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 Geschäftsbereich des 3. Bürgermeisters diese Aufgabe wahr.

2. Neuerungen

Die Förderung neuer Projekte der Programmbereiche des Bayerischen Wohnungsbauprogramms Mietwohnraumförderung - Neubau und Modernisierung, Förderung von Wohneigentum, Anpassungsmaßnahmen sowie des Bund- Länder- Programms „Junges Wohnen“ war im Februar 2025 bayernweit ausgesetzt worden. Diese Situation hatte sich u.a. aus der großen Vielzahl von Verbindlichkeiten aus den Vorjahren ergeben, die 2025 ff. zur Auszahlung kamen. Seit Mitte 2025 hat das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) für die Förderung neuer Vorhaben zur Schaffung und Modernisierung von Mietwohnraum und Wohnraum für Studierende und Auszubildende ein Sommer-, ein Herbst- und ein Winterpaket aufgelegt. Damit wurde die jährliche Mittelzuweisung von einer Global- auf eine projektbezogene Zuweisung nach Priorisierung der Vorhaben umgestellt. Nürnberg stehen seit Jahresbeginn Mittel im Rahmen des Herbst- und Winterpakets für acht Vorhaben zur Verfügung (Neubau von Mietwohnraum- EOF, im Bayerischen Modernisierungsprogramm sowie für den Bau eines Wohnheims für Auszubildende).

Die Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB 2023) gelten mit Ausnahme der technischen Förderbestimmungen unverändert im Programmjahr 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 01.02.2026 auf 3.250 Euro je m² Wohnfläche (2025: 3.150 Euro/m²) angehoben.

Es gelten folgende Konditionen:

• Objektabhängiger Zuschuss:	
- Bindungsdauer 40 Jahre	2.000 EUR/ m²
- Bindungsdauer 55 Jahre	2.200 EUR/ m²
• Zuschuss einfaches Bauen	100 EUR/ m²
• Zuschuss Barrierefreies Bauen – Grundrisse	200 EUR/ m²
• Zuschuss Barrierefreies Bauen – Aufzug	20.000 EUR pro barrierefrei erreichbares Geschoss (ohne EG)
• Belegungsabhängiges Darlehen (Förderzinssatz)	4,50 %

Die Auszahlung der Zuschüsse und Darlehen erfolgt vom zweiten bis zum fünften Jahr nach Bautenstand und neu nach Bewilligung.

Die Förderung umfasst einen erhöhten Zuschussanteil (max. 2.500 Euro/ m² Wohnfläche plus Zuschuss Aufzug statt bisher 900 Euro/ m² Wohnfläche) bei Wegfall des objektabhängigen Darlehens. Diese Förderkonditionen werden in der Form nur 2026 angeboten.

b) Förderung von Eigenwohnraum

Die staatliche Eigenwohnraumförderung wurde im Februar 2025 eingestellt. Verblieben ist das bayerische Zinsverbilligungsprogramm der BayernLabo, mit dem der Freistaat förderberechtigte Familien durch ein zinsverbilligtes Darlehen sowie einen Kinderzuschuss von 5.000 Euro je Kind beim Bau und Erwerb von Eigenwohnraum unterstützt.

3. Verplanungsrahmen für das Jahr 2026

Im bayerischen Doppelhaushalt stehen 2026/ 2027 je 1,27 Mrd. Euro zur Verfügung, davon ein Anteil von rd. 544 Mio. Euro an Bundesmitteln aus dem Kernhaushalt des Bundes sowie weitere Mittel aus dem Sondervermögen Infrastruktur des Bundes für die Kommunen.

Für das Programmjahr steht folgendes Förderbudget zur Verfügung:

Landes- und Bundesmittel	74.814.225 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	50.000 EUR
Insgesamt	1.600.000 EUR

1,4 Mio. Euro dieser städtischen Fördermittel sind seit der Haushaltssperre vom 29.07.2026 eingefroren und können deshalb nicht mehr gebunden werden.

In Summe stehen für Nürnberg im Jahr 2026

76,41 Mio. Euro

an Fördermitteln für den Wohnungsbau bereit (Vorjahr: 55,10 Mio. Euro).

Das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm der BayernLabo ist nicht enthalten, da es sich hierbei um ein vergünstigtes Darlehen aus Eigenmitteln der BayernLabo handelt und es deshalb keine fixen Zuteilungen für die Bewilligungsstellen gibt.

Der Kinderzuschuss in der Eigenwohnraumförderung wird in Tranchen über das Jahr zugeteilt und ist deswegen im Förderbudget nicht aufgeführt.

4. Ausblick

Die Wohnraumförderung für Mietwohnraum sowie Studierenden- und Azubiwohnraum wird ab 2027 in einem sogenannten Jahresbauprogramm erfolgen. Derzeit läuft ein entsprechendes Bewerbungsverfahren beim Stab Wohnen, im Rahmen dessen die Projekte zur Förderung im Jahr 2027 bis Jahresende 2026 ausgewählt werden. Für Herbst 2026 ist eine neue Förderrichtlinie mit überarbeiteten Förderkonditionen für die Mietwohnraumförderung, die Modernisierung von Mietwohnungen und Pflegeplätzen, den Abbau von Barrieren sowie der Eigenwohnraumförderung angekündigt, die für das Jahresbauprogramm 2027 gelten soll.

Der Stab Wohnen als Bewilligungsstelle begrüßt die vom Ministerium für Wohnen, Bau und Verkehr angekündigte Zuteilung der Mittel im Rahmen von Jahresbauprogrammen ab 2027. Dies verspricht Kontinuität in der Wohnraumförderung, welche die langfristige Planung von geförderten Bauvorhaben erleichtern wird.