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 Wohnungsbaudarlehen 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) gelten unverändert fort. Ergänzend dazu gab es folgende Änderungen:

a) Einkommensgrenzen

Die Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung nach Art. 11 BayWoFG wurden zum 1. September 2023 um rund 25 Prozent erhöht. Durch die Anhebung der Einkommensgrenzen sind Haushalte bis weit in die Mittelschicht anspruchsberechtigt. Beispielsweise stieg die gesetzliche Einkommensgrenze für eine Familie mit einem Kind von bisher 45.000 Euro auf 57.100 EUR. Letzteres entspricht einem Bruttojahreseinkommen von rund 81.600 EUR. Anlass für die Änderungen war, dass aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung immer weniger Haushalte in den Kreis der für die Wohnraumförderung Berechtigten fielen. Mit den erhöhten Einkommensgrenzen sind rd. 60 % der bayerischen Bevölkerung förderberechtigt.

b) Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern - EOF

Die Kostenobergrenze der reinen Baukosten wurde turnusgemäß nach dem Preisindex für Wohngebäude zum 01.02.2024 auf 3.100 EUR je m² Wohnfläche (2022: 3.000 EUR/m²) angehoben.

c) Förderung von Wohnraum für Auszubildende

Die Richtlinien für die Förderung von Wohnraum für Auszubildende (AzubiR 2024) traten am 15.02.2024 in Kraft. Gefördert werden Wohnplätze für Auszubildende eines staatlich anerkannten Ausbildungsberufes sowie Schülerinnen und Schüler von Berufsfach-, Techniker-, Meisterschulen und Fachakademien, die eine Ausbildung am Ausbildungsstandort Bayern absolvieren. Dabei richtet sich das Programm insbesondere an gemeinnützige Träger und Organisationen, Träger und Organisationen der freien Wohlfahrtspflege und Jugendhilfe, der beruflichen Bildung, Berufs- und Fachverbände kommunale Unternehmen und Kommunen. Es steht aber auch anderen Interessenten offen. Besonderer Abstimmungsbedarf besteht bei der Förderung von Wohnplätzen, die mit minderjährigen Auszubildenden belegt werden, wodurch das Wohnheim eine Einrichtung im Sinne des § 45a SGB VIII ist, die unter Aufsicht der Kinder- und Jugendhilfe steht. In diesen Fällen muss eine Erlaubnis zum Betrieb der Einrichtung vorliegen. Zudem sollten geeignete Konzepte der Träger zur Betreuung der Minderjährigen vorgelegt werden.

3. Verplanungsrahmen für das Jahr 2024

Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) hat dem Stab Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat am 09.04.2024 Mittel für das bayerische Wohnungsbauprogramm im Rahmen der vorläufigen Haushalts- und Wirtschaftsführung als erste Tranche zugewiesen. Bayernweit sind, vorbehaltlich der Verabschiedung des Haushalts 2024/2025, Mittel für die Wohnraumförderung in Höhe von rd. 1,2 Mrd. EUR vorgesehen, davon ein Anteil von rd. 490 Mio. EUR an Bundesmitteln.

Für Nürnberg steht derzeit damit folgendes Förderbudget im Jahr 2024 zur Verfügung:

Bayerisches Wohnungsbauprogramm:	
- Landesmittel	22.000.000 EUR
- Bundesmittel	30.000.000 EUR
- Eigenmittel der BayernLabo	0 EUR
Insgesamt	52.000.000 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	120.000 EUR
Insgesamt	1.439.000 EUR

In Summe stehen für Nürnberg im Jahr 2024 momentan

53,44 Mio. EUR

an Fördermitteln für den Wohnungsbau bereit.
Die Zuteilung einer zweiten Tranche an Mittel wurde vom StMB für Mitte des Jahres angekündigt. Die Höhe ist derzeit noch nicht bekannt.

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 2023 wurden für das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm rund 8,8 Mio. EUR bereitgestellt. Die Mittel für das Bayerische Modernisierungsprogramm werden bedarfsweise zugewiesen.

4. Fazit

Für Vorhaben im Nürnberger Stadtgebiet stehen zum jetzigen Zeitpunkt 52 Mio. EUR an Wohnraumfördermitteln des Freistaats Bayern zur Verfügung, ergänzt durch 1,44 Mio. EUR städtischer Fördermittel.

Das StMB hat, nachdem am 06.06.2024 der Doppelhaushalt 2024/2025 verabschiedet wurde, in diesem Jahr die Zuweisung einer zweiten Mitteltranche für Juli angekündigt. Bis Jahresende behält es sich zudem, abhängig vom Mittelabfluss an den bayernweit zehn Bewilligungsstellen, Umverteilungen der Fördergelder vor. Zum Vergleich: 2023 es gab nur eine Zuweisung (82 Mio. Euro am 16.05.2023) ohne zweite Tranche sowie zwei Umverteilungen zum Jahresende (1,8 Mio. EUR am 24.10.2023 und 5 Mio. EUR am 21.11.2023). In 2023 konnten in Nürnberg somit Vorhaben mit insgesamt 88,8 Mio. EUR aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm gefördert werden.

Bedingt durch die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die verbesserten Konditionen der Förderprogramme ist die Nachfrage in Nürnberg nach Mitteln der Wohnraumförderung seit 2023 auf Rekordniveau, während der freifinanzierte Wohnungsbau eingebrochen ist. Dem Stab Wohnen liegen für 2024 Voranmeldungen für Vorhaben mit über 860 Wohnungen und einem Förderbedarf von knapp 237 Mio. Euro vor.

Das StMB ist über den hohen Mittelbedarf in Nürnberg informiert. Die Zuweisung der Mittel sowie eventuelle Umverteilungen durch das StMB erfolgen in engem Austausch mit den Bewilligungsstellen wie dem Stab Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat anhand regelmäßiger Meldungen zu Mittelbedarf und Mittelabfluss.

Da aufgrund der Vielzahl der angemeldeten Vorhaben und der Mittelsituation nur ein geringer Teil der gemeldeten Vorhaben gefördert werden kann, ist eine Priorisierung der zum Zuge kommenden Vorhaben erforderlich geworden. Hierbei berücksichtigt Ref. VII/SW insbesondere etwaige Verpflichtungen zwischen Stadt und Antragsteller aus städtebaulichen Verträgen, bestehenden Vertrauensschutz, Qualität der Planung (Übereinstimmung mit Förderbestimmungen, Ergebnis Wettbewerb etc.), Realisierungszeitpunkt usw.