

Studentenstadt München

Eine Einordnung des Studierendenwerks München Oberbayern



Studierendenwerk
München Oberbayern

Unternehmenskommunikation

Telefon +49 89 38196-148

Telefax +49 89 38196-144

uk@stwm.de

Datum 16.03.2026

Zuständigkeiten und Zahlen

Eine der **Aufgabe** der Studierendenwerke in Bayern ist der Bau und der Betrieb von Studierendenwohnheimen zur wirtschaftlichen Förderung der Studierenden (Art. 114 Abs. 1 BayHIG).

Hochschulen wirken an der sozialen Förderung der Studierenden mit und setzen sich dabei auch für den weiteren Ausbau des Angebots von studentischem Wohnraum ein (Art. 2 Abs. 6 BayHIG).

Das Studierendenwerk München Oberbayern bietet in absoluten Zahlen die meisten **Wohnheimplätze** an, das sind rd. 9.200 Plätze in München (Stadt und Landkreis), Freising und Rosenheim (Quelle: DSW-Zahlenspiegel 2024/25).

Zu Beginn des Wintersemesters 2025/26 standen auf der **Wohnplatz-Warteliste** 8.745 Personen.

Unsere **Wohnplatzquote** für München liegt bei 6,7% und ist damit höher als in den anderen Millionenstädten Berlin, Hamburg und Köln (Quelle: DSW-Zahlenspiegel 2024/25).

Förderbedingungen: Geförderte Wohnplätze dürfen nur bedürftigen Studierenden überlassen werden (Ziff. 11.1 StudR 2023). Internationale Studierende sind bei der Vergabe der Wohnplätze angemessen zu berücksichtigen (Ziff. 11.4 StudR 2023).

Die BAföG-Förderquote liegt im Zuständigkeitsbereich des Studierendenwerks München Oberbayern bei 6,37% und im Bundesdurchschnitt bei 16,26% (Quelle: DSW-Zahlenspiegel 2024/25).

Rechnerisch stehen hinreichend viele Wohnplätze für BAföG-geförderte Studierende zur Verfügung.

Der Anteil der BAföG-Geförderten, die noch im Elternhaus leben, lag im WiSe 2024/25 bei rd. 28 % und es gilt, dass Studierende, die zum Zeitpunkt des Erwerbs der Hochschulzugangsberechtigung im MVV-Bereich Zone M bis 4 leben, nicht wohnberechtigt sind.

Der **Anteil der internationalen Studierenden** im Zuständigkeitsbereich des Studierendenwerks München Oberbayern lag im WiSe 2024/25 bei rd. 29 %. Der Anteil der internationalen Bewohner/-innen liegt in unseren Wohnheimen derzeit bei rd. 67%. Das Ziel laut Richtlinie zur Wohnplatzvergabe ist ein Verhältnis von 40/60 (internationale/nationale Studierende), wobei zusätzlich 11% aller Wohnplätze im Rahmen des Austauschkontingents an die Hochschulen für internationale Incomings gehen.

Das Studierendenwerk München Oberbayern steht hinter der Idee eines international exzellent vernetzten, weltoffenen und interkulturell starken deutschen Hochschulsystems. Allerdings nehmen die Herausforderungen zu, unseren sozialen Auftrag zu erfüllen. Das Studierendenwerk München Oberbayern kann nicht das Problem der **Knappheit an bezahlbarem Wohnraum** für die Studierenden in München und Umgebung lösen und wir sind auch nicht alleine dafür verantwortlich.

Internationale Studierende definieren den Begriff der Bedürftigkeit neu und um diesem Bedarf gerecht zu werden, bedarf es weiterer Investitionen in die soziale Infrastruktur und es braucht einen



**Studierendenwerk
München Oberbayern**

Unternehmenskommunikation

Ausgleich zwischen den Interessen aller Studierenden in den Wohnanlagen, denn nur in einem stabilen sozialen Umfeld kann man erfolgreich studieren und sich integrieren.

Neubauten und Sanierungen des Studierendenwerks

2025: Eröffnung des Neubaus in der Schwere-Reiter-Str. in München (241 Wohnplätze), Eröffnung des sanierten Hans-Scholl-Gebäudes in der Studentenstadt, Beginn Sanierung Giggenhauserstr. In Freising (238 Wohnplätze).

Das Studierendenwerk baut und saniert in den nächsten Jahren für rd. 171 Mio. Euro. Der Freistaat fördert diese Maßnahmen mit rd. 98,6 Mio. Euro und hat zusätzlich das Eigenkapital des Studierendenwerks um 22,5 Mio. Euro verstärkt.

Aktuelle Maßnahmen: Neubau Agnesstr./ München (185 Wohnplätze); Sanierung Giggenhauserstr./ Freising (238 Wohnplätze), Haus 13 Studentenstadt (181 Wohnplätze), Haus 10 Studentenstadt (100 Wohnplätze), Erschließung der Studentenstadt, Sanierung Heiglhofstr. 66 und 64/ München (223 und 214 Wohnplätze), Sanierung Lange Point/ Freising (383 Wohnplätze). Darüber hinaus sind Instandsetzungsmaßnahmen im Umfang von rd. 21,5 Mio. Euro geplant.

Projekt Studentenstadt

Übernahme der Studentenstadt im Jahr 2015 mit bereits damals bestehendem erheblichen Sanierungsstau durch das Studierendenwerk. Vorheriger Eigentümer war der Studentenstadt München e.V.

Fokus zunächst auf **Sanierungsplanung der sog. Neustadt der Studentenstadt**, da es dort bereits Leerstand gab und die Anzahl der Wohnplätze erheblich höher ist (Faktor 2). Das Haus 11 und das Hans-Scholl-Gebäude wurden vom Studierendenwerk bereits saniert, Erschließungsmaßnahmen der Neustadt laufen, Häuser 13 und 10 folgen (Totalunternehmervergabe noch in 2026). Die Häuser 9 und 12 werden durch die BayernHeim GmbH saniert, deren Sanierungsmaßnahmen bereits laufen.

Sanierung der überwiegend kleinen zweigeschossigen Gebäude im **Bestand der sog. Altstadt** ist wirtschaftlich und gesellschaftspolitisch nicht sinnvoll. Ziel ist hier eine deutliche Nachverdichtung. Hierzu ist zunächst eine Machbarkeitsstudie zu erstellen.

Die Schäden/Mängel in den Häusern der Altstadt insb. in den nicht sanierten, baulich verbrauchten Häusern der 1960er Jahre (Häuser 2, 3, 5 und 7, zusammen 299 Wohnplätze): Aktueller Aktionsplan zur Studentenstadt bezieht sich auch auf die bereits sanierten Häuser der Altstadt (Haus 1/ 170 Wohnplätze/ saniert in 2001, Haus 4/ 205 Wohnplätze/ saniert in 2007, Haus 6/ 74 Wohnplätze/ saniert in 2019).

Umgesetzte **Instandsetzungsmaßnahmen** in der Altstadt der Studentenstadt: 2024 im Umfang von rd. 1,23 Mio. Euro und in 2025 rd. 1,37 Mio. Euro.

Die **Versäumnisse bei der Mängelbeseitigung** liegen beim Studierendenwerk. Es reicht nicht, Reinigung und Reparaturen in Auftrag zu geben, sondern deren Umsetzung muss konsequent verfolgt und nachgehalten werden.

Strukturell wurde der Bereich Wohnen vor wenigen Jahren neu aufgestellt: Die **Abteilung Wohnen**



Studierendenwerk
München Oberbayern

Unternehmenskommunikation

unterteilt sich in die Bereiche Bauen und Projektorganisation – Kaufmännisches Gebäudemanagement (KGM) – Technisches und Infrastrukturelles Gebäudemanagement (TGM/IGM). Für die Schadensbehebung ist der Bereich TGM/IGM zuständig, der in drei Regionen mit sog. Regionalleitungen eingeteilt ist. Unterhalb der Regionalleitungen (inkl. Assistenz und Sachbearbeitung) sind die sog. Objektverantwortlichen mit ihren zugeordneten Hausmeistern angesiedelt. Dass diese Struktur generell trägt, zeigen die anderen Wohnanlagen, u.a. Olympisches Dorf mit mehr als 2.000 Wohnplätzen.

Strukturen bieten nur den Raum, Menschen füllen diesen mit Wert. Daher haben wir seit dem 01.02.2026 eine **neue Regionalleitung in der Studentenstadt**.

Die umgehende Beseitigung der Schäden wurde mittels des sofort verabschiedeten Aktionsplans angegangen, um die Häuser der Altstadt nicht leerziehen zu müssen, sondern den dringend benötigten Wohnraum bis zur Sanierungsplanung der Altstadt und dem Abschluss der Sanierungen in der Neustadt halten zu können.

Seit Mitte Februar 2026 hat das Studierendenwerk in der Altstadt der Studentenstadt (68 Küchen, 61 Duschräume, 61 WC-Räume, 43 Gemeinschaftsräume) zahlreiche **Sofortmaßnahmen** ergriffen. Die Maßnahmen, zu denen die außerordentliche Grundreinigung von Küchen und Bädern, der Austausch von Herden und Kühlschränken und umfangreiche Malerarbeiten genauso zählen wie die Erneuerung von Silikonfugen, Beleuchtung, Steckdosen und Abschlussleisten, führten sofort zu merklichen Verbesserungen. Aktuelle Bilder finden Sie über die News auf unserer Website.

Die Ausführung von weiteren Maßnahmen durch Fachfirmen wie Küchenbauer, Schreinereien oder Sanitärinstallateure werden derzeit organisiert. Bis September 2026 sollen alle diese Arbeiten abgeschlossen sein. Für die Maßnahmen des Aktionsplans stellt das Studierendenwerk über 1 Million Euro zusätzlich bereit, um den Wohnraum erhalten zu können.

Ergebnis mehrstündiger **Begehungen durch das Gesundheitsamt** in der Studentenstadt und an zwei weiteren Wohnheimstandorten: keine Beanstandungen.

Mietminderungen: Das Studierendenwerk wird allen berechtigten Anträgen entsprechen. Bis zum 16.03.2026 wurde aber nicht von einem einzigen Bewohnenden eine Mietminderung geltend gemacht.

Aussicht: Das Technische Gebäudemanagement muss personell gut aufgestellt sein, die Prozesse müssen besser werden (insb. die Kontrolle der Reinigung und Schadensbehebung) und das Tutorenprogramm weiter gestärkt werden. Die Pflichten zur Reinhaltung der Gemeinschaftsflächen liegen aber nicht allein beim Studierendenwerk, sondern auch bei den Bewohnenden selbst.

Gemeinschaft in der Studentenstadt

Das Studierendenwerk begrüßt den Austausch der Bewohner/-innen in seinen Wohnanlagen, um ein gemeinschaftliches, inklusives und förderndes **Zusammenleben** in den Wohnanlagen zu gestalten. Das Studierendenwerk unterstützt dies u.a. aktiv durch die Abteilung Soziales und das Tutorenprogramm.

Der **Betrieb und die Verwaltung der Wohnanlagen** obliegt dem Eigentümer und Vermieter, in diesem Fall dem Studierendenwerk München Oberbayern, das die wirtschaftliche, technische, rechtliche und auch die soziale Verantwortung zum Betrieb der Anlagen trägt. Es handelt sich um ein Mietverhältnis.



**Studierendewerk
München Oberbayern**

Unternehmenskommunikation

Die „**studentische Selbstverwaltung**“ in den Wohnanlagen ist eine selbsternannte Studierendenvertretung von Vereinsmitgliedern, die kein gesetzliches Mandat zur Vertretung von Studierenden inne hat. Das gesetzliche Mandat liegt allein bei der Vertretungsversammlung und dem Verwaltungsrat des Studierendewerks. Die Partizipationsmöglichkeiten für Studierende durch Mitglieder in Vertretungsversammlung und Verwaltungsrat sind im BayHIG geregelt.

Das Studierendewerk fördert die Vereine der Studentenstadt, insbesondere durch die kostenfreie **Bereitstellung der Gemeinschaftsflächen**: Hans-Scholl-Halle mit Turnhalle und professionell ausgestatteter Gemeinschaftsgastronomie, die Bar Egons, das KADE (Club), der Brotladen, ein Fitnessraum, sowie die sog. Vorbauten mit weiteren Veranstaltungsräumen. Darüber hinaus werden den Vereinen der Studentenstadt (StuSta e.V., VKL, StuStaNet e.V., Alumni e.V.) zahlreiche Büroräume und Lagerflächen zur Nutzung überlassen. Die Bewohner/-innen und Vereine der Studentenstadt verfügen aktuell über mehr Gemeinschaftsflächen, als förderrechtlich erforderlich. Jede zusätzliche Gemeinschaftsfläche ist ein Weniger an Wohnraum.

Das Studierendewerk fördert das Engagement mit sog. **Wohnzeitverlängerungen**. Es gab und gibt weiterhin zahlreiche Wohnzeitverlängerungen (WZV) in der Studentenstadt (Kontingent von 1,5% der Wohnplätze/Semester für den StuSta e.V., weitere WZV für den Verein Kulturleben e.V., für die Netzwerkadministratoren und den Betrieb der Hans-Scholl-Halle in der Studentenstadt. Ferner gibt es über das Tutorenprogramm des STWM in der Studentenstadt weitere WZV.

Jedes Mehr an Wohnzeitverlängerung für die aktuelle Bewohnerschaft führt zu einer Erhöhung der Wartezeiten auf einen Wohnplatz für die übrigen Studierenden in München und Umgebung.

Das **Rotationsprinzip** in studentischen Wohnanlagen ist ein wesentliches Merkmal, um ein Wohnheim rechtlich als solches zu definieren. Erst durch das Rotationsprinzip wird vielen Studierenden die Chance auf einen Wohnheimplatz ermöglicht.

Das Studierendewerk fühlt sich allen 140.000 Studierenden innerhalb seines Zuständigkeitsbereich verpflichtet und nicht einzelnen Bewohnergruppen. Auch sind Sonderrechte Einzelner eine Verletzung des **Gleichheitsgrundsatzes**. Zusätzliche Wohnzeitverlängerungen und eine Erhöhung der maximalen Wohnzeit führen dazu, dass das knappe Gut Wohnplatz immer weniger Studierenden zur Verfügung gestellt werden kann. Daher ist dies abzulehnen.

Das Studierendewerk ist und wird immer gesprächsbereit sein. Es gilt aber, klar zwischen der baulichen Instandhaltung und dem sozialen Zusammenleben in der Studentenstadt zu differenzieren. Aufgabe des Studierendewerks ist eine transparente und sozial ausgewogene Vergabe von Wohnplätzen.