



Wohnform StarterWohnen

Stand: 03/2025

Angaben zur Steuerung	S-III-S/GW Fachsteuerung StarterWohnen Anno Dietz Email: anno.dietz@muenchen.de Tel.: 233 - 48776
Zielgruppe	Erstes eigenständiges dauerhaftes Wohnen für Junge Menschen 18 bis ca. 30/35 Jahre (Eingangsalter), im Anschluss an die Ausbildung, Berufsanfänger*innen , jungen Beschäftigten in Mangelberufen der Daseinsvorsorge . ggf. gesonderte Vergabe / besondere Zugänge
Fördermodell	(MMM) / KMB / PMB

	Anforderungen	Optional
Wohneinheiten pro Projekt	15 - 40 WE	Kleinere Einheiten für Zielgruppen mit bes. Anforderungen (Alleinerziehende)
Objekttyp	Geschosswohnungsbau, Typ Apartmenthaus, einfache Wohnungen	Gemeinschaftliche Wohnformen
Geschossfläche (GF)	ca. 750 – 2.000 m² GF	
Bauliche Anforderungen	ca. 2% rollstuhlgerecht (nach DIN 18040-2)	
Haushaltstyp	Single-Haushalt Junge Familie	
Haushaltsgröße	1-Personen-Haushalte, 2-Personen Haushalte, 3- bis 4-Personen-Haushalte	

Gesonderter Wohnungsaufteilungs-schlüssel	Ja (A) 1-Zimmer-App. bis ca. 30m ² (B) 2-Zimmer-App. bis ca. 45m ²	(C) 3-Zimmer-App. bis ca. 60m ²
Ausstattung Objekt	Hausmeisterraum, Waschraum	
Freifläche	Individuelle Freiflächengestaltung, Freizeitmöglichkeiten	Dachterrasse
Stellplatzschlüssel	KfZ: 0,3 Fahrräder: 1,0	Fahrräder: 1,0 pro angefangenen 30 m ² Wohnfläche pro Wohneinheit
Infrastrukturelle Ausstattung	Gute ÖPNV Anbindung, Nähe U-Bahn/ S-Bahn, Nahversorgung Mobilitätskonzept	
Bestandteile der Konzeption	Dauerhaftes Wohnen für Berufsanfänger*innen, im Rahmen einer lebensphasenabhängigen Fluktuation soll über kleine, einfache Grundrisstypen erreicht werden, dass regelmäßige Neuvergabe der Wohnungen möglich wird. Besondere Zugänge: Mangelberufe kommunale Daseinsvorsorge, Careleaver, anerkannte Geflüchtete, ehm. AzubiWohnen Pilotprojekt: Elisabet-Castornier-Platz Stadtratsauftrag: Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13135 (2024) Grundsatzbeschluss: in Vorbereitung / geplant (Q3/ 2025)	
neu		
Stellplatzsatzung StPIS/ Entwurf	0,5 nach der Vorgabe für geförderten Wohnungsbau 1,0 KMB	
Stellplatzschlüssel	0,3	
Kurze Begründung	Autobesitzquote der Wohnberechtigten in der Altersspanne der Zielgruppe (18 bis 35) liegt bei 18 Prozent. Da bei Berufstätigkeit eine höhere Autobesitzquote gegenüber der Alterskohorte insgesamt unterstellt wird, ist ein Stellplatzschlüssel von 0,3 angesetzt.	
Fachliche Ausführung	Bei dem ersten Pilotprojekt am Elisabeth-Castornier-Platz wurde ein Stellplatzschlüssel von 0,8 entsprechend den bisherigen Vorgaben bei München-Modell-Miete angewendet, da das Objekt nach München-Modell gefördert wurde. Der Wert wurde nur in Analogie zum München-Modell ohne weiter Überprüfung übernommen und ist nicht konzeptionell begründet. Die Planungen am nachfolgenden Standort in Freiham haben sich	

	bisher erneut an diesem Wert orientiert. Eine Auswertung in Zimas (Stand 8/24) ergibt, dass der Anteil der PKW Halter*innen an der Gruppe der wohnberechtigten Bevölkerung mit Haupt- und Nebenwohnsitz in München in der Altersspanne der engen Zielgruppe der 18- bis 27-Jährigen (Definition „Junge Menschen“) bei lediglich 10 Prozent liegt. In der Altersspanne der erweiterten Zielgruppe der 18- bis 35-Jährigen liegt der Anteil der PKW-Halter*innen ebenfalls nur bei 18 Prozent. Dem gegenüber liegt die Autobesitzquote bei der Grundgesamtheit der ab 18-jährigen Wohnberechtigten bei 39 Prozent. Vor dem Hintergrund 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 voraussetzt gegenüber der reinen altersmäßigen Definition der Zielgruppe unterstellt werden kann wird ein Stellplatzschlüssel von 0,3 angestrebt.
Ansatzpunkte Reduktion	Die Reduktion gegenüber dem geförderten Wohnungsbau insgesamt erfolgt in Verbindung mit einem Mobilitätskonzept, dass insbesondere die Alltagsmobilität der jungen Familien in den Blick nimmt. Eine weitere Reduktion des Stellplatzschlüssels ist Projektbezogen denkbar.