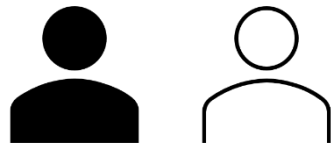


FÖRDERAUFRUF
ZUR INTERESSENBEKUNDUNG

Junges Wohnen



Wohnheimplätze für Auszubildende

Das Junge Wohnen

Gerade für junge Menschen, insbesondere Auszubildende und Studierende, stellt der Wohnungsmarkt eine große Herausforderung dar, die in Zukunft weiter zunehmen wird. Deshalb eröffnet der Bund unter dem Titel „Junges Wohnen“ den Ländern Fördermöglichkeiten, die gezielt insoweit bislang nicht gedeckten Bedarfen Rechnung tragen sollen.

Mit der hierzu abgeschlossenen Verwaltungsvereinbarung (**VV Junges Wohnen 2023**) stellt er zweckgebundene Finanzhilfen zur Verfügung. Der Verwaltungsvereinbarung ist auch Baden-Württemberg beigetreten, dem die Finanzhilfen des Bundes anteilig zur Verfügung stehen. Zur Umsetzung der Verwaltungsvereinbarung strebt das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen (MLW) eine eigenständige Fördergrundlage an. Finanzhilfen des Bundes, die den Ländern auf der Grundlage solcher Verwaltungsvereinbarungen zur Verfügung gestellt werden, sind auch für die Jahre 2024 und 2025 vorgesehen.

Nach den bundesseitigen Vorgaben können die Finanzmittel im Rahmen des Jungen Wohnens **allein für studentisches Wohnen und Wohnen für Auszubildende in Wohnheimen** eingesetzt werden. Fördergegenstände sind ausschließlich

- die Schaffung neuer Wohnheimplätze durch Neu-, Aus- oder Umbau, einschließlich des erstmaligen Erwerbs von Wohnheimplätzen innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung (Ersterwerb), und
- die Modernisierung von Wohnheimplätzen.

Die Unterstützung der Schaffung von Wohnheimplätzen für Studierende erfolgt durch das Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst. Der nachfolgende Förderaufruf bezieht sich allein auf die **Schaffung von Wohnheimplätzen für Auszubildende**.

Der Förderaufruf

Mit diesem Förderaufruf soll das Interesse möglicher Investoren und sonstiger Vorhabenträgerinnen und Vorhabenträger an der Schaffung neuer Wohnheimplätze für Auszubildende geweckt und in seinen konkreten Ausgestaltungen ermittelt werden. Dieses Interesse, neue Wohnheimprojekte für Auszubildende anzugehen oder bereits

geplante Projekte umzusetzen, die mit Hilfe einer Förderung durch das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen verwirklicht werden können, soll ermittelt werden.

Interessenbekundungen für eine Förderung von Modernisierungsmaßnahmen an bereits bestehenden Wohnheimen werden zu einem späteren Zeitpunkt aufgenommen.

Das zu fördernde Vorhaben muss in Baden-Württemberg realisiert werden.

Voraussetzung für die Anzeige eines Vorhabens ist, dass die Planung bereits so weit gediehen ist, dass sie spätestens bis zum Ende des siebten Monats nach Veröffentlichung in einen konkreten Förderantrag münden kann. Dazu ist erforderlich, dass die Investoren und sonstiger Vorhabenträgerinnen und Vorhabenträger im Eigentum eines geeigneten Baugrundstücks sind oder nachweisen, dass der Erwerb eines derartigen Grundstücks gesichert ist oder durch die Gewährung der Fördermittel gesichert wird, Inhaberinnen bzw. Inhaber eines Erbbaurechts von angemessener Dauer an einem geeigneten Grundstück sind oder nachweisen, dass der Erwerb eines derartigen Erbbaurechts gesichert ist.

Inhalt der Planung muss auch ein Finanzierungsplan sein. Eine Baugenehmigung muss weder beantragt noch erteilt sein.

Die **interessenbekundende Anzeige** bedarf der Schriftform und unterliegt im Übrigen keinen weiteren Formanforderungen.

Inhaltlich erforderlich ist

- eine Beschreibung des geplanten Vorhabens, dies vor allem auch im Hinblick auf die geplante Wohnfläche und Anzahl der Heimplätze sowie den geplanten Standort des Vorhabens,
- die Erklärung über die (künftige) Eigentümerschaft an einem geeigneten Grundstück bzw. die Inhaberschaft eines Erbbaurechts,
- die Erklärung zu den Grundlagen der spätestens für den Zeitpunkt eines Förderantrags anzunehmenden bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens,
- die Bezeichnung des Zeitraums der geplanten Realisierung des Objekts (mit geplantem Vorhabenbeginn und geplanter Fertigstellung),
- die Erklärung der Bereitschaft, das Vorhaben zügig durchzuführen,

- die Darstellung des Bedarfs für die Unterstützung durch eine landesseitige Förderleistung im Rahmen eines umfassenden Finanzierungsplans unter Darlegung weiterer angestrebter Förderungen bzw. Zuwendungen (auch durch andere Landesministerien, Kommunen usw.) sowie
- die Erklärung der Bereitschaft, die Rechtsfolgen einer Förderung durch das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen anzuerkennen.

Die Förderung

Das Land plant eine Projektförderung im Wege der Anteilsfinanzierung. Die Zuwendung soll als Zuschuss gewährt werden. Die Verwendung des Zuschusses für Zinsverbilligungen von Darlehen Dritter ist zulässig.

Der Zuschuss hat eine Höhe von (voraussichtlich) bis zu

- 45.000 Euro je Wohnheimplatz in einem Einzelzimmer und
- 26.000 Euro je Wohnheimplatz in einem Doppelzimmer.

Für bedarfsgerechte und rollstuhlgerechte Einzel- und Doppelzimmer nach DIN 18040-2 bzw. DIN 18040-2 R (Barrierefreiheit) kann der Förderbetrag um (voraussichtlich) bis zu 15.000 Euro je Wohnplatz erhöht werden.

Voraussetzungen und Rechtsfolgen

Sozialer Wohnungsbau

Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauen hat den Ländern seine Finanzhilfen zur Schaffung von Wohnheimplätzen für Studierende und Auszubildende als Teilbereich des sozialen Wohnungsbaus nach Artikel 104d Grundgesetz zugewiesen.

Daraus folgt die Anwendung der Regelungen dieses Rechtsbereichs. Das gilt insbesondere für Voraussetzungen und Rechtsfolgen, die das Landeswohnraumförderungsgesetz an eine Fördermaßnahme knüpft.

So sind die geschaffenen Räumlichkeiten den Auszubildenden insbesondere mietweise unter Beachtung öffentlich-rechtlicher Sozialbindungen zu überlassen.

Rechtsfolgen der Förderung

Mit der Förderentscheidung sind öffentlich-rechtliche Bindungen zu verknüpfen. Mit diesen **Sozialbindungen** wird das geförderte Objekt mit seiner Fertigstellung für die Dauer der Bindung dem berechtigten Personenkreis von Auszubildenden vorbehalten

(soziale Belegungsbindung), der dafür eine gegenüber dem Marktüblichen – orientiert an der ortsüblichen Vergleichsmiete – vergünstigte Sozialmiete (soziale Mietbindung) zu entrichten hat.

Die soziale Belegungsbindung verlangt, dass die Nutzung ausschließlich durch Auszubildende erfolgt, die eine Wohnberechtigung im Sinne des Landeswohnraumförderungsgesetzes nachweisen. Vermietungen dürfen nur an Auszubildende erfolgen, die einen **Wohnberechtigungsschein** vorlegen.

Die Sozialbindungsdauer beträgt 30 Jahre; der Bindungszeitraum beginnt mit der Bezugsfähigkeit der geförderten Objekte.

Die Einhaltung der Sozialbindungen ist durch die Belegenheitsgemeinde zu überwachen.

Wohnberechtigte Nutzende: Auszubildende

Die geschaffenen Wohnheimplätze dürfen ausschließlich Auszubildenden, die eine Ausbildung in Baden-Württemberg in einem **staatlich anerkannten Ausbildungsberuf** absolvieren oder die eine **Berufsschule**, eine Berufsfachschule, ein Berufskolleg, eine Berufsoberschule oder eine Fachschule in Baden-Württemberg besuchen oder die an einer **Einstiegsqualifizierung** nach § 54a SGB III teilnehmen, überlassen werden.

Es kommt nicht darauf an, ob die Ausbildung betrieblich, schulisch oder in einem dualen System durchgeführt wird. Wird die Ausbildung in einem dualen System durchgeführt, muss entweder die schulische Ausbildung oder die betriebliche Ausbildung in einer Einrichtung stattfinden, die ihren Sitz oder ihre Niederlassung in Baden-Württemberg hat.

Nur investive Maßnahmen zur Schaffung von Wohnheimplätzen

Förderfähig sind nur Maßnahmen, die unter erheblichem Bauaufwand erbracht werden. Die Schaffung von Wohnheimplätzen hat somit entweder durch Neubau (einschließlich Ersatzneubau) von Wohnheimen für Auszubildende oder durch Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen an bereits bestehenden Objekten zu erfolgen.

Bei diesen Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen handelt es sich insbesondere

- um den Ausbau eines Dachgeschosses,
- die Aufstockung eines Gebäudes,

- den Anbau an ein Gebäude,
- die Umwandlung von Räumen, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung bisher anderen als Wohnzwecken dienten, oder
- die Erneuerung leerstehender Wohnungen, die nicht mehr für Wohnzwecke geeignet sind und genutzt werden.

Nicht-investive Maßnahmen, so etwa eine eventuell notwendige oder sonst angezeigte (sozialpädagogische) Betreuung, insbesondere von nicht volljährigen Auszubildenden, sind nicht Gegenstand dieser Förderung.

Wohnen als dauerhafte Häuslichkeit

Die Finanzhilfen des Bundes können nur für die Schaffung von Wohnheimen eingesetzt werden, die zur dauerhaften Wohnnutzung bestimmt und geeignet sind.

Das Kriterium der Dauerhaftigkeit folgt im sozialen Wohnungsbau aus der Funktion der Förderung, die darauf abzielt, den Berechtigten Raum zur Verfügung zu stellen, der dazu bestimmt und geeignet ist, in ihm dauerhaft, das heißt zumindest über mehrere Monate, ein häusliches Leben und den Haushalt zu führen. Dies ist bei Unterkünten, die von den Nutzern von vornherein nur tage- oder wochenweise genutzt werden sollen, nicht der Fall. Dies gilt somit namentlich bei einer nur vorübergehenden Unterbringung zum Beispiel für Blockunterricht.

Entscheidend ist mithin die Zwecksetzung der Räumlichkeiten. Diese muss auch im Falle der Förderung von Wohnheimen zum dauerhaften Wohnen bestimmt und geeignet sein. Als Minimum der erforderlichen Dauer ist dabei unter Beachtung der Regelungen des Landeswohnraumfördergesetzes (LWoFG) ein Zeitraum von grundsätzlich wenigstens sechs Monaten zugrunde zu legen. Bei der Dauer von sechs Monaten und mehr ist davon auszugehen, dass dem Ziel des LWoFG, der Schaffung von Wohnraum, Rechnung getragen ist.

Kein vorzeitiger Vorhabenbeginn

Mit dem Vorhaben darf noch nicht begonnen worden sein, das heißt ein Vorhabenbeginn vor Ergehen einer Förderentscheidung schließt eine Förderung aus.

Wohnheimplätze

Gefördert werden Plätze in Wohnheimen. Bei einem **Wohnheim** handelt es sich um eine Wohnmöglichkeit in einer gemeinschaftlich mit anderen Personen benutzten Anlage, in der einerseits dem/den einzelnen Nutzenden ein bestimmter Raum nur für sich (zum Rückzug in die Privatsphäre) zur Verfügung steht, andererseits aber auch bestimmte für die Wohnbedürfnisse erforderliche Räume und Einrichtungen (wie etwa Küche, Sanitärraum, Aufenthaltsraum, Waschgelegenheiten) für mehrere/alle Personen zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen. Weiteres Kennzeichen ist, dass die Einzelheiten der Nutzung durch einheitliche Verträge zwischen den Nutzenden und den Heimbetreibenden festgelegt sind. Wohnheime sind Wohngebäude und keine Beherbergungsbetriebe.

Wohnheimplätze im Einzelzimmer und/oder Doppelzimmer können zu Wohngemeinschaften oder Eltern-Kind-Wohnheimplätzen kombiniert werden. Die Bemessung und Ausstattung des **Individualraums** müssen Möglichkeiten zum Schlafen, Wohnen und zur Schreibtischarbeit bieten. Der Individualraum darf bei Neu- und Ausbauten in einem Einzelzimmer nicht kleiner als 12 m² und in einem Doppelzimmer nicht kleiner als 14 m² sein. Bei Umbau können bei Besonderheiten des Bestandsgebäudes die genannten Anforderungen an die Raumgröße ausnahmsweise geringfügig unterschritten werden. Hierin nicht enthalten ist die Fläche eines Vorraums, auch wenn er nicht baulich abgetrennt ist. Der Individualraum darf kein Durchgangsraum sein.

In der Planung müssen gemeinschaftlich nutzbare Räume (**Gemeinschaftsräume**) aufgenommen werden, deren Flächen etwa 2 m² je Nutzendem betragen. Gemeinschaftsräume können auch Sport-, Hobby-, Musik- oder Veranstaltungsräume sein. Die Gemeinschaftsräume müssen Aufenthaltsqualität besitzen, beheizbar sein, innerhalb des Gebäudes liegen und in sich abgeschlossen sein. Sie dürfen nicht im Kellergeschoss sein.

Wasch- und Trockenräume sind in ausreichender Zahl und in angemessener Größe zu schaffen. Es muss außerdem technisch ein Zugang ins **Internet** gewährleistet sein.

Das Verfahren

Förderaufruf

Interessierte Vorhabenträgerinnen und Vorhabenträger übermitteln ihre Interessenbekundung dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen spätestens bis zum **30. April 2024** digital an junges-wohnen@mlw.bwl.de.

Im Anschluss hieran werden die Vorhabenträgerinnen und Vorhabenträger der in Betracht kommenden Projekte zeitnah **zu einem fachlichen Termin** eingeladen.

Förderantrag – Förderentscheidung

Förderentscheidungen werden durch die Landeskreditbank Baden-Württemberg (L-Bank) – Förderbank als Bewilligungsstelle nach Konkretisierung der auf Basis des Ergebnisses des Interessenbekundungsverfahrens definierten Förderkriterien auf Förderantrag hin getroffen.

Datenschutz

Die angegebenen personenbezogenen Daten werden vom Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg zum Zwecke der Bearbeitung der Interessenbekundung gemäß den geltenden Bestimmungen zum Datenschutz verarbeitet. Weitere Informationen zum Datenschutz sind im Internet unter [Datenschutz: Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg](#) abrufbar.

Stuttgart, 24. Januar 2024

Fragen zu dem Förderaufruf richten Sie bitte an junges-wohnen@mlw.bwl.de