**Beilage**

Wohnraumförderung
Förderung im Programmjahr 2014

I. Entscheidungsvorlage

## 1. Grundlagen

Für die Förderung des Wohnungsbaus mit Mitteln des Bundes, des Freistaates Bayern und der Stadt Nürnberg gelten das Bayerische Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG), die Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) 2012 und die einschlägigen Bekanntmachungen und Richtlinien.

Schwerpunkte der Förderung sind:

- die Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern
- die Förderung von Eigenwohnraum sowie von Mietwohnraum im Zweifamilienhaus
- die Förderung "besonderer Wohnformen" für bestimmte Personen bzw. Personen gruppen
- die Förderung von Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie von Pflegeplätzen in stationären Altenpflegeeinrichtungen und Pflegeeinrichtungen für Menschen mit Behinderung.

Hinzu kommen der Landesplan für Behinderte, die Förderung von baulichen Maßnahmen zur Anpassung von Miet- und Eigenwohnraum an die Belange von Menschen mit Behinderung, die Darlehen des Bayerischen Zinsverbilligungsprogramms, die Förderung von Ersatzneubauten von stationären Altenpflegeeinrichtungen, die Förderung des Baus von Studentenwohnraum und der Instandsetzung von Studentenwohnheimen sowie das städtische Eigentumsprogramm "100 Häuser für 100 Familien", städtische Wohnungsbaudarlehen, der Fonds zur Realisierung wohnungspolitischer städtischer Schwerpunkte, die Grundstücksverbilligung für den geförderten Mietwohnungsbau und das Schallschutzfensterprogramm.

## 2. Neuerungen

Aufgrund der aktuellen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt, insbesondere der Entwicklung der Kauf-, Miet- und Grundstückspreise, wurden verschiedene Anpassungen der Förderprogramme noch im Oktober 2013 vorgenommen (AfS- Bericht vom 12.12.2013) bzw. für 2014 angekündigt. Die wesentlichen der ab 2014 geltenden Neuerungen werden nachfolgend dargestellt:

Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern

- Die Kostenobergrenze der Kostengruppen 300 und 400 wurde auf 1.800 Euro je Quadratmeter Wohnfläche (2013: 1.640 Euro/ m²) angehoben. Damit wird die Kostenobergrenze deutlich stärker erhöht als bislang üblich über die jährliche Anpassung an den Preisindex für Wohngebäude. Der Höchstsatz für das objektabhängige Darlehen steigt damit auf 900 Euro je Quadratmeter Wohnfläche (2013: 820 Euro/m²).
- Beim belegungsabhängigen Darlehen gilt weiterhin der im Jahr 2012 von 5,75 % auf 2,75 % abgesenkte Zinssatz für die ersten zehn Jahre. Für das 11. bis 25. Jahr wird der Zinssatz neu auf 3,25 % festgesetzt. Damit besteht für die Wohnungsunternehmen für den gesamten Bindungszeitraum finanzielle Planungssicherheit.

- Im Hinblick auf die Novellierung der HOAI im Jahr 2013 wurde die Pauschale für die anrechenbaren Architekten- und Ingenieurleistungen auf 18 % der Kosten der Kostengruppe 300 und 400 (bisher 15,4 %) angehoben.
- Die Pauschale für Bewirtschaftungskosten (Verwaltung, Instandhaltung) wurde von 20 Euro auf 15 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gesenkt.

Förderung von Eigenwohnraum sowie von Mietwohnraum im Zweifamilienhaus

Seit diesem Jahr entfällt die einmalige Bearbeitungsgebühr, die bisher ein Prozent des Darlehensbetrags ausmachte.

## 3. Verplanungsrahmen im Jahr 2014

Das Bayerische Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat hat die Mittel für das Bayerische Wohnungsbauprogramm freigegeben.

Damit steht folgendes Förderbudget für das Jahr 2014 zur Verfügung:

Bayerisches Wohnungsbauprogramm:

| | |
|---|---|
| - Landesmittel | 10.800.000 Euro |
| - Kompensationsmittel des Bundes | 3.200.000 Euro |
| Insgesamt | 14.000.000 Euro |

| | |
|---|---|
| Bayerisches Modernisierungsprogramm | 5.000.000 Euro |

Die Stadt Nürnberg stellt folgende Wohnungsbaumittel bereit:

| | |
|---|---|
| - Städtische Wohnungsbaudarlehen | 500.000 Euro |
| - Eigentumsprogramm "100 Häuser für 100 Familien" | 750.000 Euro |
| - Fonds zur Realisierung wohnungspolitischer Schwerpunkte | 160.000 Euro |
| - Grundstücksverbilligung für den geförderten Mietwohnungsbau | 300.000 Euro |
| - Schallschutzfensterprogramm | 100.000 Euro |
| Insgesamt | 1.810.000 Euro |

In Summe stehen für Nürnberg im Jahr 2014

20.810.000 Euro

an Fördermitteln für den Wohnungsbau bereit, wobei ein Teilbetrag der Landesmittel in Höhe von 3.100.000 Euro bis zur Verabschiedung des Nachtragshaushaltes 2014 gesperrt ist.

Das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm der BayernLabo ist nicht enthalten, weil hierfür ausreichend Mittel vorhanden sind und es deshalb keine fixen Zuteilungen für die Bewilligungsstellen gibt. Im Jahr 2013 wurden für das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm rund 5,2 Mio. Euro bereitgestellt.

## 4. Fazit

Der Verplanungsrahmen für das Bayerische Wohnungsbauprogramm fällt in diesem Jahr geringer aus als im Vorjahr aus zwei Gründen:

Anders als 2013 steht keine Maßnahme im Rahmen des experimentellen Wohnungsbaus an. Im Jahr 2013 waren hierfür 5,1 Mio. Euro zugewiesen worden. Die Zuweisung für das Bayerische Modernisierungsprogramm ist ebenfalls niedriger als letztes Jahr. Sie erfolgte allerdings als erste Tranche. Bei Bedarf können zusätzliche Mittel angefordert werden.

Der Ansatz für Landes- und Kompensationsmittel des Bundes liegt dagegen um 2,2 Mio. Euro über dem des Vorjahres.

An städtischen Mitteln stehen in diesem Jahr 250.000 Euro mehr für die städtischen Wohnungsbaudarlehen zur Verfügung. Die Erhöhung des Mittelansatzes steht in Zusammenhang mit der Verbesserung der Programmkonditionen (AfS-Bericht vom 18.07.2013).