

Wohnraumförderung Förderung im Programmjahr 2023

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) 2023 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 Wohnraumförderung sind in Bayern die Bezirksregierungen sowie die Städte München, Nürnberg und Augsburg. In Nürnberg nimmt der Stab Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat diese Aufgabe wahr.

2. Neuerungen

Die Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB 2023) wurden zum 03.05.2023 neu gefasst und in einigen wichtigen Punkten, insbesondere beim Mietwohnungsbau deutlich verbessert:

a) Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern

Einkommensorientierte Förderung (EOF):

Objektabhängiges Darlehen

Die Höhe des Förderdarlehens, das mit 0,5% verzinst wird, ist neu durch die Laufzeit der Förderung gestaffelt. Durch eine Verlängerung der Laufzeit auf bis zu 55 Jahre steigt das objektabhängige Darlehen auf bis zu 60 % (2022: 25%) der „reinen Baukosten“ (Kosten-gruppen 300 + 400). Bislang konnte der Bauherr zwischen Laufzeiten von 25 oder 40 Jahren bei gleicher Förderung frei wählen. Die Kostenobergrenze der reinen Baukosten wurde turnusgemäß nach dem Preisindex für Wohngebäude auf 3.000 Euro je m² Wohnfläche (2022: 2.600 Euro/m²) angehoben.

Das objektabhängige Darlehen erhöht sich auf bis zu 1.800 Euro je Quadratmeter Wohnfläche bei einem gleichbleibend attraktiven Zinssatz von 0,5 Prozent über die gesamte Bindungsdauer. Die Darlehenshöhe ist nach Bindungsdauer gestaffelt (1200 je Quadratmeter Wohnfläche bei 25 Jahren, 1500 EUR je Quadratmeter Wohnfläche bei 40 Jahren und 1800 EUR je Quadratmeter Wohnfläche bei 55 Jahren Bindungsdauer).

Belegungsabhängiges Darlehen

Das belegungsabhängige Darlehen ist mit nun 2,75 % Zins p.a. (bislang 1,75 % p.a.) zinsvergünstigt und 15 Jahre tilgungsfrei.

Ergänzender Zuschuss

Der ergänzende Zuschuss wird von 500 Euro auf 600 Euro je m² Wohnfläche erhöht. Im Gegenzug wurde die Förderung für Energieeffizienz (100 Euro je m²) gestrichen.

Neuer Förderbaustein „Ortskernzuschuss“

Für das Bauen in städtebaulich integrierten Lagen wurde ein Zuschuss von bis zu 100 Euro pro Quadratmeter eingeführt.

Förderbaustein „drauf und dran- nachhaltig erneuern und erweitern“

Wird ein bestehendes Gebäude um mindestens 20% erweitert (2022: mind. 25 %) und zugleich energetisch verbessert, wird für die Erweiterung der allgemeine Zuschuss von 600 Euro auf bis zu 750 Euro (2022: max. 625 EUR) je Quadratmeter Wohnfläche erhöht. Für den modernisierten Gebäudeteil beträgt der allgemeine Zuschuss bis zu 600 Euro (2022: max. 375 EUR) je Quadratmeter Wohnfläche.

b) Wohneigentum

Bei der Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums wurden die Förderkonditionen ebenfalls verbessert. Für den Erwerb bestehenden Wohnraums erhalten Haushalte einen Zuschuss, der auf 50.000 EUR erhöht wurde (2022: 30.000 EUR). Der Zuschuss pro Kind wurde auf 7.000 EUR erhöht (2022: 5.000 EUR). Die Mindestbeträge, die einem Haushalt aus dem Nettoeinkommen nach Berücksichtigung der laufenden Kosten aus der Finanzierung des Förderobjekts für den Lebensunterhalt verbleiben müssen, wurden angehoben. Damit wird der allgemeinen und aktuell zunehmenden Preissteigerung in allen Lebensbereichen Rechnung getragen. Sie steigen für den Antragsteller von 1.100 EUR auf 1.200 EUR monatlich und für jede weitere Person von 275 EUR auf 300 EUR.

c) Bayerisches Modernisierungsprogramm

Auch hier wurden die Richtlinien angepasst und damit die Förderkonditionen verbessert: Der allgemeine ergänzende Zuschuss wird von 200 EUR auf 300 EUR je m² Wohnfläche erhöht.

3. Verplanungsrahmen für das Jahr 2023

Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat die Mittel für das Bayerische Wohnungsbauprogramm in Höhe von rd. 1,0 Mrd. EUR freigegeben, davon ein Anteil von rd. 390 Mio. EUR an Bundesmitteln. Die Zuweisung an den Stab Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat erfolgte am 16.05.2022.

Für Nürnberg steht damit folgendes Förderbudget im Jahr 2023 zur Verfügung:

Bayerisches Wohnungsbauprogramm:

- Landesmittel	20.000.000 EUR
- Bundesmittel	60.000.000 EUR
- Eigenmittel der BayernLabo	<u>2.000.000 EUR</u>
Insgesamt	82.000.000 EUR

Die Stadt Nürnberg stellt folgende Fördermittel bereit:

- Städtische Wohnungsbaudarlehen	426.000 EUR
- Grundstücksverbilligung für den geförderten Mietwohnungsbau	255.000 EUR
- Eigentumsprogramm „100 Häuser für 100 Familien“	638.000 EUR
- Schallschutzfensterprogramm	<u>120.000 EUR</u>
Insgesamt	1.439.000 EUR

In Summe stehen für Nürnberg im Jahr 2023

83,44 Mio. EUR

an Fördermitteln für den Wohnungsbau bereit (Vorjahr: 73,37 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. Zum Vergleich: im Jahr 2022 wurden für das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm rund 3,6 Mio. EUR bereitgestellt. Die Mittel für das Bayerische Modernisierungsprogramm werden bedarfsweise zugewiesen.

4. Fazit

Zinssteigerungen, hohe Energie- und Materialpreise sowie der Fachkräftemangel belasten den Bausektor derzeit besonders stark. Mit der Aufstockung der Fördermittel auf 1,0 Mrd. EUR (2022: 865 Mio. EUR) und den verbesserten Konditionen der Förderprogramme soll die Realisierung bezahlbaren, geförderten Wohnraums trotz der derzeit herausfordernden Rahmenbedingungen weiter attraktiv für die Bauherren bleiben.

Für Vorhaben im Nürnberger Stadtgebiet stehen im Jahr 2023 insgesamt 83,44 Mio. EUR 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 2023 von knapp 170 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.