

**Wohnraumförderung
Förderung im Programmjahr 2018**

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. Personengruppen
- die Förderung von Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie von Pflegeplätzen in stationären Pflegeeinrichtungen.

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 Pflegeeinrichtungen, 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 Schwerpunkte, die Grundstücksverbilligung für den geförderten Mietwohnungsbau und das Schallschutzfensterprogramm.

2. **Neuerungen**

Anhebung der Einkommensgrenzen

Die Einkommenshöchstgrenzen, die der Bestimmung der Zielgruppe der Wohnraumförderung dienen, sind im Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) geregelt. Sie wurden im Jahr 2007 so festgelegt, dass damals rund 60% der bayerischen Haushalte Zugang zur Wohnraumförderung hatten, sowohl als Mieter einer geförderten Wohnung wie auch als Käufer oder Bauherr von selbstgenutztem Wohneigentum.

Gerade in den letzten Jahren hat sich der Anteil der durch die Wohnraumförderung erreichten Haushalte auf Grund von Einkommenssteigerungen jedoch deutlich verringert. Um dem Grundgedanken des Gesetzgebers Rechnung zu tragen und mehr Haushalten die Chance auf angemessenen, bezahlbaren Wohnraum zu eröffnen, werden die Einkommensgrenzen zum 01.05.2018 angehoben.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Änderungen im Einzelnen:

Haushaltsgröße	Art. 11 BayWoFG (alt)	Art. 11 BayWoFG (neu)	
		Einkommensgrenze	entsprechendes Bruttoeinkommen jährlich etwa
1 Person	19.000 EUR	22.600 EUR	33.400 EUR
2 Personen	29.000 EUR	34.500 EUR	51.000 EUR
zuzügl. jede weitere haushaltsangehörige Person	6.500 EUR	8.500 EUR	12.750 EUR
zuzügl. jedes haushaltsangehörige Kind	1.000 EUR	2.500 EUR	3.700 EUR

Außerdem wird das zuständige Staatsministerium (jetzt: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr) ermächtigt, zukünftige Anpassungen der Einkommensgrenzen auf dem Verordnungsweg vorzunehmen. Dadurch entfällt das ansonsten notwendige, langwierige Gesetzgebungsverfahren.

Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern

Die Kostenobergrenze der Kostengruppen 300 + 400 („reine Baukosten“) wurde im Hinblick auf den vom Bayerischen Landesamt für Statistik festgestellten Preisindex für Wohngebäude turnusgemäß auf 2.000 EUR je Quadratmeter (2017: 1.920 EUR/m²) angehoben. Der Höchstsatz für das objektabhängige Darlehen beträgt 50 % der Kostenobergrenze und liegt damit bei 1.000 EUR je Quadratmeter (2017: 960 EUR/m²).

Die Pauschale für Architekten- und Ingenieurleistungen wird von 18 % auf 20 % erhöht.

Bei den Konditionen wurden folgende Verbesserungen bei den Konditionen vorgenommen:

Der Zinssatz des **belegungsabhängigen Darlehens** wird für Anträge der Jahre 2018 und 2019 von 2,75 % auf 1,75 % für den gesamten Bindungszeitraum von 25 Jahren gesenkt.

Die Tilgung des **objektabhängigen Darlehens** beträgt in der Regel 1 %. Ab sofort kann der Darlehensnehmer auch eine höhere Tilgung von bis zu 4 % vereinbaren.

Der Tilgungssatz vorrangiger Kapitalmarktdarlehen war, mit Ausnahme von KfW-Darlehen und Bausparkassendarlehen, bisher auf höchstens 2 % begrenzt. Die laufende Darlehensstilgung darf ab sofort bis zu 4 % zuzüglich ersparter Zinsen betragen. Damit kann sich der Investor bereits nach ca. 20 – 25 Jahren freie Beleihungsspielräume z. B. für eine dann fällige Modernisierung schaffen.

Ansonsten sind die Vorgaben für die Wohnraumförderung sowohl der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr als auch der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt (BayernLabo) unverändert geblieben.

Förderung von Eigenwohnraum

Der Tilgungssatz vorrangiger Kapitalmarktdarlehen war, mit Ausnahme von KfW-Darlehen und Bausparkassendarlehen, auch bei der Förderung von Eigenwohnraum bisher auf höchstens 2 % begrenzt. Vor dem Hintergrund der Niedrigzinsphase sowie der Wohnimmo-

bilienrichtlinie wurden die Konditionen dahingehend geändert, dass die laufende Darlehensstilgung ab sofort bis zu 4 % zuzüglich ersparter Zinsen betragen darf. Damit ist eine schnellere Entschuldung durch eine höhere Tilgung möglich.

3. Verplanungsrahmen im Jahr 2018

Das Bayerische Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat hat die Mittel für das Bayerische Wohnungsbauprogramm freigegeben. Die landesweit für die Wohnraumförderung zur Verfügung gestellten Mittel wurden im Programmjahr 2018 gegenüber dem Vorjahr um 67,8 Mio. EUR auf 503 Mio. EUR erhöht und setzen sich aus Landesmitteln in Höhe von 165 Mio. EUR, Eigenmitteln der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt über 140 Mio. EUR sowie Zuweisungen aus dem Bundeshaushalt in Höhe von 198 Mio. EUR zusammen. Die Beteiligung des Bundes erfolgt bis einschließlich 2019 in Form von Kompensationszahlungen. In dem Koalitionsvertrag 2018 wurde vereinbart, dass der Bund seine Kofinanzierung bis 2021 fortsetzt.

Der Ansatz für die städtischen Fördermittel im Jahr 2018 bleibt gegenüber dem Jahr 2017 unverändert.

Damit steht in Nürnberg folgendes Förderbudget für das Jahr 2018 zur Verfügung:

Bayerisches Wohnungsbauprogramm:	
- Landesmittel	9.000.000 EUR
- Kompensationsmittel des Bundes	18.000.000 EUR
- Eigenmittel der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt	<u>16.000.000 EUR</u>
Insgesamt	43.000.000 EUR
Bayerisches Modernisierungsprogramm	5.400.000 EUR
Die Stadt Nürnberg stellt folgende Wohnungsbauittel bereit:	
- Städtische Wohnungsbaudarlehen	500.000 EUR
- Eigentumsprogramm „100 Häuser für 100 Familien“	750.000 EUR
- Fonds zur Realisierung wohnungspolitischer Schwerpunkte	160.000 EUR
- Grundstücksverbilligung für den geförderten Mietwohnungsbau	300.000 EUR
- Schallschutzfensterprogramm	<u>100.000 EUR</u>
Insgesamt	1.810.000 EUR

In Summe stehen für Nürnberg im Jahr 2018

50,21 Mio. EUR

an Fördermitteln für den Wohnungsbau bereit (Vorjahr: 42,21 Mio. EUR).

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 2017 wurden für das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm rund 3,9 Mio. EUR bereitgestellt.

4. Fazit

Für Vorhaben im Nürnberger Stadtgebiet stehen im Jahr 2018 insgesamt 50,21 Mio. EUR (Vorjahr: 42,21 Mio. EUR) an Wohnraumfördermitteln des Freistaats Bayern und der Stadt Nürnberg bereit. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr resultiert aus einer Aufstockung der Fördermittel aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm für Nürnberg. So wurde für

Nürnberg der Verplanungsrahmen aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm im Vergleich zum Vorjahr um einen Betrag von 8 Mio. EUR auf 43 Mio. EUR im Jahr 2018 erweitert. Er ist aufgrund der zahlreichen Vorhaben für den geförderten Mietwohnungsbau, die in diesem Jahr zur Bewilligung vorangemeldet wurden, nach derzeitigem Stand überzeichnet. Der zusätzliche Bedarf in Nürnberg ist bei der Bayerischen Obersten Baubehörde gemeldet worden. Da die Nachfrage bayernweit groß ist, wird von zusätzlichen Zuweisungen für die Wohnraumförderung im Rahmen eines zweiten Nachtragshaushalts ausgegangen.