

AzubiWerk 2025 - Erfahrungsbericht und Anpassung Vergabeprazis

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17949

Beschluss des Sozialausschusses vom 13.11.2025 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Prüfung des bestehenden Vergabeverfahrens und der Wirksamkeit der Wohnform AzubiWohnen
Inhalt	Bericht über den Aufbau des AzubiWerks München und die Entwicklung der Organisation. Erfahrungen im Hinblick auf die Förderpraxis und Anpassungsbedarf der Fördersystematik. Erfahrungen bei der Durchführung der Vergabe der Wohnungen der Wohnform AzubiWohnen im Rahmen des Auswahlverfahrens und Anpassungsbedarf der Vergabeprazis nach Vergabesäulen. Bekanntgabe der wichtigsten Ergebnisse der Bewohner*innenbefragung am Innsbrucker Ring und Hanns-Seidel-Platz
Gesamtkosten / Gesamterlöse	-/-
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein
Entscheidungsvorschlag	Zustimmung zur Aufnahme dual Studierender in den Kreis der Berechtigten mit begrenztem Kontingent hier insbesondere in Säule I (städtische Nachwuchskräfte). Zustimmung zu der Festsetzung einer Begrenzung der Losgrößen und Dauer der Befristung in Vergabesäule II (Münchner Unternehmen). Zustimmung zum Aufbau eines beschlussgemäßen Kontingents in Säule III (Direktvergabe AzubiWerk) im Rahmen der Fluktuation bei dem Pilotprojekt AzubiWohnen am Innsbrucker Ring.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	AzubiWohnen, AzubiWerk, WiM VII, Förderung
Ortsangabe	-/-

AzubiWerk 2025 - Erfahrungsbericht und Anpassung Vergabeprozess

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17949

3 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 13.11.2025 (VB)
Öffentliche Sitzung

	Inhaltsverzeichnis	Seite
I.	Vortrag der Referentin	3
1.	1. Auszubildendenwerk München e. V.	3
2.	2. Wohnform AzubiWohnen	4
2.1	2.1 Ergänzung der Zielgruppe	4
2.2	2.2 Evaluierung Struktur Pilotprojekte	5
2.3	2.3 Anpassungen Vergabeverfahren	6
2.4	2.4 Aufbau von Mitbestimmungsstrukturen	8
3.	3. Bekanntgabe Ergebnisse Bewohner*innenbefragung 2025	8
3.1	3.1 Wirksamkeit	9
3.2	3.2 Wohnzufriedenheit	9
3.3	3.3 Mitbestimmung	9
3.4	3.4 Organisatorische Strukturen	10
4.	4. Projekte	10
4.1	4.1 Projekte in Umsetzung	11
4.1.1	4.1.1 Leibengerstraße	12
4.1.2	4.1.2 Freiham	12
4.2	4.2 Geplante Projekte	12
4.2.1	4.2.1 Bodenseestraße 31 / Maria-Eich-Straße	12
4.2.2	4.2.2 PopUpWohnen	13
4.2.3	4.2.3 Anglerstraße	13
4.2.4	4.2.4 Moosacher Sankt-Martins-Platz	14
4.2.5	4.2.5 Südlicher Candidplatz	14

4.3	Ausblick weitere Planungen	14
4.3.1	Kirchseeonerstraße.....	15
4.3.2	Park+Ride Anlage Studentenstadt	15
5.	Klimaprüfung.....	15
6.	Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten.....	15
II.	Antrag der Referentin	16
III.	Beschluss.....	17

I. Vortrag der Referentin

Mit Beschluss der Vollversammlung (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V04651) vom 25.11.2021 wurde das Sozialreferat mit der Gründung eines Auszubildendenwerks beauftragt, um die Wohn-, Ausbildungs- und Lebenssituation von Auszubildenden in München dauerhaft zu verbessern und die Vergabe von Wohnungen in der Wohnform AzubiWohnen nach individueller Bewerbung der Auszubildenden zu ermöglichen.

Im Rahmen eines breit angelegten Verwaltungsprojekts zur Erarbeitung der Grundlagen zur Gründung des Auszubildendenwerks München e. V. (AzubiWerk) wurde unter Federführung des Sozialreferats eine Projektstruktur eingerichtet. Diese brachte nicht nur alle beteiligten Referate an einen Tisch, sondern bezog im Sinne des Stadtratsauftrags auch die Akteur*innen aus dem Bereich der Beratungs- und Unterstützungsangebote Auszubildender, der Träger bestehender Auszubildendenwohnheime sowie insbesondere die Interessensvertretungen junger Menschen und Auszubildender in die Erarbeitung der Grundlagen eines Auszubildendenwerks für München ein.

In vier Teilprojekten wurden gemeinsam die Aufgabe und Arbeitsweise des AzubiWerks München erarbeitet, die der Stadtrat mit Beschluss der Vollversammlung vom 25.11.2021 im Rahmen eines Grundsatzbeschlusses (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04651) gebilligt hat. Im weiteren Projektverlauf wurden Verfahren und Aufbau des AzubiWerks weiter ausgearbeitet und in Form eines Realisierungsbeschlusses (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06101) von der Vollversammlung des Stadtrats am 18.05.2022 beschlossen.

Das AzubiWerk wurde am 05.10.2022 gemeinsam von Landeshauptstadt München, Kreisjugendring München-Stadt und der DGB Jugend München gegründet. Es hat erfolgreich seine Tätigkeit aufgenommen und die vorgesehene Aufbauphase hinter sich lassen können. Das Projekt findet bundesweit Beachtung. AzubiWerk und Fachsteuerung im Amt für Wohnen und Migration im Sozialreferat der Landeshauptstadt München stehen aktiv im Austausch mit anderen Kommunen, für die insbesondere der kooperative Charakter des AzubiWerks als Vorbild dienen kann.

Mit der vorliegenden Beschlussvorlage wird der weitere Entwicklungspfad auf dem Weg zur Zielzahlrealisierung dargestellt, sowie Anpassungen an Wohnform und Vergabeverfahren vorgenommen, die sich aus den Erfahrungen der Betriebsaufnahme des AzubiWerks ergeben haben.

1. Auszubildendenwerk München e. V.

Am 05.10.2022 wurde das AzubiWerk gemäß des Stadtratsauftrags des Realisierungsbeschlusses in der Rechtsform als eingetragener Verein als gemeinsames Projekt der Landeshauptstadt München, Kreisjugendring München-Stadt und Deutschem Gewerkschaftsbund, vertreten durch die DGB Jugend München gegründet. Der Gedanke der Einbeziehung der institutionellen Interessensvertretung junger Menschen insgesamt und Auszubildender im Besonderen, der Grundlage der Struktur des Verwaltungsprojekts war, wird in dieser Kooperation weitergeführt.

Im Gesamtvorstand des AzubiWerks sind, wie schon im Projektverlauf, Vertreter*innen aller fachlich beteiligten Referate, Vertreter*innen der Interessensvertretungen Auszubildender und gewählte Vertreter*innen der Mitbestimmungsgremien sowie Stadträtinnen und Stadträte vertreten. Im Rahmen des Beirats des AzubiWerks begleiten weiterhin Akteur*innen aus dem Bereich der Beratungs- und Unterstützungsangebote Auszubildender, der Trägerinnen bestehender Auszubildendenwohnheime sowie die Interessensvertretungen junger Menschen und Auszubildender seine Tätigkeit.

Das AzubiWerk hat erfolgreich seine Tätigkeit aufgenommen. Im Juni 2023 konnten die ersten Auszubildenden im fertiggestellten Pilotprojekt AzubiWohnen am Hanns-Seidel-Platz, das im Auftrag der Landeshauptstadt München durch die Münchner Wohnen errichtet wurde, einziehen. Von den 221 Wohneinheiten wurden 74 Wohneinheiten durch das AzubiWerk an Auszubildende nach individueller Bewerbung vergeben. Das AzubiWerk übernimmt vor Ort Beratungsleistungen sowie die Organisation der Gemeinschaftsangebote und Mitbestimmungsstrukturen. Die Bewerbungsverfahren wurden kontinuierlich verbessert, wirken dem Grundsatz nach als gewichtete Losverfahren wie im Projektverlauf vorgesehen. Fälle mit Abwägungsbedarf werden im Rahmen einer Vergabekommission besprochen.

Gleichfalls hat das AzubiWerk seine vorgesehene zentrale Beratungstätigkeit aufgenommen, die sich an alle Münchner Auszubildende richtet. Hierbei kommt dem Auszubildendenwerk insbesondere eine Lotsenfunktion bei der Vermittlung an bereits bestehende Beratungs- und Unterstützungsangebote für Auszubildende zu. Gleichzeitig wurde eine ergänzende eigene Beratungsstruktur für die konkrete Beantragung ausbildungsbegleitender wirtschaftlicher Hilfen geschaffen. Das Beratungsangebot wurde im Rahmen einer AzubiTasche, die alle neuen Auszubildenden an den beruflichen Schulen erhalten, bekannt gemacht.

2. Wohnform AzubiWohnen

Die Wohnform AzubiWohnen richtet sich an junge Menschen ab 18 Jahren in der beruflichen Ausbildung. Diese Zielgruppe hat es auf dem angespannten Münchner Wohnungsmarkt besonders schwer, sich eigenständig mit bedarfsgerechtem, für sie bezahlbarem Wohnraum zu versorgen und scheitert häufig schon daran, die geforderten Sicherheiten und Bürgschaften beizubringen.

Die Vergabe der Plätze bzw. Apartments erfolgt in drei Säulen:

Säule I: Auszubildende des Personal- und Organisationsreferat

Säule II: Auszubildende Münchner Unternehmen

Säule III: Azubiwerk (nach Direktbewerbung der Auszubildenden).

Mit dem Konzeptbeschluss vom 13.03.2013 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 11131) für das Pilotprojekt am Innsbrucker Ring hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München bereits 2013 entschieden, mit der Münchner Wohnen eine eigene Wohnform zu schaffen, die den Bedürfnissen der Zielgruppe gerecht wird. 2019 konnten hier 124 Auszubildende in 91 Wohneinheiten einziehen.

2019 folgte dann der Beschluss der Vollversammlung vom 24.07.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15445) zu einem zweiten Projekt in der Wohnform AzubiWohnen am Hanns-Seidel-Platz. Seit 2023 bietet das Objekt am Hanns-Seidel-Platz 221 Wohnungen für Auszubildende an.

Darüber hinaus stehen dem Personal- und Organisationsreferat in drei kleineren Einrichtungen in der Bad-Schachener-Straße, am Elisabeth-Castonier-Platz und in der Radlkoferstraße weitere 118 Wohnplätze in 105 Wohneinheiten zur Verfügung. Diese werden zusätzlich zu den Wohnungen im Vergabekontingent der Säule I in den genannten beiden Azubiwohnheimen direkt durch das Personal- und Organisationsreferat vergeben

Aus den Erfahrungen in den beiden Pilotprojekten ergeben sich die folgenden konzeptionellen und organisatorischen Anpassungsbedarfe, um dem Ziel zu entsprechen, die Zielgruppe mit bedarfsgerechtem Wohnraum zu versorgen.

2.1 Ergänzung der Zielgruppe

Neben der Zielgruppe der Auszubildenden sollen auch dual Studierende der Landeshauptstadt München in begrenztem Umfang bei der Belegung der Wohnungen der

Wohnform AzubiWohnen (Hanns-Seidl-Platz und Innsbrucker-Ring) Berücksichtigung finden können. Da sich diese aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit, anders als Studierende insgesamt, grundsätzlich nicht über das Studierendenwerk mit Wohnraum versorgen können, ist ein besonderer Förderungsbedarf gegeben.

In den ausschließlich vom Personal- und Organisationsreferat belegten Wohnanlagen (Bad-Schachener-Straße, Radlkoferstraße und Elisabeth-Castonier-Platz) ist aufgrund der Finanzierungsart bzw. Förderung bereits eine Belegung mit dual Studierenden ohne Begrenzung des Umfangs möglich. Dies betrifft auch die in Planung befindlichen und über Arbeitgeberdarlehen geförderten Objekte in der Leibengerstraße (2/3 gefördert zu Gunsten des POR) sowie am Moosacher St. Martins-Platz.

In den Wohnanlagen Innsbrucker Ring und Hanns-Seidl-Platz soll künftig eine Öffnung ermöglicht werden, um flexibel auf die Bedarfe des Personal- und Organisationsreferats für die Nachwuchskräftegewinnung reagieren zu können. In Anlehnung an die Richtlinie des Freistaats zur Umsetzung des Förderprogramms „Junges Wohnen“ (AzubiR) soll die dort vorgesehene Quote von bis zu 20 Prozent der Wohnungen innerhalb eines Objektes zur ersatzweisen Belegung mit Studierenden der Landeshauptstadt München nicht überschritten werden. Damit wird der primären Zielsetzung des AzubiWohnens, junge Menschen in der beruflichen Ausbildung mit Wohnraum zu versorgen, weiterhin und priorisiert Rechnung getragen.

2.2 Evaluierung Struktur Pilotprojekte

Aus den Erfahrungen der beiden Pilotprojekte am Innsbrucker Ring sowie am Hanns-Seidel-Platz lassen sich die folgenden strukturellen und konzeptionellen Anpassungen an der Gebäudestruktur ableiten, die bei den jetzt schon geplanten Projekten bereits teilweise bei den Planungen implementiert wurden und in Zukunft berücksichtigt werden.

Struktur Gemeinschaftsräume

Es hat sich aus den Erfahrungen insbesondere bei dem Projekt am Hanns-Seidel-Platz gezeigt, dass eine Gleichverteilung des verfügbaren Flächenbudgets von 3 m²/Bewohner*in für Gemeinschaftsflächen auf Gemeinschaftsräume auf den Stockwerken zu einer zu großen Anzahl von Nutzer*innen pro Gemeinschaftsraum und zu großen Räumen für eine Nutzung als Gemeinschaftsküchen führt, und gleichzeitig ein Mangel an größeren Flächen für andere Gemeinschaftsnutzungen besteht.

Auf diese Erkenntnis konnte für die Planung insbesondere der Einrichtung in Freiham dahingehend reagiert werden, dass hier nur konzeptionell „Wohnzimmer“ mit ca. 15 m² als kleinere Einheiten mit weniger zugeordneten Wohneinheiten auf den Stockwerken für gemeinschaftliches Kochen und Essen vorgesehen werden und so kleinere nachbarschaftliche Zusammenhänge entstehen können.

Die restlichen verfügbaren Flächen aus dem Gemeinschaftsflächenbudget werden im Erdgeschoss zu größeren, multifunktional nutzbaren Gemeinschaftsräumen zusammengelegt. Damit werden auch potenziell lärmintensive Nutzungen aus dem direkten Wohnumfeld in die tendenziell bei Bewohner*innen weniger beliebte Erdgeschosszone verschoben.

Waschräume

Deutlich wurde im Alltagsbetrieb und durch die Befragungen, dass insbesondere die Waschräume, die derzeit weitgehend uneinsehbar im Keller situiert sind, häufig verschmutzt sind und teilweise als Angsträume wahrgenommen werden. Daher wird - auch im Sinne der Berücksichtigung von Aspekten des „Gender Planning“ - bei zukünftigen Planungen auf diese Wahrnehmung reagiert. Die Waschräume werden durch eine Platzierung in allgemein frequentierten, zentralen Bereichen als Gemeinschaftsfläche in Form

von WaschCafés aufgewertet.

Damit lässt sich diese notwendige Funktion im Alltag der Bewohner*innen mit Aufenthaltsqualität und der Möglichkeit zum Austausch verbinden. Durch die räumliche Nähe zum Beratungsangebot soll eine bessere Sichtbarkeit des pädagogischen Angebots erreicht werden.

Schließkonzepte und Postaufbewahrung

Um den Problemen mit dem Zutritt unbefugter Personen in den Einrichtungen Rechnung zu tragen, wurden Anpassungen am Schließkonzept vorgenommen. Bei nachfolgenden Projekten wird ein Konzept gestaffelter Zugangsrechte verfolgt, das zwischen halböffentlichen, rein den unmittelbaren Bewohner*innen zugänglichen und privaten Bereichen differenziert. Damit soll erreicht werden, dass die Einrichtungen in der Wohnform AzubiWohnen zum einen gegenüber der Nachbarschaft offen sind und zum Austausch einladen, zum anderen aber es Rückzugsräume gibt, die nur den Bewohner*innen vorbehalten sind. Für die Verwahrung von Paketsendungen werden bei den nachfolgenden Projekten Paketboxen vorgesehen, um dem Verlust von Sendungen vorzubeugen.

Stellplatzschlüssel

Derzeit wird entsprechend der Vorgabe der Stellplatzsatzung für Wohnheime ein Stellplatzschlüssel von 0,2 zur Anwendung gebracht. Die Erfahrungen bei den beiden Pilotprojekten am Innsbrucker Ring und am Hanns-Seidel-Platz zeigt, dass ein geringerer tatsächlicher Bedarf an Tiefgaragenstellplätzen besteht als angenommen.

Die Bewohner*innenbefragung 2025 bei den Pilotprojekten AzubiWohnen am Innsbrucker Ring und am Hanns-Seidel-Platz zeigt, dass 21 Prozent der befragten Auszubildenden ein Auto besitzen. Aber lediglich 8 bzw. 9 Prozent der Befragten nutzen das Auto als häufigstes Verkehrsmittel für den Weg zu Berufsschule oder Ausbildungsstätte.

62 Prozent der befragten Autobesitzer*innen stellen dieses in der Tiefgarage ab, 38 Prozent geben an, auf der Straße zu parken. Das entspricht den Erfahrungen mit den Leerstandquoten in den Objekten. Aus der Vermietungspraxis berichtete die Münchner Wohnen 2020 bei dem Pilotprojekt Innsbrucker Ring eine Leerstandsquote von 52 Prozent (13/25). beim Pilotprojekt am Hanns-Seidel-Platz besteht aktuell eine Leerstandsquote von 42 Prozent (19/45).

Eine weitere Reduktion der erforderlichen Stellplätze muss im Rahmen von Mobilitätskonzepten bei den jeweiligen Projekten untersucht werden. Ziel ist es, die Leerstandskosten für nicht vermietete Stellplätze zu reduzieren, die derzeit auch durch das AzubiWerk zu tragen sind. Da die Befragung zeigt, dass die Auszubildenden ihr Auto ohnehin nur untergeordnet für die Fahrt zu Ausbildungsbetrieb oder Berufsschule nutzen, die Mehrheit der Befragten aber von außerhalb Münchens kommt, muss dabei insbesondere die Fahrt von und nach München in den Blick genommen werden.

2.3 Anpassungen Vergabeverfahren

Die Konzeption der Wohnform sieht eine dreiteilige Vergabe mit zweistufiger Vermietung vor. Dabei sind die drei Vergabesäulen jeweils mit unterschiedlichen Vergabeverfahren und Vergabekontingenten hinterlegt. Die zugehörigen Vergabekontingente sind projektabhängig und sollen in Zukunft entsprechend dem Bedarf flexibel angepasst werden. Im Hinblick auf die einzelnen Säulen wird entsprechend der Erfahrungen nachfolgender Anpassungsbedarf gesehen.

Säule I - Vergabe an Kommunale Nachwuchskräfte

Das Personal- und Organisationsreferat geht davon aus, dass nach der Fertigstellung der Projekte in der Leibengerstraße (Kapitel 4.1.1) sowie am Moosacher St. Martins-Platz (Kapitel 4.2.4) der Bedarf an Wohnungen für städtischen Nachwuchskräfte zunächst gedeckt ist.

Es wird vorgeschlagen, die Säule I bei weiteren Planungen beizubehalten und diese bei künftigen Projekten weiter zur Deckung für kommunale Bedarfe (im weiteren Sinn) zu nutzen. Die bisherige Säule I wird aufgeteilt in Säule Ia (Belegung durch das Personal- und Organisationsreferat) und Ib (Belegung mit Auszubildenden der Münchner Kommunalen Beteiligungsgesellschaften). Hierbei soll geprüft werden, wie in einer Säule Ib Kontingente für Auszubildende städtischer Beteiligungsunternehmen insbesondere in den Berufsgruppen der Daseinsvorsorge ermöglicht werden können: Im Rahmen des Sammelbeschlusses Pflege vom 29.11.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10214) wurde das Sozialreferat beauftragt, Möglichkeiten der Kooperation mit der München Klinik gGmbH und der MÜNCHENSTIFT GmbH zu untersuchen. Hierzu gab es bereits erste Überlegungen, die bisher aber noch nicht realisiert werden konnten. Auch mit den Stadtwerken München gab es erste Gespräche bezüglich möglicher Kooperationen bzw. das Angebot einer Berücksichtigung in Säule II oder zukünftig dann in Säule Ib. Die bestehenden Vergabekontingente des Personal- und Organisationsreferates (Säule Ia) bleiben davon unberührt.

Säule II – Belegrechtserwerb durch Münchner Unternehmen

Im Rahmen des Pilotprojekts AzubiWohnen am Innsbrucker Ring wurde auf Initiative des Referats für Arbeit und Wirtschaft sowie des Referats für Stadtplanung und Bauordnung mit der Münchner Wohnen vereinbart, die mögliche maximale Losgröße in der Wohnungsvergabe in Säule II an Münchner Unternehmen im Rahmen eines Losverfahrens auf maximal 6 Wohnungen pro Unternehmen, davon 3 Einzel- und 3 Doppelapartments und somit maximal 9 Auszubildende zu begrenzen.

Dies wird seitens des Referats für Arbeit und Wirtschaft in Hinblick auf die Ziele der Wirtschaftsförderung vorrangig kleiner und mittelständischer Münchner Unternehmen zum Erhalt der Münchner Mischung weiterhin so verfolgt. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, soll die maximale Losgröße, die Unternehmen für ihre Auszubildenden in Form von Belegrechten erwerben können, auf 5 Wohnplätze pro Unternehmen begrenzt werden.

Um gerechte Chancenverteilung für mögliche andere interessierte Betriebe zu gewährleisten, ist der Belegrechtserwerb auf 3 Jahre befristet, mit einer einmaligen Verlängerungsoption um weitere 3 Jahre, um Planungssicherheit für die Betriebe zu gewährleisten. Anschließend wird die Verteilung der Wohnungen zwischen den Betrieben neu ausgelost.

Säule III – Direktbewerbung über AzubiWerk

In der Säule III besteht neben der laufend erfolgten Verbesserung des Bewerbungsverfahrens insbesondere Bedarf daran, nachlaufend die konzeptionellen und strukturellen Anpassungen auch bei dem ersten Pilotprojekt AzubiWohnen am Innsbrucker Ring umzusetzen. Auch bei diesem Projekt wurde im Rahmen des Konzeptbeschlusses vom 13.03.2013 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 11131) ein Drittel der Wohnungen für die freie Bewerbung von Auszubildenden vorgesehen. Dies findet sich analog auch im Bewilligungsbescheid des Objekts.

Tatsächlich konnte die vorgesehene Vergabe nicht umgesetzt werden. Auf die in diesem Vergabesegment angebotenen 34 Wohnungen erfolgten 154 Bewerbungen, aber lediglich 8 Verträge kamen 2018 tatsächlich auch zustande, da die Auszubildenden ihren Ausbildungsbetrieb überzeugen mussten, den Finanzierungskostenbeitrag zu übernehmen, was in den seltensten Fällen gelang. Diese Wohnungen aus dem Vergabesegment wurden schließlich ebenfalls an Unternehmen in Säule II vergeben.

Die Erfahrungen, die hier in der ersten Vergaberunde gemacht wurden, und die Notwendigkeit eines Zwischenmieters zur Organisation der Vergabe waren eine zentrale Motivation für die Gründung des AzubiWerks.

Im Rahmen der Fluktuation und der begrenzen Verlängerungsmöglichkeiten der Unternehmen soll jetzt auch hier das Vergabekontingent in Säule III aufgebaut werden. Wenn diese Wohnungen des Kontingents neu vergeben werden, geschieht dies nun im Rahmen des Vergabeverfahrens des AzubiWerks, um Auszubildende ohne Beteiligung ihres Ausbildungsbetriebs oder insbesondere auch Auszubildende in schulischen Ausbildungsformen am Innsbrucker Ring berücksichtigen zu können.

2.4 Aufbau von Mitbestimmungsstrukturen

Elementarer Bestandteil der Konzeption der Wohnform AzubiWohnen ist die Ermöglichung der selbstbestimmten Gestaltung des Wohnumfeldes und der Gemeinschaftsangebote durch die Auszubildenden. Daher ist die Etablierung eines Angebots von Mitbestimmungsstrukturen handlungsleitend für die Tätigkeit des AzubiWerks und zentral in seiner Vorstandssstruktur verankert.

Grundlage für die Mitbestimmung über die Tätigkeit des AzubiWerks durch gewählte Vertreter*innen der Mitbestimmungsgremien im Vorstand ist der Aufbau lokaler Mitbestimmungsstrukturen, die es allen Auszubildenden ermöglichen, an der konkreten Gestaltung ihres Umfeldes aber auch der Teilnahme an Entscheidungsfindungsprozessen mitzuwirken.

Ziel ist es daher, alle Einrichtungen der Wohnform in die Mitbestimmungsstrukturen des AzubiWerks einzubeziehen. Dafür ist es auch erforderlich, bei kleineren Einrichtungen mobile, aufsuchende Gemeinschafts- und Mitbestimmungsangebote zu entwickeln, die geeignet sind, auch in beschränktem räumlichem Kontext ein gestaltbares Gemeinschaftsangebot zu etablieren.

Die Erfahrungen bezüglich einer begrenzten Teilnahme an Partizipations- und Mitbestimmungsangeboten, wie sie auch im Rahmen der Ergebnisse der Bewohner*innenbefragung 2025 (siehe Punkt 3.3) beschrieben wurden, soll insbesondere durch den Abbau von Teilnahmehürden, die aus der Asynchronität der jeweiligen Arbeitszeiten der Auszubildenden resultieren, sowie durch die Entformalisierung der Mitbestimmung und einer weiteren Digitalisierung begegnet werden. Gleichzeitig sollen die Bedarfe je nach Geschlecht berücksichtigt und entsprechend geschlechterdifferenzierte Angebote geschaffen werden.

3. Bekanntgabe Ergebnisse Bewohner*innenbefragung 2025

In Zusammenarbeit mit dem Institut für Soziologie der Ludwig-Maximilians-Universität München wurden auf Initiative des Referats für Arbeit und Wirtschaft der LHM zwischen Dezember 2024 und Januar 2025 Bewohner*innen der Einrichtungen der Wohnform AzubiWohnen am Innsbrucker Ring und am Hanns-Seidel-Platz von Studierenden aufgesucht und insgesamt 100 Auszubildende im Rahmen einer quantitativen Erhebung zu Themen der Wohnqualität und ihrer Ausbildungssituation befragt.

In der Einrichtung am Hanns-Seidel-Platz fanden zudem neun qualitative Interviews statt, um die Ergebnisse insbesondere rund um das Thema Mitbestimmung weiter zu vertiefen. Im Rahmen dieser Bekanntgabe werden vier zentrale Aspekte aus den Ergebnissen kurz vorgestellt, der zusammengefasste Ergebnisbericht findet sich in der Anlage 1.

Die Anlage 1 wird aufgrund seines Umfangs nur in wenigen gedruckten Exemplaren der Sitzung des Sozialausschusses vom 13.11.2025 vorgelegt. Darüber hinaus wird der Gesamtbericht digital unter https://stadt.muenchen.de/infos/azubiwerk_muenchen.html zur Verfügung gestellt. Das Sozialreferat weist darauf hin, dass zunächst eine nicht

barrierefreie Version des Evaluationsberichts unter dem oben angegebenen Link einge stellt wird, die um eine barrierefreie Zusammenfassung der Ergebnisse ergänzt wird. Da mit greift das Sozialreferat einen weiteren Wunsch des Stadtrates auf. Bereits dieser Bericht erscheint nur in wenigen Exemplaren in Papierform und wird überwiegend im zeitge mäßen Onlineformat weitergegeben.

3.1 Wirksamkeit

Dem Ziel der Wohnform, im Sinne der Wirtschaftsförderung den Ausbildungsstandort München zu stärken und Auszubildende für eine Ausbildung und den weiteren Verbleib in München zu gewinnen, konnte durch das Angebot nachgekommen werden.

So gab die weit überwiegende Zahl der Befragten (86 Prozent) an, vor der Ausbildung nicht in München gewohnt zu haben. 26 Prozent der befragten Bewohner*innen hätten ohne das Angebot in der Wohnform keine realistische Alternative für eine Wohnmöglichkeit während der Ausbildung gehabt, 24 Prozent hätten einen anderen Ausbildungsort gewählt und wären für die Ausbildung nicht nach München gekommen.

Der Aspekt der Förderung des Wirtschaftsstandorts wirkt auch über das Ende der Ausbildung hinaus fort. So beabsichtigen 83 Prozent der Befragten, auch nach dem Ende der Ausbildung auf jeden Fall (51 Personen) bzw. eher (32 Personen) in München zu arbeiten.

Als größter Hinderungsgrund, der gegen einen Verbleib in München spricht, wird die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt und der Mangel an bezahlbarem Wohnraum gesehen. Dies macht die Dringlichkeit der Bereitstellung von Wohnraum für Berufsanfänger*innen deutlich, wie es mit dem Konzept der Wohnform StarterWohnen verfolgt werden soll. Dieses wird dem Stadtrat in einer gesonderten Beschlussvorlage zur Entscheidung vorgelegt werden.

3.2 Wohnzufriedenheit

Die Befragten in beiden Einrichtungen äußerten eine hohe Zufriedenheit mit der Wohnsituation insgesamt und dem Angebot vor Ort. Auf einer Skala von 0 bis 10 wählen 21 Prozent aller Befragten eine 7 für die Beschreibung ihrer Wohnzufriedenheit. Im Durchschnitt ergibt sich eine Zufriedenheit mit der Wohnsituation von 7,75. Dabei wird am Innsbrucker Ring eine Zufriedenheit von 8,26 und am Hanns-Seidel-Platz von 7,60 erreicht. Übergreifend stimmen 56 Prozent der Befragten der Aussage „eher“ oder „voll und ganz“ zu, dass sie sich in ihrer Wohnanlage wohlfühlen. Die hohe Wohnzufriedenheit äußert sich auch darin, dass die Befragten die Einrichtungen mehrheitlich weiterempfehlen würden.

Als Gründe für Unzufriedenheit werden insbesondere die Ausstattung und mangelnde Sauberkeit der Gemeinschaftsräume, der Zustand der Waschkeller, sowie generelle Bedenken zur Sicherheit im Gebäude genannt. Am Hanns-Seidel-Platz wird insbesondere der mangelnde Lärmschutz in den Apartments genannt. Die genannten Mängel sind Grund der unter 2.2 dargestellten konzeptionellen Anpassungen der Wohnform und fließen als Erfahrungen in die bauliche Gestaltung zukünftiger Projekte ein. Bei dem bestehenden Projekt am Hanns-Seidl-Platz wurden nach der Befragung Konzept und Zugang zu den Gemeinschaftsräumen neu geregelt, am Innsbrucker Ring wurde bereits zuvor das Schließkonzept angepasst.

3.3 Mitbestimmung

Aus den Erfahrungen vor Ort und den Befragungsergebnissen wird deutlich, dass ein geringeres Interesse an den Mitbestimmungs- und Partizipationsangeboten besteht, als in der Projektphase erhofft. Dennoch haben sich etwa die Hälfte der Befragten (47 Prozent) bereits an Mitbestimmungsveranstaltungen oder Entscheidungsprozessen beteiligt. Zum Teil besteht auch nicht der Wunsch nach Mitbestimmungsmöglichkeiten oder die Bereitschaft, sich einzubringen. Die Auszubildenden nennen als Grund dafür insbesondere,

dass es ihnen an freier Zeit mangelt (59 Prozent), den Bedarf nach Zeit allein (30 Prozent) oder anders gelagerte Interessen als Gründe für eine Nichtbeteiligung.

Deutlich wird aber auch, dass diejenigen, die sich in den Mitbestimmungsstrukturen einbringen und an Gemeinschaftsaktivitäten teilnehmen, diese als sehr positiv wahrnehmen und sehr schätzen. Mitbestimmung muss in diesem Sinne als Angebot verstanden werden, das zur Wohnzufriedenheit beiträgt und denjenigen, die es nutzen, ein Ankommen am Ausbildungsort München ermöglicht und zum Ausbildungserfolg beitragen kann. Mitbestimmung ist auch deshalb von zentraler Bedeutung, da sie einen niedrigschwierigen Ort bietet, Demokratie zu erleben.

An Konzepten zur Verbesserung der Mitbestimmungsteilnahme wird gearbeitet, wie zum Beispiel durch den Abbau von zeitlichen Teilnahmehürden (Terminierung), oder durch die Einführung von digitalen Mitbestimmungsverfahren, die eine asynchrone Teilnahme erlauben (siehe Punkt 2.4).

3.4 Organisatorische Strukturen

Verbesserungsbedarf zeigt sich insbesondere in der Bearbeitung und Beseitigung von baulichen oder technischen Mängeln, die zur Unzufriedenheit am Wohnangebot beitragen. Insbesondere defekte Waschmaschinen oder Aufzüge, aber auch Schäden durch bauliche Mängel nach Inbetriebnahme des Gebäudes betrafen die Bewohner*innen. Während der Befragung musste bei dem Projekt am Hanns-Seidel-Platz ein Wasserschaden, der in Folge eines Baumangels entstanden ist, behoben werden. Belastend war nach den Schilderungen der Bewohner*innen insbesondere die Dauer der Mängelbeseitigung und die mangelnde Information.

Viele der geschilderten Probleme lassen sich auf Schnittstellenprobleme zurückführen. Hier wurden gemeinsam mit der Münchner Wohnen Verbesserungsmaßnahmen umgesetzt, klarere Zuständigkeiten und Kommunikationswege werden geschaffen, regelmäßige Jourfixe auf Arbeitsebene eingeführt, um Probleme unmittelbar vor Ort zu lösen. Das AzubiWerk hat eine eigene Stelle für das Thema Vergabe und Bewohner*innenmanagement eingerichtet.

Diese bereits erfolgreichen Bemühungen werden fortgesetzt, um die Wohnzufriedenheit weiter zu verbessern sowie die internen Prozesse effektiver zu gestalten.

4. Projekte

Mit Beschluss der Vollversammlung zur Umsetzung des Programms „Bezahlbares Wohnen und Leben in München“ vom 19.01.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04444) hat sich die LHM das Ziel gegeben, bis Ende 2025 insgesamt die Zahl von 1.000 Wohnungen für Auszubildende im Einflussbereich der Mitbestimmung des AzubiWerks zu erreichen.

Um diesem Ziel nachzukommen, wurden zahlreiche Projekte im Kontext der LHM und der Münchner Wohnen aber auch mit privaten Investoren oder Trägern untersucht. Es zeigt sich bislang, dass die geforderten Miethöhen nur bei Projekten mit der Münchner Wohnen auf kommunalen Flächen realisierbar sind.

Die beauftragte Zielzahl von 1.000 gesicherten Wohneinheiten in der Wohnform Azubi-Wohnen kann zum aktuellen Stand mit voraussichtlich etwa 1.020 gesicherten Wohneinheiten mit 1.072 Wohnplätzen erreicht werden. Die Umsetzung nachfolgender Projekte steht unter dem Vorbehalt der Bereitstellung entsprechender Finanzierungsmittel

Tabelle: Übersicht Anzahl Plätze der gesicherten und anvisierten Standorte nach Vergabesäulen

Einrichtung	Anzahl Plätze					Summe Plätze	Status
	POR (Ia)	Städt. Beteiligungs- gesellschaften (Ib)	Firmen (II)	Azubi- werk (III)			
Innsbrucker Ring	41	-	75	8	124	Bestand (2019)	
Bad-Schachener-Straße	32	-	-	-	32	Bestand (2020)	
Elisabeth-Castonier-Platz	46	-	-	-	46	Bestand (2022)	
Hanns-Seidel-Platz	73	-	74	74	221	Bestand (2023)	
Radlkoferstraße	40	-	-	-	40	Bestand (2024)	
Leibenger Straße	107		-	40	147	Realisierung (vsl. 2027)	
Freiham	-	n. n.	n. n.	217*	217	Realisierung (vsl. 2029)	
PopUpWohnen 1	-	-	-	32	32	Planung (vsl. 2026)	
Bodenseestraße	-	-	-	57	57	Planung (vsl. 2029)	
Anglerstraße	-	-	-	16	16	Planung (vsl. 2031)	
Moosacher St.-Martins-Platz	15	-	-	-	15	Planung (vsl. 2030)	
Candidplatz Süd	-	n. n.	n. n.	120*	120	Planung (vsl. 2032)	
Kirchseeonerstraße	-	n. n.	n. n.	70*	70	ungesicherte Planung	
PR Studentenstadt	-	n. n.	n. n.	200*	200	ungesicherte Planung	
Bestand	232	-	149	82	463		
Realisierung	107	n. n.	n. n.	257	364		
Planung	15	n. n.	n. n.	225	240		
Gesichert**					1.067		
ungesicherte Planung					270		

* Aufteilung noch festzulegen, Verschiebung zu Säule Ib und II möglich

** vorbehaltlich der Mittelbereitstellung

Derzeit sind 463 Wohnplätze bereits im Bestand der Münchner Wohnen und entsprechend der Zielgruppendefinition vergeben. 364 Wohnplätze befinden sich aktuell in der Realisierung, weitere 240 Wohnheimplätze sind in Planung. Etwa weitere 270 Wohnheimplätze sind im Rahmen von längerfristigen Projekten realisierbar, hier müssen die Planungen noch weiter vorangetrieben werden.

4.1 Projekte in Umsetzung

Die folgenden Projekte sind bereits Gegenstand von Stadtratsbeschlüssen und befinden sich in der Umsetzung in enger Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, der Münchner Wohnen sowie dem Personal- und Organisationreferat und dem AzubiWerk.

4.1.1 Leibingerstraße

Der Stadtrat der LHM hat bereits 2017 das städtische Grundstück in unmittelbarer Nachbarschaft zum S-Bahnhof Riem für eine Bebauung mit Wohnungen für städtische Nachwuchskräfte vorgesehen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10373).

Aufgrund der schwierigen baulichen Lage und steigender Baukosten verzögerte sich der Baubeginn wiederholt. Mit Beschluss der Vollversammlung vom 01.03.2023 wurde das Projekt nochmal neu als Kooperationsprojekt zwischen AzubiWerk (Säule III) und Personal- und Organisationsreferat (Säule I) aufgesetzt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08094).

Auf der derzeitigen Brachfläche entstehen 141 Wohnungen für Auszubildende, 40 davon sind für eine Vergabe durch das AzubiWerk München in Säule III vorgesehen, die restlichen Wohnungen werden in Säule I durch das Personal- und Organisationsreferat mit städtischen Nachwuchskräften belegt.

Der Entwurf sieht einen 2-geschoßigen Baukörper mit zwei Flügeln vor, in denen sich die Wohnungen um Gemeinschaftsräume gruppieren. Im Erdgeschoss sind Flächen für Einzelhandel und Gemeinschaftsräume vorgesehen. Die Wegebeziehung zwischen Bushaltestelle und S-Bahnhof wird durch einen Durchgang durch den Gebäudekörper sicher gestellt. Das Vergabeverfahren wurde Anfang 2025 abgeschlossen, der Baubeginn wird bis Ende des Jahres 2025 erfolgen. Das Projekt soll bis 2027 realisiert werden.

4.1.2 Freiham

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 01.03.2023 (Sitzungsvorlage 20-26 / V 08094) wurden die zwei Wohnbauflächen WA 15(1) Nordost und WA 15 (1) Südost im 2. Bauabschnitt des 1. Realisierungsabschnitts Freiham an die ehemalige GEWOFAG - jetzt Münchener Wohnen - vergeben. Danach soll die Münchener Wohnen auf den insgesamt 10.400 m² Geschoßfläche rund 230 Apartments schaffen, hiervon rund 190 Apartments für Auszubildende und rund 40 Apartments für Junges Wohnen (bzw. neu Starter Wohnen). Laut aktuellem Planungsstand (2025) kann die Münchener Wohnen auf den Grundstücken fast 30 Azubi-Apartments mehr, also 217 Apartments für Azubis sowie rund 40 Apartments für Starter Wohnen errichten. Das Objekt gliedert sich entsprechend des Architektenentwurfs in zwei Baukörper. In der Erdgeschosszone werden wie unter 2.2 dargestellt, multifunktional nutzbare Gemeinschaftseinrichtungen vorgesehen, auf den Stockwerken werden die Gemeinschaftsflächen in Form sogenannter „Wohnzimmer“ als Gemeinschaftsküchen mit kleinerem Einzugsbereich ausgebildet.

Der Bau befindet sich derzeit in der Planungsphase in enger Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, der Münchener Wohnen sowie der Fachsteuerung AzubiWohnen und dem AzubiWerk als Vertreter*innen der Interessen der Zielgruppe. Baubeginn ist für 2026 vorgesehen, die Betriebsaufnahme des Projekts ist für 2029 geplant.

4.2 Geplante Projekte

In Zusammenarbeit mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurden die folgenden Projekte für eine mögliche Bebauung in der Wohnform AzubiWohnen identifiziert, grundsätzliche Planungsziele konkretisiert und als Zielgruppenbedarf bei einer künftigen Grundstücksvergabe angemeldet.

4.2.1 Bodenseestraße 31 / Maria-Eich-Straße

Als möglicher weiterer Standort für eine Bebauung in der Wohnform AzubiWohnen wurde das städtische Kleinstgrundstück in der Bodenseestraße 31 auf seine Eignung hin untersucht. Im Rahmen der Vorplanungen wurde ein Baukörper durch die Lokalbaukommission geprüft, der die fehlende vierte Raumkante des Kreuzungsbereiches Bodensee-, Lortzing- und Maria-Eich-Straße bildet.

Das aufgrund dieser besonderen städtebaulichen Lage vorhandene Potenzial für einen Baukörper, der sich im Maß und der Höhenentwicklung an der vorhandenen Bebauung der weiteren Kreuzungsecken orientiert, wurde Ende Juli 2024 positiv verbeschieden. Demnach wäre nach Auskunft des Referats für Stadtplanung und Bauordnung eine Verwirklichung von ca. 2.500 m² Geschossfläche mit ungefähr 57 Wohneinheiten denkbar.

Gleichzeitig soll im Erdgeschoss eine öffentliche soziale Nutzung in Kooperation mit dem AzubiWerk realisiert werden, die auch dem Umfeld zugutekommt. Denkbar wäre die Einrichtung eines gemeinsam genutzten Lerncafés oder einer Fahrradreparaturwerkstatt mit sozialem Träger unter Einbindung der Bewohner*innen in der Wohnform AzubiWohnen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat bezüglich der Realisierung Gespräche mit der Münchner Wohnen aufgenommen. Im Rahmen der Planungen sollen die Vorgaben der Richtlinien für die Förderung von Wohnraum für Auszubildende (AzubiR 2024) Berücksichtigung finden, um eine Förderung durch den Freistaat Bayern nach AzubiR zu erreichen.

4.2.2 PopUpWohnen

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat mit Beschluss der Vollversammlung vom 24.07.2024 im Rahmen der Beschlussvorlage zum Stadtratshearing zur „Aktuellen Wohnsituation junger Menschen“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13135) den Auftrag formuliert, städtische Flächen, die lediglich für einen befristeten Zeitraum zur Verfügung stehen, für temporäre Wohnformen mit geeigneten Zielgruppen in den Blick zu nehmen.

Mit Schreiben vom 11.06.2024 hat Herr Oberbürgermeister Reiter das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gebeten, eine Arbeitsgruppe unter Einbeziehung aller weiteren betroffenen Referate und Gesellschaften einzurichten, um kurzfristig auf bereits erschlossenen Flächen im Vorgriff auf deren spätere Bebauung sogenannte „Pop-up-Wohnungen“ für Auszubildende zu realisieren. Derzeit wird im Auftrag der Münchner Wohnen eine Machbarkeitsstudie durchgeführt, die die technischen und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sowie die Kosteneffektivität beleuchten soll.

Bei positivem Ergebnis dieser Prüfung könnte (vorbehaltlich der Finanzmittelausstattung) kurzfristig auf einer städtischen Fläche ein erstes Pilotprojekt PopUpWohnen in der Wohnform AzubiWohnen mit voraussichtlich 30 bis 50 Wohneinheiten errichtet werden.

4.2.3 Anglerstraße

Im Rahmen eines Projekts der Quartiersentwicklung im Bestand der München Wohnen an der Angler- und Heimeranstraße wird geplant, die Wohnform AzubiWohnen (oder nachrangig Starter Wohnen) zu berücksichtigen. Im Kontext des Programms Wohnlabore des Wohnungspolitischen Handlungsprogramms der Landeshauptstadt München „Wohnen in München VII“ mit dem Handlungsfeld „Zielgruppengerechtes Wohnen“ sollen hier im dritten Bauabschnitt im Rückgebäude der Anglerstraße 6 ab etwa Anfang 2031 auf einer Geschossfläche von 1.209 m² ca. 16 Wohnungen in der Wohnform AzubiWohnen geschaffen werden.

Die Planungen sehen die Kernsanierung des bestehenden, bisher gewerblich genutzten, Rückgebäudes vor. Im Rahmen der grundlegenden Anpassung des Gebäudegrundrisses können Erfahrungen bei der Umnutzung bisher gewerblich genutzten Gebäudebestands für eine Nutzung in der Wohnform AzubiWohnen gewonnen werden.

4.2.4 Moosacher Sankt-Martins-Platz

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München vom 28.09.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05024) wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, vorbereitende Untersuchungen für die Einleitung der Stadtanierung im Stadtbezirk 10 Moosach durchzuführen. Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates am 27.01.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00782) erfolgte dann die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Moosach.

Im Rahmen des Stadtratsbeschluss zur Durchführung eines städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs zur „Neuordnung des Moosacher St.-Martins-Platzes mit Umfeld, Neubau Kultursaal, Sanierung Hacklhaus und Neubau Auszubildenden-Wohnen“ wurde in der Vollversammlung des Stadtrates vom 05.05.2021 (Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 00742) der Auftrag erteilt, dabei eine Wohnnutzung in der Wohnform AzubiWohnen vorzusehen.

Gegenstand des Wettbewerbs war die Ausarbeitung einer städtebaulich, freiraumplanerischen Konzeptentwicklung zur räumlichen, funktionalen Aufwertung und zur Neuordnung des ca. 1,9 ha großen Moosacher St.-Martins-Platzes inkl. der Wegebeziehungen in die Umgebung. Anschließend wird das Wettbewerbsergebnis in eine Rahmenplanung überführt. Die Rahmenplanung konkretisiert den erbrachten Wettbewerbsentwurf unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts, der Anregungen der Bürger*innen sowie der Abstimmungen mit den beteiligten städtischen Referaten und Fachstellen. Als informelle Planungsgrundlage setzt sie den Rahmen für die anschließende Umsetzung fest. Somit ist die Rahmenplanung die Grundlage für weitere erforderliche Beteiligungsformate, Gespräche mit Beteiligten sowie anschließende Realisierungsplanungen. Die aktuellen Entwürfe der Preisträger*innen sehen eine Realisierung von ca. 10-15 Wohneinheiten in der Wohnform AzubiWohnen (Säule Ia) vor.

4.2.5 Südlicher Candidplatz

Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.07.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10136) wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, eine Machbarkeitsstudie für eine bauliche Nutzung des südlichen Candidplatzes durchzuführen.

Für das Areal ist derzeit ein Bebauungsplanverfahren in Vorbereitung. In Zusammenarbeit mit der Münchener Wohnen wurde im April 2024 mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie begonnen. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie wurden der Öffentlichkeit im Rahmen eines Informationsabends im März 2025 vorgestellt. Die gewonnenen Erkenntnisse werden in den Aufstellungsbeschluss einfließen.

Eine Eignung für die Wohnform AzubiWohnen ist gegeben. Das Sozialreferat meldet den Bedarf für 120 Wohneinheiten in der Wohnform beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung an. Die Mittel für den Belegrechtserwerb werden zu gegebener Zeit im Rahmen des Eckdatenbeschlussverfahrens im Jahr 2026 beantragt. Die gesicherte Finanzierung ist Voraussetzung für die Realisierung des AzubiWohnens.

4.3 Ausblick weitere Planungen

Über die bisher geplanten Projekte hinaus sind weitere Vorhaben in Vorbereitung, bei denen die Wohnform AzubiWohnen berücksichtigt werden könnte. Dabei ist die Entwicklungsperspektive aber eine langfristige, die es zur Realisierung einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung der Zielgruppe weiter zu verfolgen gilt.

4.3.1 Kirchseeonerstraße

Bereits im September 2010 wurde im Rahmen eines Beschlusses des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung die Untersuchung der Neuordnung des historischen Ortskerns von Ramersdorf beauftragt (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 04808). Im Oktober 2017 folgte dann der Stadtratsbeschluss zur förmlichen Festlegung des Ortskerns Ramersdorf als Sanierungsgebiet (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09450).

Im Rahmen der Untersuchungen wurde eine kommunale Fläche als Potenzialfläche zur Ortskernabrundung für eine mögliche Bebauung in der Wohnform AzubiWohnen durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung identifiziert. Hier könnten in einem 3-geschossigen Baukörper etwa 60-70 WE in der Wohnform realisiert werden. Allerdings sind noch zahlreiche Fragen bezüglich der bisher nicht bestehenden Erschließungssituation zu klären. Die Stadtsanierung prüft im Zuge der weiteren Entwicklung des Bereichs südlich der Kirchseeoner Straße die Schaffung von Wohnraum für Azubis.

4.3.2 Park+Ride Anlage Studentenstadt

Ein weiterer möglicher Standort für ein Projekt in der Kombination der Wohnformen AzubiWohnen sowie StarterWohnen ist der Park+Ride Parkplatz Studentenstadt, der im Eigentum der Stadtwerke München steht und durch die Park+Ride GmbH bewirtschaftet wird.

Der Standort wurde bereits 2020 im Rahmen der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17483 für eine Eignung im Rahmen einer Parkplatzüberbauung untersucht. Aufgrund der Größe des Grundstücks und der lärmenschutzrechtlich anspruchsvollen Lage zwischen der BAB Nürnberg, der U-Bahnstrecke Fröttmaning sowie der Ungererstraße wurde von einer Bebauung in der Art des Stelzenbaus am Dantebad abgeraten und stattdessen eine ausführlichere Entwicklung des Standorts im Rahmen eines abgestimmten Entwicklungsansatzes im Kontext mit der Nachverdichtung der benachbarten Studentenstadt des Studentenwerks gesehen.

Der Standort wurde seitens des Referats für Stadtplanung und Bauordnung als mögliche Fläche für ein weiteres Projekt der Wohnform AzubiWohnen in Kooperation mit dem AzubiWerk bereits 2024 vorgeschlagen. Erste Gespräche mit den Stadtwerken München ergaben ein grundsätzliches Interesse an der Entwicklung der Fläche und an möglichen Kooperationen, vorbehaltlich der Ergebnisse der Prüfung der Notwendigkeit der Fläche für interne Bedarfe.

5. Klimaprüfung

Laut „Leitfaden Vorauswahl Klimaschutzrelevanz“ ist das Thema des Vorhabens nicht klimaschutzrelevant. Eine Einbindung des Referats für Klima- und Umweltschutz ist nicht erforderlich.

6. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Die Beschlussvorlage wurde mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Personal- und Organisationsreferat, dem Referat für Arbeit und Wirtschaft, dem Referat für Bildung und Sport, der Münchner Wohnen, der Gleichstellungsstelle für Frauen und dem Sozialreferat/Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität abgestimmt.

Eine rechtzeitige Zuleitung der Vorlage an die Gremiumsmitglieder nach Nr. 5.6.2 Abs. 1 der AGAM war wegen der intensiven referatsübergreifenden Abstimmungen nicht möglich. Die Behandlung im heutigen Ausschuss ist erforderlich, da der Stadtrat vor Veröffentlichung über die Evaluationsergebnisse informiert werden soll.

Die Gleichstellungsstelle für Frauen erinnert mit ihrer Stellungnahme (Anlage 2) an ihren bereits in der Stellungnahme zum Realisierungsbeschluss Nr. 20-26 / V 06101

eingebrachten Vorschlag zur Einrichtung einer unabhängigen Ombudsstelle, um geschlechtsspezifischer und weiterer Gewalt und Diskriminierung vorzubeugen. Die Aussagen der Bewohner*innen zu (subjektiver) Sicherheit ließen darauf schließen, dass ein solches Angebot zur Weiterentwicklung von Strukturen und Standards hilfreich wäre.

Das Sozialreferat nimmt wie folgt Stellung:

Die Einrichtung bzw. die Umsetzung einer Ombudsstelle konnte aufgrund der personellen und finanziellen Situation noch nicht umgesetzt werden. Aktuell können von den Bewohner*innen Beschwerden und Sachverhalte direkt an die Sozialpädagog*innen vor Ort mitgeteilt werden. Diese werden in sehr regelmäßigem Austausch an die Fachsteuerung vermittelt, so dass ggf. Abhilfe geschaffen werden kann bzw. diese Hinweise in weitere Planungen einfließen. Die Entwicklung eines Konzepts zur Umsetzung einer Ombudsstelle bleibt aufgegriffen.

Die Befragung erfolgte über die LMU in Kooperation mit dem Azubiwerk. Das Azubiwerk wurde informiert, dass bei künftigen Befragungen eine geschlechterspezifische Auswertung sowie die Möglichkeit zur geschlechterdifferenzierte Selbstbeschreibung ermöglicht werden soll.

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Die Korreferentin, Frau Stadträtin Nitsche, und die Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, die Gleichstellungsstelle für Frauen, die Stadtkämmerei, das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, das Personal- und Organisationsreferat, das Referat für Bildung und Sport, das Referat für Arbeit und Wirtschaft und das Sozialreferat/Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

1. Das Sozialreferat wird beauftragt, in enger Abstimmung mit dem Personal- und Organisationsreferat bei zukünftigen Projekten eine Ergänzung der Vergabesäule I (städtische Nachwuchskräfte) um Kontingente für Beschäftigte der kommunalen Beteiligungsunternehmen in einer Säule Ib zu prüfen. Hierbei sind insbesondere Auszubildende in Mangelberufen der kommunalen Daseinsvorsorge zu berücksichtigen. Die bestehenden Vergabekontingente des Personal- und Organisationsreferates (Säule 1a) bleiben davon unberührt.
2. Das Sozialreferat wird beauftragt, in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Zielgruppen der Wohnform AzubiWohnen mit der Aufnahme dual Studierender im Rahmen der Wohnbauförderung in den Kreis der Berechtigten, insbesondere in Säule I (städtische Nachwuchskräfte), mit einem begrenzten Kontingent zu erweitern.
3. Das Sozialreferat wird beauftragt, in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Referat für Arbeit und Wirtschaft und dem Personal- und Organisationsreferat mit der Münchner Wohnen die Festsetzung einer Begrenzung der Losgrößen auf maximal 5 Wohneinheiten pro Unternehmen und eine Befristung des Belegrechtserwerbs in Vergabesäule II durch Münchner Unternehmen auf 3 Jahre mit einer einmaligen Verlängerungsoption zu vereinbaren.

4. Das Sozialreferat wird beauftragt, in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und der Münchner Wohnen bei dem Pilotprojekt am Innsbrucker Ring im Rahmen der Fluktuation ein beschlussgemäßes Kontingent von ca. 1/3 der Wohnungen in Säule III (Direktvergabe über AzubiWerk) aufzubauen.
5. Das Sozialreferat wird beauftragt, in Abstimmung mit AzubiWerk, Personal- und Organisationreferat und dem Kolping Bildungswerk München (Innsbrucker Ring) den Aufbau von Mitbestimmungsstrukturen auch auf die weiteren bestehenden Einrichtungen der Wohnform AzubiWohnen auszuweiten.
6. Die Bekanntgaben der Ergebnisse der Bewohner*innenbefragung 2025 werden zur Kenntnis genommen.

III. Beschluss

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

**an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
z. K.**

V. Wv. Sozialreferat

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, PLAN HA-III-11
An das Sozialreferat, S-III-S/GW
An das Referat für Arbeit und Wirtschaft, RAW-FB3-SG4
An das Personal- und Organisationsreferat, POR-RL/SKB
An das Referat für Bildung und Sport, RBS-PIZKB-S
An die Gleichstellungsstelle für Frauen
An das Sozialreferat, Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität
z. K.

Am