



Landeshauptstadt
München
Sozialreferat

Wohnraumsicherung für junge Menschen

Gerhard Mayer, Leiter Amt für Wohnen und Migration
24. Februar 2026 online
Dialogforum - Deutsches Institut für Urbanistik

IMAL

Wir sind München
für ein soziales Miteinander

Wohnraumsicherung für junge Menschen

I Wohnen- Situation in München

1. Situation auf dem Münchner Mietwohnungsmarkt 2025
2. Situation junger Menschen 18 – 27 Jahre

II Sofortunterbringung bei akuter Wohnungslosigkeit und Flucht

1. Wohnprojekte für junge Wohnungslose
2. Wohnprojekte für junge Geflüchtete

III Kommunale Strategien zur Wohnraumsicherung

1. Wohnraumsicherung in Neubau- und Sanierungsgebieten
2. Wohnformen für junge Menschen
3. Aktuelle Projekte



I Wohnen- Situation in München

Wir sind München
für ein soziales Miteinander

1. Situation auf dem Münchner Mietwohnungsmarkt 2025

Bevölkerung

Seit 2010 stetiger Zuzug
2025: 1,6 Mio. Personen
Prognose für 2040:
1,8 Mio. Personen

Mietspiegelmiete

Erstvermietung: 25,50 €/qm
Wiedervermietung: 21,60 €/qm
Durchschnittsmiete 15,38 €/qm

Registrierte Haushalte SOWON

25.366 HH
zzgl. 12.406 HH Mü-Modell

Wohnungslosigkeit

13.025 Personen, davon
1.549 Kinder
(„klassisch“ Wohnungslose
(5.322 P.) und geflüchtete
HH in verschiedenen
Unterbringungsformen)



Wohnungsvergaben

Vergaben 2025: 2.310 HH
Fluktuation 2%, bei großen
Wohnungen deutlich
geringer

Wohnungsbestand

867.239 WE insgesamt
39,5 qm/Person
0,2 % Leerstandsquote
75% der HH in Miete

2. Situation junger Menschen 18 – 27 Jahre

Bevölkerungsanteil

221.240 Personen 14% der
Gesamtbevölkerung
(zur Hälfte Frauen*)

Registrierte

Haushalte 18 -27 Jahre

3.702 HH

(Frauen*: 1.980/ Männer*: 1.722)

Anteil an der Gesamtzahl aller registrierter HH: 15,6%

Akute Wohnungslosigkeit

303 Personen
(Frauen*: 73/ Männer*:
230)

Geflüchtete

898 Personen
(Frauen*: 96/ Männer*:
802)
+ 450 P. in Wohnprojekten



Wohnungsvergaben an junge Menschen

626 HH

Anteil an der Gesamtzahl
aller registrierter HH: 19,7%

Junge Menschen in der JH/ Unterbringungs- grundlage SGB VIII

870 Personen



II Sofortunterbringung bei akuter Wohnungslosigkeit und Flucht

**(öffentlich-rechtliche Unterbringung, keine
Jugendhilfe)**

Wir sind München
für ein soziales Miteinander

1. Wohnprojekte für junge Wohnungslose

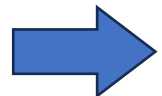
Wohnprojekt Dantestr.18:

41 Bettplätze für die Unterbringung von akut wohnungslosen Einzelpersonen, Paaren, Geschwistern und sonstigen Verwandten im Alter von 18 bis 27 Jahren. Die Unterbringung erfolgt in 33 abgeschlossenen Wohneinheiten, **Betreuungsschlüssel 1:16 vor Ort**

Wohnprojekt Kistlerhofstraße 144:

62 Bettplätze richtet sich schwerpunktmäßig an junge Erwachsene mit Fluchthintergrund. Die Unterbringung erfolgt in Einzelzimmern, **Betreuungsschlüssel 1:16 vor Ort**. Neben dem Wohnprojekt befinden sich in dem Gebäude 42 Appartements für Studierende sowie ein Café.

Gemeinsame Konzepterarbeitung wg. rechtskreisübergreifender Verantwortung



Stadtjugendamt + Amt für Wohnen und Migration

2. Wohnprojekte für junge Geflüchtete

- **Wohnprojekte und Wohngemeinschaften für junge Geflüchtete in Schule und Ausbildung** im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Unterbringung. Aktuell stehen für die Zielgruppe **ca. 450 Plätze zur Verfügung**.
- Die größte Gruppe der Auszubildenden stellen Personen in Gesundheitsberufen (Pflege/MFA) dar. Ein großer Teil ist auch in Dienstleistungsberufen (Einzelhandel/Verkauf, Hotellerie, Gastronomie) sowie im Handwerks-, Elektro- und Baubereich tätig.
- Die jungen Menschen sind in angemieteten Wohnungen oder im Zwischenwohnen (Sanierungsgebiete der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Münchner Wohnen) untergebracht

2. Wohnprojekte für junge Geflüchtete

Besonderheiten und Ziele der Wohnprojekte

- Erhöhter Unterbringungsstandard im Vergleich zu Gemeinschaftsunterkünften
- zielgruppenspezifische Betreuung durch pädagogische Mitarbeiter*innen vor Ort mit dem Ziel die jungen Menschen beim erfolgreichen Abschluss ihrer Ausbildungsmaßnahme, ihrer Integration in den Arbeitsmarkt und in die Gesellschaft zu unterstützen.



III Kommunale Strategien zur Wohnraumsicherung

Wir sind München
für ein soziales Miteinander

1. Wohnraumsicherung im Neubau und Sanierungsgebieten

- B-Plan Gebiete: Vermarktung der städtischen Bauabschnitte mit Konzeptausschreibungen für Genossenschaften, private Bauträger sowie Inhouse-Beschlüssen für die städtische Wohnungsbaugesellschaft Münchner Wohnen.

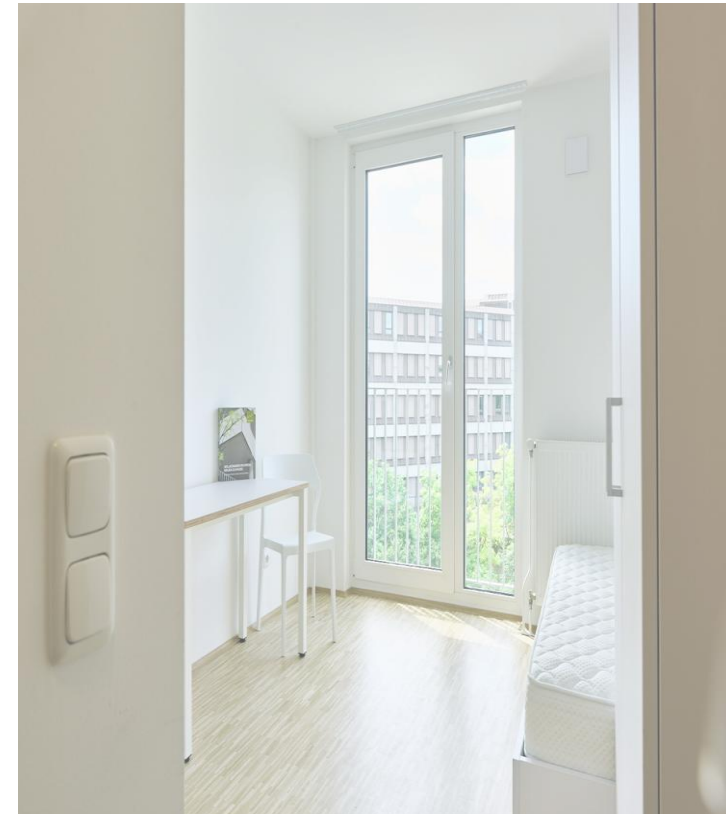


- Über eine ämterübergreifende Arbeitsgruppe (Fachplaner*innen der Ämter) werden **qualifizierte Bedarfsmeldungen für zielgruppenspezifische Wohnformen** an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgegeben, auch im Rahmen der SoBoN auf privaten Grundstücken. Die Umsetzung (schwerpunktmäßig über die Münchner Wohnen) wird konsequent verfolgt.

2. Wohnformen für junge Menschen - mit eigenem Mietvertrag (dauerhaft und temporär)

Wohnform AzubiWohnen/ AzubiWerk München

- Junge Menschen Ü18 mit Ausbildungsort München, befristet auf die Dauer ihrer Berufsausbildung.
- Dreiteilige Vergabe: Direktbewerbung über das AzubiWerk München (Säule III), Auszubildende Münchner Unternehmen (Säule II), sowie städtische Nachwuchskräfte (Säule I).
- Bauliche Anforderungen: (teil)möblierte Ausführung mit Pantryküchen und Nasszelle, Einzelapp. ca. 17 - 20 m²/ Doppel-/R-App. 35 - 40 m²,
- Gemeinschaftsräume und Gemeinschaftseinrichtungen, wie Wohnzimmer und Waschküche



2. Wohnformen für junge Menschen - mit eigenem Mietvertrag (dauerhaft und temporär)

Wohnform AzubiWohnen/ AzubiWerk München

- Derzeit sind **463 Wohnplätze** im Bestand der Münchner Wohnen an junge Menschen vergeben. Die Miete beträgt **322.- EUR für 20m²**. Bei den größeren, rollstuhlgerechten Wohnplätzen, auch für Alleinerziehende geeignet, beträgt die Miete **525.- EUR für 37m²**.
- 364 Wohnplätze befinden sich aktuell in der Realisierung, weitere 240 Wohnplätze sind in Planung.
- Die Landeshauptstadt München hat sich 2022 das Ziel gegeben (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04444), bis Ende 2025 insgesamt **1.000 Wohnungen** für Auszubildende zu schaffen bzw. durch Beschluss zu sichern.

2. Wohnformen für junge Menschen - mit eigenem Mietvertrag (dauerhaft und temporär)

Wohnform StarterWohnen

- Erstes eigenständiges dauerhaftes Wohnen für junge Menschen 18 bis ca. 30 Jahre im Anschluss an die Ausbildung, Berufsanfänger*innen, junge Beschäftigte in Mangelberufen der kommunalen Daseinsvorsorge, gesonderte Vergabe (Careleaver, anerkannte Geflüchtete, ehm. AzubiWohnen).
- 6/2026 werden die ersten 12 WE von der Münchner Wohnen fertigstellt. Weitere Standorte folgen und sind in Planung.
- Wirtschaftliche Grundrisse: 1-Zimmer-Wohnungen (bis zu 30m²), 2-Zimmer-Wohnungen (bis 45m²) umfassen in einem Verteilungsschlüssel je Standort von 80% 1-Zimmer-Wohnungen, 20% 2-Zimmer-Wohnungen, die Wohnungen sind kommunal gefördert (reduzierter Grundstückspreis), die Miete beträgt **15.-/m²** kalt.

2. Wohnformen für junge Menschen - mit eigenem Mietvertrag (dauerhaft und temporär)

- Mit Stadtratsbeschluss "**Aktuelle Wohnsituation junger Menschen in München und Möglichkeiten zur Entspannung der Lage**" vom 24.07.2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13135) wurde das Sozialreferat beauftragt weiteren Wohnraum für volljährige junge Menschen zu schaffen.
- Aktuell arbeiten wir dazu an den Themen
 - Zwischenwohnen und temporäres Wohnen sowie
 - Umwandlung von Büroräumen zu Wohnraum

3. Aktuelle Projekte

Pilotprojekt ZwischenWohnen - realisiert

Leuchtturmprojekt von und mit jungen Menschen in einer stark renovierungsbedürftigen Stadt. Immobilie, Zweifamilienhaus aus den 30er Jahren, das ursprünglich abgerissen werden und das Grundstück mit 20 geförderten Wohnungen bebaut werden sollte. Sieben jungen Menschen haben sich in einem gemeinnützigen Verein zusammengeschlossen und in Eigenarbeit die Immobilie wieder bewohnbar gemacht. Das gemeinsam entwickelte Modell kann in Zukunft auch auf weitere geeignete Objekte übertragen werden.



3. Aktuelle Projekte

Projekt PopUpWohnen - Machbarkeitsstudie

Nach dem Vorbild der sogenannten „Pop-up dorms“, die in der Seestadt Aspern in Wien entstanden sind, könnten kurzfristig temporäre Wohnformen geschaffen und auch mehrmals auf erschlossenem städt. Baugrund umgesetzt werden.

Für dieses Projekt liegt die Federführung beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung. Das Sozialreferat ist aufgrund seiner Erfahrungen bei der Unterbringung von Geflüchteten und erforderlicher Wohnraumzuschnitte für junge Menschen beteiligt.

Der Stadtrat wird vsl. im Frühjahr über eine mögliche Umsetzung entscheiden.

3. Aktuelle Projekte

Projekt "Büroräume in Wohnen,, – noch nicht umgesetzt

Seit 2022 stehen die „Ten Towers“ in der Nähe des Ostbahnhofs, leer. Ein 2005 fertiggestellter und mit damals 3000 Beschäftigten bezogener Bürogebäudekomplex, mit insgesamt 60 000m² Geschossfläche.

Die Eigentümerin, ein Immobilienfond, plant nun vier der zehn Türme in Wohnheime für Auszubildende und Studierende umzuwandeln, es sollen 400 Appartements entstehen. Das Areal wird in ein gemischt genutztes Quartier umgewandelt mit einem Hotel, Büros und evtl. auch Wohnungen. Der Stadtrat unterstützt die Umnutzung und hat das Planungsreferat beauftragt diese voranzutreiben. Dabei soll ein Anteil der Wohnungen im Rahmen der Mieten im geförderten Bereich entstehen bzw. sich an den Konditionen des AzubiWerks orientieren.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Sozialreferat

Amt für Wohnen und Migration

Soziale Wohnraumversorgung

Gesamtplanung Wohnen

ibsp.soz@muenchen.de