

StarterWohnen - die erste eigene Wohnung in München

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 00639

Beschluss des Sozialausschusses vom 23.07.2026 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Beschlussvorlage Stadtratsbeschluss "Aktuelle Wohnsituation junger Menschen in München und Möglichkeiten zur Entspannung der Lage" vom 24.07.2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13135)
Inhalt	Beschlussfassung über die Grundlagen der Wohnform StarterWohnen als Fortschreibung des Pilotprojekts „Junges Wohnen“ für die Zielgruppe junger Berufsanfängerinnen (18-32 Jahre) insbesondere in Mangelberufen der öffentlichen Daseinsvorsorge und freien Wohlfahrtspflege sowie die Berücksichtigung besonderer Zugangswege
Gesamtkosten / Gesamterlöse	Entstehende Kosten werden dem Stadtrat in Form von Projektbeschlüssen zur Abstimmung vorgelegt. Die Beschlussvorlage enthält keine Finanzierungsbedarfe.
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein
Entscheidungsvorschlag	Zustimmung zur Einrichtung der Wohnform StarterWohnen, Zustimmung zur Ausführung und teilweisen Überführung der geplanten Standorte in die Wohnform StarterWohnen Zustimmung zur Anmeldung weiterer Bedarfe in der Wohnform und ggf. Projekte dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Wohnen in München Wohnsituation junger Menschen
Ortsangabe	-/-

StarterWohnen - die erste eigene Wohnung in München

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 00639

2 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 23.07.2026 (SB) Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	3
1. Zielrichtung der Wohnform StarterWohnen	3
1.1 Altersbegrenzung Junge Menschen+	3
1.2 Mangelberufe der öffentliche Daseinsvorsorge und freie Wohlfahrtspflege	4
1.3 Einkommensgrenzen.....	4
1.4 Eigenfinanzierung und Wohnkostenbelastungsquote	5
2. Vermietung und Vergabe	6
2.1 Freie Bewerbungen.....	6
2.2 Besondere Zugänge.....	6
2.2.1 Careleaver Stationäre Jugendhilfe (S-II-E/E2)	7
2.2.2 Anerkannte Geflüchtete (S-III-MF/BIU)	7
2.2.3 Ehemalige Bewohner*innen AzubiWohnen (AzubiWerk).....	8
3. Konzeption Wohnform StarterWohnen	8
3.1 Wohnungstypen und -aufteilungsschlüssel.....	8
3.2 Stellplatzschlüssel.....	9
3.3 Eingangsmiethöhe	9
3.4 Angebote in der Wohnform.....	10

4.	Projekte.....	10
4.1	Pilotprojekt Elisabeth-Castonier-Platz	10
4.2	Pilotprojekt Hochmuttinger Straße.....	11
4.3	Freiham.....	11
4.4	Lerchenauer Feld	11
5.	Klimaprüfung.....	12
6.	Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten.....	12
II.	Antrag der Referentin	12
III.	Beschluss.....	13

I. Vortrag der Referentin

Im Rahmen der Beschlussfassung des Wohnungspolitischen Handlungsprogramms "Wohnen in München VII" (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705) wurde durch die Vollversammlung des Stadtrats der Landeshauptstadt München am 21.12.2022 die Wohnform unter dem Begriff „Junges Wohnen“ im Handlungsfeld zielgruppengerechtes Wohnen aufgegriffen.

Mit der Verabschiedung der Beschlussvorlage „Aktuelle Wohnsituation junger Menschen in München und Möglichkeiten zur Entspannung der Lage“ vom 24.07.2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13135) wurde dem Sozialreferat der Auftrag erteilt, unter dem Begriff „StarterWohnen“ die Grundlagen für die Fortschreibung der Wohnform „Junges Wohnen“ unter Berücksichtigung der Erfahrungen der Pilotprojekte zu entwickeln.

Kleine Wohngrundrisse, dauerhafte Mietverhältnisse und ein besonderes Belegungsverfahren zeichnen die Wohnform StarterWohnen aus, die Berufsanfänger*innen zwischen 18 und 32 Jahren die Möglichkeit geben soll, in der ersten eigenen Wohnung anzukommen und auf dem Münchner Wohnungsmarkt eigenständig Fuß zu fassen. Insbesondere junge Menschen in Mangelberufen der öffentlichen Daseinsvorsorge und freien Wohlfahrtspflege sollen bei der Vergabe der Wohnungen berücksichtigt werden.

Gleichzeitig werden aber auch besondere Zugangswege für Bewohner*innen von Jugendhilfeeinrichtungen, die diese auf dem Weg in ein eigenständiges Leben verlassen (Careleaver), junge anerkannte Geflüchtete und ehemalige Bewohner*innen aus den Einrichtungen der Wohnform AzubiWohnen vorgesehen.

Damit wird die Landeshauptstadt München nicht nur ihrer sozialen Verantwortung gerecht, sich um die Bedarfe von Zielgruppen zu kümmern, die es besonders schwer haben, sich auf dem Münchner Wohnungsmarkt zu etablieren. Auch im Sinne der Förderung des Wirtschaftsstandorts München ist es von besonderer Bedeutung, Berufsanfänger*innen in den Mangelberufen der öffentlichen Daseinsvorsorge und freien Wohlfahrtspflege eine Perspektive in München zu bieten.

Sie tragen mit ihrer Arbeit wesentlich zum Funktionieren der Stadt und ihrer Infrastruktur bei und schaffen damit erst die Grundlage für den Erfolg des Wirtschaftsstandorts. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum, auch für die Beschäftigten in diesen zentralen Feldern, wird dabei zunehmend zum limitierenden Faktor für die Entwicklung der Stadt und gefährdet die Erfüllung der Aufgaben der öffentlichen Daseinsvorsorge.

1. Zielrichtung der Wohnform StarterWohnen

Die Wohnform richtet sich an junge volljährige Berufsanfänger*innen in der Altersspanne von 18 bis 32 Jahren, die insbesondere in den Mangelberufen der öffentlichen Daseinsvorsorge und freien Wohlfahrtspflege tätig sind. Im Folgenden werden die grundlegenden Rahmenbedingungen der Wohnform StarterWohnen eingeführt. Dies umfasst insbesondere die Definition der folgenden übergreifenden Zugangsvoraussetzungen.

1.1 Altersbegrenzung Junge Menschen⁺

Die Wohnform richtet sich bewusst an junge Menschen⁺, um ihnen den Berufseinstieg und das Ankommen in der ersten eigenen, dauerhaften Wohnung in München zu erleichtern. Diese Zielgruppe hat es in München schwer, auf dem angespannten Wohnungsmarkt eine geeignete und bezahlbare Wohnung zu finden. Mit Stand Juni 2025 waren in München 271.842 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte jünger als 34 Jahre (58.666 jünger als 24 Jahre) und damit 37 Prozent der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten insgesamt.

Die Ausweitung der Alterspanne auf bis zu 32 Jahre, die über die Definition der Zielgruppe „Junge Menschen“ in der üblichen Spanne 18 bis 27 Jahre hinausgeht, soll dabei in den Blick nehmen, dass insbesondere junge Frauen Brüche und Unterbrechungen in den Bildungs- und Erwerbsbiografien aufweisen können, die explizit mit der Zielrichtung der Wohnform angesprochen werden sollen.

1.2 Mangelberufe der öffentlichen Daseinsvorsorge und freie Wohlfahrtspflege

Mit Fortschreibung des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB) im Rahmen des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrats der Landeshauptstadt München vom 02.10.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15508) wurde eine Zielgruppenbindung von mindestens 60 Prozent der zu vergebenden Wohnungen eingeführt. Mit dem wohnungspolitischen Handlungsprogramm Wohnen in München VII (Sitzungsvorlage 20-26 / V 07705) wurde die Zielgruppenbindung bestätigt und findet seitdem bei KMB-Vorhaben auf städtischen Wohnbauflächen Anwendung.

Eine der hier zentral eingeführten Zielgruppen sind Beschäftigte in Mangelberufen, insbesondere in der öffentlichen Daseinsvorsorge sowie in der freien Wohlfahrtspflege. Diese Zielgruppe wird für die vorrangige Belegung in der Wohnform StarterWohnen übernommen. Die Definition umfasst dabei die in Tabelle 1 aufgeführten Berufe. Die Wohnform StarterWohnen soll sich dauerhaft an dieser Zielgruppendefinition des KMB orientieren. Mindestens 80 Prozent der Wohnungen in der Wohnform StarterWohnen sollen an diese Zielgruppe vergeben werden.

Bereich / Sektor	Berufe / Berufsgruppen
Wohlfahrtspflege einschließlich Gesundheits-, Krankenpflege und Erziehungsdienst	• Altenpfleger*innen • Erzieher*innen • Gesundheitspfleger*innen • Hebammen bzw. Entbindungspfleger*innen • Heilerziehungspfleger*innen • Kinderpfleger*innen • Krankenpfleger*innen • Medizinische Fachangestellte • Mitarbeiter*innen im Rettungsdienst • Notfallsanitäter*innen • Pflegeassistent*innen • Sozialpfleger*innen • Sozial- und Heilpädagog*innen
Öffentliche Daseinsvorsorge einschließlich öffentlicher Sicherheit und Ordnung	• Beschäftigte in der Abfallentsorgung • Beschäftigte in der Stromversorgung • Beschäftigte in der Wasserversorgung • Beschäftigte im öffentlichen Personennahverkehr, insb. Fahrer*innen • Beschäftigte im Brand-, Katastrophen- und Zivilschutz • Beschäftigte im Polizeivollzugsdienst

Tabelle 1 - Mangelberufe der öffentlichen Daseinsvorsorge und freien Wohlfahrtspflege nach KMB (PLAN-HAIII/11, Stand 11/2020)

1.3 Einkommensgrenzen

Bis zu 20 Prozent der Wohnungen in der Wohnform StarterWohnen können auch außerhalb der Zugehörigkeit zur unter 1.2 beschriebenen Zielgruppe der Beschäftigten in Mangelberufen der öffentlichen Daseinsvorsorge und freien Wohlfahrtspflege vergeben werden, wenn ein maximales Haushaltseinkommen nicht überschritten wird. Es kommen hier die Einkommensgrenzen des KMB zur Anwendung, wie sie im Wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VII“ mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 21.12.2022 (Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 07705) festgesetzt wurden.

Belegt werden kann somit mit Haushalten, deren anrechenbares Gesamteinkommen (es zählt das Einkommen aller im Haushalt lebenden Personen) die in Art. 11 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) festgesetzten Einkommensgrenzen um maximal 50 Prozent übersteigt.

Haushaltsgröße	Einkommensgrenzen KMB Art. 11 BayWoFG Stufe III + 50 %	entspricht ungefähr einem jährlichen Bruttoeinkommen
1 Person	42.400 €	61.500 €
2 Personen	64.800 €	94.500 €
2 Personen, davon 1 Kind	69.600 €	100.400 €
3 Personen, davon 1 Kind	85.600 €	124.200 €
Je weiteres Kind	4.800 €	6.800 €

Tabelle 2 – Einkommensgrenzen im KMB (PLAN-HAIII/11, Stand 09/2023)

1.4 Eigenfinanzierung und Wohnkostenbelastungsquote

Die Wohnform richtet sich an junge Beschäftigte in regulären Beschäftigungsverhältnissen, die die Miete zum Zeitpunkt ihres Einzugs ohne zusätzliche aufzählende Leistungen aus ihrem Erwerbseinkommen eigenständig bestreiten können. Die Beurteilung der Leistbarkeit orientiert sich dabei an einer Wohnkostenbelastungsquote (WBQ) bis 40 Prozent des Haushaltseinkommens.

Die Wohnkostenbelastungsquote bildet dabei die gesamten Wohnkosten (Nettokaltmiete inklusive aller Nebenkosten und Stromkosten) ab und setzt sie in Relation mit dem Haushaltsnettoeinkommen. Im Unterschied berücksichtigt die oftmals gebräuchliche Mietbelastungsquote (MBQ) nur die Nettokaltmiete.

Dass die Miethöhe und die realen Kosten der Wohnung für die Schwerpunktzielgruppe der Beschäftigten in Mangelberufen der öffentlichen Daseinsvorsorge und freien Wohlfahrtspflege darstellbar und die Wohnkostenbelastung noch angemessen ist, lässt sich anhand der üblichen Eingruppierungen der Beschäftigten im Rahmen des Tarifvertrags des öffentlichen Dienstes (TVöD) darstellen. Im Einzelnen sind Rechenbeispiele, für die in der Wohnform verorteten Wohnungs- und Haushaltstypen der Anlage 2 zu entnehmen.

In München ist im Bereich der kommunalen Daseinsvorsorge die Entgeltgruppe 4 derzeit die niedrigste, regelmäßig anzutreffende Einkommensgruppe. Nach TVöD VKA 2026 wird in dieser Entgeltgruppe in Stufe 1 (Berufsanfänger*innen) ein Grundgehalt von 2.994,17 € (etwa 2.055,32 € Netto) in Vollzeit erzielt, mit dem eine Wohnkostenbelastungsquote von etwa 31 Prozent (MBQ 22 Prozent) bei der Anmietung einer 1-Zimmer-Wohnung unter den unter 3.3 dargestellten Bedingungen nicht überschritten würde.

Von dem Grundsatz der Eigenfinanzierung kann bei Alleinerziehenden abgewichen werden. Alleinerziehende arbeiten aufgrund des Betreuungsbedarfs der Kinder oftmals nicht in Vollzeit. Setzt man einen Teilzeitfaktor von 0,7 als realistische Größenordnung an, wird in Entgeltgruppe 4 Stufe 1 nach TVöD VKA 2026 ein Grundgehalt von 2.095,92 € (etwa 1.538,26 € Netto) erzielt. Auch unter Berücksichtigung von Kinder- und Wohngeld sowie Leistungen nach Unterhaltsvorschussgesetz ist dennoch die Leistbarkeit mit einer Wohnkostenbelastungsquote von 44 Prozent (MBQ 31 Prozent) gefährdet.

Da es sich bei der Reduzierung des Umfangs der Erwerbstätigkeit aber um eine lebensphasenbedingte, zeitlich begrenzte Notwendigkeit handelt, können in dieser Zeit ergänzende aufzählende finanzielle Leistungen bis zu 50 Prozent des Vollzeiterwerbseinkommens akzeptiert werden.

Da sich die Zielgruppe teilweise im Übergang von Ausbildung zu Beruf befindet, können kurzzeitig aufzählende Leistungen akzeptiert werden, insofern sichergestellt ist, dass ein auskömmliches Arbeitsverhältnis folgt (abgeschlossener Arbeitsvertrag).

2. Vermietung und Vergabe

Das Konzept "StarterWohnen" sieht vor, dass Mietverträge grundsätzlich unbefristet abgeschlossen werden. Es handelt sich um eine Wohnform dauerhaften Wohnens. Die zielgruppengerechte Wiederbelegung soll im Rahmen einer erwarteten lebensphasenabhängigen Fluktuation aufgrund der kleinen und einfachen Grundrissstypen unterstützt werden (siehe 3.1).

Im Rahmen der Vorabstimmung wird durch die Fachsteuerung im Amt für Wohnen und Migration auf Grundlage der jeweiligen Bedarfe bei neuen Objekten eine projektspezifische Quote an Wohnungen für besondere Teilzielgruppen (siehe 2.2) festgesetzt und mit der Münchner Wohnen vereinbart. Bei den anschließenden Vergabeverfahren ist zwischen den besonderen Zugängen für die Teilzielgruppen und den freien Bewerbungen zu unterscheiden. Die Belegung erfolgt paritätisch zwischen den Geschlechtern.

2.1 Freie Bewerbungen

Freie Bewerbungen von jungen Menschen entsprechend der Zielgruppendefinition werden im regulär üblichen Belegungsverfahren der Münchner Wohnen für Wohnungen im Bereich des KMB vergeben. Hierbei kommt eine zufällige Auswahl der qualifizierten Bewerber*innen zum Zug und wird durch die Münchner Wohnen zur Wohnungsbesichtigung eingeladen. Für die Vergabe an freie Bewerbungen werden regelmäßig mindestens 55 Prozent der Wohnungen in der Wohnform StarterWohnen vorgesehen.

2.2 Besondere Zugänge

Im Rahmen der übergeordneten Zielgruppendefinition sollen auch Teilzielgruppen mit besonderem Unterstützungsbedarf bei der Wohnungssuche einbezogen werden. Hierbei sollen, wie nachfolgend im Detail dargestellt, insbesondere Careleaver aus der stationären Jugendhilfe, anerkannte Geflüchtete sowie ehemalige Bewohner*innen der Wohnform AzubiWohnen Berücksichtigung finden, die den übergreifenden Zugangsvoraussetzungen, wie unter 1. dargestellt entsprechen. Die Aufzählung der besonderen Zugangswege ist dabei nicht abschließend, sondern kann in Zukunft im Rahmen der Steuerung der Wohnform angepasst oder ergänzt werden.

Über besondere Zugänge sollen dabei regelmäßig nur bis zu 45 Prozent der Wohnungen belegt werden können, der größere Anteil ist der freien Vergabe vorbehalten. Projektbezogen kann von dieser Vorgabe im Bedarfsfall abgewichen werden. Die Abfrage der Bedarfe, die Verteilung der Wohnungen und Wohnungstypen auf die besonderen Zugangswege erfolgt dabei im Rahmen der Steuerung der Wohnform im Amt für Wohnen und Migration im Sozialreferat der Landeshauptstadt München.

Für die Belegung werden die jeweiligen Bedarfe der Teilzielgruppen durch die Fachsteuerung Starterwohnen bei den entsprechenden Fachplanungen der Bedarfsträger abgefragt. Die Fachsteuerung nimmt die Verteilung der Wohnungen auf die besonderen Teilzielgruppen vor. Dies erfolgt im Hinblick auf die Verfügbarkeit der Wohnungen und Wohnungstypen sowie die gemeldeten Bedarfe. Da die Bezugsfertigkeit der Wohnungen bzw. das Bezugsdatum bei Wohnungsneuvergabe nach Freiwerden durch Mieterwechsel nicht immer zum Ende des Ausbildungszyklus gegeben sein wird, sind für den Bereich der besonderen Zugänge hinsichtlich der Belegungskriterien in Einzelfällen Abweichungen möglich. Diese sind von der Fachsteuerung der Wohnform festzulegen.

Die Fachplanungen der Bedarfsträger benennen jeweils geeignete Personen in eigenständiger Zuständigkeit. Die Fachsteuerung StarterWohnen prüft, ob die Zugangskriterien erfüllt sind, und leitet die gesammelten Benennungen der Münchner Wohnen zur Belegung weiter.

2.2.1 Careleaver Stationäre Jugendhilfe (S-II-E/E2)

Careleaver sind Jugendliche und junge Erwachsene, die in Pflegefamilien, Wohngruppen oder anderen betreuten Wohnformen aufgewachsen sind oder eine Zeit dort gelebt haben und die im jungen Erwachsenenalter die Jugendhilfe verlassen. In Anlage 1 ist dargestellt, um welche Personengruppen und Unterbringungsformen es sich bei den Careleavern insbesondere handelt. Manche dieser jungen Menschen haben somit ihr ganzes Leben in der Jugendhilfe verbracht, andere kamen erst als Jugendliche oder bereits als Volljährige dorthin. Allen gemeinsam ist, dass es i. d. R. kein Elternhaus gibt, in welches sie zurückkehren können oder welches ihnen Unterstützung bieten könnte.

Viele Careleaver haben in den letzten Jahren, die sie in der Jugendhilfe verbracht haben, im sozialpädagogisch betreuten Wohnen (SBW) Einzelbetreut bzw. in kleinen Wohngemeinschaften gelebt und dadurch den Umgang mit einer „eigenen“ Wohnung bereits geübt. Alle genannten Zielgruppen sollten innerhalb der Jugendhilfe eine selbstständige Lebensführung gelernt haben, also fähig sein, die alltäglichen Aufgaben weitgehend bewältigen zu können.

Nach den vorliegenden Rückmeldungen der Sozialbürgerhäuser (SBH) besteht aktuell ein akuter Bedarf von ca. 80 Wohnungen für jeweils eine Person und auf acht Wohnungen für Mütter mit Kind/ern.

2.2.2 Anerkannte Geflüchtete (S-III-MF/BIU)

Im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Unterbringung von Wohnungslosen bietet das Amt für Wohnen und Migration spezielle Wohnprojekte und Wohngemeinschaften für junge Geflüchtete in Schule und Ausbildung. Betrieb und Betreuung erfolgen zum größten Teil durch städtisches Personal, in einigen Objekten durch freie Träger.

Ein erhöhter Unterbringungsstandard im Vergleich zu Gemeinschaftsunterkünften und eine zielgruppenspezifische Betreuung durch pädagogisches Fachpersonal sollen die jungen Menschen beim erfolgreichen Abschluss ihrer Ausbildungsmaßnahme und ihrer Integration in den Arbeitsmarkt und in die Gesellschaft unterstützen.

Aktuell stehen für die Zielgruppe insgesamt ca. 450 Plätze zur Verfügung. Die größte Gruppe der Auszubildenden stellen Personen in Gesundheitsberufen (Pflege/MFA/ZMFA) dar. Ein großer Teil ist auch in Dienstleistungsberufen (Einzelhandel/Verkauf, Hotellerie, Gastronomie) sowie im Handwerks-, Elektro- und Baubereich tätig.

Aktuell haben ca. 50 Personen ihre Ausbildung bereits abgeschlossen und begonnen, in ihrem erlernten Beruf zu arbeiten. Konzeptionell sind die weitere Unterbringung und Betreuung in diesen Fällen nicht vorgesehen. Ziel ist es, sie mit Abschluss der Ausbildungsmaßnahme in dauerhaften Wohnraum zu überführen. Die jungen Menschen verfügen zu diesem Zeitpunkt über regelmäßiges Einkommen und sind mietfähig. Trotz intensiver Bemühungen gelingt es jedoch nur in Einzelfällen, einen dauerhaften Anschlusswohnraum zu finden. Für die meisten bleibt der Übergang aufgrund des angespannten Mietmarktes in München schwierig. I. d. R. haben die jungen Geflüchteten keine familiäre Anbindung in München oder Deutschland, sodass sie aufgrund des fehlenden Wohnraums unter Umständen in der akuten Wohnungslosigkeit landen.

2.2.3 Ehemalige Bewohner*innen AzubiWohnen (AzubiWerk)

Das AzubiWerk München e. V. wurde mit dem Ziel gegründet die Lebens-, Wohn-, und Ausbildungsbedingungen Auszubildender in München dauerhaft zu verbessern, bei Bedarf in Beratungsangebote zu vermitteln und diese zu ergänzen sowie die Wohnungen in der Direktvergabesäule der Wohnform AzubiWohnen zu vergeben. Zu seinem Auftrag gehört es auch, ein Übergangsmanagement für ausgelernte Auszubildende zu entwickeln, das Ihnen ermöglichen soll, auf dem Münchner Wohnungsmarkt Fuß zu fassen.

Um dies zu unterstützen, wird ein besonderer Zugangsweg für ehemalige Bewohner*innen der Wohnform AzubiWohnen eingerichtet. Die Wohnformen AzubiWohnen und StarterWohnen ergänzen sich und werden daher bei den Projekten der Münchner Wohnen am Elisabeth-Castonier-Platz und in Freiham (WA 15(1)) im Tandem entwickelt.

Derzeit besteht bei ca. 50 Bewohner*innen pro Jahr, die ihre Ausbildung abschließen, akuter Bedarf an einem Anschlusswohnangebot, da sie sich nur schwer eigenständig auf dem Münchner Wohnungsmarkt versorgen können. Die jungen Menschen gehen nach ihrer Ausbildung in der Regel einer regulären Beschäftigung nach. Die überwiegende Mehrheit der Auszubildenden in der Wohnform ist erst zur Ausbildung nach München gekommen und möchte auch im Anschluss hier einer Berufstätigkeit nachgehen.

3. Konzeption Wohnform StarterWohnen

StarterWohnen ist als zielgruppenspezifische Wohnform angelegt, die insbesondere die Bedarfe junger Menschen auf dem Münchner Wohnungsmarkt berücksichtigen soll. Dass die Wohnform den Bedarfen der Zielgruppe entspricht, soll dabei fortlaufend überprüft werden, und die Rahmenbedingungen gegebenenfalls entsprechend angepasst werden. Es handelt sich um dauerhaftes Wohnen, das für die Bedürfnisse einer spezifischen Lebensphase ausgelegt ist. Im Einzelnen ergeben sich daher die folgenden Rahmenbedingungen und Anforderungen an die Wohnform.

3.1 Wohnungstypen und -aufteilungsschlüssel

Die Wohnungen in der Wohnform StarterWohnen werden bewusst mit kleinen, einfachen Grundrisstypen konzipiert. Sie richten sich entsprechend der Lebensphase vorrangig an Einzelpersonen bzw. 2-Personen-Haushalte wie Alleinerziehende oder Paare. Durch die Gestaltung der Wohnungen mit kleinen Grundrissen und einfacher Ausstattung soll die lebensphasenabhängige Fluktuation aus der Wohnform "StarterWohnen" hinaus begünstigt werden. Die knappen Grundrisse und die einfache Ausstattung gewährleisten, dass diese Wohnungen für Berufseinsteiger*innen mit geringerem Gehalt ohne ergänzende finanzielle Leistungen bezahlbar sind.

Die Grundrisstypen sollen 1-Zimmer-Wohnungen mit bis zu 30 m² Wohnfläche (Typ I) sowie 2-Zimmer-Wohnungen mit bis zu 45 m² Wohnflächen (Typ II) umfassen. In Einzelfällen werden auch 3-Zimmer-Wohnungen mit bis 60 m² Wohnfläche im Rahmen der Wohnform für junge Familien aus der Zielgruppe angeboten. Der Wohnungsaufteilungsschlüssel kann standortabhängig angepasst werden, liegt aber schwerpunktmäßig bei rund 75 Prozent 1-Zimmer-Wohnungen.

Wohnungstyp	Wohnfläche	Anteil
1-Zimmer-Wohnung	bis 30 m ²	Ca. 75 %
2-Zimmer-Wohnung	bis 45 m ²	Ca. 25 %
3-Zimmer-Wohnung	bis 60 m ²	Einzelfall

Tabelle 3 - Wohnungsgrößen und -aufteilungsschlüssel

Auf Gemeinschaftsflächen wie Gemeinschaftsküchen oder Freizeiträume im Gebäude wird zugunsten der Wohnfläche und der Wirtschaftlichkeit verzichtet. Kooperationen mit nahegelegenen Nachbarschaftstreffs, Wohnprojekten etc. würden sich im Bedarfsfall dennoch herstellen lassen. In Abhängigkeit vom projektbezogenen Wohnungsaufteilungs-schlüssel soll geprüft werden, ob die Einplanung und Errichtung von Spielflächen/Spielplätzen im Außenbereich in geringem Umfang erforderlich sind.

3.2 Stellplatzschlüssel

Bei StarterWohnen handelt es sich um eine Wohnform, der ein besonderes zielgruppen-spezifisches Konzept zu Grunde liegt. Nach der Neufassung der Stellplatzsatzung im Rahmen des Beschlusses des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung am 17.09.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17769) wurde die Möglichkeit eingeräumt, in diesen Fällen den Richtwert der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge nach dem jeweiligen Einzelfall der Wohnform festzusetzen.

Bei der Zielgruppe der Wohnform in der Altersspanne der 18- bis 32-Jährigen liegt der Anteil der PKW-Halter*innen an der wohnberechtigten Bevölkerung in München bei lediglich knapp 18 Prozent (Stand 12/2025). Dem gegenüber liegt die Autobesitzquote bei der Grundgesamtheit der ab 18-jährigen Wohnberechtigten bei etwa 47 Prozent.

Vor dem Hintergrund einer ersten Einschätzung des zielgruppenspezifischen Bedarfs an Stellplätzen wird eine Reduktion des Stellplatzschlüssels gegenüber dem Ansatz für den geförderten Wohnraum insgesamt angestrebt. Da bei der Zielgruppe die Berufstätigkeit vorausgesetzt ist, kann eine höhere Quote an PKW-Halter*innen gegenüber der reinen altersmäßigen Definition der Zielgruppe unterstellt werden. Daher soll bei den Projekten ein Stellplatzschlüssel von 0,3 Anwendung finden.

3.3 Eingangsmiethöhe

Die Wohnform StarterWohnen wird im Segment des preisgedeckelten Mietwohnungsbaus im Programm KMB oder im eigenfinanzierten Wohnungsbau der Münchner Wohnen mit günstigen Kostenmieten bis maximal 18 Euro (Stand 06/26) angesiedelt.

Mit Beschluss zur Fortschreibung des KMB wurde durch die Vollversammlung des Stadtrats der Landeshauptstadt München vom 02.10.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15508) bereits eine entsprechende Zielgruppenbindung von mindestens 60 Prozent der zu vergebenden Wohnungen vorgesehen. Diese beinhaltet sowohl Beschäftigte in Mangelberufen der öffentliche Daseinsvorsorge und freie Wohlfahrtspflege als auch Kleinhaushalte in speziellen Wohnformen. Hieran anschließend soll die Wohnform StarterWohnen eingerichtet werden.

Die Eingangsmiete im KMB wurde zuletzt im Rahmen des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrats der Landeshauptstadt München zur „Ersten Programmanpassung von Wohnen in München VII“ vom 24.07.2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13088) auf 15,00 €/m² Wohnfläche (nettokalt) angesetzt. Derzeit wird im Referat für Stadtplanung und Bauordnung an einer Fortschreibung des Programms gearbeitet, da ein Neubauvorhaben ohne zusätzliche Fördermittel für eine Miete von 15,00 € in München nicht mehr umsetzbar ist.

Auch bei künftig voraussichtlich höheren Quadratmetermieten soll es in Kombination mit den kleinen Wohngrundrissen möglich sein, Mieten für die Berufsanfänger*innen zu gewährleisten, die diese mit einer vertretbaren Wohnkostenbelastung eigenständig aus ihrer Berufstätigkeit erwirtschaften können, wie unter 1.4 dargestellt. Wenn dies nicht darstellbar ist, soll ggf. auch wieder auf Wohnbauförderprogramme zurückgegriffen werden, sofern dafür Mittel zur Verfügung stehen.

3.4 Angebote in der Wohnform

Für die Mieter*innen wird in der Regel keine Beratung und Begleitung vor Ort angeboten. Es handelt sich in diesem Sinne bei der Wohnform um reguläres dauerhaftes Wohnen. Bei Bedarf erfolgt die Nachsorge bei den besonderen Teilzielgruppen entsprechend der Rahmenbedingungen der vorherigen Unterbringungsform durch die jeweiligen Träger. Gerade in der Anfangsphase gibt es im Bedarfsfall die Möglichkeit, eine Begleitung der gesamten Hausgemeinschaft durch einen aufsuchenden Sozialdienst wie z. B. "Unterstützung im Sozialraum (UnS)" anzubieten.

Die Nachsorge durch die Träger der vorhergehenden Unterbringung stellt sicher, dass die Mieter*innen weiterhin Unterstützung erhalten, wenn sie diese benötigen. Die Träger kennen die individuellen Bedürfnisse und Hintergründe der Bewohner*innen und können gezielt auf diese eingehen. Diese Kontinuität in der Betreuung erleichtert den Übergang in die neue Wohnform und stellt sicher, dass die Mieter*innen nicht plötzlich ohne Unterstützung dastehen. Die enge Zusammenarbeit mit den Trägern der vorhergehenden Unterbringung ermöglicht eine nahtlose Fortsetzung der Betreuung und fördert die Integration und Sicherheit der Bewohner*innen.

4. Projekte

Im Rahmen der internen Bedarfs- und Standortplanung des Sozialreferats werden in der Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung bei geeigneten Grundstücken bereits fortlaufend Bedarfe in der Wohnform angemeldet. Teilweise wurden bestehende Projekte, die ursprünglich vom Stadtjugendamt für Bedarfe der stationären Jugendhilfe angemeldet wurden, in die Wohnform StarterWohnen übertragen. Dies erfolgte, da sich die Zielsetzung der Schaffung einer Anschlusswohnform für Careleaver über die Einrichtung besonderer Zugangswege im allgemeinen Kontext der Zielgruppen der Wohnform realisieren lässt.

4.1 Pilotprojekt Elisabeth-Castonier-Platz

Mit Verabschiedung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2065 durch den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 04.06.2014 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00446) wurde im Bauquartier WA3 der Messestadt Riem ein Teil des Bauvolumens für spezielle Zielgruppen vorgesehen. Dies erfolgte durch die Münchner Wohnen (GEWOFAG) in Form eines Pilotprojekts „Junges Wohnen“.

Gefördert im Rahmen des „München Modells“ entstanden hier 22 Wohnungen „Junges Wohnen“ in Kombination mit 34 Wohnungen für Nachwuchskräfte der Landeshauptstadt München, die der Wohnform AzubiWohnen zugerechnet werden. Abweichend von der oben vorgestellten Konzeption wurde das 2022 bezogene Pilotprojekt im Rahmen der München-Modell Förderung realisiert.

4.2 Pilotprojekt Hochmuttinger Straße

Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.12.2020 (Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 00954) wurden im Kontext des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2106, Hochmuttinger Straße (östlich), Herbergstraße (nördlich), Paul-Preuß-Straße (westlich), fünf städtische Teilgrundstücke im Rahmen der In-House-Vergabe an die GWG München, jetzt Münchner Wohnen für Wohnungsbau übergeben.

Hier wurden neben anderen Wohnnutzungen auch zwölf Wohneinheiten für ein Projekt der Jugendhilfe, bestehend aus 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen für Wohngemeinschaften (Anteil 1/3) sowie Ein-Zimmer-Wohnungen (Anteil 2/3) integriert in die zielgruppenorientierte Quote des KMB vorgesehen.

Im Rahmen eines Modellprojekts sollte, wie im Beschluss des Sozialausschuss gemeinsam mit dem Kinder- und Jugendhilfeausschuss, dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung und dem Kommunalausschuss vom 18.07.2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13372) ausgeführt, auf Wunsch aus dem Arbeitsausschuss (AAKKJHP) wie auch aus der Begleitgruppe eine neue Idee entwickelt werden, um unkonventioneller und ämter-/behördenübergreifend im Sinne der jungen Erwachsenen zu agieren.

Diskutiert und geprüft wurden unterschiedliche Angebote und Einrichtungsformen mit dem Ergebnis, hier dauerhaftes Wohnen in der Wohnform StarterWohnen zu realisieren. Abweichend von der oben dargestellten Belegungsverteilung sollen hier die Bedarfe der besonderen Teilzielgruppe Careleaver der Stationäre Jugendhilfe verstärkt Berücksichtigung finden (vgl. 1.4.1). Der Bezug erfolgt ab Mitte 2026.

4.3 Freiham

Im Rahmen der Verabschiedung des Grundsatz- und Gründungsbeschluss für das Azubi-Werk München durch die Vollversammlung des Stadtrats vom 25.11.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04651), sowie des Folgebeschlusses zu „weiteren Projekten AzubiWohnen“ mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 01.03.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08094) wurden der Münchner Wohnen zwei benachbarte Wohnbauflächen (WA 15 (1) Nordost und Südost) im 1. Realisierungsabschnitt Freiham Nord übertragen, um ein Projekt StarterWohnen mit ca. 40 Wohneinheiten in Kombination mit einer Einrichtung der Wohnform AzubiWohnen zu errichten.

Das Projekt wird durch die Münchner Wohnen umgesetzt und soll voraussichtlich bis 2029 fertiggestellt werden.

4.4 Lerchenauer Feld

Mit Verabschiedung der In-House-Vergabe durch den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 09.10.2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14384) im Kontext des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2138, Ponkratzstraße (südlich), Lerchenstraße (westlich), Müllritterstraße (westlich), Drudhardstraße (westlich), Lerchenauer Straße (östlich), Joseph-Zintl-Straße (östlich) wurden der Münchner Wohnen drei städtische Wohnbauflächen übertragen.

Auf den städtischen Grundstücksflächen WA 4.3, WA 4.4 und WA 7 sollen, unter den mit dem Sozialreferat abgestimmten Sonderwohnformen, auch 20 kleine Wohneinheiten in der Wohnform StarterWohnen realisiert werden.

5. Klimaprüfung

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

6. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Die Beschlussvorlage wurde mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, der Münchner Wohnen, der Gleichstellungsstelle für Frauen abgestimmt. Die Beschlussvorlage wurde dem Migrationsbeirat und dem Sozialreferat/Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität zur Stellungnahme zugeleitet. Eine Stellungnahme lag zum Zeitpunkt der Drucklegung noch nicht vor, wird aber ggf. bis zur Sitzung nachgereicht.

Anhörung des Bezirksausschusses

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

Die Korreferentin, Frau Stadträtin Hübner, der Verwaltungsbeirat, Herr Stadtrat Jagel, die Stadtkämmerei, die Gleichstellungsstelle für Frauen, das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, der Migrationsbeirat und das Sozialreferat/Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

1. Das Sozialreferat wird beauftragt das Konzept der Wohnform StarterWohnen in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie der Münchner Wohnen wie dargestellt umzusetzen und weitere Bedarfe in der Wohnform anzumelden.
2. Das Sozialreferat wird beauftragt, die Wohnform StarterWohnen fortlaufend zu evaluieren und entsprechend den Erfahrungen weiterzuentwickeln.
3. Der Zuordnung der zwölf Wohnungen der Münchner Wohnen in der Hochmuttingerstraße, die bislang für eine Unterbringungsform der Jugendhilfe vorgesehen waren, zur Wohnform StarterWohnen wird zugestimmt.
4. Der Aufnahme der etwa 22 Wohnungen der Münchner Wohnen am Elisabeth-Castanier-Platz, die bislang von der Münchner Wohnen unter der Wohnform „Junges Wohnen“ geführt wurden, in die Wohnform StarterWohnen wird zugestimmt. Aufgrund der bestehenden München-Modell-Förderung gelten hier weiterhin die Eingangsmiete und Belegungsbindungen entsprechend des Bewilligungsbescheides.

III. Beschluss

nach Antrag.

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 Sozialreferat, S-III-S/GW (2x)
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA-III
An das Sozialreferat, Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität
An die Gleichstellungsstelle für Frauen
An die Münchner Wohnen, Geschäftsführung
z. K.

Am