

# Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern

Erfahrungsbericht aus dem Förderbericht 2014



*„Die mittelbare Belegung ist ein Gewinn für alle Beteiligten. Der Mieter bekommt guten, günstigen und regional zuordenbaren Wohnraum. Die kommunalen Haushalte werden als Träger finanziell entlastet. Und es steht am Ende mehr Wohnfläche für soziale Belegung zur Verfügung.“* Dr. Klaus Zweier, Geschäftsführer Siedlungswerk Nürnberg GmbH

Wohnungsneubau mit Förderung im Rahmen der mittelbaren Belegung ist insbesondere für Wohnungsgesellschaften mit einem hohen Anteil von Bestandswohnungen interessant. Denn mit den Möglichkeiten der mittelbaren Belegung können geförderte Neubauten nach Fertigstellung für den normalen Mietmarkt freigegeben werden. Im Gegenzug werden bei Mieterwechsel Bestandswohnungen an das soziale Mietrecht gebunden. Das lohnt sich für alle Beteiligten. Die Wohnungsgesellschaft kann den neu geschaffenen Wohnraum zu Marktbedingungen vermieten. Die Ersatzwohnungen aus dem Bestand sind günstiger und verteilen sich in der Regel über verschiedene Wohnanlagen und Quartiere. Den Städten bzw. Mietern steht mehr sozialer Wohnraum zur Verfügung.

Das Siedlungswerk Nürnberg, das sich seit 1919 im sozialen Wohnungsbau engagiert, hat im Jahr 2014 das Neubauobjekt Nürnberg-Reichelsdorf, Am

Altmühlweg 3 + 5/Am Steinberg 43 mit mittelbarer Belegung realisiert. 39 Wohneinheiten wurden im Rahmen des Förderauftrags des Freistaats Bayern über ein staatliches Baudarlehen der BayernLabo neu geschaffen. Bereits in der Vergangenheit wurden viele Projekte im Bereich der EOF (Einkommensorientierte Förderung) und des Bayerischen Modernisierungsprogramms mit Krediten der BayernLabo umgesetzt. Für 2015 sind zwei weitere Bauvorhaben mit mittelbarer Belegung unter Förderung durch die BayernLabo in Nürnberg und Fürth geplant.

*Herr Dr. Zweier, welche Vorteile ergeben sich aus Ihrer Sicht durch die Möglichkeit der mittelbaren Belegung?*

*Dr. Klaus Zweier:* Nun, da gibt es einige, von denen alle Seiten profitieren. So können Neubauvorhaben, die angesichts der gegebenen Marktpreise für Grundstücke und Baukosten einen deutlichen

**„Die mittelbare Belegung hat sich – was Zielsetzung und Umsetzung angeht – in der Praxis als wirksame und wertvolle Fördermöglichkeit erwiesen.“** Britta Walther, Leiterin des Stabs Wohnen der Stadt Nürnberg





Frau Walther vom Stab Wohnen der Stadt Nürnberg, Frau Sturm und Herr Dr. Zweier vom Siedlungswerk Nürnberg sowie Hausmeister Herr Butto (von li. nach re.) besichtigen die geförderte Neubaumaßnahme am Altmühlweg in Nürnberg-Reichelsdorf.

Preisanstieg zu verzeichnen haben, zu wirtschaftlich tragfähigen Mieten vergeben werden. Die Mieten für die mittelbaren Ersatzwohnungen sind günstiger als die Neubaumieten, was die kommunalen Haushalte als Träger der Mieten für Mieter der Einkommensgruppe 1 (z. B. Hartz IV) entlastet. Die Mietfläche für die Ersatzwohnungen ermittelt sich aus dem Verhältnis der Neubaumiete zur Miete für die Ersatzwohnungen, weshalb mehr Wohnfläche für soziale Belegung zur Verfügung steht als beim Neubau. Und die Ersatzwohnungen verteilen sich über den gesamten Wohnungsbestand des Siedlungswerkes Nürnberg, weshalb die Konzentration von Sozialwohnungen in einer Anlage vermieden wird und regionale Bedürfnisse berücksichtigt werden können.

#### Mittelbare Belegung einfach umgesetzt

Der Stab Wohnen der Stadt Nürnberg hat uns über die Förderung der mittelbaren Belegung informiert und damit auf die Idee gebracht, diese bei dem geplanten Vorhaben anzuwenden. Die Möglichkeit und die Vorteile einer mittelbaren Belegung für das geplante Objekt in Nürnberg-Reichelsdorf kristallisierten sich in der Diskussion sehr schnell heraus. Da die Eingabeplanung zu dem Zeit-

punkt schon vorlag, wurde die mittelbare Belegung vor Baubeginn mit eingebracht. Das Genehmigungsverfahren über die Bewilligungsstelle Nürnberg verlief unkompliziert. Die Bereitschaft zu zielführender, konstruktiver Zusammenarbeit und ausführlicher Beratung war, wie bereits in der jahrelanger Zusammenarbeit zuvor, seitens der Stadt sehr groß.

Auch das Prozedere für das Darlehen der BayernLabo war denkbar einfach. Der Antrag auf Förderung wurde bei der Bewilligungsstelle Nürnberg mit dem entsprechenden Formblatt eingereicht. Dort wurde er zügig bearbeitet und nach der Bewilligung an die BayernLabo weitergeleitet.

#### Mit zinsgünstiger Förderung problemlos ans Ziel

Der barrierefreie und energieeffiziente Neubau im attraktiven Nürnberger Stadtteil Reichelsdorf begann im April 2014. Die Gesamtinvestition von 6,6 Mio. Euro wurde über Eigenmittel sowie je

ein objekt- und belegungsabhängiges Darlehen erbracht. Dabei kamen knapp 2,7 Mio. Euro von der BayernLabo. Der Förderkredit wird in Raten bis zur Fertigstellung Ende 2015 ausgezahlt. Das Förderdarlehen ist insgesamt auf ein Laufzeitende nach 25 Jahren ausgelegt.

„Die Zusammenarbeit mit der BayernLabo war wie immer vertrauensvoll und zuverlässig – wie es bei einer Bank sein sollte.“ Dr. Klaus Zweier, Geschäftsführer Siedlungswerk Nürnberg GmbH



## Allgemeines zur BayernLabo

Die BayernLabo ist das organisatorisch und wirtschaftlich selbständige, rechtlich unselbständige Förderinstitut der BayernLB. Als Organ staatlicher Wohnungspolitik bündelt sie die bankspezifischen Aufgaben der Wohnraum- und Städtebauförderung in Bayern und unterstützt im Rahmen ihres Staats- und Kommunalkreditgeschäfts die bayerischen Gebietskörperschaften und öffentlich-rechtlichen Zweckverbände bei der Finanzierung ihrer Aufgaben und Vorhaben.



Bayerische Landesbodenkreditanstalt  
Das Förderinstitut der BayernLB  
Brienner Straße 22  
80333 München  
[www.bayernlabo.de](http://www.bayernlabo.de)