

FÖRDERAUFRUF
ZUR INTERESSENBEKUNDUNG

Junges Wohnen



Modernisierung von
Wohnheimplätzen für Auszubildende

Das Junge Wohnen

Gerade für junge Menschen, insbesondere Auszubildende und Studierende, stellt der Wohnungsmarkt eine große Herausforderung dar. Deshalb eröffnete der Bund erstmals 2023 mit dem „Jungen Wohnen“ den Ländern Fördermöglichkeiten, die gezielt insoweit bislang nicht gedeckten Bedarfen Rechnung tragen sollen.

Mit der hierzu abgeschlossenen Verwaltungsvereinbarung stellt er zweckgebundene Finanzhilfen zur Verfügung. Der Verwaltungsvereinbarung ist auch Baden-Württemberg beigetreten, sodass dem Land die Finanzhilfen anteilig zur Verfügung stehen. Zur Umsetzung der Verwaltungsvereinbarung strebt das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen (MLW) eine eigenständige Fördergrundlage an.

Nach den bundeseitigen 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.

Für die Schaffung von neuen Wohnheimplätzen für Auszubildende gab es bereits einen Förderaufruf des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen vom 1. Februar 2024. Die Frist für Interessenbekundungen dafür ist inzwischen abgelaufen. Der nachfolgende Förderaufruf bezieht sich allein auf die **Modernisierung von Wohnheimplätzen für Auszubildende**.

Die Unterstützung der Schaffung von Wohnheimplätzen für Studierende erfolgt gesondert durch das Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst.

Der Förderaufruf

Mit diesem Förderaufruf soll das Interesse möglicher Vorhabenträgerinnen und Vorhabenträger an bislang nicht in Angriff genommenen Modernisierungen bestehender Wohnheimplätze für Auszubildende geweckt und in seinen konkreten Ausgestaltungen

und Voraussetzungen ermittelt werden. Erfolgversprechende Modernisierungsvorhaben sollen mit Hilfe einer gezielten Förderung durch das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen verwirklicht werden können. Damit sollen der Erhalt und die Weiterentwicklung von bezahlbarem Wohnraum für Auszubildende in Wohnheimen unterstützt werden.

Das zu fördernde Modernisierungsvorhaben muss in Baden-Württemberg realisiert werden. Die zu modernisierenden Gebäude bzw. Einheiten müssen jeweils bisher als Wohnraum für Auszubildende errichtet und genutzt worden sein.

Voraussetzung für die Anzeige eines Vorhabens ist weiter, dass die Planung für die Modernisierung 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 Vorhabenträgerinnen und Vorhabenträger im Eigentum des Gebäudes bzw. der Einheit sind oder Inhaberin bzw. Inhaber eines Erbbaurechts von angemessener Dauer sind. Inhalt der Planung muss auch ein differenzierter Finanzierungsplan sein. Eine ggf. notwendige Baugenehmigung muss für die Anzeige eines Vorhabens 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 Standort des Vorhabens,
- die Erklärung über die Eigentümerschaft bzw. die Inhaberschaft eines Erbbaurechts,
- wenn ggf. notwendig, die Erklärung zu den Grundlagen der spätestens für den Zeitpunkt eines Förderantrags anzunehmenden bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens,
- die Bezeichnung des Zeitraums der geplanten Realisierung der Modernisierung (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

- 31.500 Euro je Wohnheimplatz in einem Einzelzimmer und
- 18.200 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 10.500 Euro je Wohnplatz erhöht werden.

Voraussetzungen und Rechtsfolgen

Wohnheimplätze

Gefördert wird die Modernisierung von Plätzen 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 soll in einem Einzelzimmer nicht kleiner als 12 m² und in einem Doppelzimmer nicht kleiner als 14 m² sein. Bei gegebenenfalls vorliegenden Besonderheiten des Bestandsgebäudes dürfen 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.

Im Wohnheim müssen gemeinschaftlich nutzbare Räume (**Gemeinschaftsräume**) enthalten sein oder aufgenommen werden, deren Flächen etwa 2 m² je Nutzendem betragen sollen. 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.

Eine geringere Anzahl an Wohnheimplätzen nach der Modernisierung ist grundsätzlich zulässig, wenn der Gebrauchswert des Wohnheims dadurch erhöht wird. Die Modernisierung ist insbesondere interessant, wenn sie zu einer niedrigeren Kostenbelastung für die Nutzenden führt.

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

Nur investive Maßnahmen zur Modernisierung von Wohnheimplätzen

Förderfähig sind nur Maßnahmen, die unter erheblichem Bauaufwand erbracht werden. Im Sinne des Landeswohnraumförderungsgesetzes sind Modernisierungsmaßnahmen bauliche Maßnahmen, die

- den Gebrauchswert der Wohnheimplätze nachhaltig erhöhen,
- die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern,
- nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken oder
- die Barrierefreiheit des Wohnheimplatzes herstellen.

Instandsetzungen, die durch die Modernisierung verursacht werden, gelten als Modernisierung.

Als Mindestinvestitionsbetrag gelten 100 Euro pro anrechenbarem Quadratmeter der Wohnheimplatzfläche.

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

Kein vorzeitiger Vorhabenbeginn

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

Sozialer Wohnungsbau

Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauen hat den Ländern seine Finanzhilfen zur Schaffung bzw. Modernisierung 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.

Wohnen als dauerhafte Häuslichkeit

Die Finanzhilfen des Bundes können nur für die Schaffung bzw. Modernisierung 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 Unterkünften, 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 müssen auch im Falle der Förderung von Wohnheimen zum dauerhaften Wohnen bestimmt und geeig-

net sein. Als Minimum der erforderlichen Dauer ist dabei unter Beachtung der Regelungen des Landeswohnraumfördergesetzes ein Zeitraum von grundsätzlich wenigstens sechs Monaten zugrunde zu legen. Bei der Dauer von sechs Monaten und mehr ist davon auszugehen, dass dem gesetzlichen Ziel der Schaffung von Wohnraum Rechnung getragen ist.

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.

Ist der Wohnraum bereits vermietet, kann eine Förderung nur erfolgen, wenn dem Auszubildenden zum Zeitpunkt der Bindungsbegründung grundsätzlich ein Wohnberechtigungsschein erteilt werden könnte. Die zuständige Gemeinde hat eine dahingehende Prüfung vorzunehmen.

Die Sozialbindungsdauer beträgt 30 Jahre; der Bindungszeitraum beginnt mit der Bezugsfertigkeit der geförderten Objekte. Die Einhaltung der Sozialbindungen wird durch die Belegheitsgemeinde überwacht.

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.

Das Verfahren

Förderaufruf Modernisierung

Interessierte Vorhabenträgerinnen und Vorhabenträger übermitteln ihre Interessenbekundung dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen spätestens bis zum **30. September 2024** digital zusammengefasst in einer PDF-Datei an die E-Mail-Adresse modernisierung-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, 15. Mai 2024

Fragen zu dem „Förderaufruf Modernisierung Junges Wohnen“ richten Sie bitte digital an die E-Mail-Adresse modernisierung-junges-wohnen@mlw.bwl.de.