Wohnungsbelegung im geförderten Wohnungsbau
hier: Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 17.02.2025

Sachverhalt

1. Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern in der Einkommensorientierten Förderung (EOF)

1.1 Einkommensorientierte Wohnraumförderung (EOF) in Bayern

Der Freistaat stellt Bundes- und Landesmittel in Form von Förderdarlehen und Zuschüssen für Bau von bezahlbaren Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern durch private und öffentliche Bauherren, Wohnungsunternehmen und Baugenossenschaften zur Verfügung. Ziel des Förderprogramms ist die Sicherstellung einer angemessenen Wohnversorgung für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen. Bewilligungsstellen für die Wohnraumförderung sind die Bezirksregierungen sowie die Städte München, Nürnberg und Augsburg. In Nürnberg nimmt der Stab Wohnen/SW im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat diese Aufgabe wahr und setzt ergänzend dazu die städtischen Förderprogramme um. Er fungiert als Schnittstelle zwischen Ministerium, Kommunalpolitik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft und den Bürgerinnen.

1.2 Verteilung der Einkommensstufen in der einkommensorientierten Förderung

Die Zuordnung einer Wohnung zu einer der drei Einkommensstufe der Förderung erfolgt im Rahmen des Bewilligungsverfahrens. Sie setzt einen „bedeutsamen Bedarf nach diesem Wohnraum“ (Nr. 9.1 Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) 2023) voraus und richtet sich nach dem örtlichen Bedarf (Nr. 10 WFB 2023). Neben der Bedarfsermittlung durch die Wohnungsvermittlung im Amt für Existenzsicherung und soziale Integration/SHA wird der Standort hinsichtlich bestehender, angrenzender Bebauung, Bewohnerschaft, Sozialstruktur und anderen Daten aus der Wohnungsmarktbeobachtung untersucht, um eine ausgewogene Quartiersentwicklung zu gewährleisten.

Aufgrund der kontinuierlich hohen Zahl der Vormerkungen für eine geförderte Wohnung bei SHA in der Einkommensstufe 1, wurden in den Jahren 2015 – 2024 von 3.114 Wohnungen 2.821 in der Einkommensstufe 1 gefördert. Zu den wohnungssuchenden Haushalten der Einkommensstufen 2 und 3 liegen keine Vormerkungen zum Vergleich vor, da diese keine Vormerkungspflicht haben und sie ohne amtliche Vermittlung, allein unter Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins, eine geförderte Wohnung anmieten können.

Im Jahr 2023 wurden die Einkommensgrenzen für berechtigte Haushalte im Zuge der Neufassung der Wohnraumförderbestimmungen (WFB 2023) um rd. 25 % erhöht, sodass deutlich mehr Haushalte auch mit mittleren Einkommen förderberechtigt wurden. Damit sind insbesondere auch Familien mit Erwerbseinkommen und Kindern erfasst, die große Probleme haben, bezahlbare Wohnungen zu finden. Um diesem anwachsenden Nutzerkreis Rechnung zu tragen und so gleichzeitig eine ausgewogene Mischung der Einkommensstufen und Bewohnerschaft innerhalb der geförderten Wohnungen zu realisieren, hat Ref. VII in der Folge eine geänderte Aufteilung der Einkommensstufen in EOF-Vorhaben von 50 % EK-Stufe 1 und 50 % EK-Stufen 2 und 3 festgelegt, die seither angewandt wird.

	Stufe 1		Stufe 2		Stufe 3	
Haushaltstyp	**Einkommens-grenze**	**entsprech. Bruttoeinkommen jährl. etwa**	**Einkommens-grenze**	**entsprech. Bruttoeinkommen jährl. etwa**	**Einkommens-grenze**	**entsprech. Bruttoeinkommen jährl. etwa**
Alleinstehend	17.500 EUR	26.200 EUR	22.900 EUR	33.900 EUR	28.300 EUR	41.700 EUR
Ehepaar	27.500 EUR	40.500 EUR	35.350 EUR	51.700 EUR	43.200 EUR	62.900 EUR
Ehepaar mit 1 Kind	37.400 EUR	54.700 EUR	47.250 EUR	68.700 EUR	57.100 EUR	82.800 EUR
Ehepaar mit 2 Kindern	47.300 EUR	68.800 EUR	59.150 EUR	85.700 EUR	71.000 EUR	102.700 EUR
Ehepaar mit 3 Kindern	57.200 EUR	82.900 EUR	71.050 EUR	102.700 EUR	84.900 EUR	122.500 EUR

Einkommensgrenzen im geförderten Wohnungsbau seit dem 1. September 2023

Neben dieser vorhabens- bzw. gebäudeinternen sozialen Mischung infolge Zuordnung der geförderten Wohnungen auf die drei Einkommensstufen wird bei Vorhaben mit städtebaulichem Vertrag im Rahmen der Quotenregelung (Baulandbeschluss) über den vereinbarten geförderten Anteil außerdem eine Mischung von 40% gefördertem und 60% freifinanziertem Wohnraum auf der beplanten Baufläche sichergestellt. Bei Bauvorhaben ab 41 Wohnungen und ohne Verpflichtung, gefördert nach Quotenregelung zu bauen, ist ein Anteil von maximal 50% sog. „freiwillig“ geförderter Wohnungen zulässig, während mindestens 50% der Wohnungen freifinanziert zu errichten sind.

2. Vermittlung von Wohnungen in der Einkommensorientierten Förderung (EOF)

2.1 Vermittlungsverfahren

Für öffentlich geförderte Wohnungen (frühere Förderwege) und Wohnungen der Einkommensstufe 1 in der EOF besteht ein Benennungsrecht zugunsten der Stadt Nürnberg, welches von SHA ausgeübt wird.

Bei Freiwerden oder Erstvermietung einer solchen Wohnung werden dem Vermieter nach Art. 5 des Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes (BayWoBindG) in Verbindung mit § 3 der Durchführungsverordnung Wohnungsrecht (DVWoR) mindestens fünf wohnungssuchende Haushalte zur Auswahl vorgeschlagen. Bei Wohnungen der Einkommensstufe 1 wählt der Vermieter ausschließlich aus der von SHA erstellten Vorschlagsliste, welcher der vorgeschlagenen Haushalte einen Mietvertrag erhält. Das Vorschlagsrecht obliegt allein SHA. Es werden weitere Vorschläge erstellt, wenn mit keinem der zunächst vorgeschlagenen Haushalte ein Mietvertrag abgeschlossen werden kann. Wünsche des Vermieters können nur im Einzelfall insoweit berücksichtigt werden, wie gesetzliche Vorgaben nicht tangiert werden.

Wohnungen der Einkommensstufen 2 und 3 kann der Vermieter eigenverantwortlich im Rahmen seines Portfolios anbieten. Die Mieterhaushalte müssen beim Vermieter lediglich die Wohnberechtigung aus einem vorzulegenden Wohnberechtigungsschein nachweisen. Die Entscheidung obliegt nur dem Vermieter. Bei fehlenden Interessenten kann durch SHA eine Vorschlagsliste vorgemerkter Haushalte der entsprechenden Einkommensstufen erstellt werden.

2.2 Vorschlagskriterien für Stufe 1

Bei Wohnungsvorschlägen für Wohnungen der Einkommensstufe 1 werden die Dringlichkeit und die Strukturkomponente (Art. 5 Satz 4 und 5 BayWoBindG) berücksichtigt. Für die Einstufung der

Dringlichkeit findet ein mit der Regierung von Mittelfranken abgestimmter Kriterienkatalog Anwendung. Je nach objektiver Dringlichkeit werden dem Haushalt vorgegebene Punkte zugeschrieben. Obdachlosigkeit, drohender Wohnungsverlust, gesundheitliche Gründe oder unzureichende Wohnverhältnisse sind maßgebliche Gründe für die Einstufung der Dringlichkeit.

Mit der Strukturkomponente soll eine einseitige Bewohnerstruktur vermieden werden. Aufgrund der Strukturkomponente (Art. 5 Satz 5 BayWoBindG) dürfen möglichst nur solche Wohnungssuchende benannt werden, deren Einzug einseitige Bewohnerstrukturen weder schafft noch verfestigt.

Strukturelle Gründe erschweren den letztgenannten Ansatz - insbesondere, wenn es sich um größere Bauvorhaben handelt. So sind beispielsweise in der Einkommensstufe 1 Haushalte im Transferleistungsbezug schon allein aufgrund der gesetzlichen Einkommensgrenzen deutlich überrepräsentiert. Im Jahr 2024 waren 62,8 % aller wohnungssuchenden Haushalte Empfänger von Transferleistungen, beziehen also Bürgergeld, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung oder Hilfe zum Lebensunterhalt (2023: 63,4 %).

Des Weiteren stellt die Gestaltung der Wohnungsgrößen innerhalb eines Objektes oder Bauvorhabens einen determinierenden Faktor für die tatsächliche Belegung dar. Korrespondierend mit den Wohnungsgrößen können nur bestimmte Haushaltsgrößen vorgeschlagen werden. Hinzu kommen beispielsweise Belegungsvorgaben aus der Wohnraumförderung (bspw. Belegungsvorbehalt für kinderreiche Familien), die mit der Wohnungsvermittlung abgestimmt sind.

Die Zahl der ausländischen Wohnungssuchenden (d.h. im wohnungssuchenden Haushalt lebt **keine** Person mit deutscher Staatsbürgerschaft) in der Einkommensstufe I hat sich insbesondere aufgrund des russischen Angriffskrieges in der Ukraine im betrachteten 5-Jahres-Zeitraum um ca. 31 % erhöht und bewegt sich seit 2023 bei rund 48 % der Gesamtzahl der wohnungssuchenden Haushalte. Hiervon stellen Wohnungssuchende aus der Ukraine mit 27,8 % den größten Anteil dieser Personengruppe, gefolgt von Wohnungssuchenden aus dem Vorderen Orient (21,0 %) und von EU-Ausländern (19,9 %). Ein vergleichbares Bild zeigt die Auswertung nach Personenkreis „anerkannte Geflüchtete“. Im Jahr 2024 waren 2.266 Haus-halte aus diesem Personenkreis wohnungssuchend vorgemerkt. Auch hier war der Treiber der Entwicklung das Fluchtgeschehen aus der Ukraine.

Die Entwicklung der Haushalte mit Transferleistungsbezug spiegelt grds. die Lage am Arbeitsmarkt wieder, wobei auch hier ein Teil auf das Fluchtgeschehen aus der Ukraine zurück-zuführen ist.

Bei größeren Bauvorhaben mit vielen EOF-Wohnungen der Einkommensstufe 1 ist eine Beachtung der Strukturkomponente nur schwerlich umsetzbar, sodass die sozialen Herausforderungen, denen einige der Haushalte neben einer schlechten Einkommenssituation zusätzlich begegnen, aufgrund der Ballung sichtbarer werden. Eine Sicherstellung des sozialen Gleichgewichts und die damit einhergehenden Heterogenität der Bewohnergruppen in den jeweiligen Gebäuden gestaltet sich daher gerade bei Neubauvorhaben mit einer großen Anzahl geförderter Wohnungen schwierig.

Die Herstellung einer sozialen Durchmischung innerhalb eines Quartiers mit freifinanzierten Wohneinheiten stellt hierbei aus Sicht von Ref.V/SHA einen langfristig zielführenderen Ansatz dar um einerseits eine sozialverträgliche Bewohnerstruktur zu schaffen und zugleich eine ressourcenschonende Zielerreichung sicherzustellen.

Im Zuge der aktuellen Krise der Bauwirtschaft ist der geförderte Wohnungsbau auch für Unternehmen und Anleger attraktiv geworden, die keinen gemeinwohlorientierten Auftrag haben und bislang wenig Expertise in der Bestandhaltung einschließlich der Belegung geförderten Wohnraums haben. Im Gegensatz zu bspw. kommunalen oder kirchlichen Immobilienunternehmen spielt der Wert der jeweiligen Immobilie für das Portfolio eine größere Rolle als ein sozialer Auftrag, der ggf. zusätzliche Investitionen, z.B. in Nachbarschaftstreffs oder eine eigene Sozialarbeit für die Mieterin-

nen und Mieter, erfordern würde. Unternehmen wie z.B. die wbg oder das Siedlungswerk Nürnberg, die diese Dienstleistungen vorhalten, verweisen auf deren wirtschaftlich positiven Auswirkungen, da sie Fluktuation, Mietausfallrisiken und Abnutzung der Wohnanlagen begrenzen. Der Stab Wohnen weist im Rahmen von Beratungsgesprächen auf die positiven kurz- und langfristigen Aspekte solcher Überlegungen und Investitionen hin.

3. Fazit

Der geförderte Wohnungsbau ist das wichtigste Instrument, um bedarfsgerecht bezahlbaren Wohnraum für lange Zeit sicherzustellen. Der Stab Wohnen als Bewilligungsstelle und das Sozialamt mit der Wohnungsvermittlung stehen bei der Förderung von Wohnungsbauvorhaben in bewährt engem fachlichem Austausch. In ihren Funktionen sind sie direkt und frühzeitig über Entwicklungen der Wohnraumförderung sowie Veränderungen auf der Bedarfsseite informiert und steuern so die zu fördernden Maßnahmen entsprechend den jeweiligen Rahmenbedingen fundiert und zielgenau.

Seit der Erhöhung der Einkommensstufen der Wohnraumförderung bis in die Mittelschicht im Jahr 2023 sind rd. 60 % der Nürnberger Haushalte förderberechtigt. Die infolgedessen verstärkte Berücksichtigung der höheren Einkommensstufen 2 und 3 sowie der verbindliche freifinanzierte Anteil der Wohnungen soll eine ausgewogene soziale Mischung der geförderten Vorhaben künftig sicherstellen.