



Stadt Leipzig

# Programm zur sozialen Wohnraum- förderung



**Eigentümerinnen und Eigentümer** können einen finanziellen Zuschuss erhalten, wenn sie mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen durch Neubau, Umbau oder Sanierung schaffen.

Grundlage ist die Förder-richtlinie des Sächsisches Staatsministeriums für Regionalentwicklung zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungs-gebundenem Mietwohnraum

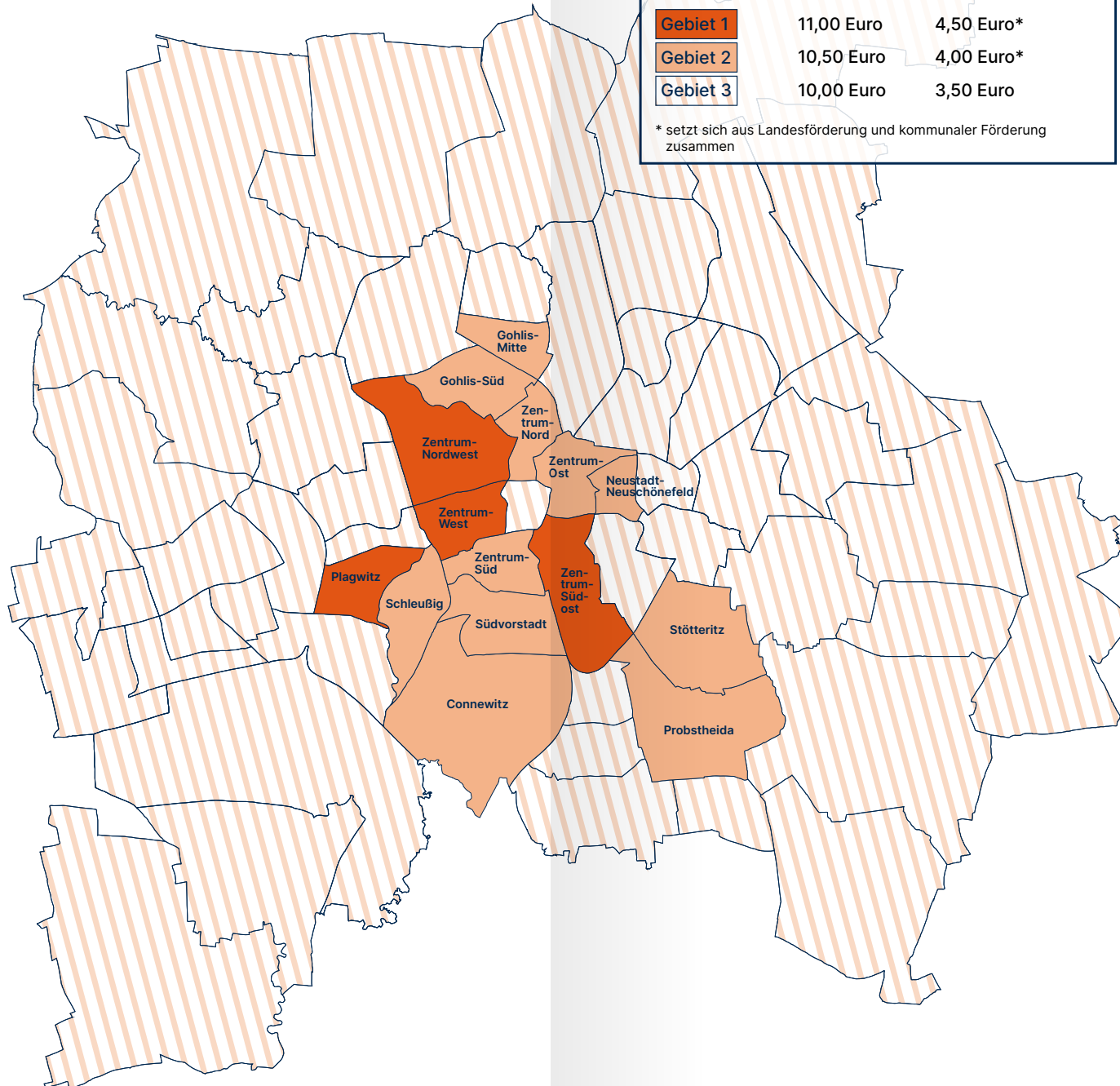
[www.revosax.sachsen.de/vorschrift/17055.5](http://www.revosax.sachsen.de/vorschrift/17055.5)

[www.leipzig.de/soziale-wohnraumfoerderung](http://www.leipzig.de/soziale-wohnraumfoerderung)



Übersichtskarte  
Stadt Leipzig  
zur Höhe der  
Angebotsmieten

## Übersichtskarte Stadt Leipzig zur Höhe der Angebotsmieten



## INHALT

**Förderrichtlinie  
Mietpreis- und  
belegungsgebundener  
Mietwohnraum (FRL gMW)  
S.4**

**Kommunale  
Ergänzungsförderungen  
für den sozialen  
Wohnungsbau  
S.8**

# Förderrichtlinie Mietpreis- und belegungsgebundener Mietwohnraum (FRL gMW)

## Förderziel

- **Schaffung von Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung für Haushalte mit geringem Einkommen**

## Fördergegenstand

- **Neubau von Mietwohnraum**  
(auch Ausbau, Umbau oder Erweiterung)
- **Sanierung von Mietwohnraum**  
(mit wesentlichem Bauaufwand)
- **erstmaliger Erwerb von unbewohntem Wohnraum innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung**

## Zuwendungsempfänger

- **Eigentümer von** (vorhandenen oder zu errichtenden) **Mietwohngebäuden**

## Förderart und -höhe

- **Zuschussförderung**
- **Zuschusshöhe:** 35 % Angebotsmiete, aber max. 3,80 Euro / m<sup>2</sup> für die Dauer des Belegungsbindungszeitraumes von mind. 15 bis max. 20 Jahren

## Förderbedingungen

- **Vorhabensbeginn:** Das Vorhaben darf noch nicht begonnen worden sein.

## • Wohnungsgrößen

1-Personen-Haushalte	≤ 45 m <sup>2</sup>
2-Personen-Haushalte	≤ 60 m <sup>2</sup>
3-Personen-Haushalte	≤ 75 m <sup>2</sup>
4-Personen-Haushalte	≤ 85 m <sup>2</sup>
jede weitere Person	+ max. 10 m <sup>2</sup>

- **Baukostenuntergrenze:** Bei der Sanierung sind min. 600 € /m<sup>2</sup> Wfl. in den Kostengruppen 300 und 400 gemäß DIN 276 zu erreichen.

## Belegungsbindung

- mindestens 15 bis max. 20 Jahre für einkommensschwache Haushalte nach Sächsischer Einkommengrenzen-Verordnung Ziff. 1, Nr.1 mit Wohnberechtigungsschein der Stadt Leipzig

## Mietpreisbindung

### Fördermiete:

35 % unterhalb der festgesetzten, durchschnittlichen Angebotsmiete für vergleichbare Wohnungen in dem gleichen oder einem vergleichbaren Wohngebiet, jedoch max. 5% unter Richtwert KdU für die Wohnung (KdU-Richtwert zwischen 5,16 – 5,55 €/m<sup>2</sup> netto kalt)

## Angebotsmieten 2021:

ermittelt auf Grundlage der empirica-Preisdatenbank für Leipzig

<b>Neubau</b>	11,00 Euro	–	Gebiet 1 <sup>1)</sup>
	10,50 Euro	–	Gebiet 2 <sup>2)</sup>
	10,00 Euro	–	Gebiet 3 <sup>3)</sup>

**Sanierung** 8,11 Euro

- 1) für die Ortsteile Zentrum-Südost, Zentrum-Nord, Zentrum-West, Plagwitz
- 2) für die Ortsteile Zentrum-Ost, Zentrum-Süd, Zentrum-Nord, Neustadt-Neuschönefeld, Stötteritz, Probstheida, Südvorstadt, Connewitz, Schleußig, Gohlis-Süd, Gohlis-Mitte
- 3) für die Gesamtstadt ohne die vorgenannten Ortsteile

Die Miete darf unter Beachtung der Voraussetzungen des § 558 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) entsprechend der prozentualen Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete angepasst werden.

## Vergabevorschriften

- keine öffentliche Ausschreibung erforderlich, außer für öffentliche Auftraggeber

## Grundbuchmäßige Sicherung

- Zuschuss ab 1 Mio. €** wird während der Dauer der Belegungsbindung als Grundschuld im Grundbuch gesichert
- Belegungsrecht** wird als beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch erstrangig gesichert
- Alternative Möglichkeiten** (Bürgschaft, o. ä.) werden im Weiterleitungsvertrag geregelt

## Zuschussermittlung

	Neubau			Sanierung
	Gebiet 1	Gebiet 2	Gebiet 3	
Orientierungswert Angebotsmiete netto kalt	11,00 €	10,50 €	10,00 €	8,11 €
Absenkung um 35 Prozent pro m <sup>2</sup> / Monat	3,80 €	3,68 €	3,50 €	2,84 €*
Weitere Subventionen durch kommunale Mittel	0,70 €	0,32 €	0 €	
zulässige Fördermiete pro m <sup>2</sup>	6,50 €			5,27 €
Bindungszeitraum	15 Jahre			15 Jahre
Zuschuss pro m <sup>2</sup>	810 €	720 €	630 €	511,20 €
Zuschuss bei einer Wohnungsgröße von 60 m <sup>2</sup>	<b>48.600 €</b>	<b>43.200 €</b>	<b>37.800 €</b>	<b>30.672 €</b>

\* In den Ortsteilen mit einer Angebotsmiete über 10 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche wird die Förderung nach der Förderrichtlinie gebundener Mietwohnraum mit der städtischen Förderung aus der Fachförderrichtlinie Angleichung Bewilligungsmiete / Anfangsmiete kombiniert, um die Anfangsmiete von 6,50 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche zu erreichen.

\* Die Förderhöhe wird in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße unter Berücksichtigung der entsprechend aktuell gültigen Richtwerte der Kosten der Unterkunft ermittelt.

# Kommunale Ergänzungs- förderungen für den sozialen Wohnungsbau

## Städtische Förderung zur Angleichung der Bewilligungs- miete/Anfangsmiete

Um eine anfängliche Miete in Höhe von 6,50 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche zu erhalten und die Bezahlbarkeit der Mietwohnungen auch in Gebieten mit höheren Angebotsmieten (Gebiet 1 und Gebiet 2) sicherzustellen, werden zusätzliche kommunale Mittel eingesetzt:

**Gebiet 1** 0,70 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche

**Gebiet 2** 0,32 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche

Die kommunale Förderung ist nur in Verbindung mit der Nutzung der Förderrichtlinie belegungsgebundener Mietwohnraum (FRL gMW) nutzbar, aber zwingend im Gebiet 1 und Gebiet 2 einzusetzen.

## Fördergegenstand

- **Neubau** (auch Nutzungsänderung oder Erweiterung) **von Mietwohnraum**

## Zuwendungsempfänger

- **Grundbuchmäßige Eigentümer und Erbbauberechtigte** von zu errichtenden Mietwohngebäuden

## Förderart und -höhe

- **Zuschussförderung**
- **Zuschusshöhe:** Differenz zwischen Angebotsmiete abzüglich Landesförderung (max. 3,80 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche) und Anfangsmiete von 6,50 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche, das heißt:

**Gebiet 1** = 126 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche

(0,70 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche x 12 Monate x 15 Jahre)

**Gebiet 2** = 57,60 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche

(0,32 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche x 12 Monate x 15 Jahre)

## Belegungsbindung

- Je nach Belegungsbindungsdauer min. 15 Jahre bis max. 20 Jahre für einkommensschwache Haushalte nach Sächsischer Einkommensgrenzen-Verordnung mit Wohnberechtigungsschein der Stadt Leipzig

## Voraussetzung

- Inanspruchnahme der Förderung des Freistaates Sachsen nach Landesförderrichtlinie belegungsgebundener Mietwohnraum

# Städtische Förderung für den Neubau großer Wohnungen

In Verbindung mit der vom Land Sachsen erlassenen Förderrichtlinie gebundener Mietwohnraum (FRL gMW) stellt die Stadt Leipzig finanzielle Mittel für den Neubau großer Wohnungen bereit. Mit diesem städtischen Zuschuss kann die mit der Förderrichtlinie des Freistaates beziehungsweise in Kombination mit der städtischen Fachförderrichtlinie Bewilligungsmiete / Anfangsmiete erreichte Miete von 6,50 Euro/m² reduziert werden. Damit kann für Mieter/-innen, die Grundsicherungsleistungen beziehen, eine Miete in Höhe der Kosten der Unterkunft (KdU) erreicht werden.

Diese Regelung gilt für Wohnungen ab fünf Personen mit einer Wohnfläche ab 85 m² und mindestens vier Wohnräumen.

## Fördergegenstand

- **Neubau** (auch Nutzungsänderung oder Erweiterung) **von Mietwohnraum**

## Zuwendungsempfänger

- **grundbuchmäßige Eigentümer und Erbbauberechtigte** von zu errichtenden Mietwohngebäuden

## Förderart und -höhe

- **Zuschussförderung**
- **Zuschusshöhe = 171 Euro / m² Wohnfläche** (Differenz zwischen 6,50 Euro / m² Wohnfläche und Kosten der Unterkunft, das heißt circa 0,95 Euro / m² Wohnfläche x 12 Monate x 15 Jahre)

# Zuschussermittlung

Gebiet 3

Orientierungswert Angebotsmiete 2021 netto kalt	10,00 Euro
Förderung (Zuschuss) pro m² Wohnfläche nach Förderrichtlinie gebundener Mietwohnraum	- 3,50 Euro
Miete pro m² Wohnfläche nach Förderung Förderrichtlinie gebundener Mietwohnraum	= 6,50 Euro
Zuschuss pro m² Wohnfläche aus kommunalen Haushaltsmitteln	- 0,95 Euro
<b>Miete pro m² Wohnfläche im KdU-Bereich (KdU: Kosten der Unterkunft)</b>	<b>5,55 Euro</b>

\* Übersteigt die Angebotsmiete 10,00 €/m² Wfl. werden zusätzliche Mittel aus der Fachförderrichtlinie zur Angleichung der Bewilligungsmiete / Anfangsmiete eingesetzt.

## Belegungsbindung

- Je nach Belegungsbindungsdauer min. 15 Jahre bis max. 20 Jahre. Die Stadt Leipzig hat ein **Benennungsrecht** für die Wohnungen – das heißt, dem Eigentümer werden von der Stadt drei Haushalte vorgeschlagen, von denen der Eigentümer einen Haushalt auswählt.

## Voraussetzung

- Inanspruchnahme der Förderung des Freistaates Sachsen nach der Förderrichtlinie gebundener Mietwohnraum

# Städtische Förderung für den Neubau kleiner Wohnungen

In Verbindung mit der vom Land Sachsen erlassenen Förderrichtlinie gebundener Mietwohnraum (FRL gMW) stellt die Stadt Leipzig finanzielle Mittel für den Neubau kleiner Wohnungen bereit. Mit diesem städtischen Zuschuss kann die mit der Förderrichtlinie des Freistaates beziehungsweise in Kombination mit der städtischen Fachförderrichtlinie Bewilligungsmiete / Anfangsmiete erreichte Miete von 6,50 Euro/m² reduziert werden. Damit kann für Mieter/-innen, die Grundsicherungsleistungen beziehen, eine Miete in Höhe der Kosten der Unterkunft (KdU) erreicht werden.

Diese Regelung gilt für Wohnungen für Ein-Personenhaushalte mit einer Wohnfläche von 36,90 m² bis 45 m².

## Fördergegenstand

- **Neubau** (auch Nutzungsänderung oder Erweiterung) **von Mietwohnraum**

## Zuwendungsempfänger

- **grundbuchmäßige Eigentümer und Erbbauberechtigte** von zu errichtenden Mietwohngebäuden

## Förderart und -höhe

- **Zuschussförderung**
- **Zuschusshöhe = 210,60 Euro/m² Wohnfläche** (Differenz zwischen 6,50 Euro/m² Wohnfläche und Kosten der Unterkunft, das heißt circa 1,17 Euro/m² Wohnfläche x 12 Monate x 15 Jahre)

# Zuschussermittlung

Gebiet 3

Orientierungswert Angebotsmiete 2021 netto kalt	10,00 Euro
Förderung (Zuschuss) pro m² Wohnfläche nach Förderrichtlinie gebundener Mietwohnraum	- 3,50 Euro
Miete pro m² Wohnfläche nach Förderung Förderrichtlinie gebundener Mietwohnraum	= 6,50 Euro
Zuschuss pro m² Wohnfläche aus kommunalen Haushaltsmittel	- 1,17 Euro
<b>Miete pro m² Wohnfläche im KdU-Bereich (KdU: Kosten der Unterkunft)</b>	<b>5,33 Euro</b>

\* Übersteigt die Angebotsmiete 10,00 €/m² Wfl. werden zusätzliche Mittel aus der Fachförderrichtlinie zur Angleichung der Bewilligungsmiete / Anfangsmiete eingesetzt.

## Belegungsbindung

- Je nach Belegungsbindungsdauer min. 15 Jahre bis max. 20 Jahre. Die Stadt Leipzig hat ein **Benennungsrecht** für die Wohnungen – das heißt, dem Eigentümer werden von der Stadt drei Haushalte vorgeschlagen, von denen der Eigentümer einen Haushalt auswählt.

## Voraussetzung

- Inanspruchnahme der Förderung des Freistaates Sachsen nach der Förderrichtlinie gebundener Mietwohnraum

# Städtische Förderung für Wohnprojekte für Menschen mit Behinderungen

Die Stadt Leipzig unterstützt Wohnprojekte von Menschen mit Behinderungen, um ein selbstbestimmtes Wohnen zu ermöglichen.

## Fördergegenstand

- **Schaffung von Wohnungen für Wohnprojekte für Menschen mit Behinderungen durch Neubau, Sanierung leerstehender Wohngebäude, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden**

## Zuwendungsempfänger

- **grundbuchmäßige Eigentümer und Erbbauberechtigte**

## Förderart und -höhe

Die Förderung besteht in:

- **einem kommunalen Zuschuss bis 200.000 Euro,**
- **der Bereitstellung kommunaler Grundstücke für Konzeptverfahren für diesen Personenkreis und**
- **der Stärkung und Vernetzung der Aktivitäten durch das Netzwerk Leipziger Freiheit.**

## Zuschussermittlung

- **Zuschuss bis 200.000 Euro pro Wohnprojekt**  
Für die Berechnung der städtischen Zuwendung wird eine Kostenerstattungsbetragsberechnung (KEB) über den Gesamtertrag durchgeführt.
- Unter Berücksichtigung objektbezogener Ausgaben (zum Beispiel Bau- und Planungskosten abzüglich Zuschüsse und Förderdarlehen, Finanzierungskosten, Bewirtschaftungskosten) und Einnahmen (Mieteinnahmen) wird der unrentierliche Betrag einer Baumaßnahme ermittelt. Der unrentierliche Betrag ist ein Fehlbetrag, der nicht durch (Miet)einnahmen gedeckt ist.

## Belegungsbindung

- **Allgemeines Belegungsrecht** gemäß § 26 Absatz 2 Seite 2 WoFG **für die Dauer von 15 Jahren**

## Voraussetzung

- Eine Kumulierung mit der Förderrichtlinie gebundener Mietwohnraum (FRL gMW) wird angestrebt und ist verpflichtend, wenn die Voraussetzungen zur Inanspruchnahme der Fördermittel nach der FRL gMW vorliegen.



# Information und Beratung

**Sie haben weitere Fragen?**

**Unter [www.leipzig.de/soziale-wohnraumfoerderung](http://www.leipzig.de/soziale-wohnraumfoerderung) finden  
Sie die Antworten.**

**Gern können Sie sich auch  
direkt an uns wenden:**

**Ihre Ansprechpartnerin**

zur sozialen Wohnraumförderung  
im Amt für Wohnungsbau und  
Stadterneuerung (AWS):

**Frau Jana Naerlich**

 **[jana.naerlich@leipzig.de](mailto:jana.naerlich@leipzig.de)**

 **0341 123 5486**

Herausgeber: Stadt Leipzig,  
Dezernat Stadtentwicklung  
und Bau, Amt für Wohnungsbau  
und Stadterneuerung  
Prager Straße 118-136  
(Gebäude C), 04317 Leipzig  
Leipzig, April 2021

**Unser  
Auftrag  
Euer  
Zuhause.**

