



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

ERSTER  
PROJEKTAUFRUF  
ZUR INTERESSENBEKUNDUNG

# Neues Wohnen

---

gemeinschaftlich  
*generationenübergreifend*  
wohnen  
nach dem Mixed-Prinzip

## Das Neue Wohnen

Ziel der Landesregierung ist es, angemessenen und zugleich bezahlbaren Wohnraum in ausreichendem Maße zu schaffen. Sich verändernde gesellschaftliche, strukturelle, aber auch wirtschaftliche Rahmenbedingungen wirken sich auch unmittelbar auf den Bereich des Wohnens aus. Die ganz individuellen Wohnbedürfnisse der Menschen in ihrer Breite aufzugreifen und ihnen Raum der Verwirklichung zu geben, ist ein wichtiges gesellschaftliches Anliegen.

Das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen plant daher vor dem Hintergrund des Koalitionsvertrages, Formen neuen, vor allem gemeinschaftlichen Wohnens (z.B. sog. Cluster-Wohnen) verstärkt in den Fokus seiner Wohnraumförderung zu nehmen.

Die bisher existierenden Förderprogramme, hier insbesondere der sozialen Wohnraumförderung, stoßen unter anderem bei gemeinschaftsbezogenen Projekten mitunter an Grenzen. Deshalb soll durch den vorliegenden Projektaufruf ein weiteres Förderangebot erprobt werden, das eigenen Voraussetzungen folgt.

Im Rahmen des zunächst einzelne Themen aufgreifenden Förderangebots für „Neues Wohnen“ werden so die räumlichen Voraussetzungen innovativer gemeinschaftlicher Wohnkonzepte unterstützt. Das Wohnen in seiner dynamischen Fortentwicklung als Lebensmittelpunkt in neuen Gestaltungsformen steht im Mittelpunkt.

## Der erste Projektaufruf

Im Mittelpunkt des vorliegenden ersten Projektaufrufs steht die Vielfältigkeit des **gemeinschaftlichen generationenübergreifenden Wohnens**.

Dies kann eine Antwort auf die Herausforderungen des demografischen Wandels, aber auch des Wandels von Lebensstrukturen an sich im Bereich des Wohnens darstellen und entsprechende Synergieeffekte hervorrufen.

Mit den auf Grundlage dieses Projektaufrufs geförderten Vorhaben soll qualitätsvoller und bezahlbarer Wohnraum in Baden-Württemberg unterstützt werden, der auf das gemeinschaftliche Zusammenleben unterschiedlicher Generationen zielt, die nicht ausschließlich miteinander verwandt sind.

Die geförderten Vorhaben sollen mit zukunftsweisenden und funktionalen Ideen im Bereich des generationenübergreifenden Wohnens auch im Hinblick auf eine Dauerhaftigkeit überzeugen und den Anforderungen des Wohnungsmarktes auch in der Zukunft gewachsen sein.

Mit der Unterstützung durch das Förderprogramm sollen in möglichst vielen Regionen Baden-Württembergs Best Practice Beispiele entstehen, die andere dazu anregen, vergleichbare gemeinschaftliche Wohnformen zu initiieren.

Die eingereichten Projektideen sollen bereits über eine klare Realisierungsperspektive verfügen.

Im Rahmen des Projektauftrags werden darüber hinaus keine Maßnahmen gefördert, die der Quartiersentwicklung oder dergleichen dienen.

## Die Förderung für ausgewählte Vorhaben

### Förderfähige Maßnahmen

Gegenstand des Projektauftrags ist die investive Förderung von individuell wie gemeinschaftlich genutztem Wohnraum.

Dieser Wohnraum wird von mehreren, nicht einen einheitlichen Haushalt bildenden Personen verschiedener Altersgruppen genutzt. Die Förderung umfasst daher neben Räumen bzw. Flächen, die zu einer individuellen Nutzung bestimmt sind, auch Räume bzw. Flächen, die der gemeinschaftlichen Wohnnutzung dienen oder diese als solche ergänzen.

Förderfähige Maßnahmen mit dieser Nutzungszielsetzung sind:

- der Neubau von Wohnraum zur individuellen und gemeinschaftlichen Nutzung,
- der Erwerb von Wohnraum zur individuellen und gemeinschaftlichen Nutzung sowie
- Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung individuellen und gemeinschaftlichen Wohnraums und
- Sanierungs- und Anpassungsmaßnahmen, die sich aus der Besonderheit des gemeinschaftlichen Wohnens über anderweitig veranlassten allgemeinen Sanierungsbedarf hinaus ergeben.

Neubauten müssen den gesetzlichen Anforderungen nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) entsprechen, für Bestandsgebäude gilt der „Standard Sanierung Plus“ (70 % Jahresprimärenergiebedarf  $Q_{p, REF}$  und 85 % Transmissionswärmeverlust  $H'_{T, REF}$ , des Referenzgebäudes nach GEG, vergleichbar EH 70 der Bundesförderung für effiziente Gebäude Stand 20. Januar 2022). Die Einhaltung ist in geeigneter Form zu bestätigen.

### Höhe der Förderung

Die Zuwendungen werden im Anschluss an das unten beschriebene Auswahlverfahren als Projektförderung im Wege der Anteilsfinanzierung gewährt.

Die Zuwendung kann wahlweise in Form eines Zinszuschusses zur Verbilligung eines Förderdarlehens oder als Zuschuss gewährt werden. Die Verwendung des Zuschusses für Zinsverbilligungen von Darlehen Dritter ist zulässig.

Bei einem Neubau setzen sich die berücksichtigungsfähigen Kosten aus den tatsächlichen, maximal bis zur Höhe des aktuellen örtlichen Bodenrichtwerts (ersatzweise nach den Feststellungen des örtlichen Gutachterausschusses) zuzüglich 10 Prozent berücksichtigungsfähigen Kosten eines Grundstücks angemessener Größe (Kostengruppe 100 DIN 276) und einem Festbetrag in Höhe von 4.600 Euro / m<sup>2</sup> Wohnfläche für die Baukosten (Kostengruppe 200 bis 800 DIN 276) zusammen. Bereits im Eigentum der Förderempfängerin / des Förderempfängers befindliche Grundstücke können im Rahmen der Förderung berücksichtigt werden, sofern der

Grundstückserwerb im Zeitpunkt der erstmaligen Einreichung der Projektskizze nicht länger als sieben Jahre zurückliegt.

Bei einem Erwerb kann der Kaufpreis des Grundstücks in angemessener Höhe als berücksichtigungsfähig anerkannt werden.

Bei Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen sowie Sanierungs- und Anpassungsmaßnahmen zählen die Kostengruppen 200 bis 800 der DIN 276 zu den berücksichtigungsfähigen Kosten.

Es erfolgt keine Förderung des Gesamtvorhabens. Von den berücksichtigungsfähigen Kosten sind 20 Prozent als Eigenkapital darzustellen, das heißt 80 Prozent der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten sind dem Grunde nach förderfähig (förderfähige Gesamtkosten).

Der Subventionswert beträgt 10 Prozent der förderfähigen Gesamtkosten.

Die an einzelne Empfänger ausgereichten Förderungen dürfen dabei innerhalb von drei aufeinander folgenden Steuerjahren

- unter Beachtung der Regelungen zu allgemeinen De-minimis-Beihilfen 200.000 EUR,
- unter Beachtung der Regelungen zu den DAWI-De-minimis-Beihilfen 500.000 EUR,
- soweit das allgemeine Beihilferecht für Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse (DAWI) Anwendung findet, die Obergrenzen des Nachteilsausgleichs (Verbot der Überkompensation)

nicht überschreiten. Die Inanspruchnahme einer beihilferechtlich durch das Vorliegen einer DAWI gerechtfertigten Förderung setzt die für den Betrachtungszeitraum nachzuweisende Einhaltung einer entsprechenden Nutzung voraus (vgl. unter „Bedingungen“).

## Die Bedingungen

Das geförderte Vorhaben muss in Baden-Württemberg realisiert werden und öffentlich-rechtlich zulässig sein.

Mit dem Vorhaben darf noch nicht begonnen worden sein.

Die Gewährung der Zuwendungen nach erfolgreichem Durchlaufen der zweiten Phase erfolgt nach Maßgabe der §§ 23 und 44 der Landeshaushaltsordnung für Baden-Württemberg (LHO), den hierzu erlassenen Allgemeinen Verwaltungsvorschriften (VV-LHO), nach Maßgabe des Staatshaushaltsplans sowie den Regelungen des Landesverwaltungsverfahrensgesetzes (LVwVfG). Über die Gewährung der Zuwendungen wird im Rahmen der Haushaltsermächtigungen nach pflichtgemäßem Ermessen entschieden. Für die Aufhebung und Erstattung finden die Vorschriften des LVwVfG, insbesondere die §§ 48, 49 und 49a Anwendung.

Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht. Die Auswahl der Projekte und eine mögliche spätere Zuwendung erfolgen im Rahmen der zur Verfügung stehenden Mittel und unter der Bedingung, dass auch die bankseitigen Voraussetzungen (insbesondere bei Inanspruchnahme eines Darlehens) gewährleistet sind.

An die Förderung werden im weiteren Verfahren Bedingungen und nicht verhandelbare Sanktionen im Falle einer Nichteinhaltung der der Förderung zugrunde gelegten Bestimmungen geknüpft.

### **Berechtigung zur Interessenbekundung**

Der Projektauftrag richtet sich an natürliche und juristische Personen. Einrichtungen und Personenvereinigungen ohne eigene Rechtspersönlichkeit sind von der Förderung ausgeschlossen.

### **Wohnraum**

Der zu fördernde Wohnraum muss den Anforderungen der Landesbauordnung (§§ 35, 36 LBO) entsprechen und über eine angemessene Größe verfügen. Als angemessen gelten für bis zu drei Personen pro Person 30 m<sup>2</sup> für Wohn- und Gemeinschaftsflächen, ab der vierten Person je 20 m<sup>2</sup>. Bei der Antragstellung ist daher die Anzahl der dauerhaften Nutzer pro Wohneinheit als Untergrenze verbindlich festzulegen.

Soweit diese Obergrenze überschritten wird (etwa durch die Errichtung von Gemeinschaftsflächen), steht dies einer Förderung nicht entgegen, allerdings sind in diesem Fall die berücksichtigungsfähigen Kosten auf die dargestellte Obergrenze beschränkt.

### **Bewohnende / Wohngruppe**

Wohngruppen müssen dauerhaft aus mindestens drei volljährigen Personen bestehen, die nicht ausschließlich miteinander verwandt sind.

Soweit die Grenzen einer allgemeinen De-minimis-Förderung überschritten werden, müssen die Haushalte eines Wohnprojekts grundsätzlich jeweils über einen Wohnberechtigungsschein nach Maßgabe des Landeswohnraumförderungsgesetzes verfügen. Von diesem Erfordernis kann für einzelne Haushalte eine Befreiung erteilt werden, soweit hierdurch das Einkommensgefüge des Wohnprojekts insgesamt sozial ausgeglichen bleibt (Mixed-Prinzip). Dies gilt als gegeben, wenn mindestens 80 Prozent der bewohnenden Haushalte über einen Wohnberechtigungsschein verfügen; in diesem Fall gilt die Befreiung als erteilt. Über weitere Befreiungen entscheidet die Bewilligungsstelle.

Die nutzenden Haushalte müssen jeweils die Voraussetzungen für eine eigenständige Haushaltsführung und unabhängige Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises i.S. von § 4 Abs. 2a LWoFG erfüllen.

### **Zweck- und Mietbindungszeitraum**

Der geförderte Wohnraum ist mindestens für einen Zeitraum von 15 Jahren entsprechend dem der Förderung zugrunde gelegten Zweck des gemeinschaftlichen generationenübergreifenden Wohnens zu nutzen.

Zulässig sind auch Konzeptionen eingeschlechtlichen Mehrgenerationenwohnens. Ebenso sind inklusive Mehrgenerationenprojekte grundsätzlich förderfähig. Auf die Ausführungen zu den „Bewohnenden / Wohngruppen“ wird insoweit verwiesen.

Während der Zweckbindungsfrist ist die Kaltmiete für den geförderten Wohnraum um mindestens 20 Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete abzusenken.

### **Kombination mit anderen Förderungen**

Nicht zuwendungsfähig sind Maßnahmen, die bereits über andere Förderprogramme des Landes gefördert werden.

Die Kombination mit wirkungsgleichen Förderprogrammen anderer öffentlicher Träger ist grundsätzlich zulässig, soweit diese nicht im Widerspruch zu den Zielen der Förderung des Landes stehen. Soweit für ein Vorhaben bereits auch andere Zuwendungen beantragt oder bewilligt worden sind, ist dies anzugeben. Sofern eine nachträgliche Kumulierung erfolgen soll, bedarf dies der Zustimmung durch die Bewilligungsstelle.

Zulässige Kumulierungen unterliegen, soweit die Grenzen einer De-minimis-Förderung überschritten werden, dem Verbot der Überkompensation.

### **Qualitätssicherung**

Die Zuwendungsempfängerin / der Zuwendungsempfänger verpflichtet sich, den Zuwendungsgeber ggf. bei Maßnahmen einer Evaluierung und einer damit einhergehenden Qualitätssicherung zu unterstützen.

## **Das Verfahren**

### **Erste Phase**

In der ersten Phase reichen Sie Ihre Interessenbekundung in Form einer Projektidee / Projektskizze einschließlich eines avisierten Kosten- und Finanzierungsplans bis zum **30. September 2023** beim Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen (digital an [neues-wohnen@mlw.bwl.de](mailto:neues-wohnen@mlw.bwl.de)) ein.

Bitte verwenden Sie das hierfür zur Verfügung gestellte Formular und ergänzen Sie es um die Anlagen, die zur Beurteilung erforderlich sind, wie beispielsweise Baupläne.

Beschreiben Sie Ihr Vorhaben bitte knapp und erläutern Sie in diesem Zusammenhang, was die Maßnahme in Bezug auf die dem Aufruf zugrunde gelegten Zielvorstellungen im Besonderen auszeichnet.

Beschreiben Sie insbesondere auch, welche Bedarfe, Probleme und Herausforderungen durch das Projekt adressiert werden sollen und welche Nachteile im Umgang mit dem Thema bzw. der Zielgruppe bisher am Markt feststellbar waren.

Gehen Sie zudem auf den Best Practice Charakter der Maßnahme sowie die Dauerhaftigkeit des Modells ein; legen Sie hierbei insbesondere dar, wie das Konzept des gemeinschaftlichen generationenübergreifenden Wohnens während des Zweckbindungszeitraums gesichert wird.

Bitte zeigen Sie zudem den angestrebten Zeitplan für die Umsetzung der Maßnahme auf und gehen Sie auf die Realisierungsperspektive des Vorhabens ein.

Pro Antragstellerin oder Antragsteller darf nicht mehr als eine Projektidee eingereicht werden.

Die eingereichten Projektskizzen werden vom Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen entgegengenommen und gesichtet.

Im Anschluss daran werden die Einreichenden ihre Projektideen einem mit fachbezogenen Expertinnen und Experten besetzten Gremium präsentieren. Das Gremium bewertet die Einreichungen und wählt die Vorhaben aus, die schließlich dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen zum Durchlaufen der zweiten Phase vorgeschlagen werden.

Die finale Entscheidung über die Erreichung der zweiten Phase obliegt dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen, das die Einreichenden über die getroffene Entscheidung entsprechend informiert.

Für die Auswahl der zu fördernden Vorhaben werden insbesondere die nachfolgend genannten Kriterien herangezogen:

- Planungsreife
- Zügige Durchführbarkeit des Vorhabens
- Schlüssigkeit der Projektskizze
- Zielgruppe
- Nachhaltigkeit
- Barrierefreiheit
- Zukunftsfähigkeit
- Innovationsgrad
- Beispielgebender Charakter für weitere Vorhaben
- Plausibilität der Eigen- und Gesamtfinanzierung

## **Zweite Phase**

Einreichende der Projektskizzen, die nach der Entscheidung des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen die Möglichkeit eröffnet bekommen, die zweite Phase zu durchlaufen, werden voraussichtlich im November aufgefordert, ihre Projektidee in einem zweiten Schritt zu konkretisieren und auf Grundlage eines Antragsformulars der L-Bank den Antrag final auszuarbeiten. Dabei sind auch bankseitig erforderliche Voraussetzungen einer Förderung darzustellen.

Die vollständigen Antragsunterlagen sind binnen drei Monaten bei der L-Bank als Bewilligungsstelle einzureichen.

Auf dieser Grundlage erfolgen dann die entsprechenden Bescheide (Bewilligungen oder Ablehnungen) durch die L-Bank. Unter anderem können eine nicht fristgerechte oder unvollständige Übermittlung des Antrages zu einer Ablehnung führen.

## **Nutzungsrechte**

Die Einreichenden müssen im Besitz des uneingeschränkten Urheberrechts bzw. Nutzungsrechts an allen eingereichten Unterlagen sein. Das Land und seine Beauftragten haben das zeitlich, räumlich und inhaltlich unbeschränkte Recht, die eingereichten Unterlagen (Fotos, Plandarstellungen etc.) unter Nennung der Quelle kostenfrei öffentlich wiederzugeben, zu vervielfältigen, zu verbreiten sowie in allen analogen und digitalen Formen der Öffentlichkeitsarbeit zu verwenden. Die Einreichenden bestätigen dies im Rahmen der zweiten Phase dieses Projektaufrufs mit der Einreichung der vollständigen Antragsunterlagen bei der L-Bank.

## **Datenschutz**

Ihre angegebenen personenbezogenen Daten werden vom Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg zum Zwecke der Bearbeitung der Interessenbekundung und einer möglichen Antragstellung gemäß den geltenden Bestimmungen zum Datenschutz verarbeitet. Zweck der Verarbeitung ist, über Ihre Interessenbekundung und einen möglichen späteren Antrag zu entscheiden und das Zuwendungsverfahren durchzuführen. Weitere Informationen können Sie im Internet unter [Datenschutz: Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg](#) abrufen.

Stuttgart, 1. Juni 2023

**Fragen zu dem Projektaufruf richten Sie bitte an [neues-wohnen@mlw.bwl.de](mailto:neues-wohnen@mlw.bwl.de).**