

AzubiWohnen in München – ein Einblick in das Wohnangebot des AzubiWerk

Auszubildende stehen auf dem angespannten Münchner Wohnungsmarkt vor erheblichen Herausforderungen. Die durchschnittliche Ausbildungsvergütung reicht oftmals nicht aus, um die hohen Mietkosten der Apartments zu tragen. Vor diesem Hintergrund hat die Landeshauptstadt München das AzubiWerk initiiert, um gemeinsam mit zivilgesellschaftlichen Partnern bezahlbaren Wohnraum für Auszubildende zu schaffen. Der Verein kombiniert Wohnraumangebote mit pädagogischen Begleitmaßnahmen und Möglichkeiten zur Mitbestimmung. Der Beitrag gibt Einblicke in die Angebote des Vereins und deren Wirkungen.

Wohnprojekte zur Ausbildungs-förderung

2022 hat die Landeshauptstadt München gemeinsam mit dem Kreisjugendring München-Stadt und der DGB-Jugend das AzubiWerk München gegründet – eine Initiative, die junge Menschen in Ausbildung gezielt stärken soll (vgl. Infokasten). Der Verein verfolgt einen Ansatz, bei dem bezahlbares Wohnen, sozialpädagogische Begleitung sowie Mitbestimmungs- und Vernetzungsangebote systematisch ineinandergreifen. Vorbild war das Studierendenwerk, angestrebt wurde jedoch ein Angebot, das auf die Bedürfnisse von Auszubildenden zugeschnitten ist. Bestehende Angebote anderer Träger sollten dabei ergänzt und eingebunden, nicht aber ersetzt werden. Aktuell begleitet das AzubiWerk fünf Wohnstandorte in München. Das Thema Wohnen ist zwar nur eines von mehreren Aufgabenfeldern des AzubiWerk, es ist jedoch ohne Frage eines der wirksamsten, wenn es um Nachwuchsgewinnung und Ausbildungsstabilität geht. Das ver-

deutlicht eine Befragung von 100 Bewohnerinnen und Bewohnern an den Standorten Hanns-Seidel-Platz und Innsbrucker Ring im Rahmen eines studentischen Forschungspraktikums der LMU München. Nur 14 von 100 Befragten gaben an, bereits vor der Ausbildung in München gewohnt zu haben (vgl. WEILEDER/GANSER 2025). Der überwiegende Teil ist also für die Ausbildung nach München gezogen, viele über teils größere Entfernungen hinweg (zwischen 14 und 1.000km, Extremwert: 8.000km). Der häufigste genannte Grund für die Entscheidung, die Ausbildung in München zu beginnen, war der Arbeitgeber. Zugleich gab eine Mehrheit der befragten Personen an, zum Apartment im AzubiWerk keine realistische Alternative gehabt zu haben; 24 von ihnen hätten erwogen, München als Ausbildungsort aufzugeben.

Gründe für die Attraktivität der Stadt könnten die Ansiedlung namhafter Unternehmen, die spezifische Branchenstruktur sowie das große Spektrum an Ausbildungsberufen sein. So wurden im Schuljahr 2022/23

an den städtischen Berufsschulen 189 duale Ausbildungsberufe (inkl. Vertiefungen) sowie an drei sonderpädagogischen Berufsschulen 54 Berufe unterrichtet (vgl. LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN 2024). Ein Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt zeigt, dass in München bestimmte Berufe besonders stark vertreten sind – etwa Hotelfachleute (Rang 5 in München, Rang 19 bundesweit), Kaufleute für Versicherungen und Finanzen (Rang 11 vs. 29) und Steuerfachangestellte (Rang 12 vs. 21). Auch die hohe Lebensqualität und die vergleichsweise stabilen Arbeitsmarktp prognosen könnten den Wunsch, eine Ausbildung in der bayerischen Landeshauptstadt zu absolvieren, begünstigen (vgl. QUBe-PROJEKT 2025). Der überwiegende Teil der Befragten plant letztlich auch, nach Ausbildungsende in München zu bleiben: 51 Personen wollen auf jeden Fall in München arbeiten, 32 weitere Personen haben mit »eher ja« gestimmt. Nur 17 Personen gaben an, wahrscheinlich nicht in München bleiben zu wollen. Gründe hierfür waren vor allem der Wohnungsmarkt und finanzielle Belastungen. Das Wohnangebot scheint somit erfolgreich zur interregionalen Mobilität, zur Besetzung von Ausbildungsstellen sowie zur langfristigen Fachkräftebindung in der Stadt beizutragen.

Wohnen beim AzubiWerk: das Wohnprojekt am Hanns-Seidel-Platz

Die Umsetzung der Wohnprojekte erfolgt in Zusammenarbeit mit der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft »Münchner Wohnen«, die sowohl für den Bau als auch die spätere Bewirtschaftung der Gebäude verantwortlich ist. Das AzubiWerk ist in Fragen der Standortsuche, Grundkonzeption



ANGELINA HARUTUNIAN
Leiterin Strategie und
Verwaltung, AzubiWerk
München e.V.
harutunian@azubiwerk-
muenchen.de



KATHARINA HARTMANN
Teamleitung Pädagogik und
Mitbestimmung, AzubiWerk
München e.V.
hartmann@azubiwerk-
muenchen.de

und konkreten Ausgestaltung eingebunden. Wie das Konzept des AzubiWohnens in der Praxis umgesetzt wird, zeigt exemplarisch das Haus am Hanns-Seidel-Platz. Es ist das bislang größte Wohnprojekt im Aufgabenbereich des AzubiWerk und wurde erstmals im Mai 2023 von Auszubildenden bezogen. Der Neubau liegt zentral im Stadtteil Neu-perlach – in direkter Nähe zum öffentlichen Nahverkehr sowie zu einem Nahversorgungs- und großen Einkaufszentrum. Für die Zielgruppe ist die gute Anbindung von besonderer Relevanz. Nur wenige Bewohner/-innen besitzen ein Auto; noch weniger nutzen es, um zur Schule oder zum Ausbildungsbetrieb zu gelangen. Das Haus am Hanns-Seidel-Platz umfasst insgesamt 221 Apartments verteilt auf sieben Etagen. Der Großteil dieser Apartments ist 17 bis 19 Quadratmeter groß und verfügt über ein eigenes Bad sowie eine Kitchenette mit Herd; fünf der Apartments sind als Doppelapartments konzipiert (barrierearme Apartments und Familienapartments). Ergänzt wird die Ausstattung durch gemeinschaftlich nutzbare Räume mit Küchenzeile

auf jedem Stockwerk, eine Dachterrasse, Waschküche sowie einen Fahrradkeller und einen persönlichen Spind. Die monatliche Warmmiete für ein Einzelapartment liegt für die Auszubildenden bei rund 300 Euro – und damit deutlich unter dem durchschnittlichen Mietniveau in München. Dieser Mietpreis wird durch die Stadt bzw. die Betriebe ermöglicht, die durch den Erwerb von Belegrechten einen Teil der Kosten finanzieren.

Vergabe der Apartments über drei Säulen

Die Apartments sind auf drei Säulen verteilt: Ein Drittel wird durch die Landeshauptstadt München an ihre eigenen Auszubildenden vergeben. Ein weiteres Drittel stellt die städtische Wohnungsbaugesellschaft, Münchner Wohnen, Ausbildungsbetrieben zur Verfügung, die die Apartments an ihre Auszubildenden untervermieten. Das letzte Drittel wird vom AzubiWerk direkt angemietet und im Rahmen eines transparenten Verfahrens an Auszubildende vergeben.

Diese dreifache Vergabestruktur folgt nicht nur pragmatischen, sondern

auch pädagogisch-strategischen Überlegungen: Sie ermöglicht eine gezielte soziale Durchmischung – etwa in Bezug auf Geschlecht, Herkunft, Ausbildungsberuf und Trägerschaft – und schafft ein heterogenes Wohnumfeld, das Integration, gegenseitiges Verständnis und demokratische Mitgestaltung im Alltag fördert.

Für die Direktvergabe durch das AzubiWerk wurde ein strukturiertes, transparentes Losverfahren entwickelt. Prinzipiell sollen alle Auszubildenden eine Chance auf ein Apartment haben. Kriterien wie gesellschaftliches Engagement (1 Zusatzlos) und eine prekäre Wohnsituation (2 Zusatzlose) werden beim Vergabeverfahren jedoch besonders berücksichtigt. Die Vergabe erfolgt außerdem geschlechterparitätisch und einkommenssensibel – 60 Prozent der Plätze gehen an Bewerber/-innen unterhalb des Medianeinkommens (der Auszubildenden, die sich beworben haben). Zweimal jährlich können sich volljährige Auszubildende mit Ausbildungsort in München über ein niedrigschwelliges Onlineformular bewerben. Zuletzt kamen etwa zwölf Bewerber/-innen auf ein frei werdendes Apartment.

Das AzubiWerk München – Struktur, Aufgaben und Angebote

Das AzubiWerk München wurde 2022 als eingetragener Verein gegründet, um die Wohn-, Ausbildungs- und Lebensbedingungen von Auszubildenden in der Stadt nachhaltig zu verbessern. In den Gremien des Vereins engagieren sich Vertreter/-innen der Stadtverwaltung, des Stadtrats und der Auszubildenden. Darüber hinaus werden relevante Akteurinnen und Akteure der Ausbildungslandschaft über einen Fachbeirat in die inhaltliche Arbeit eingebunden.

Das AzubiWerk ist in vier zentralen Aufgabenfeldern tätig:

- Vernetzung und Zusammenarbeit mit Akteurinnen und Akteuren der Auszubildendenförderung,
- Bereitstellung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Auszubildende,
- Beratung und Orientierung durch Vermittlung in bestehende und Entwicklung eigener Angebote sowie
- Mitbestimmung der Auszubildenden bei der Gestaltung ihres Wohnumfelds und der Weiterentwicklung des Vereins.

Neben den Maßnahmen im Wohnumfeld hat das AzubiWerk Angebote entwickelt, die für alle Münchner Auszubildenden zugänglich sind, darunter beispielsweise die Beratung zur Ausbildungsfinanzierung (z. B. Berufsausbildungsbeihilfe [BAB], BAföG, Stipendien), ein Willkommenspaket mit Infos und Wertschätzung zum Ausbildungsstart an allen Berufsschulen (»AzubiTasche«) sowie eine offene Sprechstunde in der zentral gelegenen Geschäftsstelle des Vereins.

www.azubiwerk-muenchen.de

Pädagogische (Lebens-) Begleitung vor Ort

Den Bewohnerinnen und Bewohnern am Hanns-Seidel-Platz steht das lokale Angebot des AzubiWerk offen – unabhängig davon, ob sie über die Stadt, einen Ausbildungsbetrieb oder die Direktvergabe eingezogen sind. Zu festen Sprechzeiten sind pädagogische Fachkräfte vor Ort und geben auch in spontanen Tür-und-Angel-Gesprächen den Anliegen der Auszubildenden Raum. Die Gesprächsthemen sind dabei so vielfältig wie das Leben der jungen Menschen: vom Einleben in München über Fragen zu Finanzen, Ausbildung oder Gesundheit bis hin zu persönlichen Herausforderungen und sozialen Konflikten.



Beratungsgespräch im Wohnprojekt am Hanns-Seidel-Platz | Foto: AzubiWerk München

Das Ziel ist keine Betreuung im klassischen Sinn, sondern die Begleitung junger Menschen beim Start in ein selbstständiges Leben. Die Fachkräfte hören zu, strukturieren gemeinsam komplexe Situationen und verweisen bei Bedarf auf passende Unterstützungsangebote im städtischen Netzwerk.

Zur Begleitung gehört auch ein Freizeitangebot, das mindestens einmal wöchentlich stattfindet. Die Formate sind niedrigschwellig, freiwillig und alltagsnah. Das Programm wird durch enge Einbindung der Bewohnerschaft entwickelt und umgesetzt. So fördert es Begegnung, stärkt die Hausgemeinschaft und ermöglicht auch weniger vernetzten Bewohnerinnen und Bewohnern Anschluss und Teilhabe.

Beispielhaft ist die selbstorganisierte Kochgruppe, die am Hanns-Seidel-Platz entstanden ist, bei der Menü, Einkauf, Kochen und Abwasch gemeinschaftlich geplant, aufgeteilt und durchgeführt werden. Größere Veranstaltungen wie eine Halloweenparty oder ein Sommerfest nach dem Prinzip »Build your own event« zeigen, wie Eigeninitiative und Mitgestaltung Raum bekommen – unterstützt, aber nicht gesteuert.

Mitbestimmung

Mitbestimmung ist ein struktureller Bestandteil der Arbeit des AzubiWerk.

Sie beginnt im unmittelbaren Wohnumfeld: Die Bewohner/-innen wählen Stockwerks- und Haussprecher/-innen, organisieren Hausversammlungen und entscheiden gemeinschaftlich über das AzubiBudget (derzeit 35 Euro pro Person und Jahr), das etwa zur Gestaltung von Gemeinschaftsräumen oder für kleinere Veranstaltungen genutzt wird. Die Beteiligung beschränkt sich jedoch nicht auf die Ebene des Wohnalltags. Über eine eigene Mitbestimmungsbank im Vereinsvorstand, besetzt mit Sprecherinnen und Sprechern der Häuser sowie Interessenvertretungen junger Menschen (Kreisjugendring, DGB-Jugend und Gesamtjugend- und Auszubildendenvertretung der Stadt), sind Auszubildende auch an strategischen Entscheidungen und der Weiterentwicklung des AzubiWerk beteiligt. Die Perspektiven der Zielgruppe werden so systematisch in Entscheidungsprozesse eingebunden.

Perspektive

Nicht alle Auszubildenden nutzen das begleitende Angebot des Vereins gleichermaßen. Für einige Bewohner/-innen dient das Haus vor allem als stabiler Wohnort, ihr Lebensmittelpunkt liegt außerhalb. Andere wiederum greifen gezielt auf die Angebote zurück – etwa in Übergangs-

phasen oder bei persönlichen Krisen. In mehreren Fällen konnten so Anschlusslösungen, z. B. bei Nichtbestehen der Probezeit, gefunden und prekäre Situationen, beispielsweise bei finanziellen Engpässen, verhindert werden. Damit leistet AzubiWohnen einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung von Lebenslagen junger Menschen und langfristig auch zur Sicherung von Nachwuchskräften.

Derzeit sind 417 Apartments mit 463 Wohnplätzen in der Wohnform AzubiWohnen im Bestand und bereits belegt. Mit den beiden Projekten in München-Riem (141 Apartments) und in Freiham (221 Apartments) gehen zeitnah weitere 339 Wohnplätze in den Bau. Hier ist durch die Münchner Wohnen eine voraussichtliche Fertigstellung für 2027 bzw. 2028 geplant. Für weitere Projekte mit ca. 272 Apartments gibt es bereits konkretere Planungen, die im Herbst in einer Beschlussvorlage gesichert werden sollen. Damit würde die erste Zielzahl von 1.000 Apartments erreicht werden.

Gemeinsam mit der Landeshauptstadt München werden zudem neue Ansätze für ausbildungsgerechten Wohnraum entwickelt und erprobt. Ein Beispiel ist das Projekt »Pop-up-Dorms« – eine temporäre, modulare Wohnlösung auf städtischer Fläche, die auf kurzfristige Umsetzbarkeit und flexible Nachnutzung ausgerichtet ist. ◀

LITERATUR

LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN: Münchner Bildungsbericht Berufliche Bildung 2024. München 2024. URL: <https://stadt.muenchen.de/infos/muenchner-bildungsberichte.html>

QUBE-Projekt: Langfristige Folgen von Demografie und Strukturwandel für die Arbeitsmarkregion: München. Projektionen auf Basis der Welle 8 (Februar 2025). Bonn/Nürnberg 2025. URL: www.bibb.de/dokumente/pdf/Arbeitsmarkt-Dossier%20_20_Muenchen_W8.pdf

WEILEDER, C.; GANSER, C.: Befragung Auszubildender in den Wohnheimen am Innsbrucker Ring und am Hanns-Seidel-Platz. Ergebnisbericht, München 2025 (unveröffentlicht)

(Alle Links: Stand 16.07.2025)