

Azubiwohnen – Hinweise und Anregungen

1. Warum Azubiwohnen? – Ausgangslage & Potenzial

- **Attraktives Zukunftsthema:** Wer jungen Menschen früh ein Zuhause bietet, schafft langfristige Bindung – potenzielle Mitglieder von morgen.
- **Gesellschaftliche Verantwortung:** Azubiwohnen ist ein Beitrag zur Fachkräftesicherung, Bildungsinfrastruktur und sozialen Integration.

2. Zielgruppe verstehen – Wer sind „die Azubis“?

- **Alter:** Meist 16–27 Jahre
- **Lebenssituation:** Erstmaliger Auszug, geringes Budget, oft Ortswechsel, wenig Erfahrung im Wohnalltag
- **Bedürfnisse:**
 - Bezahlbarkeit
 - Erreichbarkeit zur Ausbildungsstätte/Berufsschule
 - Möblierung / Ausstattung
 - Internetzugang
 - einfache Vertragsabwicklung
 - begleitende Betreuung (z. B. Hausordnung, Ansprechpartner)

3. Planungsschritte – Von der Idee zur Umsetzung

3.1 Bedarf analysieren

- Zusammenarbeit mit Kammern, Berufsschulen, Ausbildungsbetrieben
- Lokale Nachfrage klären: Gibt es Azubi-Mangel wegen fehlender Wohnungen?
- Standorte identifizieren: Gute ÖPNV-Anbindung, Nähe zu Ausbildungsorten

3.2 Konzeptentwicklung

- Festlegen:
 - Wie viele Einheiten?
 - Für welche Zielgruppe (nur Azubis oder auch Studierende, FSJ etc.)?
 - Befristete Vermietung oder dauerhafte Nutzung?
 - Möbliert oder unmöbliert?
- Mietmodell überlegen:
 - Warmmiete mit Nebenkostenpauschale
 - Kautions- vs. Bürgschaft
 - Genossenschaftsanteile mit Sonderregelung (z. B. reduzierte Einlage oder Stundung)

3.3 Kooperationen suchen

- Mit Ausbildungsbetrieben, Kammern, Kommunen, Trägern der Jugendhilfe
- Eventuell Fördermittel prüfen

4. Bauliche Empfehlungen

4.1 Neubau oder Umbau?

- Neubau: Möglich bei größerem Bedarf oder Quartiersentwicklung
- Umbau: Ideal in Beständen mit Leerstand oder strukturellen Reserven – oft lassen sich bestehende Strukturen mit überschaubarem Aufwand anpassen:
 - **Umnutzung kleinerer Wohnungen** mit geringem Vermietungsdruck (z. B. ehemalige 1-Raum-Wohnungen mit Durchgangszimmern, leerstehende Gästewohnungen)
 - **Zusammenlegung oder Teilung** von Einheiten zur Schaffung WG-tauglicher Räume
 - **Zwischennutzung** von Gebäuden in Sanierungs- oder Umstrukturierungsphasen
 - **Pilotprojekte** in wenig nachgefragten Lagen (z. B. Nähe zu Berufsschulen, Randlagen mit guter Anbindung)

Baulich empfiehlt sich ein möglichst flexibler Umbau mit geringem Investitionsvolumen und schnell umsetzbaren Maßnahmen – z. B. Trockenbau, kostengünstige Bodenbeläge, Standardbäder.

4.2 Grundrissgestaltung Wohnformen – flexibel und zielgruppenorientiert

Die bauliche Ausgestaltung von Azubiwohnungen sollte sich an den Lebensrealitäten junger Menschen orientieren. Zwei Typen haben sich als besonders geeignet erwiesen:

a) Einzelappartements

- Wohnfläche: 20–35 m²
- Geeignet für: Azubis mit Bedarf nach Privatsphäre und Selbstständigkeit
- **Grundriss:** kombinierter Wohn-/Schlafbereich, Pantryküche, Bad mit Dusche
- Vorteile: geringe Nebenkosten, einfache Verwaltung, hohe Nachfrage

b) WG-taugliche Wohneinheiten

- Wohnfläche: 60–90 m² für 2–3 Personen
- Geeignet für: Auszubildende, die Gemeinschaft suchen oder aus Kostengründen teilen möchten
- **Grundriss:** abschließbare Einzelzimmer, gemeinschaftliches Bad und Küche
- Vorteile: fördert soziale Kontakte, reduziert Wohnkosten, effizienter Flächenverbrauch

4.3 Ausstattung & Möblierung – robust, funktional, jung

Ein Großteil der Azubis zieht zum ersten Mal aus dem Elternhaus aus. Eine **voll oder teilmöblierte Wohnung** erleichtert den Einstieg erheblich:

a) Grundausrüstung (je nach Konzept modular oder voll ausgestattet):

- Bettgestell mit Matratze (90/140 cm, hochklappbar oder mit Stauraum)

- Schreibtisch mit Stuhl
- Kleiderschrank oder Regale
- Küchenzeile mit Kochfeld, Kühlschrank, Spüle, ggf. Mikrowelle
- Garderobe, Beleuchtung, Vorhänge/Jalousien

Tipp: Möblierung muss funktional, pflegeleicht und langlebig sein – ideal sind Möbelserien aus dem Objektbereich mit austauschbaren Teilen.

b) Technik & Infrastruktur

Digitale Infrastruktur ist für junge Menschen selbstverständlich – und ein klarer Standortvorteil:

- **Internet/WLAN:** stabiler Zugang ist essenziell, idealerweise in der Miete enthalten
- **Smart Locks / Schließsysteme:** ermöglichen flexible Schlüsselverwaltung
- **Digitale Services:** etwa Reparaturmeldung, Hausordnung per App, Chatfunktion zur Verwaltung
- **Gemeinschafts-WLAN** in WGs oder Flurwohnungen spart Kosten

c) Optional:

- Waschraum mit Sammelgeräten (Waschmaschine/Trockner mit digitaler Abrechnung)
- Paketstationen oder digitale Briefkästen
- Fahrradabstellräume mit Ladestationen für E-Bikes

5. Betrieb & Betreuung

a) Wohnbetreuung

- Ansprechpartner: Mieterservice oder Sozialarbeiter/Kümmerer als niederschwellige Kontaktperson
- Einführung zu Mietverhältnis, Hausordnung, Mülltrennung etc.

b) Verwaltungsaspekte

- Kurze Vertragslaufzeiten (i. d. R. 6–12 Monate, max. 3 Jahre)
- Klare Kommunikation bei Auszug, Nachmietersuche etc.
- Digitale Verwaltungslösungen erleichtern Kommunikation

6. Kommunikation & Integration

- Azubis aktiv willkommen heißen (Startermappe, Hausführung, Begrüßungsschreiben)
- Gemeinschaft fördern – Räume mit Funktion:

Auch wenn Azubis oft individuell wohnen, profitieren sie von bewusst eingeplanten **Orten der Begegnung:**

- Kleine Gemeinschaftsküchen oder Aufenthaltsbereiche
- Co-Working-Ecken im Hausflur oder Foyer
- Innenhöfe oder Gärten mit Sitzgelegenheiten

- Dachterrassen oder Kellerbereiche als Gemeinschaftszonen
- Bei WG-Formaten: kombinierte Ess-/Lernbereiche

Ziel: Gemeinschaft ermöglichen, **ohne zum Muss** zu machen – besonders bei wechselnden Mietverhältnissen wichtig.

7. Erfolgsfaktoren & Tipps aus der Praxis

- **Flexibilität:** nicht alle Azubis brauchen dasselbe – Spielräume einplanen
- **Vernetzung:** mit Bildungsakteuren und Jugendinitiativen frühzeitig im Austausch sein
- **Skalierung:** mit Pilotprojekt starten, bei Erfolg ausweiten
- **Fördermittel prüfen:** Wohnraumförderung, Klimazuschüsse, Jugendwohnförderung
- **Raum schaffen mit Augenmaß:** Azubiwohnen erfordert kein Luxus – sondern klug geplante, funktionale und flexible Räume, die mit jungen Menschen mitwachsen können. Wer dabei von Anfang an baulich mitdenkt, schafft nicht nur Wohnraum, sondern Entwicklungsmöglichkeiten – und legt den Grundstein für genossenschaftliche Bindung von Anfang an.