Medieninformation

Sächsisches Staatsministerium für Regionalentwicklung

Ihr Ansprechpartner
Pascal Ziehm

Durchwahl
Telefon +49 351 564 50024

medien@smr.sachsen.de*

19.12.2023

Sozialer Wohnungsbau in Dresden und Leipzig: Freistaat erhöht Förderung

Kabinett beschließt verbesserte Förderkonditionen und erweitert Kreis der Anspruchsberechtigten

Weil sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau deutlich verschlechtert haben, hat der Freistaat Sachsen mit einer erneuten Erhöhung der sozialen Wohnraumförderung über die Förderrichtlinie gebundener Mietwohnraum (FRL gMW) gegengesteuert. Das Kabinett hat heute (19. Dezember 2023) die Förderrichtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung neugefasst.

Die Förderquote wird von 40 auf maximal 45 Prozent erhöht und die zu erwartende Baupreissteigerung berücksichtigt, die zu steigenden Angebotsmieten führen wird. Im Ergebnis wird damit die Förderung deutlich erhöht – im Schnitt um rund 20 Prozent.

»Mit der heutigen Richtlinienanpassung sorgt der Freistaat Sachsen dafür, dass trotz steigender Baupreise weiterhin sozialer Wohnraum in Dresden und Leipzig geschaffen werden kann«, erläutert Staatsminister Thomas Schmidt. »Damit ist sicherlich so manchem Wohnungsneubauvorhaben geholfen, das bereits geplant ist, aber aufgrund der Kostensituation derzeit auf der Kippe steht.«

Mit der Richtlinienänderung soll auch ein Anreiz für besonders ökologische Bauweisen geschaffen werden. Hierzu gibt es bereits die differenzierten Fördermöglichkeiten nach der mittlerweile gut eingeführten Bundesförderung für effiziente Gebäude, also vergünstigte KfW-Darlehen mit Tilgungszuschüssen für eine besonders klimafreundliche oder nachhaltige Bauweise. Auch wenn die Mittel für diese Bundesförderung im Jahr 2023 am 14. Dezember erschöpft waren, hat der Bund zugesagt, dass im neuen Jahr wieder Anträge gestellt werden können, sobald der Bundeshaushalt 2024 in Kraft tritt. Daher wurde die sächsische Förderrichtlinie gebundener Mietwohnraum so geöffnet, dass beide

Hausanschrift:
Sächsisches Staatsministerium für Regionalentwicklung
Archivstr. 1
01097 Dresden

www.smr.sachsen.de

* Kein Zugang für verschlüsselte elektronische Dokumente. Zugang für qualifiziert elektronisch signierte Dokumente nur unter den auf www.lsf.sachsen.de/eSignatur.html vermerkten Voraussetzungen.

Förderungen zusammen in Anspruch genommen werden können. Mit dieser Anpassung sind keine komplexen zusätzlichen Landesregelungen notwendig und trotzdem ist der Sozialwohnungsbau in Sachsen mit klaren Anreizen für eine ökologische Bauweise verbunden.

Zugleich wird in der Förderrichtlinie gebundener Mietwohnraum ein zweiter Förderweg eingeführt, für Wohnungen mit etwas höheren Mieten, die aber trotzdem deutlich unter dem freifinanzierten Wohnungsbau liegen. Sie sind für Haushalte, deren Einkommen um bis zu 25 Prozent über der Einkommensgrenze des ersten Förderweges liegt. Entsprechend geringer ist hier die Förderung mit maximal 35 Prozent und die festgelegte Miete etwas höher als im ersten Förderweg. Über die Verteilung der Fördermittel auf die zwei Fördervarianten entscheiden die Städte in eigener Verantwortung.

Staatsminister Thomas Schmidt abschließend: »Seit dem Start im Jahr 2018 wurden im Freistaat Sachsen in diesem Programm über 130 Millionen Euro zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus bewilligt. Insgesamt wurden damit fast 3 000 Sozialwohnungen geschaffen oder sind aktuell noch im Bau. Diese Erfolgsgeschichte wollen wir mit der Neufassung der Richtlinie fortführen.«

Die Änderung der Förderrichtlinie gebundener Mietwohnraum (FRL gMW) tritt mit Wirkung vom 1. Januar 2024 in Kraft.

Hintergrundinformationen:

Die Förderung setzt an der Miete an, die mit der Wohnung erzielt werden könnte. Der Eigentümer darf für die Dauer der Belegungsbindung die Wohnung nur an Besitzer eines Wohnberechtigungsscheines vermieten und maximal eine um den Förderbetrag je Quadratmeter reduzierte Miete verlangen. Ausgehend von einer beispielhaften Angebotsmiete von 12,00 Euro/Quadratmeter auf dem freien Wohnungsmarkt soll folgendes Rechenbeispiel die Verbesserung der Förderung verdeutlichen:

- Bisher: 12,00 Euro/Quadratmeter (Angebotsmiete zum Zeitpunkt der Bewilligung) * 40 Prozent (Fördersatz) = 4,80 Euro/Quadratmeter. Die maximale Förderhöhe (Deckel) beträgt genau 4,80 Euro/Quadratmeter, so dass eine Deckelung erst bei höheren Angebotsmieten erfolgen würde. Daraus ergibt sich für die Mieter ein Preis von 7,20 Euro/Quadratmeter (12,00 Euro - 4,80 Euro), was sehr hoch für Sozialwohnungen ist. Die Höhe der Förderung für den Bauherrn bei einer Wohnungsgröße von 50 Quadratmetern und einer Belegungsbindung von 15 Jahren beträgt 43 200 Euro (4,80 Euro/Quadratmeter x 50 Quadratmeter x 12 Monate x 15 Jahre).
- Neu: Die aktuelle Angebotsmiete von 12,00 Euro wird mit vorsichtig angesetzten 1,5 Prozent Mietsteigerung p. a. auf den Zeitpunkt der Fertigstellung in fünf Jahren prognostiziert i. H. v. 12,74 Euro/Quadratmeter x 45 Prozent (Fördersatz) = 5,73 Euro/Quadratmeter ohne Deckelung auf einen maximalen Zuschuss i. H. v. 4,80 Euro/Quadratmeter. Daraus ergibt sich eine reduzierte Sozialmiete in Höhe von 7,01 Euro/Quadratmeter (13,27 Euro - 5,97

Euro). Die Höhe der Förderung, die der Bauherr erhält, erhöht sich analog auf rund 51 500 Euro.

Weitere Sozialwohnungen – auch außerhalb der Städte Dresden und Leipzig – werden in Sachsen über die Richtlinie preisgünstiger Mietwohnraum gefördert.

Für die soziale Wohnraumförderung konnten in den letzten Jahren Finanzhilfen des Bundes und ergänzende Landesmittel im Verhältnis von rund 77 Prozent zu 23 Prozent eingesetzt werden. Im Jahr 2023 standen im Freistaat Sachsen ohne die Mittel für das sogenannte Junge Wohnen, d. h. für Studierendenwohnheime, rund 130 Millionen Euro Bundes- und Landesmittel für die soziale Wohnraumförderung zur Verfügung. Aufgrund von Restmitteln aus dem Vorjahr können im laufenden Jahr sogar über 140 Millionen Euro an Zuschüssen und Zinszuschüssen für den sozialen Wohnungsbau bewilligt werden.

Für das Jahr 2024 steht noch nicht fest, in welcher Höhe Finanzhilfen des Bundes zur Verfügung stehen werden. Der Bundeshaushalt ist noch nicht beschlossen. Zu den Konditionen finden noch Gespräche zwischen Bund und Ländern statt.