

FÖRDERRICHTLINIE PREISGÜNSTIGER MIETWOHNRAUM

- Novelle der RL pMW
- Details zu den Änderungen und der Erhöhung der Zuschüsse bis 75 Prozent
- Beispielrechnungen
- Hinweise zum Förderprogramm und zum Antragsverfahren

Förderrichtlinie preisgünstiger Mietwohnraum (RL pMW) novelliert

Am 30.05.2023 wurde eine Novelle der bereits seit 29.04.2021 geltende Richtlinie zur Förderung preisgünstigen Mietwohnraums vom Kabinett des Freistaates Sachsen beschlossen. Damit kann Sie einen Tag nach Veröffentlichung im Sächsischen Amtsblatt (geplant 15.06.2023) in Kraft treten. Gern möchten wir Sie schon einmal über die wesentlichen Änderungen und die attraktiven Förderbedingungen informieren. Dazu erhalten Sie in der Anlage den Beschlusstext der RL pMW.

Fördergegenstand (II. RL pMW)

Gefördert werden grundsätzlich nahezu sämtliche Maßnahmen im Rahmen von Modernisierungen an bestehenden Wohngebäuden:

- Abbau von Barrieren und Verbesserung der Zugänglichkeit von Wohnungen, Gebäude und Grundstück,
- Gebrauchswerterhöhung, insbesondere für Anpassungsmaßnahmen von Wohnungs- und Gebäudezuschnitten, Herrichtung zeitgemäßer Sanitärräume, Anbau und Modernisierung von Balkonen, Ein- und Anbau von Aufzugsanlagen einschließlich notwendiger begleitender Arbeiten,
- Schallschutz, Radonschutz, Reduzierung des Energieverbrauchs und der Kohlendioxid-Emissionen sowie Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien,
- Einbruchschutz,
- Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse, insbesondere durch die bessere Gestaltung der Außenfassade und der baulichen Außenanlagen,
- Dach- und Fassadenbegrünung und andere Maßnahmen der Klimaanpassung.

Neben der bisherigen Variante, die keinen Mindeststandard im Rahmen der Modernisierung vorsieht (nachfolgend „Teil 1“) wird die Richtlinie um einen zweiten Förderstrang ergänzt. Dabei werden sog. „energetisch hochwertige Modernisierungen“ besonders gefördert (nachfolgend „Teil 2“). Diese gelten, wenn im Rahmen der Maßnahme mindestens Effizienzhausstufe 85 (gem. BEG) erreicht wird.

Zuwendungsvoraussetzungen (IV. RL pMW)

Nachfolgend sollen die wichtigsten Zuwendungsvoraussetzungen erläutert werden. Im Rahmen der Antragstellung sind auch die sonstigen Zuwendungsvoraussetzungen kritisch zu prüfen.

Gebietskulisse

Hierbei ist zwischen den beiden Teilen zu differenzieren. Wie in der bisherigen Version gilt Teil 1 der Richtlinie in allen Gemeinden mit weniger als 300.000 Einwohnern. Faktisch sind dies alle Städte und Gemeinden mit Ausnahme von Dresden und Leipzig. Damit fokussiert die Richtlinie wie bisher vor allem auf die ländlichen Räume bzw. die Nichtmetropolen.

In Abgrenzung dazu wird die Begrenzung auf Basis der Einwohnerzahl für Teil 2 der Richtlinie gänzlich aufgehoben. Somit können auch Wohnungsunternehmen aus den Städten Dresden und Leipzig Zuwendungen für Modernisierungen zu EH85 oder besser erhalten.

Ausgangsgebäude

Das zu fördernde Gebäude muss über mehr als zwei Wohneinheiten verfügen. Damit fallen alle Einfamilien- und Doppelhäuser aus der Förderung heraus. Gleichwohl ermöglicht die Grenze auch kleinteilige Wohngebäude im ländlichen Raum (4-WE-Gebäude etc.) in die Förderung einzubeziehen.

Weiterhin muss das Gebäude bewohnt sein. Als bewohnt zählt dabei nach IV. Nr. 1 a) auch, wenn es innerhalb von zwei Jahren vor der Antragstellung mit Blick auf die Modernisierung leergezogen wurde. Sofern es sich um Baudenkmäler oder Gebäude mit „besonders erhaltenswerter Bausubstanz“ müssen die „Bewohnt“-Bedingung nicht erfüllen.

Ferner werden keine Maßnahmen gefördert, die innerhalb der letzten 15 Jahre bereits durchgeführt wurden. Dies bezieht sich auf die jeweiligen Gebäudebestandteile. Wurde beispielsweise 2009 „nur“ ein Aufzug eingebaut, kann dieser 2023 nicht noch einmal gefördert werden. Alle anderen Maßnahmen, die in den letzten 15 Jahren noch nicht durchgeführt wurden, sind jedoch förderfähig.

Wohnflächen

Da die Richtlinie beabsichtigt, Schwellenhaushalte zu fördern und der Bezug an bestimmte Einkommensgrenzen gekoppelt ist (vgl. Punkt Mietpreis- und Belegungsbindung), wurden die Wohnflächengrenzen der alten Richtlinie beibehalten; Die Begrenzung dient vor allem dazu, den Anteil der Wohnkosten am (niedrigen) Einkommen zu begrenzen. Diese Grenzen entsprechen den Flächengrenzen der Kosten der Unterkunft (1-Person-Haushalt 45 m², 2-Personen-Haushalt 60 m² etc.). Eine Überschreitung bis 10 Prozent ist nicht aufgrund baulicher Gegebenheiten möglich. In besonders begründeten Fällen (vor allem Rollstuhlwohnungen o.ä.) ist auch eine Überschreitung bis 15 Prozent möglich. Bitte beachten Sie, dass sich die Flächen nach der Anzahl der Personen und nicht nach der Anzahl der Räume richten. Somit muss vor allem im Rahmen der Vermarktung sichergestellt werden, dass die entsprechende Haushaltsgröße einzieht. Eine 2-Raum-Wohnung mit 65 m² darf also nicht von einer alleinstehenden Person bezogen werden, sondern nur von einem 2-Personen-Haushalt.

Art, Umfang und Höhe der Zuwendung (V. RL pMW)

Kernelement der Richtlinie sind Zuschüsse. Diese werden teilweise durch Darlehen ergänzt. Grundsätzlich muss dabei wieder zwischen den beiden Teilen der Richtlinie unterschieden werden.

Teil 1 (kein EH85; alle Gemeinden außer DD und L)

In diesem Teil werden unverändert 35 Prozent der zuwendungsfähigen Aufwendungen als Zuschuss gewährt. Dabei gilt ein Höchstbetrag von 580 EUR/m². Somit wurde der bisherige max. Fördersatz (400 EUR/m²) um 45 Prozent erhöht. Hintergrund sind vor allem die Baukostensteigerungen der letzten zwei Jahre. Um die maximale Zuschussquote zu erhalten dürfen die Kosten je Quadratmeter Wohnfläche demnach 1.657 EUR nicht übersteigen.

Zusätzlich zum Zuschuss wird ein Darlehen über 50 Prozent der zuwendungsfähigen Kosten gewährt. Dieses ist obligatorisch. Im besten Fall werden durch die Richtlinie also 85 Prozent der Kosten durch Zuschüsse oder Darlehen abgedeckt, so dass sich der Eigenanteil auf 15 Prozent reduziert.

Vereinfachtes Bsp. Teil 1

Komplexe Modernisierung eines Gebäudes (EH85 wird nicht erreicht), 40 WE, 2.400 m² Wohnfläche, Baukosten 4,2 Mio. EUR (= 1.750 EUR/m²)

Zuschussbetrag:

35 % von 4,2 Mio. EUR = 1.470.000 EUR

Oder max. 560 EUR/m² = 1.344.000 EUR → Zuschuss 1,344 Mio. EUR

Darlehen:

50 % von 4,2 Mio. EUR = 2,1 Mio. EUR

Eigenanteil:

4,2 Mio. abzgl. 1,344 Mio. Zuschuss abzgl. 2,1 Mio. Darlehen = 756 TEUR → 18 % EK-Anteil

Teil 2 (EH85; alle Gemeinden)

Zur Bestimmung der Fördermittelintensität muss zunächst zwischen energetischen und nicht energetischen Kosten unterschieden werden. Für den energetischen Teil ist zunächst die Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG) in Anspruch zu nehmen; die Mittel werden über die SAB beantragt, so dass kein eigenständiger paralleler Antrag beim BAFA oder der KfW notwendig ist. Aktuell werden je nach Effizienzstufe 5 bis 25 Prozent als Tilgungszuschuss gewährt. Der Freistaat Sachsen stockt den Zuschuss um 45 Prozent auf. Für den nicht-energetischen Investitionsteil wird ein Zuschuss von 70 Prozent ohne und 75 Prozent mit Nachhaltigkeitszertifikat (ohne Deckelung!) gewährt, der vom Freistaat übernommen wird. Somit lassen sich je nach Vorhaben wirtschaftlich sehr interessante Zuschüsse von zum Teil über 60 Prozent über alle Kosten erzielen. Zusätzlich bietet das Programm die Möglichkeit den Differenzbetrag (bis auf 100 Prozent) durch Darlehen zu finanzieren. Der Zinssatz beträgt (auch im Teil 1) aktuell (Stand 31.05.2023) 3,19 Prozent p.a.

Vereinfachtes Bsp. Teil 2

Komplexe Modernisierung eines Gebäudes zum EH85 (ohne Nachhaltigkeitszertifikat), 40 WE, 2.400 m² Wohnfläche, Baukosten 4,8 Mio. EUR (= 2.000 EUR/m²); der energetische Anteil beträgt 1 Mio. EUR

Zuschussbetrag:

Energetischer Teil: 1 Mio. EUR * (5 % BEG + 45 % Land) = 500 TEUR

Nicht energetischer Teil: 3,8 Mio. EUR * 70 % = 2,66 Mio. EUR

Gesamtzuschuss: 3,16 Mio. EUR → 65,8 %

Darlehen:

4,8 Mio. EUR abzgl. 3,16 Mio. EUR Zuschuss = 1,64 Mio. EUR (34,2 %)

Eigenanteil:

0 EUR

Vereinfachter Cash-Flow:

6,50 EUR/m² * 2.400 m² * 12 Monate = 187.000 EUR

Abzgl. 25 % pauschale Bewirtschaftungskosten = 140 TEUR

Abzgl. 5 % Leerstand/Mietausfall = ca. 131 TEUR

Kapitaldienst: 3 % Tilgung + 3,19 % Zins auf 1,64 Mio. EUR = 101,5 TEUR

→ Cash-Flow + 30 TEUR

Mietpreis- und Belegungsbindung (vgl. VI. RL pMW)

Die Mittel der Richtlinie stammen – wie bisher – vom Bund, der die Mittel als „soziale Wohnraumförderung“ gem. Wohnraumförderungsgesetz an die Länder verteilt. Bedingung dabei ist eine Herausgabe der Mittel mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung. Diese beträgt wie bisher 15 Jahre.

Die maximale Miete beträgt zunächst 6,80 EUR/m² (Teil 1) bzw. 7,50 EUR/m² (Teil 2). Die Beträge werden jährlich dynamisiert.

Ebenfalls ist eine Belegungsbindung vorgeschrieben. Das bedeutet, dass nur Mieter einziehen dürfen, die einen Wohnberechtigungsschein vorlegen. Dieser wird durch die Städte gewährt, wenn bestimmte Einkommensgrenzen nach der Sächsischen Einkommensgrenzenverordnung eingehalten werden. Diese wurden im Rahmen der Novelle nicht verändert. Die Einkommenssätze der Verordnung lassen sich nicht 1:1 als Brutto- oder Nettoeinkommen verstehen. Umgerechnet ergeben sich Bruttojahreseinkommen von ca. 24 TEUR (für eine Person) bzw. 38 TEUR (für einen 2-Personen-Haushalt). Für Rentner ist die Grenze etwas niedriger bei rund 21.000 EUR Rente p.a. Der genaue Anspruch muss im Einzelfall geprüft werden.

In der Praxis stellt sich die Frage, wie mit der Belegungsbindung umzugehen ist, wenn keine Interessenten mit WBS gefunden werden. Hierzu lässt sich zunächst anmerken, dass bereits bewohnte Wohnungen (vor Modernisierung) von der Nachweispflicht ausgenommen sind. Die WB-Pflicht beginnt erst bei Neubezug (dann mit der Restlaufzeit). In allen Neubezugsfällen sieht das Verfahren zunächst vor, dass man sich um eine entsprechende Vermietung (mit WBS) bemüht. Sollte dies in einem zumutbaren Zeitraum nicht zum Erfolg führen, besteht die Möglichkeit einer indirekten Bindung. Dabei geht die Belegungsbindung (nur diese!) auf eine Ersatzwohnung über; diese muss dann entsprechend an Mieter mit WBS vermietet werden. Dabei gilt keine Pflicht der „Gleichwertigkeit“ der Wohnung. Somit kann die Ersatzwohnung auch einen niedrigeren Standard aufweisen. Die Ersatzwohnung wird vertraglich mit der Stadt vereinbart; entsprechende Muster liegen bei der SAB oder dem VSWG vor. Theoretisch ist auch eine Freistellung von der Belegungsbindung möglich; hierzu gibt es jedoch noch keine praktischen Erfahrungen, da durch die indirekte Bindung i.d.R. eine Lösung gefunden werden konnte. Die Preisbindung bleibt in allen Fällen immer auf der geförderten Wohnung und muss hier eingehalten werden.

Programmvolumen, Antragsverfahren und sonstige Hinweise.

Für die Haushaltsjahre 2023 und 2024 kann mit jeweils 50 Mio. Volumen gerechnet werden. Da das Jahr bereits zur Hälfte fortgeschritten ist, sollten vorbereitete Projekte bereits 2023 beantragt werden, damit die Mittel aus dem Haushaltsjahr entsprechend gebunden werden können. Wir können derzeit nicht abschätzen, wie hoch die Nachfrage nach dem Programm ist. Auf der einen Seite wurden noch nie in der Geschichte des Freistaates solch hohe Zuschüsse gewährt. Aufgrund der hohen Zuschusssätze sind auch die Zuschüsse pro Vorhaben hoch, so dass vermutlich kaum mehr als 30 Komplexmodernisierungen p.a. möglich sein werden. Auf der anderen Seite sind komplexere Bauvorhaben derzeit finanziell kaum planbar, so dass eine gewisse „Zurückhaltung“ im Markt zu erkennen ist. **Wir möchten Sie jedoch ausdrücklich ermutigen, die Richtlinie intensiv zu prüfen und nutzen. Derzeit ist nicht absehbar, ob und mit welchen Konditionen nach 2024 noch vergleichbare Programme vorhanden sein werden.**

Sofern Sie mehrere Vorhaben über die Richtlinie abbilden wollen, bitten wir Sie zu berücksichtigen, dass die RL zunächst auf eine Zuwendung von 5 Mio. EUR innerhalb von drei Jahren begrenzt ist. Damit soll einer möglichst großen Zahl an Unternehmen Zugang gewährt werden. Sofern noch Mittel zur Verfügung stehen, werden auch die darüberhinausgehenden Anträge (nachrangig) bewilligt.

Anträge können über die SAB gestellt werden. Formell tritt die Richtlinie erst am 16.06. (Plan) in Kraft. Gleichwohl besteht bereits vorab die Möglichkeit, mit der SAB ins Gespräch zu kommen und gewisse Rahmenparameter zu klären oder bereits entsprechende Kreditvorlagen zu erarbeiten. Im Rahmen der Richtlinie muss – wie bisher – eine Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellt werden. Ein entsprechendes Excel-Formular stellt die SAB bereit.