



Förderprogramm  
Gemeinschaftliche  
Wohnprojekte

Richtlinie der Stadt Mannheim für die Gewährung von  
Zuwendungen zur Umsetzung von gemeinschaftlichen  
Wohnprojekten

# INHALTSVERZEICHNIS

- 1 **Zuwendungsziel, Rechtsgrundlage**
- 2 **Zuwendungszweck**
- 3 **Zuwendungsempfängerin oder Zuwendungsempfänger**
- 4 **Zuwendungsvoraussetzungen**
- 5 **Art und Umfang, Höhe der Zuwendungen**
- 6 **Antragstellung, Antragsprüfung**
- 7 **Bewilligung**
- 8 **Nebenbestimmungen zum Bewilligungsbescheid**
- 9 **Auszahlung der Zuwendung**
- 10 **Inkrafttreten**

## 1 Zuwendungsziel, Rechtsgrundlage

---

- (1) Bedingt durch die gesellschaftlichen Veränderungen kommen Gemeinschaftlichen Wohnprojekten eine immer größere Bedeutung zu. Gegenüber konventionellem Wohnungsbau besteht durch Gruppenmoderation, Fachunterstützung und Öffentlichkeitsmaßnahmen ein höherer – auch finanzieller – Mehraufwand

Ein Gemeinschaftliches Wohnprojekt lebt von einer Gemeinschaft u.a. in Form von gegenseitiger Unterstützung, Lebensprinzipien und Entwicklung des gemeinsamen Wohnens. Idealerweise wird dies in geeignetem räumlichen Umfeld praktiziert, z.B. in Gemeinschaftsräumen oder auf Freiflächen. Diese verursachen jedoch Kosten, die von der Gruppe aufgebracht bzw. finanziert werden müssen.

Einzelne Gemeinschaftliche Wohnprojekte legen einen Schwerpunkt u.a. auf die Schaffung von freifinanzierten preisgünstigen Mietwohnungen im Sinne des Gemeinderatsbeschlusses (145/2018).

Das Förderprogramm verfolgt das Ziel, den entstandenen Mehraufwand zu mindern und einen Anreiz zu geben, derartige Projekte zu initiieren.

- (2) Die in den Allgemeinen Richtlinien der Stadt Mannheim über die Gewährung von Zuwendungen (<https://www.mannheim.de/de/stadt-gestalten/politik/stadtrecht/finanzen>) in der derzeit gültigen Fassung getroffenen Regelungen werden durch diese speziellen Richtlinien ergänzt. Bei sachlichen-inhaltlichen Abweichungen haben die Regelungen der speziellen Richtlinien vor denen der Allgemeinen Zuwendungsrichtlinien Vorrang. Falls keine Regelungen getroffen sind, können Regelungen des Quotenmodells in der jeweils gültigen Fassung gem. Gemeinderatsbeschluss (Erstbeschluss V145/2018) angewandt werden.

## 2 Zuwendungszweck

---

Zweck der Zuwendung ist:

- (1) Die Unterstützung von Gemeinschaftlichen Wohnprojekten gem. Ziffer 4 Abs. 1 dieser Richtlinie, bei der Schaffung eines Neubaus oder dem Umbau einer Bestandsimmobilie in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern in Mannheim.
- (2) Die Schaffung freifinanzierter preisgünstiger Mietwohnungen gem. Ziffer 4 Abs. 7 dieser Richtlinie durch Gemeinschaftliche Wohnprojekte.

### 3 Zuwendungsempfängerin oder Zuwendungsempfänger

---

Antragsberechtigt sind alle privatrechtlichen Zweckvereinigungen, sofern es sich um ein Gemeinschaftliches Wohnprojekt nach Ziffer 4 Abs.1 dieser Richtlinie handelt, wie z.B. Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR), Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH / Mietshäuser Syndikat), Genossenschaften (Gen.), Stiftungen etc.

### 4 Zuwendungsvoraussetzungen

---

- (1) Förderfähig sind Gemeinschaftliche Wohnprojekte, bei denen mehrere Haushalte an einem Wohnstandort jeweils in separaten Wohnungen leben, sich aber für das gemeinschaftliche Leben, eine gegenseitige Unterstützung oder die Verfolgung eines gemeinsamen Lebensgrundsatzes entschieden haben. Die Projekte bzw. Wohngruppen werden in wesentlichen Bereichen durch die Bewohner selbst organisiert. *Definition: Bundesamt für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)*
- (2) Folgende Bestandteile sind schriftlich durch die privatrechtliche Zweckvereinigung in einem Grundsatzpapier (Satzung, Projektbeschreibung, Konzept etc.) zu vereinbaren:
  1. Zukünftige Bewohner sind Gesellschafter bzw. Mitglieder
  2. Selbstorganisation der Gruppe
  3. Zusammensetzung der Gruppe ist frei gewählt
  4. Demokratisch organisiert (Gleichberechtigung aller Mitglieder, Entscheidungen werden demokratisch getroffen)
  5. Gegenseitige Unterstützung innerhalb der Gruppe im Alltag und in besonderen Lebenslagen
  6. Gemeinsame Lebensprinzipien die auf Langfristigkeit ausgelegt sind
  7. Wirkung ins Quartier (z.B. Baulich und Räumlich, Bewohner-Kontakte, Soziale Infrastruktur)
- (3) Die privatrechtliche Zweckvereinigung muss den Kauf- bzw. Erbbaurechtsvertrag abgeschlossen haben.
- (4) Die Finanzierung des Bauvorhabens muss gesichert sein und ist durch eine Finanzierungsbestätigung nachzuweisen.
- (5) Die Realisierbarkeit bzw. Umsetzbarkeit des Bauprojekts muss durch erforderliche Baugenehmigung oder im Kenntnissgabeverfahren eingereichte Unterlagen belegt werden.

- (6) Die privatrechtliche Zweckvereinigung muss an folgenden Aktionen der Koordinierungsstelle Gemeinschaftliche Wohnprojekte mitgewirkt haben:
1. Teilnahme an Informationsveranstaltungen (z.B. Projektbörsen) während der Dauer der Interessentensuche
  2. Bereitstellung von Werbematerial für die Koordinierungsstelle, das dem Ziel der Interessentensuche dient
  3. Unterstützung des Internetauftritts der Koordinierungsstelle durch Bereitstellung einer (elektronischen) Projektbeschreibung mit Angaben der Ansprechpartner
- (7) Die Schaffung freifinanzierter preisgünstiger Mietwohnungen i.S.d. Gemeinderatsbeschlusses in der jeweils gültigen Fassung (Erstbeschluss Nr. V145/2018 vom 03.05.2018) in einem Gemeinschaftlichen Wohnprojekt, dessen Grundstücke über die Stadt Mannheim oder Tochtergesellschaften an denen die Stadt mehrheitlich oder ausschließlich beteiligt ist (z.B. GBG, MWSP) erworben wurden, ist Voraussetzung für die Zuwendung nach Ziffer 5 Abs. 3 dieser Richtlinie.

Freifinanzierte preisgünstige Mietwohnungen im Sinne des Gemeinderatsbeschlusses in der jeweils gültigen Fassung (Erstbeschluss Nr. V145/2018) sind vorrangig für Haushalte mit mittleren Einkommen vorgesehen. Die Einkommensgrenzen zur Anmietung freifinanzierter preisgünstiger Mietwohnungen legt die Stadt Mannheim fest. Ausgangsbasis für die Einkommensgrenzen von 1-Personen-Haushalten sind die jeweils gültigen Einkommensgrenzen des Förderprogramms Wohnungsbau des Landes Baden-Württemberg. Um darüber hinaus auch Familien mit mittleren Einkommen zu erreichen, werden die Einkommensgrenzen für 2-Personen-Haushalte mit einem entsprechenden Aufschlag versehen. Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen erhöht sich die Einkommensgrenze entsprechend. Die Grundmiete freifinanzierter preisgünstiger Mietwohnungen wird über einen Abschlag von 33% zur durchschnittlichen Angebotsmiete im Wohnungsneubau in Mannheim definiert. Die Anpassung der Grundmiete ist im laufenden Mietverhältnis alle 2 Jahre um höchstens 5 % bis an die Grenze der ortsüblichen Vergleichsmiete möglich. Die Bindungsdauer für die Bereitstellung der freifinanzierten preisgünstigen Mietwohnungen beträgt 20 Jahre und ist in Form eines Belegungsrechts als persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern.

Der Gemeinderat der Stadt Mannheim hat den Grundsatzbeschluss gefasst (Erstbeschluss V145/2018), dass beim Neubau von Geschosswohnungen mindestens 30 % Wohnungen mit preisgünstigen Mieten errichtet werden sollen, unabhängig von der Rechtsform.

- (8) In besonders begründeten Ausnahmefällen kann von Absatz 1,2, 3 und 6 abgewichen werden, wenn dies aus städtebaulicher Sicht und zur Erreichung der strategischen Ziele der Stadt Mannheim geboten ist.

## **5 Art und Umfang, Höhe der Zuwendungen**

---

- (1) Auf Antrag werden bei Vorliegen der Zuwendungsvoraussetzungen die Zuwendungen als Projektförderung im Wege der Festbetragsfinanzierung in Form von Zuschüssen bewilligt.
- (2) Die Höhe der Grundförderung für Gemeinschaftliche Wohnprojekte gem. Ziffer 4 Abs. 1 beträgt je Projekt:
- |                     |          |
|---------------------|----------|
| Bis 5 Wohneinheiten | 10.000 € |
| 6-14 Wohneinheiten  | 20.000 € |
| ab 15 Wohneinheiten | 30.000 € |
- (3) Die Höhe der Zuwendung für die Schaffung von freifinanzierten preisgünstigen Mietwohnungen gem. Ziffer 4 Abs. 7 beträgt pro Wohneinheit 25.000 €.
- (4) Die Zuwendungen nach Abs. 2 und 3 sind kombinierbar und betragen max. 200.000 €, sofern die Grenzen der De-minimis-Beihilfen eingehalten werden.

## **6 Antragstellung, Antragsprüfung**

---

- (1) Die Antragstellung erfolgt ergänzend zu Ziffer 3.1 der Allgemeinen Richtlinien der Stadt Mannheim über die Gewährung von Zuwendungen mit Hilfe des von der Bewilligungsstelle bereitgestellten Antragsformulars.
- (2) Ergänzend zu Ziffer 3.2.1 der Allgemeinen Richtlinien der Stadt Mannheim über die Gewährung von Zuwendungen sind dem Antrag folgende Unterlagen beizufügen:
1. Grundsatzpapier gem. Ziffer 4 Abs. 2 der privatrechtlichen Zweckvereinigung
  2. Kauf- bzw. Erbbaurechtsvertrag
  3. Finanzierungsbestätigung
  4. Baugenehmigung oder im Kenntnissgabeverfahren eingereichte Unterlagen
  5. Erklärung über erhaltene und beantragte De-minimis-Beihilfen (Vordruck)

6. Formlose Mitteilung über die beabsichtigte Anzahl der zu schaffenden freifinanzierten preisgünstigen Mietwohnungen i.S.d. Gemeinderatsbeschlusses in der jeweils gültigen Fassung (Erstbeschluss Nr. V145/2018 vom 03.05.2018).

- (3) Maßgeblich für die Verteilung der Fördermittel ist die Reihenfolge des Antragseingangs. Als eingegangen gelten nur vollständig ausgefüllte und unterschriebene Antragsformulare mit den nach Ziffer 3.2.1 der Allgemeinen Richtlinien der Stadt Mannheim über die Gewährung von Zuwendungen und Ziffer 6 Abs. 2 dieser Richtlinien erforderlichen Antragsunterlagen. Auf Verlangen der Bewilligungsstelle sind die Angaben und Unterlagen zu ergänzen. Bei nicht vollständigen Anträgen gilt als Eingangsdatum der Zeitpunkt, an dem der Bewilligungsstelle sämtliche notwendigen Unterlagen vorliegen. Wenn nach der Nachforderung die Unterlagen nicht vollständig vorgelegt werden, kann der Antrag abgelehnt werden.

## **7 Bewilligung**

---

Bewilligungsstelle im Sinne dieser Richtlinien ist:

Stadt Mannheim

Fachbereich Stadtplanung

Koordinierungsstelle für Gemeinschaftliche Wohnprojekte

Collinistr. 1

68161 Mannheim

Die Zuwendung ist im Bewilligungsbescheid als De-minimis-Beihilfe zu bezeichnen.

## **8 Nebenbestimmungen zum Bewilligungsbescheid**

---

- (1) Die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P MA) sind mit den nachfolgenden Abweichungen und Ergänzungen zum Bestandteil des Bewilligungsbescheids zu machen. Weitere Abweichungen oder Ergänzungen können nach Ziffer 5.2 bis 5.4 der Allgemeinen Richtlinien der Stadt Mannheim über die Gewährung von Zuwendungen vorgenommen werden.

(2) In den Bewilligungsbescheid sind folgende Auflagen aufzunehmen:

1. Das Gemeinschaftliche Wohnprojekt gem. Ziffer 4 Abs. 1 dieser Richtlinie ist mindestens 10 Jahre, gerechnet ab Bezugsfertigkeit, als solches zu nutzen. Der Bewilligungsstelle ist daher alle zwei Jahre eine Aufstellung der jeweiligen Wohnungsnutzer vorzulegen.
2. Bei einer Zuwendung nach Ziffer 4 Abs. 7 i.V. mit Ziffer 5 Abs. 3 dieser Richtlinie beträgt die Bindungsdauer der Bereitstellung der freifinanzierter preisgünstiger Mietwohnungen 20 Jahre nach Bezugsfertigkeit.
3. Die Einhaltung der Einkommensgrenzen und die Höhe der zulässige Miete im Sinne des Gemeinderatsbeschlusses in der jeweils gültigen Fassung (Erstbeschluss Nr. V145/2018 vom 03.05.2018) ist bei einer Zuwendung nach Ziffer 4 Abs. 7 i.V. mit Ziffer 5 Abs. 3 dieser Richtlinie zu bestätigen, ebenso ist ein Mieterwechsel der Bewilligungsstelle anzuzeigen für den die gleichen Grundvoraussetzungen gelten.

(3) Ergänzend zu Ziff. 5 ANBest-P MA sind dem Verwendungsnachweis folgende Unterlagen vorzulegen:

1. Nachweis, wie viele Wohneinheiten gebaut oder umgebaut wurden.
2. Eine Aufstellung der einzelnen Wohnungsnutzer.
3. Bei einer Zuwendung nach Ziffer 4 Abs.7 i.V. mit Ziffer 5 Abs. 3 dieser Richtlinie ist ein Nachweis des Belegungsrechts als persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch vorzulegen, sowie ein Nachweis über die Einhaltung der Grundmiete mit einem Abschlag von 33 % zur durchschnittlichen Angebotsmiete im Wohnungsneubau in Mannheim zum Zeitpunkt des Bezugs der Wohnung.

## **9 Auszahlung der Zuwendung**

---

Die Auszahlung der Zuwendung nach Ziffer 5 Abs. 2, dieser Richtlinie erfolgt nach Vorlage und Prüfung des Verwendungsnachweises.

Die Auszahlung der Zuwendung nach Ziffer 5 Abs. 3 dieser Richtlinie erfolgt nach folgendem Projektfortschritt:

1. 30 % nach Baubeginn
2. 50 % nach Fertigstellung des Rohbaus
3. Schlusszahlung nach Fertigstellung des Projekts und Vorlage bzw. Prüfung des Verwendungsnachweises. Ferner sind bei der Schlusszahlung der



Zuwendung nach Ziffer 5 Abs. 3 die Nachweise gem. Ziffer 8 Abs. 3 Nr. 3 vorzulegen.

## **10 Inkrafttreten**

---

Diese Richtlinien treten am Tag nach der Beschlussfassung durch den Mannheimer Gemeinderat in Kraft. Gleichzeitig treten die Richtlinien der Stadt Mannheim für die Gewährung von Zuwendungen für Gemeinschaftliche Wohnprojekte vom 24.03.2015 außer Kraft.