übliche WG - „Nachteile“
- Zum Teil unbekannte/ungewollte Wohnform

WOHNGEMEINSCHAFTEN

Variante 1: Ein gemeinsamer Mietvertrag

- alle haften gemeinsam

Variante 2: Ein Hauptmietvertrag + Untermietverträge für jeweilige Zimmer

Variante 3: Ein Mietvertrag pro Zimmer

Zu regeln: Strom, Betriebskosten, GEZ, Telefon, Internet, Wohnungsgeberbescheinigung etc.

WAS IST VERMIETER*INNEN WICHTIG?

- Pünktliche und regelmäßige Mietzahlungen
- Sorgfältiger Umgang mit der Wohnung
- Keine finanziellen Nachteile bei möglichen Schäden
- Keine Probleme mit Nachbar*innen bzw. mit der Hausverwaltung

VERMIETER*INNEN -TYPEN

Sozial – engagierte

- Wissen um die Problematik und wollen helfen
- Bieten proaktiv ihre Wohnung(en) an

Neutral aber offen

- Kennen die Problematik, sind grundsätzlich positiv eingestellt
- Wissen eher wenig über den (Behörden-)Ablauf
- Wollen nicht zu viele Umstände haben

Ablehnend

- Vorurteile oder schlechte Erfahrungen

GEFLÜCHTETE ALS MIETER*IN

Barrieren/Vorurteile/Ängste können sein:

- Mangelnde Sprach- und Schriftkenntnisse
- Fehlende Kontakte
- Wenig Wissen über „Wohnen in Deutschland“
- (Noch) fehlende Berufstätigkeit
- (Noch) unzureichende Bonität
- Kulturelle Unterschiede

ÜBERZEUGEN BEIM 1. KONTAKT

„Ordentliches“ Anschreiben (maximal eine Seite):

- Optisch ansprechend (keine Eselsohren, Flecken etc.),
- Hochwertiges Papier, korrekte Grammatik, Rechtschreibung
- Alle relevanten Unterlagen und Anlagen beifügen -> **Bewerbungsmappe**
- Mappe in zwei Ausführungen: Digital (pdf-Datei) + für die Besichtigung

-> INHALT: Vorteile für die Vermieterin / den Vermieter beschreiben:

- Zuverlässige und gesicherte Mietzahlungen
- Dauerhafte Begleitung durch Kontaktperson, Patin oder Paten
- Zusicherung pfleglicher Umgang mit der Immobilie/Wohnung
- Wissen über „deutsche Mietkultur“
- Dauerhaften Aufenthaltsstatus nennen
- Persönliche Vorstellung der Mietinteressent*innen

Bei telefonischer ersten Kontaktaufnahme:

- Im Nachgang nochmal schriftlich nachhaken

-> „**HHH - Höfliche Hartnäckigkeit hilft!“**

BEWERBUNGSUNTERLAGEN

- Überzeugendes Anschreiben
- „Lebenslauf“ zur persönlichen und familiären Situation
- Selbstauskunft (i.d.R. vorgegebenes Formular)
- Ansprechendes Foto
- Ausweis-Kopien(n)
- Aufenthaltsstatus
- Bestätigung der Bank über einwandfreie Kontoführung
- Schufa-Auskunft
- Bewilligungsbescheid / Bestätigung Jobcenter über gewährte Leistungen und ggfs. maximale Miethöhe (Bruttokaltmiete)

- Falls vorhanden/möglich:
  - Auskunft, dass aktuell keine Mietrückstände bestehen
  - Referenzen (Arbeitgeber / Lehrkräfte / Betreuer*in usw.)

DIE BEWERBUNGSMAPPE

Die Bewerbungsmappe zeigt, dass Bewerber*in …

- die Miete bezahlen kann.
- großes Interesse an der Wohnung hat
- ordentlich und zuverlässig ist
- sympathisch und ehrlich ist

Die Mappe liefert Vermieter*innen kompakt und übersichtlich alle wichtigen Informationen.

Persönliche Vorstellung

“Lebenslauf” zur persönlichen und familiären Situation (wie man ihn von der Jobsuche kennt...)

LEBENSLAUF

PERSÖNLICHE DATEN	
Geboren am	01.04.JJJJ in Stade
Staatsangehörigkeit	deutsch
Familienstand	verheiratet, 1 Sohn (1 Jahr)
BERUFSERFAHRUNG	
10/JJJJ – 09/JJJJ	**Kraftfahrzeugmechatroniker** Schröder Automobile, Stade
08/JJJJ – 09/JJJJ	Aktive Arbeitssuche
08/JJJJ – 07/JJJJ	**Metallbauer** Werkbetrieb Schlosserei, Kiel • Erstellung von Geländern • Montage von Vordächern
04/JJJJ – 07/JJJJ	Neuorientierung
BERUFSAUSBILDUNG	
08/JJJJ – 03/JJJJ	**Kfz-Servicemechaniker** Autohaus Hagemann, Stade
SCHULAUSBILDUNG	
08/JJJJ – 07/JJJJ	Josefschule, Stade **Hauptschulabschluss nach Klasse 10**
KENNTNISSE	
Sprachen	Englisch, Grundkenntnisse Dänisch, Grundkenntnisse
Digitale Kompetenzen	MS Office: Word, Excel, erweiterte Kenntnisse
INTERESSEN	
Ehrenamt	Betreuung von Jugendlichen im Sportverein TuS Stade
Hobbys	Fußball bei den „Alten Herren“ im Verein TuS Stade

Stade, 20. Februar 20JJ

SELBSTAUSKUNFT

Ein **Formular** mit wichtigen Daten:

- Namen / Alter aller Personen
- Nationalität
- Beruf
- Finanzierung der Miete
- Haustiere
- ...

SELBSTAUSKUNFT

	Mietinteressent	Ehepartner/Mitmieter
Name		
Vorname		
Geburtsdatum		
Staatsangehörigkeit		
Sprache/-n		
Familienstand		
Familienangehörige und sonstige, im Haus lebende Personen (Name, Vorname, Geb.-datum), bzw. Personenzahl der Mietinteressenten:		
Anschrift		
eMail		
Telefon		
Aufenthaltsstatus		
Arbeitsverhältnis (ja/nein) AusgeübteTätigkeit		
Arbeitgeber Name | Anschrift		
Falls selbständig: Tätigkeit		
Gesamt**NETTO**einkommen monatlich/jährlich		
Kontakt Jobcenter		
Pate/vermittelnde Organisation		

KP-SCHEIN oder GEHALTSNACHWEIS

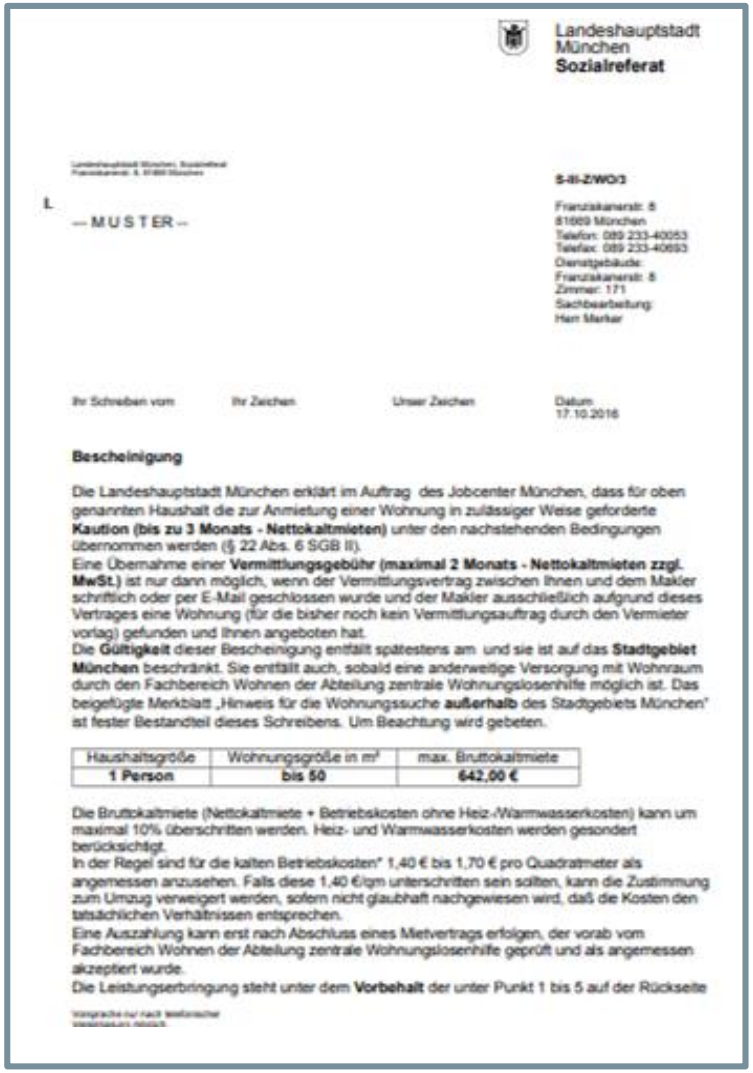
KP-Schein:

- Höhe der Jobcenter-Leistungen (u.a. für Miete) für Bewerber*innen ohne **festes Arbeitsstelle und/oder geringem Einkommen**

Gehaltsnachweis:

- Bewerber*innen, die eine **feste Arbeit** in Deutschland haben legen die Gehaltsabrechnungen der letzten drei Monate vor

KP-Schein bzw. Gehaltsnachweis zeigen dem Vermieter/der Vermieter*in, dass die Miete jeden Monat bezahlt werden kann.



Landeshauptstadt
München
Sozialreferat

Landeshauptstadt München, Sozialreferat
Franziskanerstr. 8, 81669 München

Ł

— M U S T E R —

S-III-Z/WO/3

Franziskanerstr. 8
81669 München
Telefon: 089 233-40053
Telefax: 089 233-40693
Dienstgebäude:
Franziskanerstr. 8
Zimmer: 171
Sachbearbeitung:
Herr Marker

Ihr Schreiben vom	Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Datum
			17.10.2016

Bescheinigung

Die Landeshauptstadt München erklärt im Auftrag des Jobcenter München, dass für oben genannten Haushalt die zur Anmietung einer Wohnung in zulässiger Weise geforderte **Kaution (bis zu 3 Monats - Nettokaltmieten)** unter den nachstehenden Bedingungen übernommen werden (§ 22 Abs. 6 SGB II).
Eine Übernahme einer **Vermittlungsgebühr (maximal 2 Monats - Nettokaltmieten zzgl. MwSt.)** ist nur dann möglich, wenn der Vermittlungsvertrag zwischen Ihnen und dem Makler schriftlich oder per E-Mail geschlossen wurde und der Makler ausschließlich aufgrund dieses Vertrages eine Wohnung (für die bisher noch kein Vermittlungsauftrag durch den Vermieter vorlag) gefunden und Ihnen angeboten hat.
Die **Gültigkeit** dieser Bescheinigung entfällt spätestens am und sie ist auf das **Stadtgebiet München** beschränkt. Sie entfällt auch, sobald eine anderweitige Versorgung mit Wohnraum durch den Fachbereich Wohnen der Abteilung zentrale Wohnungslosenhilfe möglich ist. Das beigefügte Merkblatt „Hinweis für die Wohnungssuche **außerhalb** des Stadtgebiets München" ist fester Bestandteil dieses Schreibens. Um Beachtung wird gebeten.

Haushaltsgröße	Wohnungsgröße in m²	max. Bruttokaltmiete
1 Person	**bis 50**	**642,00 €**

Die Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete + Betriebskosten ohne Heiz-/Warmwasserkosten) kann um maximal 10% überschritten werden. Heiz- und Warmwasserkosten werden gesondert berücksichtigt.
In der Regel sind für die kalten Betriebskosten* 1,40 € bis 1,70 € pro Quadratmeter als angemessen anzusehen. Falls diese 1,40 €/qm unterschritten sein sollten, kann die Zustimmung zum Umzug verweigert werden, sofern nicht glaubhaft nachgewiesen wird, daß die Kosten den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen.
Eine Auszahlung kann erst nach Abschluss eines Mietvertrags erfolgen, der vorab vom Fachbereich Wohnen der Abteilung zentrale Wohnungslosenhilfe geprüft und als angemessen akzeptiert wurde.
Die Leistungserbringung steht unter dem **Vorbehalt** der unter Punkt 1 bis 5 auf der Rückseite

Vorsprache nur nach telefonischer
Vereinbarung, Anlage 3

SCHUFA-AUSKUNFT

Die Schufa…

- speichert Daten über Personen.
- gibt Auskunft, ob eine Person **kreditwürdig** ist (Beispiel: Bezahlst du Rechnungen pünktlich?).
- Positive Schufa-Auskunft zeigt Vermieter, dass er dir vertrauen kann (Finanzen).

Kostenlose „Datenkopie“ nach Art. 15 DSGVO ist für jede*n Bürger*in 1x jährlich anforderbar.

-> “unpraktisch”, da mehrere unübersichtliche Seiten lang…
(ist nicht für Bewerbungen “gedacht”)

-> https://www.meineschufa.de/de/datenkopie

Kostenpflichtige „BonitätsAuskunft“: 29,95 Euro einmalig

-> kompakt auf einer Seite, übersichtlich und optisch ansprechend gestaltet…

Weitere Infos: www.meineschufa.de

REFERENZSCHREIBEN

- positiver Aussage/Text über die Mietinteressent*innen (z.B. von Paten/Patin, Lehrkraft, Chef*in usw.)
- positive Referenz zeigt, dass der/die Vermieter*in den Bewerber*innen vertrauen kann

Beispiel:

… Ich kenne M. seit zwei Jahren. Er kommt immer pünktlich und sehr gut vorbereitet zum Deutschkurs.

Er ist ehrlich, man kann sich zu 100% auf ihn verlassen. …

BESICHTIGUNG = VORSTELLUNGSGESPRÄCH

- **Pünktlichkeit**
- **Höflichkeit** (angenehmer Händedruck, Blickkontakt, aufmerksames Verfolgen des Gespräches, Nicken, Handy aus, Danksagung, Verabschiedung etc.)
- Seriöses und gepflegtes **Erscheinungsbild**
- **Anwesenheit aller Familienangehörigen -** auch der Kinder, die in die Wohnung einziehen werden
- Perfekte **Bewerbungsmappe**
- Alle notwendigen Dokumente
- **Auf Fragen** der Vermieterin/der Vermieters **vorbereitet sein**
- Selbst offene **Fragen zur Wohnung stellen**

BESICHTIGUNG = VORSTELLUNGSGESPRÄCH

Bei Einzelbesichtigung:
Durch persönliches, nettes und sympathisches Gespräch punkten. Fragen stellen!

Bei Gruppenbesichtigung:
Auf kurze Vorstellung der Familie bzw. Person konzentrieren, Mappe übergeben und spätere Kontaktaufnahme zusichern

➔ Anschließend immer nochmals per Email bedanken und nach 2-3 Tagen nachhaken, wenn möglich auch telefonisch

EXKURS “SOZIALWOHNUNGEN” („SOWON“)

GEFÖRDERTER WOHNRAUM -> “SOZIALWOHNUNGEN” („SOWON“)

- Bestand Sozialwohnungen: ca. 45.000
- Neubau/Mieterwechsel pro Jahr: ca. 3.000
- Registrierte Haushalte: ca. 26.000 (Stand 2025)
  => Erfolgsaussichten: „gering - durchwachsen“…

- Dringlichkeit (=Punkte) entscheidet über Chancen!
- Registrierung dauert aktuell (05/2025) ca. 6 Monate! (Antrag für „München Modell“ ebenso lange)

- Gültigkeit des Registrierungs-Bescheid für Haushalte in der niedrigsten Einkommensgruppe (=ca. 80% der Antragstellenden) ist ZWEI Jahre – sonst nur ein Jahr!

NEUES „SOWON“- PUNKTESYSTEM

- Seit 2022: **54 Kriterien** (statt zuvor 140)

- Maximal **150 Gesamtpunkte** möglich: max. **120 Grundpunkte** (Wohn- und Lebenssituation) + max. **30 Vorrangpunkte für bestimmte Personengruppen:** Schwangere, Familien/Haushalte mit Kindern, Senior*innen, Menschen mit Behinderung ab 50%

- **Wohnungslose** und **von Wohnungslosigkeit bedrohte Haushalte** erhalten die höchste Grundpunktezahl (120) → als wohnungslos gilt, wer keinen gültigen Mietvertrag hat!

- **Es gibt 4 verschiedene „Zielgruppen“**: „akut wohnungslos“, „drohend wohnungslos“, „allgemein wohnungssuchend“ + eine sog. „Strukturkomponente“ (d.h. mindestens ein*e Haushaltsangehörige*r ist sozialversicherungspflichtig beschäftigt oder für Haushalte im städt. Wohnungslosenhilfe-System wird von den zuständigen Sozialarbeiter*innen eine „positive Wohnperspektive“ bescheinigt.

- **Anwesenheitszeiten** (im Stadtgebiet München) kommen erst bei gleicher Punktezahl im Rahmen der Auswahl/Onlinebewerbung auf SOWON zum Tragen. Bei Punktegleichstand werden Bewerber*in mit längerer Anwesenheitszeit in München ausgewählt/benannt.

- **Auswahl von 5 Haushalten (Benennung / 5er-Vorschlag)**
  2x dringlichste Haushalte aus der Zielgruppe „Allgemein Wohnungssuchende“
  1x dringlichster Haushalt aus der Zielgruppe „Strukturkomponente“
  1x dringlichster Haushalt aus der Zielgruppe „akute Wohnungslosigkeit“
  1x dringlichster Haushalt aus der Zielgruppe „drohende Wohnungslosigkeit

SOWON - WEB

muenchen.de
Das offizielle Stadtportal
sowon
Soziales Wohnen online
Hilfe
Wohnungsvergabe der Stadt München
Landeshauptstadt München
Sozialreferat
Hinweis
Sehr geehrte*r Wohnungssuchende*r,
wir freuen uns, Ihnen mitteilen zu können, dass ab sofort die Möglichkeit besteht, Ihren Wohnungsantrag auch online über SOWON / MIWON zu stellen.
Wichtig:
Sie haben ein Benutzerkonto und Probleme bei der Anmeldung? Bitte setzen Sie sich mit dem Kundencenter Wohnen (SOWON) oder der Wohnungsvermittlung für städtische Dienstkräfte (MIWON) in Verbindung. Bitte legen Sie auf keinen Fall ein zweites Benutzerkonto an.
Haben Sie bereits einen Antrag in Papierform gestellt und noch keine Nachricht erhalten? Ihr Antrag wird bearbeitet. Bitte legen Sie kein weiteres Benutzerkonto an und stellen keinen Antrag online.
Ist Ihre bisherige Registrierung abgelaufen? Bitte stellen Sie - wenn möglich - einen Online-Antrag.
Anmelden
Bitte geben Sie Ihre Benutzerkennung und Ihr Passwort ein. Falls Sie noch kein Benutzerkonto haben, legen Sie bitte ein neues an.
Anmelden zur Wohnungsvergabe
Benutzerkennung
Passwort
Passwort anzeigen
Zugangsdaten vergessen?
Anmelden
Benutzerkonto anlegen

ANTRAG GEFÖRDERTE WOHNUNG

- **Registrierung** beim Amt für Wohnen und Migration
  (TIPP: ist auch online und mit Smartphone über www.sowon-muenchen.de *möglich!)*

- **Voraussetzungen der Berechtigung:** Geringes Einkommen, Soziale Dringlichkeit und sicherer **Aufenthaltsstatus** (keine Duldung!)
  AKTUELLER HINWEIS: Ukrainer*innen können einen SOWON-Antrag stellen, aber nur wenn sie einen Aufenthalt nach §24 AufenthG haben!

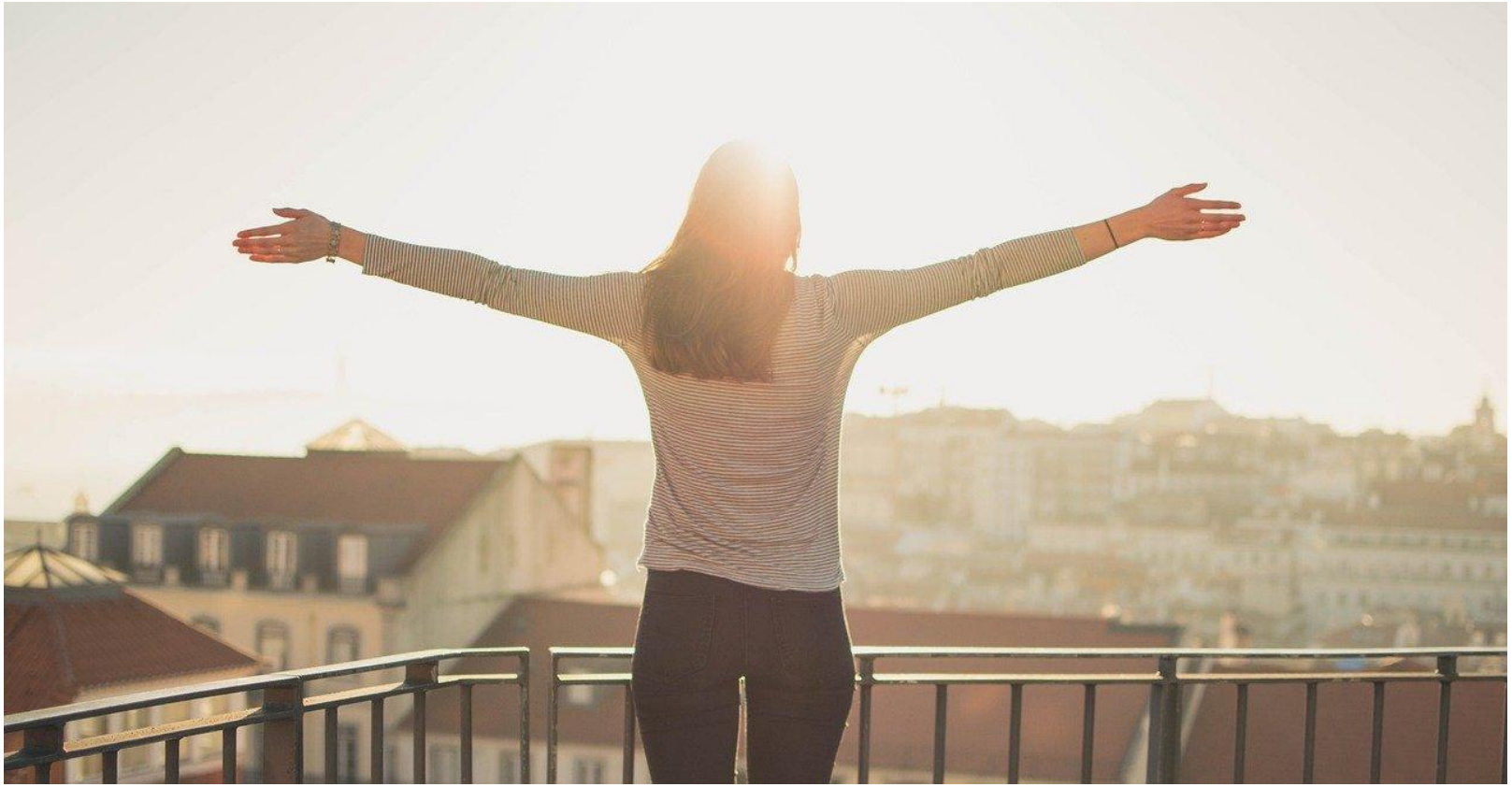
- Auch **„Auswärtige“** (= länger als 3 Jahre **nicht im Stadtgebiet** „gemeldete“ Personen) können Antrag stellen – erhalten aber sehr wenige Grundpunkte (=geringe Chance)!

- **Benötigte Unterlagen für Registrierung:** Personalausweis oder Reisepass, Heiratsurkunde, Mutterpass bei Schwangeren, Geburtsurkunden der Kinder, Verdienstbescheinigungen für alle verdienenden Familienangehörigen, ggf. Arbeitslosengeld-, Sozialhilfe- oder Rentenbescheide.

- **Bewerbung** auf Sozialwohnungen **(max. 3 Sozialwohnungen gleichzeitig!)** muss **selbständig + NUR online** über www.sowon-muenchen.de erfolgen!

- **„München Modell“:** relativ wenig Wohnungen (teurer als SOWON), gedacht für Haushalte mit „mittlerem Einkommen“. Antrag ist beim Wohnungsamt (auch online auf www.sowon-muenchen.de) zu stellen, ist auch parallel mit SOWON-Antrag möglich!

FAZIT



MÜNCHNER FREIWILLIGE WIR HELFEN

FAZIT

- Vollständige, ordentliche Unterlagen
- Besichtigungstermin = Bewerbungsgespräch !
- Begleitung durch Patinnen und Paten in Verbindung mit sympathischem Auftreten verschafft wichtige „Pluspunkte“
- Beharrlichkeit und Ausdauer!

Tipp: Münchner Freiwillige – Wir helfen e.V. mietet an und gibt Vermieter*innen ggf. nötige „Sicherheit“. Potentielle Vermieter*innen gerne darauf aufmerksam machen!

Fragen zur Anmietung oder um sich selbst im Verein zu engagieren gerne an: wohnen@muenchner-freiwillige.de

MÜNCHNER FREIWILLIGE WIR HELFEN

Diese Präsentation auf Deutsch + vier weiteren Sprachen + (Muster-)Unterlagen auf Deutsch:

www.wegweiser-wohnen.de
->Termine zu weiteren Vorträgen, Beratungs-möglichkeiten + Skripte/Infos zu SOWON)

Videomitschnitt Vortrag (Mischa Kunz/2025):
https://www.youtube.com/@wegweiserwohnen

Adressen, Links und (kurze) Erklärvideos für **JUNGE LEUTE** (-> Schüler*innen, Auszubildende + Studierende) sowie zur Wohnungssuche allg.:
www.jung-und-wohnen.de

INFOS & BERATUNG

- **„Unterlagencheck“ für Geflüchtete**

Geschulte Ehrenamtliche unterstützen Geflüchtete bei der Erstellung ihrer Bewerbungsunterlagen und geben Tipps zur Suche auf dem freien Wohnungsmarkt (leider lange Warteliste!)
-> Anmeldung und Infos: aktiv@muenchner-fluechtlingsrat.de
UND bei regelmäßigen Info- + Kontaktabenden, Termine: www.wegweiser-wohnen.de

- **Wohnberatung für junge Leute**

Offene Sprechstunde des **Jugendinformationszentrum „JIZ“** (Sendlinger Straße 7, im Innenhof) jeden **Montag von 14 bis 18 Uhr** – auch am Tel.: 089 - 550 521 50)
-> Infos + Tipps für Jugendliche und junge Erwachsene **in Schule, Ausbildung und Studium** sowie unter 21jährige in prekären Familienverhältnissen
-> keine Vermittlung von Zimmern/Unterkünften!
-> Infos, Adressen, Linktipps und Erklärvideos des JIZ: www.jung-und-wohnen.de

- **Weitere Beratungsmöglichkeiten**

Jugendmigrationsdienste (JMD), Migrationsberatung für Erwachsene (MBE), Unterstützung im Sozialraum (UnS) und BiP - Patenprojekt (jeweils Angebote des Amtes für Wohnen und Migration) usw…

VIELEN DANK FÜR EURE AUFMERKSAMKEIT!

Fragen?

Diese Präsentation entstand in Kooperation mit der Arbeitsgruppe (“AK WofF”) von:

FÖBE Förderung Bürgerschaftlichen Engagements

MÜNCHNER FREIWILLIGE WIR HELFEN

Landeshauptstadt München Sozialreferat

BiP Begegnung in Patenschaften

Münchner Flüchtlingsrat

JIZ JUGEND INFORMATIONS ZENTRUM MÜNCHEN