

Thema:

Energieeffizienter, nachhaltiger sozialer Wohnungsneubau im Saarland

1. Teil

Was ist sozialer Wohnungsbau?

Als sozialen Wohnungsbau bezeichnet man den staatlich geförderten Bau von Wohnungen, insbesondere für soziale Gruppen, die ihren Wohnungsbedarf nicht am freien Wohnungsmarkt decken können.

Die Herausforderung, städtebauliche Entwicklungen und energieeffizienten, nachhaltigen sozialen Wohnungsbau zu fördern, ist im Saarland seit August 2018 durch das Sonderprogramm „Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf“ möglich. Durch intensiven Austausch der saarländischen Wohnungswirtschaft mit dem Ministerium für Inneres und Bauen wurde ein Aktionsprogramm entwickelt, um der großen Nachfrage nach preiswerten sozialen Wohnungen gerecht zu werden. Die saarländischen Unternehmen erhalten durch diese Förderung die Möglichkeit, die notwendigen Investitionen auch wirtschaftlich und finanziell tragen zu können.

Der VdW Saar hat aktuell 12 Mitgliedsunternehmen und verwaltet ca. 20.000 Einheiten.

Die GBS ist die einzige Gesellschaft, die zurzeit sozialen Wohnungsbau im Saarland betreibt.

Die GBS hat per 31.12.2018 einen Bestand von 914 Wohnungen, davon keine einzige Einheit im Bereich „Sozialer Wohnungsbau“. Auf der anderen Seite haben wir über 400 Mietinteressenten, die eine preiswerte Wohnung suchen. Daher hat sich die Gesellschaft dazu entschieden, neue öffentlich geförderte Sozialwohnungen mit dem KFW Standard 40 bzw. 40+ zu erstellen. In den Stadtteilen Roden und Beaumarais entstehen zurzeit 47 Einheiten, davon 27 Einheiten aus dem Aktionsprogramm „Wohnraumförderung 2018“. Weitere 80 - 90 Einheiten sind im Quartier Husarenweg bis zum Jahr 2024 geplant.

Die wichtigsten Änderungen gegenüber dem bisherigen Saarländischen Wohnraumförderungsgesetz:

Sonderprogramm für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf

Anhebung der Förderfähigen Neubaukosten von 1.000,00 € auf 1.750,00 €

Gewährung eines Tilgungszuschusses:

15 Jahre Bindungsdauer = 25% Tilgungszuschuss

30 Jahre Bindungsdauer = 30% Tilgungszuschuss

Gewährung von günstigen Finanzierungsbedingungen durch die SIKB:

0,2 % Zinsen für die ersten 15 Jahre Laufzeit

1,5 % Zinsen für die Restlaufzeit

Max. Miete 5,90 €/qm Wohnfläche

Modernisierung

Förderung von 80 % der förderbaren Kosten

Anhebung der förderfähigen Neubaukosten von 50.000,00 € auf 60.000,00 € pro Wohnung

Modernisierung Barrierefrei

Förderung von 80% der förderbaren Kosten

Anhebung der förderfähigen Neubaukosten von 65.000,00 € auf 75.000,00 € pro Wohnung

Erleichterungen bei vergaberechtlichen Vorschriften:

Grundsätzlich müssen die Vorschriften der öffentlichen Ausschreibung eingehalten werden. Mit Inkrafttreten der neuen Richtlinie haben sich die Wertgrenzen verändert.

Beschränkte Ausschreibung ist bis zu 1 Mio. € möglich

Freihändige Vergabe bis zu 100.000,00 €

Die max. Miethöhe wurde nicht angepasst und beträgt je nach Gebiet zwischen 4,20 €/qm und 4,90 €/qm Wohnfläche.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

2. Teil

Wirtschaftlichkeit

Die GBS ist ein kommunales Unternehmen, das am freien Markt agiert. Wir haben bei diesen Projekten den großen Vorteil, dass die Neubauten auf bereits vorhandene Grundstücke der Gesellschaft durchgeführt werden. Somit fallen keine weiteren Grundstückskosten an. Dies ist bei anderen Gesellschaften nicht der Fall.

Trotzdem muss ein Projekt aus wirtschaftlicher und finanzieller Sicht darstellbar sein.

Beispielhaft am Objekt Husarenweg 12, Riegelgebäude, 9 Wohnungen, 640 qm Wohnfläche, ohne Keller, Baubeginn Juni 2018, KFW 40+ und dem baugleichen Typ Husarenweg 10, Baubeginn September 2019 gebe ich Ihnen ein Beispiel für die Verbesserungen im Saarländischen Wohnraumförderungsgesetz 2016 zu 2017 und 2018.

Jährliche Betrachtung nach Bezug der Einheiten

Wohnraumförderungsprogramm 2016

Husarenweg 12	Wirtschaftliche Betrachtung	Cash-Darstellung
	Negativ 2.000,00 €	Negativ 15.000,00 €
	-3,13 €/qm Wohnfläche	-23,44 €/qm Wohnfläche

Wohnraumförderungsprogramm 2017

Husarenweg 12	Wirtschaftliche Betrachtung	Cash-Darstellung
	4.000,00 €	Negativ 6.000,00 €
	6,25 €/qm Wohnfläche	-9,38 €/qm Wohnfläche

Wohnraumförderungsprogramm 2018

Husarenweg 10	Wirtschaftliche Betrachtung	Cash-Darstellung
	7.000,00 €	Negativ 1.300,00 €
	10,94 €/qm Wohnfläche	-2,03 €/qm Wohnfläche

Natürlich wünschen wir uns, dass in Zukunft die Höhe der Förderung in Abhängigkeit von der erzielten Energieeffizienzklasse erteilt wird. Ebenso gehört die Förderung von Mieterstromprojekten auf die aktuelle Agenda.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.