

Medieninformation

Sächsisches Staatsministerium für Infrastruktur und
Landesentwicklung

Ihre Ansprechpartnerin
Annegret Fischer

Durchwahl
Telefon +49 351 564 50021

medien@smil.sachsen.de*

12.08.2025

Freistaat novelliert Richtlinie preisgünstiger Mietwohnraum

Förderung für Modernisierung von günstigem Wohnraum leicht angepasst

Die Staatsregierung hat in ihrer heutigen (12. August 2025) Kabinettsitzung die Novellierung der Förderrichtlinie preisgünstiger Mietwohnraum (FRL pMW) des Sächsischen Staatsministeriums für Infrastruktur und Landesentwicklung gebilligt. Das Förderprogramm unterstützt mit Bundesmitteln des sozialen Wohnungsbaus und einer Landes-Kofinanzierung die Modernisierung von vorhandenem Wohnraum. Die Wohnungen sind nach der geförderten Modernisierung in der Miethöhe beschränkt und für Haushalte mit geringeren Einkommen reserviert. Sie sind damit mietpreis- und belegungsgebundene Sozialwohnungen.

Staatsministerin Regina Kraushaar zur Förderrichtlinie: »Klimawandel, Demografie, Mietpreisentwicklung: Unser Wohnungsmarkt steht vor großen Herausforderungen. Mit der Förderrichtlinie ‚Preisgünstiger Mietwohnraum‘ liefern wir einen weiteren Baustein zu einem gut aufgestellten Wohnungsmarkt, und zwar – das ist mir wichtig – überall in Sachsen. Denn unser Programm hilft dabei, auch dort Wohnraum zu verbessern, wo die Mehrkosten nicht ohne weiteres auf die Miete umgelegt werden können. Mit der Förderung können die Wohnungszuschnitte verbessert und Barrieren abgebaut werden, aber auch der Gebäudezustand selbst kann klimatauglich gemacht werden.« Zur Novellierung die Ministerin: »Eine Neufassung der Richtlinie war erforderlich, weil mit den neuen, angepassten Förderquoten noch mehr Projekte profitieren sollen. Außerdem mussten einige technische Details angepackt werden, wie zum Beispiel die Förderung bei Baudenkmälern und die Erleichterung der Vermietung im ländlichen Raum durch die Anhebung der Einkommensgrenzen.«

Hausanschrift:
**Sächsisches Staatsministerium
für Infrastruktur und
Landesentwicklung**
Archivstr. 1
01097 Dresden

<https://www.smil.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.

Konkret: Mit der Novellierung der Richtlinie werden einige Details der Förderung angepasst. Die prinzipielle Ausrichtung und Ausgestaltung der Förderung bleiben aber bestehen.

Die wichtigsten Änderungen im Details

Künftig sollen auch Eigentümer von **denkmalgeschützten Wohngebäuden** die vor zwei Jahren eingeführten, besonders attraktiven Förderkonditionen für energetisch hochwertige Modernisierungen erhalten können. Bislang wurde dafür generell gefordert, dass das Gebäude nach der Modernisierung den Standard »Effizienzhaus 85« erreicht. Dieser Standard ist für Denkmale oft nicht erreichbar, z. B. weil die geschützte Fassade nicht gedämmt werden darf. Deshalb wurde jetzt der Zielzustand für Baudenkmale auf den Standard »Effizienzhaus Denkmal« abgesenkt, so wie auch bei der korrespondierenden Bundesförderung für effiziente Gebäude.

In Gebieten außerhalb der Ballungszentren wird die **Vermietung der geförderten Wohnungen erleichtert**, indem dort der Kreis der bezugsberechtigten Haushalte vergrößert wird. Künftig sollen auch Haushalte mit einem etwas höheren Einkommen die Wohnungen beziehen dürfen. Aktuell darf zum Beispiel ein Einpersonenhaushalt maximal ein pauschaliertes jährliches Nettoeinkommen von 16.800 Euro haben; dies entspricht etwa einem Bruttoeinkommen von gut 25.000 Euro. Künftig können neu geförderte Wohnungen auch von einer Person mit einem Bruttoeinkommen von bis zu gut 31.000 Euro bezogen werden. Denn außerhalb der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten ist das Angebot an bezahlbarem Wohnraum in der Regel ausreichend. Eine Förderung wird dort weniger benötigt, um für Haushalte mit niedrigem Einkommen bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können. Wichtiger ist, dass mit der Förderung überhaupt Modernisierungen zur Anpassung an aktuelle Anforderungen ermöglicht werden.

Im vergangenen Jahr hat die Nachfrage nach Fördermitteln das Fördermittelangebot deutlich überstiegen. Damit die Mittel nicht nach dem »Windhundprinzip« vergeben werden müssen und aufwendig vorbereitete Anträge dann leer ausgehen, soll die Förderung auf die Projekte konzentriert werden, die auch mit einer etwas niedrigeren Förderung realisiert werden können. Dafür wird bei den energetisch hochwertigen Modernisierungen die **Förderquote für die nichtenergetischen Teilmaßnahmen von 70 auf 60 Prozent abgesenkt**. Die Förderung für die energetischen Teilmaßnahmen bleibt unverändert: 45 Prozent zuzüglich der Bundesförderung für effiziente Gebäude. Mit dieser maßvollen Anpassung können künftig mit dem vorhandenen Förderbudget rechnerisch gut 10 Prozent mehr Wohnungen gefördert werden. Die Förderquote wird also abgesenkt, damit mehr Projekte mit Förderung umgesetzt werden können und kein größerer Antragsüberhang entsteht.

Bisher wurde mit der direkten Förderung auch ein Förderdarlehen angeboten, dessen Zins etwa 0,25 Prozentpunkte unter dem Marktüblichen war. Weil dieses Förderdarlehen damit nur eine geringe Subventionswirkung hatte und der Sondertopf, aus dem die Zinsvergünstigung finanziert wurde, demnächst ausgeschöpft sein wird, **fallen diese Darlehen mit der Neufassung nun weg**. Darauf können sich die Antragsteller einstellen,

anders als wenn das Förderdarlehen überraschend unterjährig wegfallen würde.

Hintergrund

Die mit Hilfe der FRL pMW modernisierten Wohnungen unterliegen für 15 Jahre einer Mietpreis- und Belegungsbindung. Sie dürfen nur an Haushalte mit einem Wohnberechtigungsschein vermietet werden. Die zulässige Höhe der Miete nach der Modernisierung hängt davon ab, wie die 2023 festgesetzten Obergrenzen (6,80 Euro pro Quadratmeter, nach energetisch hochwertigen Modernisierungen 7,50 Euro pro Quadratmeter) in der jeweiligen Gemeinde nach der örtlichen Mietentwicklung fortzuschreiben sind.

Die FRL pMW hat das größte Fördervolumen im Bereich Wohnen. Im aktuellen Doppelhaushalt stehen für Bewilligungen nach der FRL pMW im Jahr 2025 bis zu rund 140 Millionen Euro sowie im Jahr 2026 bis zu fast 150 Millionen Euro zur Verfügung. Der Anteil der Bundesmittel liegt jeweils bei knapp drei Vierteln. Wohnungsvermieter können Anträge auf die Förderung an die Sächsische Aufbaubank (SAB) richten.