AfS-Anträge EOF-Förderung - Abstimmung der Vorlagen
Stellungnahme SW

I. SW nimmt wie folgt zu den Anmerkungen von Ref. V Stellung:

zu Stellungnahme Ref V zu
Wohnungsbelegung im geförderten Wohnungsbau
hier: Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 17.02.2025
und **Wohnungsmarkt in Nürnberg**
hier: Anträge der SPD-Stadtratsfraktion vom 26.03.2025

Eine **sozial ausgewogene Mischung durch anteilig freifinanzierten Wohnungsbau**, wie von Ref. V postuliert, wird durch die konsequente Anwendung folgender bestehender Regelungen bereits jetzt erreicht. Diese Regeln gelten für jedes Vorhaben, sie sind transparent und den Bauherren und den Akteuren bekannt. **Es bedarf keiner fallweisen Abstimmung, da die erforderlichen Regelungen bereits grundsätzlich festgelegt wurden**:

- gesetzliche Vorgaben der Wohnraumförderung: Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB)

  Die Bewilligungsstelle beim Stab Wohnen ist eine von bayernweit 10 Stellen, die im übertragenen Wirkungskreis als Staatsbehörde i.R. der gesetzlichen Vorgaben tätig ist. Für Vorhaben in Mittelfranken außerhalb des Nürnberger Stadtgebiets hat diese Aufgaben die Regierung in Ansbach als Bewilligungsstelle inne. Diese holt gemeindlicher Stellungnahmen ein und trifft eigenständige Vergabeentscheidungen bezüglich der Wohnraumförderung.
- in Baugebieten mit Städtebaulichen Verträgen beträgt der geförderte Anteil generell 40% der Wohnungen, 60 % sind freifinanziert. Dies besagt die Quotenregelung, die in dem vom Stadtrat beschlossenen Baulandbeschluss den bezahlbaren Wohnraum behandelt.
- bei gefördertem Mietwohnungsbau ohne vertragliche Verpflichtungen:
  hier können maximal 40% der Wohnungen gefördert werden, 60% sind freifinanziert
- bei kleinen Bauvorhaben mit einer Größe bis zu 40 WE sind 100% gefördert möglich, wenn der Bauherr gemeinwohlorientiert ist und max. 40% Ek-St.1 bei der Belegung ein gehalten sind.

Zusätzliche Steuerung bei Belegung erforderlich
Ergänzend dazu ist es, auch aufgrund der Beschaffenheit der Vorschlagslisten, aus Sicht Ref VII/SW mittlerweile erforderlich geworden, durch die Belegung der geförderten Wohnungen ebenfalls zu steuern, um einseitige Belegungsstrukturen der geförderten Wohnungen zu vermeiden. Es besteht Konsens, dass ***Größere Bauvorhaben, die nahezu oder ausschließlich aus EK-1-Wohnungen bestehen, künftig nicht mehr gefördert werden.*** Die Bewilligungsstelle setzt daher seit 2023 eine Mischung der Einkommensstufen von max. 50% EK-Stufe 1 und 50% EK-Stufen 2 und 3 um. Aber auch schon davor gab es keine Vorhaben mit 100% EK-Stufe 1- außer den von Ref V beantragten Sozialimmobilien. Die Daten aller Vorhaben liegen Ref V über ShA vor.

Ref V selbst gibt in seiner Ausführung zum CSU- Antrag unter 2.2 zu bedenken, dass die nach BayWoBindG geforderte Vermeidung einseitiger Bewohnerstrukturen durch die sog. Strukturkomponente infolge struktureller Gründe bei der Belegung nur schwer zu erfüllen ist. Dass Ref V hierzu keine Lösung aus Sicht der Wohnungsvermittlung anbietet und stattdessen die Umsetzung der staatlichen Einkommensorientierten Förderung, wie sie- hinsichtlich der die Belegung gemischt nach Einkommensgruppen- programmatisch vorgesehen ist, pauschal ablehnt, irritiert doch sehr.

Steigender Unterstützungsbedarf bei mittleren Einkommen
Damit geht einher, dass der Gesetzgeber im Jahr 2023 die Einkommensgrenzen für berechtigte Haushalte im Zuge der Neufassung der Wohnraumförderbestimmungen (WFB 2023) um rd. 25 % erhöht hat, sodass bayernweit deutlich mehr Haushalte auch mit mittleren Einkommen förderberechtigt sind. Hiermit wurde der allgemeinen Entwicklung Rechnung getragen, dass inzwischen **auch Familien mit mittleren Einkommen aufgrund der zunehmenden Marktverengung große Probleme haben, bezahlbare Wohnungen zu finden.** In dem Zusammenhang von einem „Mitnahmeeffekt" zu sprechen, verkennt, dass diese Änderung durch den Gesetzgeber u.a. aufgrund der Einkommensentwicklung notwendig geworden war. Um dem wachsenden Nutzerkreis Rechnung zu tragen und so gleichzeitig eine ausgewogene Mischung der Einkommensstufen und Bewohnerschaft innerhalb der geförderten Wohnungen zu realisieren, hat Ref. VII auf dieser Basis 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.

Die zunehmende Wohnkostenbelastung (vgl. WMB 2023, S. 40ff) auch für mittlere Einkommen führt zu einem wachsenden Bedarf an Wohnungen der EK St. 2 und 3, der bislang nicht gedeckt ist. Passt das Wohnungsangebot im Stadtgebiet nicht, führt das vermehrt zu Umzügen in die Region. Eine entsprechende Entwicklung lässt sich an den Zahlen der Abwanderung von Haushalten aus Nürnberg erkennen. Die aktuellen Zahlen der wohnungssuchenden Haushalte der EK St 2 und 3 ergeben sich aus dem geringen Wohnungsangebot für diese Einkommen. Denn während die Haushalte der EK-Stufe 1 zwingend bei ShA gemeldet sein müssen, um von dort für eine Wohnung vorgeschlagen zu werden, werden Haushalte der EK St. 2 und 3 systembedingt i.d.R. dann erst bei ShA vorstellig, wenn sie ein entsprechendes Angebot von Vermietern entdecken und dort bei Interesse einen Wohnberechtigungsschein von ShA vorlegen müssen. Nachdem in der Vergangenheit wenig Wohnungen höherer EK-Stufen realisiert wurden und dieses Angebot daher in der Öffentlichkeit nur wenig bekannt ist, wird derzeit eine Kampagne von örtlichen Wohnungsunternehmen wie der wbg und dem ESW in Kooperation mit Ref. VII vorbereitet, die über das Angebot geförderten Wohnraums für mittlere Einkommen informiert. Die Einstufung der Bedarfe in den EK- Stufen 2 und 3 als Mitnahmeeffekte verkennt die Lebensrealität der arbeitenden Mitte. Von „aktivem Marketing" zu sprechen, unterstellt, dass man Menschen erst überreden müsste, in eine günstigere Wohnung zu ziehen. Die Zahl der Anträge ist primär auf ein fehlendes Angebot und nicht auf mangelndes Interesse zurückzuführen.

Die Entscheidung, welche Vorhaben wie gefördert werden, sollte dringend in der Hand von Ref VII/SW bleiben. Nur so ist ein agiles, flexibles Vorgehen der Bewilligungsstelle wie bisher gegenüber dem Ministerium möglich, das bisher für die optimale Versorgung von Nürnberg mit Fördermitteln gesorgt hat.

Bewährter Abstimmungsprozess mit ShA
Während die angesprochene Dimension und bauliche Dichte zum Zeitpunkt der Förderung bereits bauplanungsrechtlich vorgegeben sind, werden Wohnungsgrößen (sog. Wohnungsmix) sowie ggf. Belegungsvorbehalte i. R. des Förderverfahrens seit jeher projektbezogen zwischen den beteiligten Fachdienstellen SW (Bewilligungsstelle) und ShA (Wohnungsvermittlung) abgestimmt. Über die grundsätzliche Beteiligung von ShA zu Beginn jedes Förderverfahrens ist seit jeher auch Ref V in Kenntnis gesetzt.

Kompetenzen zum Thema Wohnen bei SW optimal gebündelt
Der Stab Wohnen beobachtet fortlaufend die stadtentwicklungsrelevanten und förderrechtlichen Entwicklungen und steuert auf dieser Grundlage beim Bewilligungsverfahren bei Bedarf nach. Er ist für die Grundlagenarbeit der städtischen Wohnungspolitik zuständig. SW erhebt regelmäßig die Daten zum Wohnungsmarkt und wertet sie aus (vgl. Wohnungsmarktbeobachtung, Wohnungsbericht etc.). Auf dieser wissenschaftlich fundierten Basis erfolgt, ebenfalls bei SW, die Konzeption und Umsetzung der Instrumente zur wohnungspolitischen

Steuerung (Bewilligungsstelle für den geförderten Wohnungsbau, Quotenregelung, Zweckentfremdungsverbot, Mietpreisbremse, Kappungsgrenze, Mietenspiegel etc.).

Durch die Abstimmung zwischen den beteiligten Fachdienststellen Ref VII/ SW und Ref V/ShA sind alle zu diesem Zeitpunkt zu klärenden Aspekte der Förderung abgedeckt. Um die Anregung von Ref V einer vertieften ressortübergreifenden Abstimmung aufzugreifen, könnte künftig eine gebündelte Stellungnahme der Dienststellen von Ref V (Wohnungsvermittlung, Bedarfsträger sozialer Infrastruktur) an die Bewilligungsstelle bei SW (analog gemeindliche Stellungnahme an Bewilligungsstellen bei Bezirksregierungen) erfolgen. Weiterer Zeit- und personalintensiver Abstimmungsprozesse bedarf es auch vor dem Hintergrund der vorliegenden politischen Vorgaben aus Sicht Ref VII abgesehen davon nicht.

Ref V-Vorschlag Monitoring der versch. EK-Klassen
Ref VII erachtet es als zielführend, dass Ref V das Monitoring in seinem Einflussbereich der Wohnungsvermittlung ausweitet und insbesondere die von Ref V selbst angeführte Problematik der Umsetzung einer gesetzlich geforderten Strukturkomponente detailliert untersucht und entsprechende Lösungsansätze entwickelt. Denn dass trotz der zahlreichen Vormerkungen der Einkommensstufe 1 im Rahmen der Belegung einseitige, sozial überfrachtete Bewohnerstrukturen nicht zu vermeiden sind, die das Image des geförderten Wohnungsbaus zunehmend belasten, ist eine Dynamik, die dringend zu entschärfen ist. Eine soziale Entmischung zu postulieren, indem die höheren Einkommensstufen in den Vorhaben reduziert werden, würde die Thematik noch verschärfen. Hier ist ein passgenauer Ansatz auf die gesellschaftlichen Entwicklungen, die die Belegung geförderter Vorhaben neuerdings erschweren, erforderlich.

Ein Monitoring, wie von Ref V vorgeschlagen, erscheint aus fachlicher Sicht nicht zielführend: Die Anzahl der Vormerkungen steht kaum in Zusammenhang mit den fertiggestellten geförderten Wohnungen der EK-Stufe 1. Die Zuwächse bei den Vormerkungen der letzten Jahre resultieren vorherrschend aus förderunabhängigen Faktoren wie den Flüchtlingsbewegungen 2015 und infolge des Kriegs in der Ukraine, aber auch aus der wirtschaftlichen Entwicklung insgesamt. So wurden – als Beispiel – in den letzten Jahren verstärkt geförderte Wohnungen realisiert. Die Zahl der Vormerkungen hat sich dennoch nicht im gleichen Maße verringert, weil durch die Fluchtbewegungen der letzten Jahre neue Berechtigte in großer Zahl dazukamen.

Fazit:
Die Abstimmung zwischen Ref V und Ref VII im Vorfeld der Behandlung der Anträge im AfS hat ergeben, dass eine grundsätzliche Klärung zwischen den Referaten zu den offenen Punkten als Grundlage für das künftige generelle Vorgehen bei EOF- Förderung vereinbart wird.