

## 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) 2022 und die einschlägigen Bekanntmachungen und Richtlinien.

Schwerpunkte der Förderung sind:

- die Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern in der Einkommensorientierten Förderung (EOF)
- die Förderung von Eigenwohnraum sowie von Mietwohnraum im Zweifamilienhaus
- die Förderung „besonderer Wohnformen“ für bestimmte 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 des Baus von Studentenwohnraum und der Instandsetzung von Studentenwohnheimen sowie das städtische Eigentumsprogramm „100 Häuser für 100 Familien“, städtische Wohnungsbau-darlehen und das Schallschutzfensterprogramm.

Bewilligungsstellen für die Wohnraumfördermittel sind in Bayern grundsätzlich die sieben Bezirksregierungen, außer in den kreisfreien Städten München, Nürnberg und Augsburg: Hier ist die jeweilige Kommune selbst Bewilligungsstelle, auch für die staatlichen Fördermittel. In Nürnberg nimmt der **Stab Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat** diese Aufgabe wahr.

### 2. **Neuerungen**

Die Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB 2022) wurden zum 01.04.2022 neu gefasst und in einigen wichtigen Punkten, insbesondere beim Mietwohnungsbau grundlegend geändert:

#### **a) Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern**

##### Einkommensorientierte Förderung (EOF):

##### Objektabhängiges Darlehen

Das objektabhängige Darlehen beträgt neu bis zu 25 % der „reinen Baukosten“ (Kostengruppen 300 + 400) und wird somit um die Hälfte reduziert. Für 2022 liegt sie bei 650 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Kostenobergrenze der reinen Baukosten wurde turnusgemäß nach dem Preisindex für Wohngebäude auf 2.600 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche (2021: 2.250 Euro/m<sup>2</sup>) angehoben.

### Ergänzender Zuschuss

Der ergänzende Zuschuss wird von 300 Euro auf 500 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche erhöht.

### Neuer Förderbaustein „Nachhaltigkeitszuschuss“

Bei besonders nachhaltigen Vorhaben, das sind solche, bei denen zum Beispiel nachwachsende Rohstoffe, lokale Erzeugung erneuerbarer Energien und Klimaanpassungsmaßnahmen zum Einsatz kommen, kann zusätzlich ein Zuschuss von bis zu 200 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche gewährt werden.

### Neuer Förderbaustein „Energieeffizienz“

Einen Zuschuss von bis zu 100 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche gibt es für zusätzliche Kosten aufgrund von erhöhten energetischen Anforderungen, die über den im Gebäudeenergiegesetz geforderten Mindeststandard hinausgehen.

### Neuer Förderbaustein „drauf und dran- nachhaltig erneuern und erweitern“

Wird ein bestehendes Gebäude um mindestens 25% erweitert und zugleich energetisch verbessert, wird für die Erweiterung der allgemeine Zuschuss von 500 Euro auf bis zu 625 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöht. Für den modernisierten Gebäudeteil beträgt der allgemeine Zuschuss bis zu 375 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.

### Verlängerung von Miet- und Belegungsbindungen

Die Verlängerung von Bindungen wurde als neuer Bestandteil in die Wohnraumförderung aufgenommen. Bei EOF- geförderten Mietwohnungen, deren Bindungen in den nächsten fünf Jahren auslaufen, können diese um weitere 15 Jahre verlängert werden. Die Darlehensförderung wird, was den Bestandteil objektabhängiges Darlehen angeht, zu den bis dahin geltenden Konditionen fortgeführt, der belegungsabhängige Darlehensteil zu den dann geltenden Förderbedingungen.

## **b) Wohneigentum**

Bei der Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums sind die Förderkonditionen gleichgeblieben. Erhöht werden die Pauschalen für die Bewirtschaftungskosten um 5 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche und die Mindestbeträge, die einem Haushalt aus dem Nettoeinkommen nach Berücksichtigung der laufenden Kosten aus der Finanzierung des Förderobjekts für den Lebensunterhalt verbleiben müssen. Diese steigen für den Antragsteller von 1.000 Euro auf 1.100 Euro monatlich und für jede weitere Person von 250 Euro auf 275 Euro. Damit wird der allgemeinen und aktuell zunehmenden Preissteigerung in allen Lebensbereichen Rechnung getragen.

## **c) Bayerisches Modernisierungsprogramm**

Auch hier wurden die Richtlinien angepasst und damit die Förderkonditionen deutlich verbessert: Der allgemeine ergänzende Zuschuss wird von 100 Euro auf 200 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche verdoppelt. Daneben kann ein weiterer Zuschuss von 200 Euro gewährt werden, wenn es sich um ein besonders nachhaltiges Vorhaben (vgl. oben: Förderbaustein Nachhaltigkeitszuschuss) handelt. Die Mittel können mit einem Investitionszuschuss aus den Programmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) kombiniert werden.

### 3. Verplanungsrahmen für das Jahr 2022

Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat die Mittel für das Bayerische Wohnungsbauprogramm in Höhe von bayernweit 865 Mio. Euro freigegeben, wobei der Ansatz gegenüber 2021 um 15 Mio. Euro erhöht wurde. In 2022 werden keine Eigenmittel der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt bereitgestellt. Die Bundesmittel VV-Klima stehen aktuell für Bewilligungen noch nicht zur Verfügung. Die Zuweisung an den Stab Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat erfolgte am 25.07.2022.

Für Nürnberg steht damit folgendes Förderbudget im Jahr 2022 zur Verfügung:

Bayerisches Wohnungsbauprogramm:

- Landesmittel	35.000.000 EUR
- Bundesmittel	17.000.000 EUR
- Bundesmittel VV-Klima	<u>20.000.000 EUR</u>
Insgesamt	72.000.000 EUR

Die Stadt Nürnberg stellt folgende Fördermittel bereit:

- Städtische Wohnungsbaudarlehen	365.000 EUR
- Grundstücksverbilligung für den geförderten Mietwohnungsbau	255.000 EUR
- Eigentumsprogramm „100 Häuser für 100 Familien“	638.000 EUR
- Schallschutzfensterprogramm	<u>114.000 EUR</u>
Insgesamt	1.372.000 EUR

In Summe stehen für Nürnberg im Jahr 2022

**73,37 Mio. Euro**

an Fördermitteln für den Wohnungsbau bereit (Vorjahr: 66,72 Mio. Euro).

Das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm der BayernLabo ist nicht enthalten, weil hierfür ausreichend Mittel vorhanden sind und es deshalb keine fixen Zuteilungen für die Bewilligungsstellen gibt. Zum Vergleich: im Jahr 2021 wurden für das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm rund 5,5 Mio. Euro bereitgestellt. Die Mittel für das Bayerische Modernisierungsprogramm werden bedarfsweise zugewiesen. Bayernweit steht außerdem ein begrenzter Mittelansatz aus dem Corona-Investitionsprogramm für die neuen Zuschuss-Förderbausteine zur Verfügung. Diese Mittel werden nach dem Windhundprinzip abgerufen, um einen zeitnahen Abruf sicherzustellen.

### 4. Fazit

Die Konditionen der Einkommensorientierten Förderung (EOF) und des Bayerischen Modernisierungsprogramms haben sich mit den neuen Förderbestimmungen deutlich verbessert. Insbesondere mit dem erhöhten allgemeinen Zuschuss und der Einführung der zwei weiteren Zuschusselemente ist man in der EOF den langjährigen Forderungen der Wohnungswirtschaft entgegengekommen, die Förderung attraktiver zu gestalten. Bei entsprechender technischer Ausstattung beträgt der Zuschussanteil auf diese Weise in Summe neu bis zu 800 Euro statt bisher 300 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Damit wird ein Förderschwerpunkt auf nachhaltiges und energieeffizientes Bauen gelegt. Die Bewilligungsstellen für den geförderten Wohnungsbau erhalten eine erweiterte Entscheidungskompetenz, was die Förderhöhe angeht. Die Ausrichtung auf die Themen Nachhaltigkeit und Klimaschutz erfordert eine komplexere und vertiefte Information, Beratung und Prüfung im Rahmen der Förderung. Dies setzt ein profundes technisches Wissen in den Fachbereichen voraus.

Für Vorhaben im Nürnberger Stadtgebiet stehen im Jahr 2022 insgesamt 73,37 Mio. Euro an Wohnraumfördermitteln des Freistaats Bayern und der Stadt Nürnberg zur Verfügung. Dem Stab Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat als Bewilligungsstelle für die Fördermittel liegen Voranmeldungen zur Förderung im Jahr 2022 von rund 160 Mio. Euro vor. Aufgrund der Mittelsituation werden Teilbewilligungen erforderlich sein sowie Förderungen auf das kommende Jahr verschoben werden. Das StMB behält sich, abhängig vom Mittelabfluss, bis Jahresende Umverteilungen der Fördergelder unter den bayernweit zehn Bewilligungsstellen vor.