

Antrag

des Abg. Jonas Hoffmann u. a. SPD

und

Stellungnahme

des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen

Junges Wohnen – Auszubildendenwohnen – Mitarbeiterwohnen

Antrag

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

1. in welchen Bundesländern es ihrer Kenntnis nach bereits Förderprogramme für Wohnraum für Auszubildende gibt;
2. wie diese Programme der Länder ihrer Kenntnis nach jeweils ausgestaltet sind;
3. warum es in Baden-Württemberg, verglichen mit den in Ziffer 1 erfragten Bundesländern, wesentlich länger dauert, bis die Mittel, die die Bundesregierung für Wohnraum für Auszubildende zur Verfügung stellt, verwendet werden können;
4. wie viele Rückmeldungen insgesamt im Zuge des bis zum 30. April gelaufenen Förderaufrufs bzw. Interessenbekundungsverfahrens für das Auszubildendenwohnen insgesamt eingegangen sind, unter Darstellung inwieweit es sich um konkrete Interessenbekundungen im Hinblick auf eine zukünftige Förderung und inwieweit es sich um Rückmeldungen respektive Rückfragen bzw. Hinweise zum Programm handelt (Angaben bitte in Zahlen, wie viele potenzielle Projekte angemeldet wurden, wie viele Hinweise, Rückmeldungen und Fragen zur Ausgestaltung des Programms eingingen);
5. welche Hinweise (Verbesserungsvorschläge, Rückmeldungen, Kritik, Rückfragen) konkret im Zuge dieses Interessenbekundungsverfahrens eingegangen sind;
6. welche dieser unter Ziffer 5 erfragten Hinweise die Landesregierung bei der Arbeit an den Richtlinien zur Förderung berücksichtigen wird;

7. wie sie zur dringlich formulierten Aufforderung von DGB, Handwerk BW, IHK und UBW steht, interessierte Verbände in die Formulierung eines Förderaufrufs für das Auszubildendenwohnen künftig einzubinden, respektive wie mit den konkreten Forderungen der Verbände umgegangen werden wird;
8. warum sie diese Verbände (DGB, Handwerk BW, IHK und UBW) bisher nicht in die Arbeit an einer Förderung für Wohnraum für Auszubildende einbezogen hat;
9. wie viele Wohnungen für Mitarbeitende seit Beginn des Programms „Mitarbeiterwohnen“ bis zum jetzigen Zeitpunkt in Baden-Württemberg entstanden sind;
10. wie viele Auszubildende seit Beginn des Programms „Mitarbeiterwohnen“ in entsprechend entstandenen Wohnungen untergebracht wurden;
11. wie viele der in die allgemeine Wohnraumförderung übertragenen Mittel, die ursprünglich für das für Auszubildendenwohnen vorgesehen waren (32,6 Millionen Euro in 2023), für diese Förderung von Mitarbeiterwohnungen, die explizit für Auszubildende vorgesehen waren, geflossen sind;
12. ob sie plant, die Gleichberechtigung der akademischen und beruflichen Ausbildung durch eine Förderung gemeinsamer Wohnmöglichkeiten, zum Beispiel gemeinsamer Wohnheime, dieser beiden Gruppen zu ermöglichen;
13. sollte Ziffer 12 verneint werden, aus welchen Gründen sie diese Möglichkeit nicht wahrnimmt.

24.5.2024

Hoffmann, Born, Ranger, Wahl, Dr. Kliche-Behnke

Begründung

Der Förderaufruf für eine zukünftige Förderung von Wohnraum für Auszubildende ist Ende April ausgelaufen. Es ist nun von Interesse, welche Rückmeldungen die Landesregierung dazu bisher erhalten hat und wie die Arbeit an dieser Förderung weitergeht.

Ministerin Razavi erläuterte in der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Landesentwicklung und Wohnen am 10. April 2024 im Hinblick auf das von der Bundesregierung geschaffene Sonderprogramm „Junges Wohnen“, Baden-Württemberg sei „schneller gewesen als der Bund“, indem es bereits im Jahr 2021 ein Förderprogramm „Mitarbeiterwohnen“ aufgelegt habe. Dieses Förderangebot sei explizit auch zur Schaffung von Wohnangeboten für Auszubildende erweitert worden. Man habe, so die Ministerin in der Ausschusssitzung, die Wohnraumförderung also bereits um eine „Fördersäule Mitarbeiterwohnen-Azubiwohnen“ ergänzt.

Dieser Antrag begehrt, ausgehend von diesen Aussagen des Ministeriums, Auskunft über die bisherige Bilanz der Förderlinie „Mitarbeiterwohnen“. Es ist von Interesse, in welcher Höhe Mittel im Jahr 2023 für die Mitarbeiterwohnen-Säule innerhalb der Wohnraumförderung vergeben wurden und wie viele Auszubildende seit Beginn des Programms in solche Wohnungen einziehen konnten.

Die Ministerin betonte in der besagten Ausschusssitzung ebenfalls, die für das Auszubildendenwohnen vorgesehenen Mittel, die mangels Abrufbarkeit 2023 in die allgemeine Wohnraumförderung übertragen wurden, seien ohnehin dorthin geflossen, wo sie vorgesehen waren, da das „Mitarbeiterwohnen-Azubiwohnen“ explizit auch für Auszubildende vorgesehen sei und die Mittel ja auch dafür zur Verfügung gestanden hätten. Es ist daher von besonderem Interesse, in welcher Höhe 2023 Mittel aus den übertragenen 32,6 Millionen Euro schlussendlich für jene Förderung von Mitarbeiterwohnungen, die für Auszubildende vorgesehen sind, geflossen sind.

Stellungnahme

Mit Schreiben vom 18. Juni 2024 Nr. MLW25-27-8/246 nimmt das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen im Einvernehmen mit dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Tourismus, sowie dem Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst zu dem Antrag wie folgt Stellung:

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

*1. in welchen Bundesländern es ihrer Kenntnis nach bereits Förderprogramme für
Wohnraum für Auszubildende gibt;*

Zu 1.:

Zum Stand der Förderung von Auszubildendenwohnen und zur Umsetzung der VV Junges Wohnen 2024 hat das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen (MLW) eine Umfrage an die Länder gerichtet. Bis Ende Mai 2024 gab es Rückmeldungen von 14 Ländern.

Demnach existieren in zwölf Ländern Angebote der Wohnraumförderung für das Auszubildendenwohnen. Darunter sind sieben Länder, die solche Fördermöglichkeiten bereits vor dem Jahr 2023 im Rahmen der klassischen sozialen Wohnraumförderung angeboten haben. Über Förderangebote verfügen danach derzeit Bayern, Berlin, Brandenburg, Bremen, Hamburg, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt und Schleswig-Holstein.

Mit seiner Förderlinie zum Mitarbeiterwohnen, die Auszubildende begünstigt, ist auch Baden-Württemberg hinzuzurechnen. In Sachsen erfolgt eine Förderung nach dortiger Mitteilung über Zuweisungen zur Verbesserung der schulischen Infrastruktur durch das Landesministerium für Kultus.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen wurden in Bayern, Berlin, Hessen, Rheinland-Pfalz und Sachsen-Anhalt neue Fördergrundlagen veröffentlicht, die auch auf die Schaffung von Wohnheimplätzen für Auszubildende abzielen und im Zusammenhang mit der Initiative zum Jungen Wohnen erarbeitet wurden.

2. wie diese Programme der Länder ihrer Kenntnis nach jeweils ausgestaltet sind;

Zu 2.:

Die Fördergrundlagen der Länder weichen trotz vergleichbarer Fördergegenstände inhaltlich voneinander ab. In der Mehrzahl der Förderansätze sind Anforderungen an die Anzahl der Plätze und Wohnfläche formuliert. Daneben bestehen Vorgaben im Hinblick auf die Nutzung von Räumlichkeiten, zum Beispiel in Bezug auf Wohn-, Schlaf- und Gemeinschaftsräume sowie Wasch- und Trockenräume.

Außerdem gibt es Vorgaben für Internetanschlüsse, Fahrrad- oder Pkw-Stellplätze.

Die Art und Höhe der Zuwendung bzw. der zuwendungsfähigen Kosten variiert, es gibt sowohl Fördermöglichkeiten durch Zuschüsse als auch durch Darlehen. Die Förderung kann sich pauschal auf den zu schaffenden Heimplatz beziehen oder auch an die Wohnfläche anknüpfen. Die Dauer der vorgesehenen Belegungs- und Mietbindungen variieren ebenso wie die Regelungen zur höchstzulässigen Miete. Regelmäßig wird von den Antragstellenden die Erbringung einer Eigenleistung im Sinne von Eigenkapital gefordert.

3. *warum es in Baden-Württemberg, verglichen mit den in Ziffer 1 erfragten Bundesländern, wesentlich länger dauert, bis die Mittel, die die Bundesregierung für Wohnraum für Auszubildende zur Verfügung stellt, verwendet werden können;*

Zu 3.:

Die Förderung von Wohnheimplätzen zur Wohnnutzung durch Auszubildende erfordert aufgrund der Besonderheit des Fördergegenstandes und der Begrenzung der allein wohnberechtigten Ziel- oder Nutzergruppe die Ausarbeitung eines eigenständigen und speziellen Förderansatzes. Dazu dienten die Förderaufrufe, die das MLW in diesem Zusammenhang veröffentlicht hat.

Vordringliches Ziel der Förderaufrufe ist es, das Interesse von Trägern und Investoren zu wecken, die bereit und – mit der Hilfe von Fördermaßnahmen – in der Lage sind, konkrete Projekte zeitnah umzusetzen.

Die Interessenbekundenden sollen bei der Konkretisierung einer passgenauen Fördergrundlage mit ihrem fachlichen Input mitwirken, damit entsprechende Förderentscheidungen aufgesetzt und getroffen werden können.

Der erste Förderaufruf, stieß auf hohes Interesse und animierte eine Vielzahl von Trägern, konkrete Bauprojekte für eine Förderung vorzusehen. Das Ministerium sieht sich aufgrund der hohen Anzahl von Interessensbekundungen in seinem Vorgehen bestätigt (siehe auch Antwort zu Frage 4.).

4. *wie viele Rückmeldungen insgesamt im Zuge des bis zum 30. April gelaufenen Förderaufrufs bzw. Interessenbekundungsverfahrens für das Auszubildendenwohnen insgesamt eingegangen sind, unter Darstellung inwieweit es sich um konkrete Interessenbekundungen im Hinblick auf eine zukünftige Förderung und inwieweit es sich um Rückmeldungen respektive Rückfragen bzw. Hinweise zum Programm handelt (Angaben bitte in Zahlen, wie viele potenzielle Projekte angemeldet wurden, wie viele Hinweise, Rückmeldungen und Fragen zur Ausgestaltung des Programms eingingen);*

Zu 4.:

Die Frage bezieht sich auf den Förderaufruf „Junges Wohnen – Wohnheimplätze für Auszubildende“, der Anfang Februar 2024 durch das MLW veröffentlicht wurde. Förderfähig sind danach investive Maßnahmen zur Schaffung neuer Wohnheimplätze durch Neubau, Ausbau oder Umnutzung. Das damit gestartete Interessenbekundungsverfahren lief bis Ende April 2024.

Zu dem Förderaufruf gab es über 100 inhaltliche Anfragen, die zum Teil in Interessenbekundungen mündeten.

Insgesamt sind dem MLW 74 Interessenbekundungen zur Unterstützung der gleichen Anzahl an Projekten mit insgesamt rd. 3 300 Plätzen zugegangen. Die Bekundungen werden derzeit geprüft. Bereits im Rahmen der Konzipierung der Förderaufrufe und unabhängig von Interessenbekundungen wurden umfangreiche Gespräche mit Vertretern bestehender Einrichtungen sowie potentiellen Interessenten für künftige Wohnheime geführt und Einrichtungen besucht. Ziel ist, einen möglichst passgenauen und bedarfsgerechten Förderansatz zu entwickeln.

5. *welche Hinweise (Verbesserungsvorschläge, Rückmeldungen, Kritik, Rückfragen) konkret im Zuge dieses Interessenbekundungsverfahrens eingegangen sind;*

6. *welche dieser unter Ziffer 5 erfragten Hinweise die Landesregierung bei der Arbeit an den Richtlinien zur Förderung berücksichtigen wird;*

Zu 5. und 6.:

Die Fragen 5 und 6 werden aufgrund ihres sachlichen Zusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Im Vordergrund von Anfragen stehen als Schwerpunktthemen die Definition des Status „Auszubildende“, die Überlassung der Wohnheimplätze an minderjährige Auszubildende, Kombinationen mit weiteren bundeseitigen Fördermöglichkeiten, die Höhe der erforderlichen Eigenleistung und der höchstzulässigen Miete, die Mindestanzahl an Wohnheimplätzen, der Ausgestaltung der Wohnheimplätze und inwieweit auch andere Nutzer, hier Freiwilligendienstleistende oder Berufsanfänger, wohnberechtigt sind.

Der Förderaufruf nimmt bereits die Definition der Auszubildenden vor. Andere Nutzer sind in geförderten Auszubildendenwohnheimen nicht wohnberechtigt.

Es steht den Trägerinnen und Träger frei, Wohnraum bzw. Wohnheimplätze minderjährigen Auszubildenden zu überlassen. Entscheiden sie sich dazu, ist in der Regel eine Betriebserlaubnis nach § 45 SGB VIII beim Kommunalverband für Jugend und Soziales (KVJS), dem Landesjugendamt als überörtlicher Träger der öffentlichen Jugendhilfe einzuholen. In § 13 Absatz 3 SGB VIII sind die Grundlagen für das so genannte Jugendwohnen (Unterkunft und sozialpädagogische Betreuung) festgelegt.

Kombinationen mit bundeseitigen Förderangeboten durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau und die Bundesagentur für Arbeit sind nicht ausgeschlossen.

Das Landeswohnraumförderungsgesetz verlangt für die Gewährung objektbezogener Fördermittel eine angemessene Eigenleistung der Förderempfänger. Somit ist auch beim Förderansatz „Junges Wohnen“ als Teilbereich des sozialen Wohnungsbaus von dem Erfordernis einer solchen Eigenleistung auszugehen. Bei der klassischen Förderung sozial gebundenen Mietwohnraums ist die Eigenleistung in Form von Eigenkapital zu erbringen. Sie beträgt regelmäßig 20 Prozent der Gesamtkosten des förderfähigen Vorhabens. Für den Bereich des „Jungen Wohnens“ ist die Übertragung dieser Praxis geboten.

Die höchstzulässige Miete, die den Förderempfängern nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz gestattet werden kann, entspricht nicht einer wirtschaftlich erforderlichen Kostenmiete, sondern einer vergünstigten Sozialmiete. Das heißt, von der ortsüblichen Vergleichsmiete ist ein entsprechender Mietabschlag vorzusehen, und zwar für die festzusetzende Bindungsdauer; die Einhaltung dieser Mietbindung ist zu überprüfen.

Im Förderaufruf ist für das jeweilige Objekt keine Mindestanzahl an Plätzen vorgegeben. Das MLW geht jedoch davon aus, dass im künftigen Förderansatz eine Mindestanzahl an Heimplätzen für fünf Personen vorgegeben wird.

Es zeigt sich, dass die Öffnung des Förderaufrufs hin zu verschiedenen Möglichkeiten der Ausgestaltung der Wohnheimplätze (z. B. Küche als Gemeinschaftsküche oder als Küchenzeile im Wohnraum) von Investoren positiv wahrgenommen wird.

Die Ergebnisse des Verfahrensabschnitts werden neben denen aus einer weit gestreuten, intensiven Recherche in die nachgelagerten Förderentscheidungen einfließen.

7. wie sie zur dringlich formulierten Aufforderung von DGB, Handwerk BW, IHK und UBW steht, interessierte Verbände in die Formulierung eines Förderaufrufs für das Ausbildungswohnen künftig einzubinden, respektive wie mit den konkreten Forderungen der Verbände umgegangen werden wird;

8. warum sie diese Verbände (DGB, Handwerk BW, IHK und UBW) bisher nicht in die Arbeit an einer Förderung für Wohnraum für Auszubildende einbezogen hat;

Zu 7. und 8.:

Die Fragen 7 und 8 werden aufgrund ihres Zusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Mit ihrem Schreiben vom 8. Mai 2024 an Frau Ministerin Razavi MdL haben der Deutsche Gewerkschaftsbund Baden-Württemberg, das Handwerk Baden-Württemberg, die Unternehmer Baden-Württemberg und der Baden-Württembergische Industrie- und Handelskammertag mitgeteilt, dass es aus ihrer Sicht erforderlich ist, die interessierten Verbände mit der Formulierung eines Förderaufrufs zu befassen.

Die aktuell formulierten Aufrufe haben allein initiativen Charakter, die einen Anstoß zur Realisierung von Projekten und die dahingehende Interessensbekundung auslösen sollen. Sie richten sich allein an Träger von Vorhaben und Einrichtungen, die solche Vorhaben umsetzen und betreiben. Die Bekundung des Interesses ist keine Voraussetzung einer späteren Förderung. Die Vorgehensweise war mit Blick auf die Ermittlung der Ausgangslage, der Bedarfe und im Sinne einer Machbarkeitserhebung konkreter Projektgestaltungen sachgerecht.

Die betroffenen Verbände erhalten im Rahmen der Ausgestaltung des förmlichen Förderprogramms nach der VwV Regelungen Gelegenheit zur Kenntnisnahme und zur Äußerung.

9. wie viele Wohnungen für Mitarbeitende seit Beginn des Programms „Mitarbeiterwohnen“ bis zum jetzigen Zeitpunkt in Baden-Württemberg entstanden sind;

10. wie viele Auszubildende seit Beginn des Programms „Mitarbeiterwohnen“ in entsprechend entstandenen Wohnungen untergebracht wurden;

Zu 9. und 10.:

Die Fragen 9 und 10 werden aufgrund ihres Zusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Nach Einführung der Förderlinie zum Mitarbeiterwohnen und deren Einfügung in das Wohnraumförderprogramm als besondere soziale Mietwohnraumförderung im Jahr 2020 konnten im Zeitraum ab dem Jahr 2022 bis zum 29. Mai 2024 durch die L-Bank Fördermittel mit einem Gesamtvolumen in Höhe von rund 33 Mio. Euro und einem barwertigen Subventionswert in Höhe von 20,50 Mio. Euro zugesagt werden. Damit konnten insgesamt 430 Sozialmietwohnungen für Mitarbeitende gefördert werden. Von einzelnen Bindungsbegründungen an bereits bezugsfertigen Mietwohnungen abgesehen, wurden die investiv geförderten Wohneinheiten baulich noch nicht fertiggestellt. Das gilt auch für die zusätzlich aktuell zur Förderung beantragten weiteren 28 Sozialmietwohneinheiten für Mitarbeitende, über deren Unterstützung durch die Bewilligungsstelle noch nicht entschieden werden konnte.

11. wie viele der in die allgemeine Wohnraumförderung übertragenen Mittel, die ursprünglich für das für Auszubildendenwohnen vorgesehen waren (32,6 Millionen Euro in 2023), für diese Förderung von Mitarbeiterwohnungen, die explizit für Auszubildende vorgesehen waren, geflossen sind;

Zu 11.:

Die Hälfte des auf Baden-Württemberg entfallenden Anteils der Finanzhilfen des Bundes nach der Verwaltungsvereinbarung für studentisches Wohnen und das Wohnen für Auszubildende als Teilbereich des sozialen Wohnungsbaus (rund 32,6 Mio. Euro) wurden als Verstärkung der klassischen sozialen Wohnraumförderung des Landes verwendet. Dies wurde möglich, nachdem insoweit im Jahr 2023 eine Mittelbelegung nicht möglich war. In welchem Umfang von diesem zusätzlichen Mitteleinsatz schließlich auch Projekte oder gar einzelne beantragte Wohneinheiten des sozialen Mitarbeiterwohnens profitiert haben können, lässt sich nicht nachverfolgen. Eine Kontingentierung dieser Finanzhilfen des Bundes ist nicht erfolgt.

12. ob sie plant, die Gleichberechtigung der akademischen und beruflichen Ausbildung durch eine Förderung gemeinsamer Wohnmöglichkeiten, zum Beispiel gemeinsamer Wohnheime, dieser beiden Gruppen zu ermöglichen;

13. sollte Ziffer 12 verneint werden, aus welchen Gründen sie diese Möglichkeit nicht wahrnimmt.

Zu 12. und 13.:

Aufgrund ihres inhaltlichen Zusammenhangs werden die Fragen 12 und 13 zusammen beantwortet.

Studentisches Wohnen konzentriert sich auf die Universitäts- und Hochschulstandorte, während sich Auszubildendenwohnen über das gesamte Land verteilt.

Ein gemeinsamer Förderansatz im Hinblick auf die Schaffung von Wohnheimplätzen für Studierende und Auszubildende wird auch deshalb derzeit nicht verfolgt, weil sich die Anforderungen an Wohnheime für Studierende und Auszubildende unterscheiden. Zudem befinden sich eine große Anzahl von Wohnheimprojekten bei den Studierendenwerken bereits in verbindlicher Planung. Das Land verpflichtet sich in § 12 Absatz 4 Studierendenwerkesgesetz, Investitionen der Studierendenwerke zu bezuschussen und konzentriert sich daher derzeit auf die Förderung von Projekten der Studierendenwerke. Aufgrund des durch die Interessenbekundungen deutlich gewordenen bestehenden hohen Bedarfs an zusätzlichen Wohnheimplätzen für Auszubildende ist gleichzeitig auch eine Konzentration des Fördergeschehens des MLW auf Wohnheime für Auszubildende geboten.

Razavi

Ministerin für Landesentwicklung
und Wohnen