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) Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern- EOF

Die Kostenobergrenze der reinen Baukosten wurde turnusgemäß nach dem Preisindex für Wohngebäude zum 01.02.2025 auf 3.150 EUR je m² Wohnfläche (2024: 3.100 EUR/m²) angehoben.

3. Verplanungsrahmen für das Jahr 2025

Im bayerischen Doppelhaushalt stehen 2024/ 2025 je 1,1 Mrd.EUR zur Verfügung, davon ein Anteil von rd. 490 Mio. EUR an Bundesmitteln. Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) hat dem Stab Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat am 02.01.2025 Mittel für das Bayerische Wohnungsbauprogramm zugewie-

sen. Ende Februar wurden die Bewilligungsstellen angewiesen, keine Bewilligung oder vorzeitigen Massnahmenbeginn mehr zu erteilen. Ende Juni hat die Bayerische Staatsregierung dann ein Sommer- und ein Herbstpaket mit 100 bzw. 300 Mio. EUR angekündigt.

Für Nürnberg steht damit folgendes Förderbudget im Jahr 2025 zur Verfügung:

Bayerisches Wohnungsbauprogramm:	
- Landesmittel	41.421.650 EUR
- Bundesmittel	11.029.600 EUR
- Eigenmittel der BayernLabo	0 EUR
Insgesamt	52.451.250.EUR

Die Stadt Nürnberg stellt folgende Fördermittel bereit:	
- Städtische Wohnungsbaudarlehen	500.000 EUR
- Grundstücksverbilligung für den geförderten Mietwohnungsbau	300.000 EUR
- Eigentumsprogramm „100 Häuser für 100 Familien“	750.000 EUR
- Schallschutzfensterprogramm	120.000 EUR
Insgesamt	1.670.000 EUR

In Summe stehen für Nürnberg im Jahr 2025

54,12 Mio. EUR

an Fördermitteln für den Wohnungsbau bereit (Vorjahr: 53,44 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 2024 wurden für das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm rund 16,7 Mio. EUR bereitgestellt. Die Mittel für das Bayerische Modernisierungsprogramm werden bedarfsweise zugewiesen.

4. Entwicklungen im Programmjahr 2025

Dem Stab Wohnen lagen zu Jahresbeginn Anträge für 12 Vorhaben mit 1.008 Wohnungen und einem Förderbedarf von knapp 310 Mio. Euro vor. Bedingt durch die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die verbesserten Konditionen der Förderprogramme ist die Nachfrage nach Mitteln der Wohnraumförderung seit 2023 auf Rekordniveau.

Die Förderung aller Programmbereiche des Bayerischen Wohnungsbauprogramms von Mietwohnungsbau (EOF), Wohneigentum über das Bayerische Modernisierungsprogramm, Anpassungsmaßnahmen für Menschen mit Behinderung bis zu Studierenden- und Azubiwohnen wurde seit Ende Februar bayernweit für das Programmjahr 2025 gestoppt. Diese bislang noch nicht dagewesene Situation ergibt sich aus der großen Vielzahl von Verbindlichkeiten aus den Vorjahren, die in 2025 ff zur Auszahlung kommen. Sommer- und Herbstpaket wurden im Juni aufgelegt, um trotz der Mittelsituation die Förderung ausgewählter, wohnungspolitisch dringlicher Vorhaben zu ermöglichen. Die Pakete werden im Vorgriff auf das kommende Jahr und mit Restmitteln aus Vorjahren finanziert. Bei dem Sommerpaket wurde Nürnberg nicht berücksichtigt. Die Entscheidung des Bauministeriums für das Herbstpaket steht noch aus.

Mietwohnungsbauvorhaben (EOF und Bayerisches Modernisierungsprogramm) mit bereits erteilter Zustimmung zum vorzeitigen Massnahmenbeginn, die in 2025 bezugsfertig werden, können abweichend dazu weiter bewilligt werden. Neue vorzeitige Massnahmenbeginne dürfen nicht erteilt werden. Für die Eigentumsförderung steht das Zinsverbilligungsprogramm der BayernLabo sowie das städtische „100 Häuser für 100 Familien“- Programm zur Verfügung. Raten aus Bewilligungen der Vorjahre werden weiter ausbezahlt.

Die Förderkonditionen wurden aufgrund der Haushaltssituation abgeändert und gelten seit dem Sommerpaket. Die Auszahlung der Darlehensraten wurde gestreckt und erfolgt neu nicht mehr nur nach Baufortschritt, sondern auch in zeitlicher Abfolge zur Bewilligung: So wird die vierte und letzte Rate (20% der Darlehenssumme) künftig fünf Jahre nach Bewilligungsbescheid und nach restloser Fertigstellung und bestimmungsgemäßer Belegung ausgezahlt. Die Auszahlung der Zuschüsse wurde ebenfalls gestreckt. Für Vorhaben mit bereits erteiltem vorzeitigen Maßnahmenbeginn gelten nach aktuellem Stand die bislang gültigen Auszahlungskonditionen nach Baufortschritt, d.h. spätestens mit der Bezugsfertigkeit wird bewilligt und ausgezahlt.

Dass seit Februar 2025 keine Bewilligung neuer Vorhaben oder VZM möglich ist, hat u.a. Konsequenzen für Vorhaben, die nach Quotenregelung/ Baulandbeschluss i.V. mit städtebaulichen Verträgen anteilig gefördert werden. Denn deren Förderung muss generell vor Baubeginn/ Auftragsvergabe bewilligt sein bzw. vorab muss ein vorzeitiger Massnahmenbeginn erteilt sein. Um für den Fall, dass keine Fördermittel zur Verfügung stehen, dennoch nicht mit der Auftragsvergabe bzw. dem Baubeginn warten zu müssen, hat Ref VII/SW den „Preisgedämpften Wohnungsbau“ entwickelt. Um frühzeitig aus der Verpflichtung nach städtebaulichem Vertrag für den anteiligen geförderten Wohnungsbau entlassen werden zu können, bevor diese fristgemäß erlischt, wird im Gegenzug anteilig preisgedämpfter Wohnungsbau für mittlere Einkommen vereinbart. Dieser ist mit einer Bindungsdauer von 25 Jahren für Mieter der Einkommensstufen 2 und 3 vorgesehen, wobei die Mieten oberhalb der EOF- Erstvermietungsmiete, aber unter den Marktmieten liegen.