

## **Antrag**

**der Abg. Cindy Holmberg und Silke Gericke u. a. GRÜNE**

**und**

## **Stellungnahme**

**des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen**

### **Neues Wohnen**

#### **Antrag**

Der Landtag wolle beschließen,  
die Landesregierung zu ersuchen  
zu berichten,

1. was sie unter dem Begriff „Neues Wohnen“ versteht;
2. welche Bedeutung sie Formen des neuen Wohnens zur Schaffung ausreichenden, bezahlbaren, nachhaltigen, barrierearmen und an den sich verändernden Bedürfnissen orientierten Wohnraums beimisst;
3. welche wegweisenden Projekte, die mit innovativen und inklusiven Ansätzen auf veränderte Wohnbedürfnisse eingehen, ihr bekannt sind;
4. welche Akteure oder bestehenden Netzwerke, die sich für neue Wohnformen einsetzen oder dazu beraten, ihr bekannt sind;
5. mit welchen konkreten Maßnahmen sie neue Wohnformen unterstützt oder plant zu unterstützen;
6. mit welchen Maßnahmen sie Kommunen unterstützt, Flächen für neue Wohnformen auszuweisen und die Entwicklung sozialer Wohnquartiere zu fördern;
7. ob und ggf. wie die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben das Land beim Erwerb von bundeseigenen Grundstücken unterstützt, um diese zur Realisierung bezahlbaren Wohnraums und neuer Wohnformen zu nutzen;

8. in welcher Weise der Strategiedialog „Bezahlbares Wohnen und Innovatives Bauen“ das Thema „neue Wohnformen“ berücksichtigen wird.

4.7.2022

Holmberg, Gericke, Achterberg, Grath, Hahn, Häusler, Saebel, Tok GRÜNE

#### Begründung

Wohnen ist eine der großen sozialen Fragen der Zeit. Der allgemeine Bedarf an Wohnraum in Kommunen in Baden-Württemberg steigt; kommunale Verwaltungen stehen vor großen Herausforderungen bei der Schaffung neuen Wohnraums. Gleichzeitig ändern sich Bedarfe und Bedürfnisse an Wohnraum; Individualisierung, Flexibilisierung oder gemeinschaftliches Wohnen sowie die Ermöglichung inklusiven und barrierearmen Lebens verlangen nach Anpassungen im Raum. Im Koalitionsvertrag hat die Landesregierung des Landes Baden-Württemberg deutlich gemacht, dass veränderte Wohnbedürfnisse neue Wohnformen erfordern und in diesen großes Potenzial zur Schaffung von Wohnraum liegt. Um diesen Ansätzen zur Breitenwirkung zu verhelfen, will die Regierung Wohn-Innovationen mehr Raum bieten.

#### Stellungnahme\*)

Mit Schreiben vom 12. August 2022 Nr. MLW25-27-1/6/5 nimmt das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen im Einvernehmen mit dem Ministerium für Finanzen und dem Ministerium für Soziales, Gesundheit und Integration zu dem Antrag wie folgt Stellung:

*Der Landtag wolle beschließen,  
die Landesregierung zu ersuchen  
zu berichten,*

*1. was sie unter dem Begriff „Neues Wohnen“ versteht;*

Zu 1.:

Der Begriff „Neues Wohnen“ umfasst in subjektiver Hinsicht ein Wohnen, das sich – wie ansonsten auch – durch eine selbstbestimmte Lebensgestaltung auszeichnet. Gleichzeitig umschreibt er im Hinblick auf das jeweilige Objekt eine Form des Wohnens, die sich von dem klassischen Begriff des Wohnens im Sinne einer erweiterten Nutzung in Form von gemeinsamen Räumlichkeiten löst. So werden Flächen einbezogen, die einer Mehrzahl von Individualzonen zur gemeinschaftlichen Nutzung zugeordnet sind, jedoch über Nebenräume im klassischen Sinne hinausgehen. Insofern findet vorliegend auch eine Lösung von dem bislang im Rahmen des Landeswohnraumförderungsgesetzes definierten Rahmen des Wohnens statt.

---

\*) Der Überschreitung der Drei-Wochen-Frist wurde zugestimmt.

*2. welche Bedeutung sie Formen des neuen Wohnens zur Schaffung ausreichenden, bezahlbaren, nachhaltigen, barrierearmen und an den sich verändernden Bedürfnissen orientierten Wohnraums beimisst;*

Zu 2.:

Mit dem Neuen Wohnen soll ein eigenständiger Förderansatz für neue Wohnformen geschaffen werden. Dieser wird mit seiner Spezifizierung zu den bereits bestehenden Förderangeboten hinzutreten. Er wird jedoch nicht dazu führen können, dass die bestehenden Förderangebote substanziell an Bedeutung verlieren werden. Von einer hinreichenden Entlastung des Wohnungsmarktes durch zusätzliche Wohnraumschaffung allein für Formen des „Neuen Wohnens“ kann nicht ausgegangen werden.

*3. welche wegweisenden Projekte, die mit innovativen und inklusiven Ansätzen auf veränderte Wohnbedürfnisse eingehen, ihr bekannt sind;*

Zu 3.:

Das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen fördert im Rahmen der Partnerschaft Innovativ Wohnen BW/beispielgebende Projekte aus den ersten beiden Fördertranchen Vorhaben, deren innovative Ansätze sich unter anderem auch mit neuen Wohnformen (z. B. Clusterwohnen, gemeinschaftliche Wohnformen) auseinandersetzen. Die Auswahl der förderwürdigen Projekte aus den Einreichungen des dritten Projektaufrufs „Lücken Nutzen“ ist noch nicht abgeschlossen, daher kann noch keine Aussage darüber getroffen werden, ob förderwürdige innovative Ansätze zum Thema „Lücke“ auch neue, veränderte Wohnformen beinhalten.

Auch im Rahmen der IBA'27 gibt es verschiedene Projekte, bei denen Wohnformen mit einem innovativen oder inklusiven Ansatz entstehen sollen. Weiterhin bestehen im IBA'27-Netz diverse Initiativen und Genossenschaften bei denen sich verschiedene Personen und Personengruppen zusammengeschlossen haben, um alternative Wohnformen mit Fokus auf der Gemeinschaft zu erproben.

In der im Januar 2021 vom Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen herausgegebenen Publikation „Die Neue Leipzig-Charta: Grundlagen, Themen, Projekte“ werden unter anderem verschiedene Projekte vorgestellt, von denen sich einige mit innovativen Ansätzen auf veränderte Wohnbedürfnisse auseinandersetzen. Besonders hervorgehoben werden kann hier das Projekt „Passerelle“ in Tübingen, bei welchem im Rahmen eines Baugemeinschafts-Projekts Anschlusswohnraum für Geflüchtete geschaffen wurde. „Passerelle“ will Geflüchteten nicht nur Wohnraum bieten, sondern sie auch beim Heimisch-Werden unterstützen. Deshalb gibt es in „Passerelle“ Projekt- und Werkstatträume. Die Geflüchteten können sich qualifizieren und später vielleicht ein Gewerbe gründen. Beratungs-, Bildungs- und Qualifizierungsangebote helfen bei der Lebensbewältigung.

Das Ministerium für Soziales, Gesundheit und Integration fördert mit dem Programm „Gemeinsam unterstützt und versorgt wohnen“ die Schaffung barrierefreier ambulant betreuter Wohngemeinschaften für volljährige Menschen mit Behinderungen und volljährige Menschen mit Unterstützungs- und Versorgungsbedarf im Mietwohnungsbau.

Die meisten Menschen haben den Wunsch, auch bei zunehmendem Unterstützungs- und Pflegebedarf weiterhin so normal und selbstbestimmt wie möglich, möglichst im selben Quartier und unter Beibehaltung ihrer persönlichen Bezüge zu leben. Zugleich bevorzugen auch viele Menschen mit Behinderungen anbieterverantwortete oder selbstverantwortete Wohnformen, wenn sie die Wahl haben und die erforderliche Unterstützung erhalten. Im Jahr 2021 konnten 19 ambulant betreute Wohngemeinschaften mit insgesamt rund 8,6 Millionen Euro gefördert werden. Das Förderprogramm für das Jahr 2022 befindet sich aktuell in der Durchführung.

Mit der Strategie „Quartier 2030 – Gemeinsam.Gestalten.“ begleitet das Ministerium für Soziales, Gesundheit und Integration Kommunen und zivilgesellschaftliche Initiativen bei einer alters- und generationengerechten Quartiersentwicklung vor Ort. Die Konzeptentwicklung und Beteiligungsprozesse für gemeinschaftliche generationenübergreifende und/oder altersgerechte Wohnformen werden sowohl über das Förderprogramm Gut Beraten! Quartiersentwicklung als auch über das Förderprogramm Quartiersimpulse unterstützt. So sind in den letzten Jahren aus diesen Förderungen landesweit Wohn-Projekte entstanden oder im Entstehungsprozess.

*4. welche Akteure oder bestehenden Netzwerke, die sich für neue Wohnformen einsetzen oder dazu beraten, ihr bekannt sind;*

*5. mit welchen konkreten Maßnahmen sie neue Wohnformen unterstützt oder plant zu unterstützen;*

Zu 4. und 5.:

Die Fragen 4 und 5 werden zusammen beantwortet.

Das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen plant, einen eigenständigen Förderansatz für neue Wohnformen zu etablieren. Über mehrere Förderaufrufe zur Interessensbekundung zu dem übergeordneten Themenfeld des Neuen Wohnens, die zeitlich nacheinander veröffentlicht werden, sollen zunächst die verschiedenen Bedarfslagen im Bereich des „Neuen Wohnens“ anhand konkreter Projektförderungen aufgezeigt werden. Das Verfahren dient dazu, einen hinreichend breiten Erfahrungshintergrund für die Etablierung eines eigenständigen Förderansatzes zu erhalten. Eine Aufzählung einzelner Akteure und Netzwerke kann nur unvollständig bleiben und ein ungleiches Bild abgeben, indem einzelne Akteure und Netzwerke, die dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen aus vorherigen Anfragen bekannt sind, hervorgehoben werden. Stattdessen hat sich das Ministerium für Landesentwicklung entschieden, über die Förderaufrufe zur Interessensbekundung als Zugangsmöglichkeit für entsprechende Akteure und Netzwerke, die sich für neue Wohnformen einsetzen, als potentielle Antragsteller eines solchen Förderangebots kennenzulernen.

Mit der Fachstelle ambulant unterstützte Wohnformen (FaWo) Baden-Württemberg hat das Land eine unabhängige Fach- und Anlaufstelle eingerichtet, die ein Informations-, Beratungs- und Serviceangebot rund um das Thema ambulant betreute Wohnformen bietet. Die FaWo ist ein Mitglied der AG Netzwerk Beratung unter dem Dach der Strategie „Quartier 2030 – Gemeinsam.Gestalten.“ Das Netzwerk bietet vielfältige Beratungsangebote zur Quartiersentwicklung, von genossenschaftlichen Ansätzen, über die Thematik der sozialen Stadtentwicklung bis hin zur Beteiligung von Kindern und Jugendlichen in der Quartiersentwicklung.

*6. mit welchen Maßnahmen sie Kommunen unterstützt, Flächen für neue Wohnformen auszuweisen und die Entwicklung sozialer Wohnquartiere zu fördern;*

Zu 6.:

Aus planungsrechtlicher Sicht gelten alle Wohnformen hinsichtlich der Art der Nutzung als „Wohnen“ und es wird nicht zwischen verschiedenen Wohnformen unterschieden.

Für die Kommunen besteht aber nach § 9 Absatz 1 Nr. 7 BauGB die Möglichkeit, im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen „die Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen“ und nach § 9 Absatz 1 Nr. 8 BauGB „einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind“ festzusetzen, unter welche beispielsweise Senioren, Studierende oder Menschen mit Behinderungen fallen können, sodass grundsätzlich die Mög-

lichkeit besteht, soziale Aspekte des Wohnens im Rahmen der Bauleitplanung in den Vordergrund zu stellen. Außerdem haben Kommunen die Möglichkeit nach § 9 Absatz 2d BauGB im unbeplanten Innenbereich Flächen auszuweisen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten.

In Baden-Württemberg besteht bereits in der Städtebauförderung seit Jahren ein förmlicher Fördervorrang für die Schaffung von Wohnraum durch Umnutzung, Modernisierung und Aktivierung von Flächen und leerstehenden Immobilien. Im Zusammenspiel mit der Förderung der Konversionen ehemals militärisch genutzter Flächen, aber auch von Gewerbe- und Bahnbrachen, wird mit Hilfe der Städtebauförderung ein wesentlicher Beitrag zur Wohnraumversorgung geleistet. So werden die Kommunen mit den baulich-investiven Finanzhilfen in die Lage versetzt, aktive und vorausschauende Bodenpolitik sowie Innenentwicklung zu betreiben und die baureifen Flächen zu darstellbaren Konditionen zu vermarkten. In der Folge kann damit geförderter sozialer Wohnraum auch für neue Wohnformen entstehen.

Dass der Bedarf an den Finanzhilfen unverändert hoch ist, belegt das diesjährige Programmolumen, das auch im 51. Jahr der Städtebauförderung erneut mehrfach überzeichnet war. Mit Finanzhilfen auf unverändert hohem Niveau in Höhe von 237 Millionen Euro fördert das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen 2022 in den Regelprogrammen der Städtebauförderung 313 städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen. Gleichzeitig ist die Städtebauförderung ein langfristiges Konjunkturprogramm, das nicht nur eine hohe Anstoßwirkung für Folgeinvestitionen mit sich bringt, sondern auch große Beschäftigungseffekte – insbesondere örtlich und regional – entfaltet.

*7. ob und ggf. wie die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben das Land beim Erwerb von bundeseigenen Grundstücken unterstützt, um diese zur Realisierung bezahlbaren Wohnraums und neuer Wohnformen zu nutzen;*

Zu 7.:

Soweit die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Grundstücke z. B. auf Konversionsflächen nicht selbst für den Wohnungsbau entwickelt, sondern veräußern möchte, sind ihre Ansprechpartner von öffentlicher Seite in der Regel die jeweiligen Standortkommunen, die für die Ausweisung von Wohnbauland sowie die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum zuständig sind.

*8. in welcher Weise der Strategiedialog „Bezahlbares Wohnen und Innovatives Bauen“ das Thema „neue Wohnformen“ berücksichtigen wird.*

Zu 8.:

In welcher Form das Thema „neue Wohnformen“ unabhängig von den konkreten Arbeitsaufträgen bei den Arbeitsgruppensitzungen von den Akteuren aufgegriffen, diskutiert und damit evtl. sogar Teil eines zukünftigen Arbeitsauftrags für eine eigene agile Arbeitsgruppe wird, ist derzeit noch nicht abzusehen.

Razavi

Ministerin für Landesentwicklung  
und Wohnen