

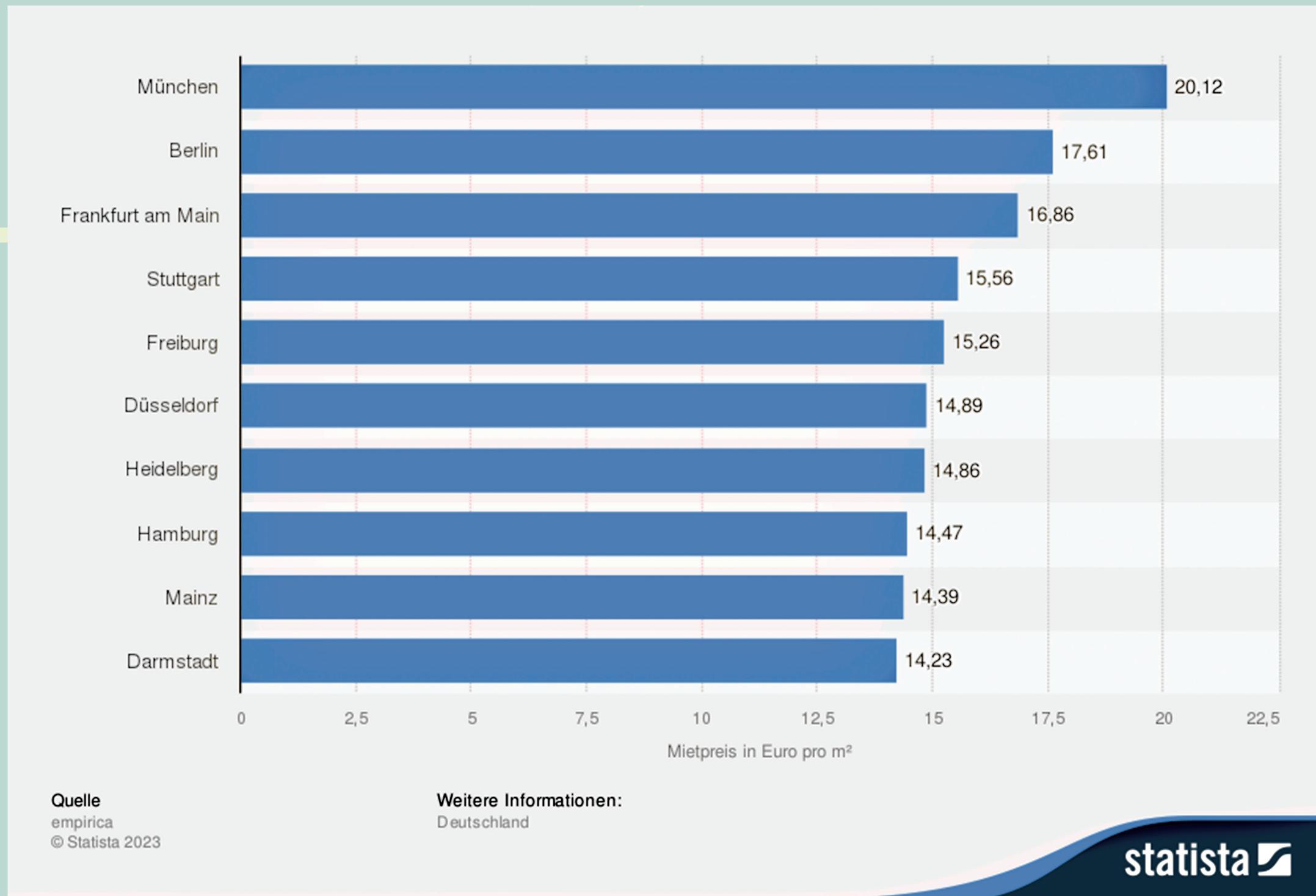
WOHNSITUATION JUNGER MENSCHEN IM ANSCHLUSS AN IHRE BERUFSAUSBILDUNG

München ist ein überregional attraktiver Ausbildungsmarkt. Viele junge Menschen kommen von außerhalb zur Berufsausbildung nach München. Aufgrund des hochpreisigen Mietmarkts verlassen jedoch einige nach erfolgreichem Abschluss ihrer Ausbildung München wieder. München verliert daher wichtige Fachkräfte.

„Die Wohnsituation ist katastrophal. Wir (ich, meine Ehefrau) haben eine Wohnung vom Arbeitgeber. Die Wohnungen sind viel zu teuer und zu klein für den Preis. Nach der Ausbildung ziehen wir in eine andere Stadt, wo es billiger ist.“

Dieses Zitat entstammt der Untersuchung „Berufsausbildung und Wohnen in München“ – Ergebnisse einer Befragung der Berufsfachschüler*innen in München. Diese Studie wurde 2018 gemeinsam vom Referat für Arbeit und Wirtschaft, dem Referat für Bildung und Sport und dem Sozialreferat durchgeführt, die Aussage ist aber auch heute nach wie vor aktuell.

Städte mit den höchsten Mietpreisen für Wohnungen in Deutschland im 4. Quartal 2022 (in Euro pro qm)



BEENGTER WOHNRAUM BZW. DAS FEHLEN EINES EIGENEN UND RUHIGEN LERNPLATZES/ ZIMMERS, BEEINTRÄCHTIGT DEN LERNERFOLG

Tja, ganz, ganz schwieriges Thema. Also, der Schlüssel liegt ja erst mal wirklich darin (...), dass die Wohnverhältnisse so sind, dass Kinder zum Beispiel auch in einem Raum zu fünft leben und da kann man zum Beispiel keine Hausaufgaben machen. So, da können wir ja gar nicht ansetzen.

Das ist auch ein politisches, gesellschaftliches Problem und da anzusetzen, ganz schwierig (...). Was man machen kann: Dass man die Kinder möglichst lange in der Schule hat. Also so eine Ganztagschule kann da unbedingt unterstützen, dass eben die Zeit, in der sie lernen können, dass die möglichst lange ist und eben nicht so viel Zeit zu Hause.

(Schulakteur:in SIQ 3)

Das Deutsche Jugendinstitut berichtet in seiner Studie:
„Zusammenhänge zwischen prekären Lebenslagen und Bildungsverläufen“ von dem Fall einer Münchner Familie mit sechs Kindern in einer 2-Zimmer Wohnung, was dem Lernerfolg stark beeinflusst.

Quelle: Deutsches Jugendinstitut: Lüring, Klara; Schneider, Ramona; Steinberg, Hannah; Steiner, Christine; Zerle-Elsäßer, Claudia (2022): Zusammenhänge zwischen prekären Lebenslagen und Bildungsverläufen. Die Situation von Schülerinnen und Schülern am Übergang von der Grundschule in die Sekundarschule



**JUNGE MENSCHEN IN MÜNCHEN
WERDEN AUFGRUND DER SITUATION
AUF DEM MÜNCHNER WOHNUNGS-
MARKT AN DER NOTWENDIGEN
VERSELBSTÄNDIGUNG GEHINDERT.**

**AUCH DER ERFOLG IN AUSBILDUNG,
SCHULE, STUDIUM UND BERUF
HÄNGT ERHEBLICH VON DEN WOHN-
BEDINGUNGEN AB.**



Die Anzahl von wohnungslosen jungen Erwachsenen, die im System der Sofortunterbringung (Wohnungslose) aufgenommen wurden, hat sich in den letzten beiden Jahren reduziert:

329 Personen
(03/2021)

267 Personen
(05/2022)

210 Personen
(11/2022)

Zur Anzahl von jungen Erwachsenen, die sich in prekären Wohnsituationen befinden, gibt es keine statistischen Zahlen.

Im Bereich der *Sofortunterbringung* sind 07/2022 zwei ziel-gruppenspezifische Wohnprojekte in der Dantestr. 18 und Kistlerhofstr. 144 mit insgesamt 113 Bettplätzen geschaffen worden, in denen die jungen wohnungslosen Erwachsenen mit einem Stellenschlüssel von 1:16 pädagogisch betreut werden.

Angesichts der *Wohn-Bedarfe* der jungen Erwachsenen mit unterschiedlichster und teilweise schwankender Motivation für pädagogische Unterstützungsleistungen ist eine Flexibilisierung zwischen stationärer Jugendhilfe und der Sofortunterbringung für akut Wohnungslose mit Optionen der Rückkehr in die Jugendhilfe erforderlich.

Viele junge Erwachsene, die noch im elterlichen Haushalt wohnen, denen Wohnungslosigkeit droht, die sich in prekären Wohnsituationen befinden oder die bereits akut wohnungslos geworden sind, wünschen sich zur Verselbständigung und Entfaltung ihrer Persönlichkeit eine eigenständige Wohnung bzw. die Möglichkeit eine WG zu gründen.

WOHNUNGSBAU UND POTENTIALE



In München gibt es nur noch wenige Flächen, die bebaut werden können. Es besteht eine große Konkurrenz um diese Flächen. Wir müssen so planen, dass möglichst viele Menschen von der (Wohn)nutzung einer Fläche profitieren.



Versorgung mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum ist eine Grundvoraussetzung für die soziale Teilhabe an der Stadtgesellschaft. Lebensqualität in München ist in hohem Maß abhängig von der persönlichen Wohnsituation bzw. Wohnraumversorgung und deshalb eine der zentralen Aufgaben der Stadtentwicklung in München.

Es besteht daher eine große, gemeinsame Verantwortung von Seiten des Staates und der Kommune (*Artikel 106 Bayerische Verfassung*), ausreichend bezahlbaren und zukunftsfähigen Wohnraum bereit zu stellen, der für die breite Mehrheit der Gesellschaft verfügbar ist und auch den Bedürfnissen künftiger Generationen gerecht wird.

Vielzahl von Herausforderungen für die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum:

- Vielfältige Attraktivität Münchens; Zuzug nach München
- Ukraine-Krieg, der zusätzlichen Versorgungsbedarf sowohl für eine temporäre Unterbringung als auch für dauerhaften Wohnraum ausgelöst hat
- Inflation seit 2021 auf Rekordniveau:
Belastung der Haushalte
- Erhebliche Kostensteigerungen durch Energiekrise, Materialmangel, Fachkräftemangel
- Steigende Finanzierungskosten
- Projektverzögerungen in der Bauwirtschaft

Wohnungspolitisches Handlungsprogramm als der zentrale Ansatz der LH München, um diesen Herausforderungen zu begegnen (Fortschreibung und Weiterentwicklung der Münchner Wohnungspolitik seit mehr als 30 Jahren)

Neben dem Einkommen als zentrales Kriterium für die Vergabe von geförderten Wohnungen liegt der Fokus auf eine verstärkte Zielgruppenorientierung der Münchner Wohnungsbauprogramme:

- Familien (Haushalte mit Kindern)
- Gering verdienende Kleinhaushalte (Berufseinsteiger*innen, Arbeitnehmer*innen im Niedriglohnbereich, aber auch Alleinstehende und junge Paare)
- Junge Erwachsene (Azubis und Studierende; deckungs gleich mit gering verdienenden Kleinhaushalten); diese Zielgruppe als Gegengewicht zur Überalterung der Gesellschaft und stellen die potenzielle nächste Elterngeneration dar Neben Azubis/Studierenden besteht eine zunehmende Nachfrage von jungen Erwachsenen, die in „normales“ Wohnen gebracht werden sollen
- Berufe der Daseinsvorsorge, Beschäftigte der freien Wohlfahrtspflege, städtische Dienstkräfte
- Ältere Menschen, Menschen mit Pflegebedarf und Menschen mit Behinderung
- Wohnungslose

Zielzahlen aus „Wohnen in München“ waren und sind immer ein Kompromiss zwischen dem hohen Bedarf an Wohnraum und den reglementierenden Faktoren, die die Möglichkeiten, diesen Bedarf zu decken, einschränken.

Solche Einschränkungen sind zu wenige Flächen bzw. Flächenkonkurrenzen und rechtliche Grenzen.

Fünf Handlungsfelder, die „Wohnen in München VII“ daher in den Fokus nimmt:

- Zielgruppenorientiertes Wohnen
- Bestandssicherung und Nachverdichtung
- Bodenpolitik und Neubau
- Klimaschutz und Qualitäten im Wohnungsbau
- Akteursmanagement und Kooperationen

Zielzahlen aus „Wohnen in München VII“ (2023–2028)

(Angabe in Wohneinheiten (WE) / jährlich / durchschnittlich)

- Baurechtsschaffung: 4.500
- Fertiggestellte Wohneinheiten: 8.500
- Fertiggestellte Wohneinheiten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften: 1.250
- Geförderte/gebundene Wohneinheiten: 2.000

wovon 1.000 in EOF

600 München Modell-Wohnungen

100 Wohnungen aus Belegrechtsprogramm

300 Wohnungen im Konzeptionellen

Mietwohnungsbau (KMB) sowie im

preisgedämpften Mietwohnungsbau (PMB)



Nach ihrer Ankunft in Deutschland wohnen junge Geflüchtete meistens in großen Gemeinschaftsunterkünften. Sie haben dort keinen eigenen Wohnraum und keine Privatsphäre. Ihr Zimmer müssen sie sich mit anderen Familienangehörigen oder völlig fremden Menschen teilen. Eigene Möbel dürfen sie dort meist nicht haben. Auch eigene Sanitärbereiche und Küchen gibt es nicht. Auf die ohnehin schon aufgrund ihrer Fluchterfahrung belasteten jungen Menschen wirkt sich diese unsichere Situation zusätzlich negativ aus. Wenn sie überhaupt eine Weiterbildung in Form von Ausbildung oder Schule besuchen, schaffen sie es nur in Ausnahmefällen, diese auch abzuschließen.

Ein eigener Wohnraum, der jungen Menschen mit Fluchthintergrund die Möglichkeit zur persönlichen Entfaltung und zum Rückzug bietet, ermöglicht es ihnen auch, sich auf ihre Aus- und Weiterbildung zu konzentrieren.



DER ERFOLG VON JUNGEN MENSCHEN IN AUSBILDUNG, STUDIUM UND SCHULE HÄNGT ERHEBLICH VON DEN WOHNBEDINGUNGEN AB.

JUNGE MENSCHEN MIT FLUCHTHINTERGRUND HABEN GERINGERE CHANCEN AUF EINEN ERFOLGREICHEN (AUS-)BILDUNGSABSCHLUSS, WENN SIE IN GEMEINSCHAFTSUNTERKÜNFTEN WOHNEN.

Gezielte Betreuungsmaßnahmen z.B. in Form von speziellen Wohnprojekten für junge Geflüchtete in Schule und Ausbildung bieten den jungen Menschen vorübergehend eigene Zimmer bzw. Wohnräume. Dort werden sie bis zum erfolgreichen Abschluss der (Aus-)Bildungsmaßnahme pädagogisch unterstützt. Für die Heranwachsenden stellt sich aber die Frage, wie es nach dem Abschluss von Schule oder Ausbildung weitergehen soll. Viele von ihnen arbeiten und verfügen über ein regelmäßiges Einkommen.

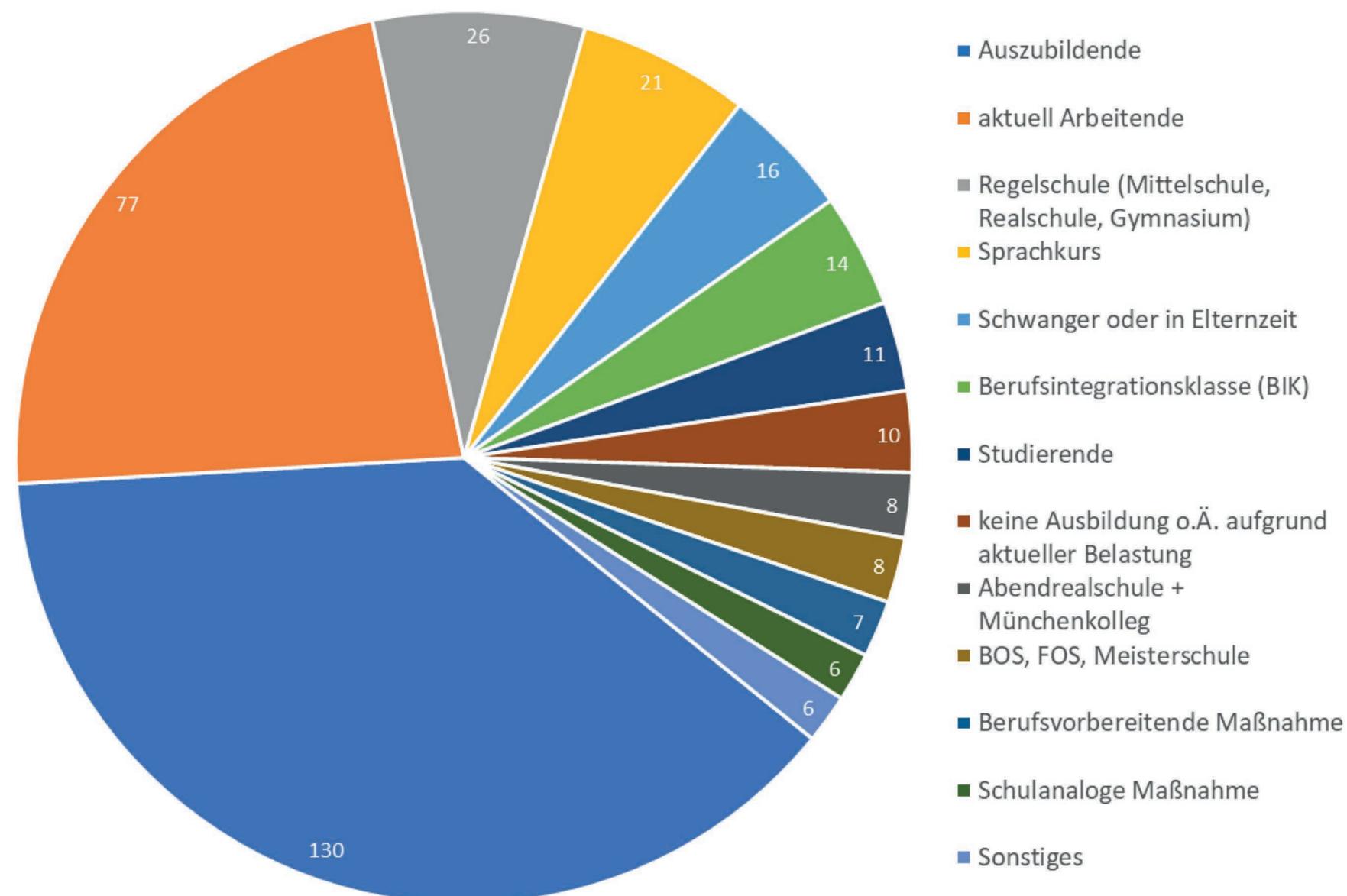
Allerdings gelingt es den jungen Menschen oft nicht, im Anschluss an einen erfolgreichen (Aus-)Bildungsabschluss einen dauerhaften Wohnraum mit Mietvertrag zu finden. Im schlimmsten Fall fallen sie in die Wohnungslosigkeit (zurück) und müssen wieder in Gemeinschaftsunterkünften leben.

JUNGE MENSCHEN MIT FLUCHTHINTERGRUND BEI S-III-MF/BIU

Gesamtzahl: 351 Personen
(Stand 01/23)

PROBLEMATISCH IST DIE SITUATION AUCH FÜR JUNGE GEFLÜCHTETE, DIE AUFGRUND VON Z.B. PSYCHISCHEN ERKRANKUNGEN AKUT SO BELASTET SIND, DASS SIE ES GAR NICHT ERST SCHAFFEN, EINE AUSBILDUNG ODER ÄHNLICHES ZU BEGINNEN.

ES GIBT VEREINZELT MASSNAHMEN (Z.B. WOHNPROJEKT „OUR HOUSE“), DIE SICH ZUM ZIEL SETZEN, DIESE ZIELGRUPPE ZUNÄCHST SO ZU STABILISIEREN, DASS SIE ANSCHLIESSEND EINE AUSBILDUNG/SCHULE BEGINNEN KANN. DER BEDARF KANN JEDOCH NICHT GEDECKT WERDEN.



GEFÖRDERTE WOHNUNGEN

- „Sozialwohnungen“ und sonstige Wohnungen mit Belegrecht¹ für Haushalte mit geringem Einkommen
- Registrierung nötig (Überprüfung der Berechtigung gem. gesetzlichen Vorgaben)
- Festlegung der Dringlichkeit (anhand Wohn- und Lebenssituation)
- Sonderregelung für Studierende und Auszubildende: Haushalte, die für Ausbildung/Studium nach München gezogen sind, erhalten geringe Dringlichkeit (Studierendenwerk bzw. ausbildende Unternehmen vorrangig zuständig); Härtefälle werden aber berücksichtigt.
- Wohnungssuche und Bewerbung: grundsätzlich über Internetplattform SOWON; LHM schlägt den Vermieter*innen die fünf dringlichsten Haushalte vor (bei gleicher Dringlichkeit ist das Zuzugsdatum² ausschlaggebend). Diese haben gesetzlich ein freies Wahlrecht.

¹Belegrecht: Die Wohnung darf nur an bei der LHM registrierte Haushalte vermietet werden.

²Zuzugsdatum: Wie lange ein Haushalt bereits in München (Stadtgebiet) gemeldet ist

MÜNCHEN MODELL

- Geförderte Wohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen
- Registrierung nötig (Überprüfung der Berechtigung gem. gesetzlichen Vorgaben)
- Bewerbung und Wohnungsvergabe erfolgt direkt über Vermieter*innen

DER WOHNUNGSMARKT IN MÜNCHEN IST ANGESPANNT. DIE LHM UNTERSTÜTZT DAHER WOHNUNGSBAUPROGRAMME FÜR HAUSHALTE MIT GERINGEM UND MITTLEREM EINKOMMEN.

VON DIESEN WOHNUNGEN SOLLEN ALLE ZIELGRUPPEN MÖGLICHST FAIR UND SOZIALGERECHT PROFITIEREN. DAZU GEHÖREN AUCH JUNGE MENSCHEN.

KONZEPTIONELLER MIETWOHNUNGSBAU (KMB)

- freifinanzierte Wohnungen (preisgedämpft)
- Keine Registrierung nötig
- Bewerbung und Wohnungsvergabe erfolgt direkt über Vermieter*innen
- mindestens 60% der Wohnungen werden zielgruppenorientiert vergeben (Beschäftigte in Mangelberufen oder Einhaltung bestimmter Einkommensgrenzen)

Zahlen, Daten, Fakten

- 🏠 LHM hat für rund **90.000 Wohnungen** ein Belegrecht¹ (ca. 11 % aller Wohnungen)
- 🏠 **2.000** geförderte und preisgedämpfte Wohnungen sollen jährlich entstehen
- 🏠 Rund **3.500 Wohnungsvergaben** (ohne München Modell und KMB) im Jahr durch Neubau und Fluktuation. Davon gehen 22,3 % an junge Menschen.
- 🏠 Rund **25.000 Haushalte** sind für eine geförderte Wohnung registriert (davon 18,6 % junge Menschen).
- 🏠 Rund **15.000 Haushalte** sind für eine Wohnung im München Modell registriert.
- 🏠 **Chancen auf 1-Zimmer-Wohnung**
Verhältnis registrierte Haushalte vs. freie Wohnungen (jährlich): **12:1**



Zielgruppenspezifische Projekte

Auf Grundlage dieser Wohnungsbauprogramme werden zum Teil auch Projekte für bestimmte Zielgruppen geschaffen, z. B.

- AzubiWerk München
- Mehrgenerationenwohnen