

**Richtlinie
des Sächsischen Staatsministeriums des Innern
zur Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum im innerstädtischen Bereich
(RL Wohneigentum)**

Vom 19. Januar 2012

I.

Rechtsgrundlage, Verwendungszweck

1. Der Freistaat Sachsen gewährt im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel nach den §§ 23 und 44 der Haushaltsordnung des Freistaates Sachsen (Sächsische Haushaltsordnung – **SäHO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. April 2001 (SächsGVBl. S. 153), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2010 (SächsGVBl. S. 387, 388) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, und den Verwaltungsvorschriften des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen zur Sächsischen Haushaltsordnung (**VwV-SäHO**) vom 27. Juni 2005 (SächsABl. SDr. S. S 226), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 22. Dezember 2011 (SächsABl. 2012 S. 49), zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 19. Dezember 2011 (SächsABl. SDr. S. S 1702), in der jeweils geltenden Fassung, auf Antrag Zuwendungen nach Maßgabe dieser Richtlinie.
2. Verwendungszweck ist die Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum und die Stärkung der Innenstädte.
3. Ein Rechtsanspruch auf eine Förderung besteht nicht. Die Bewilligungsstelle entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

II.

Gegenstand der Förderung

1. Gefördert wird die Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum durch:
 - a) den Erwerb eines bestehenden Wohngebäudes oder einer Eigentumswohnung in einem bestehenden Wohngebäude oder eines zur Umnutzung vorgesehenen Gebäudes in Verbindung mit Um- und Ausbau- sowie Sanierungsmaßnahmen,
 - b) die Errichtung eines Wohngebäudes oder einer Eigentumswohnung zur Schließung einer Baulücke oder die Wohnbebauung einer Freifläche, die dem städtebaulichen Lückenschluss dient, einschließlich des Erwerbs des Grundstücks.
2. Für die technische und wirtschaftliche Bauberatung und -betreuung wird ein Zuschuss gewährt.
3. Mietwohnraum ist nicht förderfähig.

III.

Zuwendungsempfänger

Empfänger der Zuwendung ist der Erwerber oder Bauherr des Wohngebäudes oder der Eigentumswohnung.

IV.

Zuwendungsvoraussetzungen

1. Die Förderung erfolgt in Gemeinden mit Funktionen eines Ober- oder Mittelzentrums gemäß der Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (**LEP 2003**) vom 16. Dezember 2003 (SächsGVBl. S. 915), in der jeweils geltenden Fassung, und Grundzentren gemäß den jeweiligen Regionalplänen der Regionalen Planungsverbände in der jeweils geltenden Fassung. Die zuständige Gemeinde muss bestätigen, dass das Vorhaben
 - a) zum Zeitpunkt der Antragstellung in einem Gebiet liegt, das nach dem städtebaulichen Entwicklungskonzept als integrierte Lage ausgewiesen ist oder den demographischen und wohnungspolitischen Zielsetzungen der Gemeinde entspricht;
 - b) im Falle eines Neubaus neben dem Vorliegen der unter Buchstabe a genannten Voraussetzungen zusätzlich dem städtebaulich sinnvollen Lückenschluss dient.
2. Der Erwerber oder Bauherr muss das Wohngebäude oder die Eigentumswohnung selbst nutzen. Dabei ist eine Einliegerwohnung förderunschädlich. Wohngebäude sind Gebäude, die nach ihrer Zweckbestimmung überwiegend dem Wohnen dienen.
3. Der Erwerb eines bestehenden Wohngebäudes oder einer Eigentumswohnung beziehungsweise die

Umnutzung eines bestehenden Gebäudes sind nur in Verbindung mit Umbau-, Ausbau- und Sanierungsmaßnahmen förderfähig. Der Erwerb von bereits saniertem Wohneigentum ist nur förderfähig, wenn es sich um einen Erstbezug nach der Sanierung handelt.

4. Die Errichtung eines Wohngebäudes oder einer Eigentumswohnung ist nur förderfähig, wenn es sich um die Schließung einer Baulücke oder um die Wohnbebauung einer Freifläche, die dem städtebaulichen Lückenschluss dient, handelt. Die Förderung der Wohnbebauung auf einer Freifläche bedarf der Zustimmung des Staatsministeriums des Innern.
5. Die Förderung setzt die Inanspruchnahme eines KfW-Wohneigentumsprogramms voraus.
6. Die Förderung setzt voraus, dass nach der Sächsischen Bauordnung (**SächsBO**) vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Oktober 2011 (SächsGVBl. S. 377), in der jeweils geltenden Fassung
 - a) eine Baugenehmigung nach § 63 **SächsBO** erteilt ist oder
 - b) nach § 62 **SächsBO** genehmigungsfrei mit dem Vorhaben begonnen werden darf.
7. Bei bestehendem Wohnraum müssen nach der Sanierung die Anforderungen des § 9 der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (**Energieeinsparverordnung – EnEV**) vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 29. April 2009 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, übertroffen werden. Erträge aus Photovoltaik-Anlagen dürfen für die Jahresbilanz der Anlagen nicht berücksichtigt werden. Bei einem Neubau darf der Jahresheizwärmebedarf 15 Kilowattstunden je Quadratmeter Wohnfläche und Jahr nicht überschreiten. Der Nachweis ist mit dem Passivhausprojektierungspaket zu führen.
8. Die Förderung setzt einen Eigenanteil von grundsätzlich 20 Prozent der Gesamtkosten voraus.
9. Die Gesamtbelastung aus der Finanzierung und den sonstigen Aufwendungen muss auf Dauer tragbar erscheinen.
10. Antragsteller, die bereits mit einem Eigentumsprogramm des Freistaates Sachsen gefördert wurden, sind von der Förderung ausgeschlossen. Dies gilt auch für Neubauvorhaben, wenn aufgrund der wirtschaftlichen Situation des Antragstellers eine Förderung nicht notwendig ist.

V.

Art, Umfang und Höhe der Zuwendung

1.
 - a) Zuwendungsart:
Projektförderung
 - b) Finanzierungsart:
Anteilsfinanzierung bis zu einer Höchstgrenze
 - c) Form der Zuwendung:
öffentliches Darlehen
 - d) Höhe der Zuwendung:
maximal 50 000 EUR je Wohneinheit; für jedes zum Haushalt gehörende Kind erhöht sich die Zuwendungshöhe um 35 000 EUR. Für die Errichtung einer Einliegerwohnung, sofern diese von Angehörigen genutzt wird, erhöht sich die maximale Zuwendungshöhe um 35 000 EUR.
 - e) Höhe der Zinsen vom 1. bis zum 25. Jahr:
1,0 Prozent pro Jahr
 - f) Bei der Ermittlung der Zuwendungshöhe werden die Kinder angerechnet, für die der Zuwendungsempfänger Kindergeld erhält.
 - g) Tilgungsfreie Zeit:
bis zu einem Jahr ab Bewilligung
 - h) Auszahlung:
100 Prozent des Darlehensbetrages
 - i) Annuitätische Tilgung:
mindestens 2,0 Prozent pro Jahr, Tilgung des Gesamtdarlehensbetrags spätestens nach 25 Jahren, eine Anschlussfinanzierung/Umschuldung kann bei der Sächsischen Aufbaubank – Förderbank – (SAB) beantragt werden.
 - j) Die Zahlweise ist monatlich.
Es kann einmal jährlich mit einer Ankündigung von 10 Bankarbeitstagen zum Fälligkeitstermin der nächsten Rate eine vorzeitige teilweise Rückzahlung des Darlehens ohne Vorfälligkeitsentschädigung erfolgen. Der Sondertilgungsbetrag soll 10,0 Prozent des bewilligten Darlehens, mindestens 2 000 EUR betragen. Eine vollständige Rückzahlung des Darlehens kann mit

einer Ankündigung von 10 Bankarbeitstagen zum Fälligkeitstermin der nächsten Rate ohne Vorfälligkeitsentschädigung erfolgen.

2. Zuschuss für technische und wirtschaftliche Bauberatung und -betreuung
 - a) Zuwendungsart:
Projektförderung
 - b) Finanzierungsart:
Anteilsfinanzierung bis zu einer Höchstgrenze
 - c) Form der Zuwendung:
Zuschuss
 - d) Höhe der Zuwendung:
100 Prozent der nachgewiesenen Ausgaben für die technische und wirtschaftliche Baubetreuung und -beratung, jedoch maximal 1 000 EUR je gefördertem Vorhaben.

Der Zuschuss wird nach Vollauszahlung des Darlehens und Durchführung der Maßnahmen nach Ziffer II zum übernächsten Fälligkeitstermin der Rate des Darlehens mit der Restschuld verrechnet.

3. Die Abruffrist beträgt 12 Monate nach Bewilligung. Sofern der Darlehensnehmer diese Frist nicht einhält, kann durch die Bewilligungsstelle eine Verlängerung erfolgen. Für den Zeitraum der Verlängerung der Abruffrist werden für den noch nicht abgenommenen Teil der Darlehensvaluta Zinsen in Höhe des Förderdarlehenszinses fällig. Bei Nichtabnahme des gesamten Darlehens wird für die Bereitstellung des Darlehens ein einmaliges Entgelt in Höhe von 1,0 Prozent des gesamten Darlehens, jedoch höchstens 1 000 EUR fällig.

VI.

Sonstige Zuwendungsbestimmungen

1. Als Beginn eines Vorhabens gilt der Baubeginn, der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- und Leistungsvertrages oder eines notariellen Kaufvertrages. Planungen, Baugrunduntersuchungen oder Grunderwerb gelten in der Regel nicht als Beginn des Vorhabens. Die Bewilligungsstelle kann im Ausnahmefall einen vorzeitigen Vorhabensbeginn genehmigen. Der Zuwendungsempfänger trägt das Finanzierungsrisiko. In der Genehmigung zum vorzeitigen Vorhabensbeginn ist darauf hinzuweisen, dass hieraus kein Anspruch auf eine Förderung besteht und keine Zusicherung auf Bewilligung einer Zuwendung begründet.
2. Für die Zuwendungen gelten die „Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung“ (ANBest-P ; Anlage 2 zur VwV zu § 44 SÄHO). In Abweichung von Nummer 3 ANBest-P ist die Einholung von mindestens drei vergleichbaren Angeboten fachkundiger und leistungsfähiger Anbieter und eine entsprechende Begründung der Entscheidung erforderlich.
3. Bei Förderdarlehen über 50 000 EUR ist das gesamte Darlehen im Grundbuch an rangbereiter Stelle zu Gunsten der SAB dinglich zu sichern. Es können im Einzelfall zusätzliche Sicherheiten verlangt werden.
4. Die technische und wirtschaftliche Bauberatung und -betreuung ist nur in Verbindung mit einem Darlehen nach Ziffer V Nr. 1 förderfähig.
5. Der Bauherr ist verpflichtet, für jede geförderte Baumaßnahme eine Baurechnung zu führen und auf Anforderung vorzulegen. Die Baurechnung besteht aus den Einnahmen und Ausgaben entsprechend der Obergruppen der DIN 276, Kosten im Hochbau, jeweils mit Rechnungsbelegen, ihrem Grunde nach bezeichnet, geordnet und getrennt von anderen Buchungen.
6. Der geförderte Wohnraum darf innerhalb von 25 Jahren keiner anderen Nutzung zugeführt und nicht zurückgebaut werden.
7. Eine Förderung nach dieser Richtlinie kann durch andere Förderprogramme des Landes, des Bundes oder der Europäischen Union ergänzt werden, sofern dies die Fördervorschriften der anderen Programme zulassen und die Gesamtsumme der Fördermittel die Summe der Gesamtkosten nicht übersteigt. Für Vorhaben an Wohngebäuden, die auch nach dem Kapitel E der Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft zur Integrierten Ländlichen Entwicklung im Freistaat Sachsen (Förderrichtlinie Integrierte Ländliche Entwicklung – RL ILE/2007) vom 18. Oktober 2007 (SächsABl. S. 1601), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 18. April 2011 (SächsABl. S. 652), zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 14. Dezember 2011 (SächsABl. S. S 1811), in der jeweils geltenden Fassung, gefördert werden, kann von der Gebietskulisse nach Ziffer IV Nr. 1 Satz 1 abgewichen werden.

VII.

Verfahren

1. Der Antrag für die Förderung ist bei der SAB auf den dafür vorgesehenen Vordrucken zu stellen. Die Vordrucke sind bei der SAB erhältlich. Die Bearbeitung erfolgt nach Eingang der vollständigen Antragsunterlagen.
2. Bewilligungsstelle sowie Widerspruchsbehörde für Verwaltungsakte der Bewilligungsstelle ist die SAB.
3. Die Auszahlung erfolgt nach Abschluss der Maßnahme oder nach Baufortschritt und nach Prüfung des Auszahlungsantrags. Eine Bestätigung des Baufortschrittes durch den Bauleiter oder Architekten ist mit dem Auszahlungsantrag vorzulegen. Darlehenssummen von bis zu 25 000 EUR werden vollständig nach Abschluss der Baumaßnahmen ausgezahlt. Darlehenssummen von mehr als 25 000 EUR kann die Bewilligungsstelle in bis zu fünf Teilbeträgen nach Baufortschritt auszahlen.
4. Die Verwendungsnachweisführung ist auf den dafür vorgesehenen Vordrucken zu erbringen und mit der Beantragung der Schlussauszahlung vorzulegen. Sie besteht aus:
 - a) dem Sachbericht,
 - b) dem Finanzierungsplan,
 - c) der Baurechnung ohne die Belege,
 - d) der Bestätigung durch berechnigte Personen, dass die geförderten Maßnahmen entsprechend der Bewilligung durchgeführt wurden.
5. Für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Zuwendung sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung gilt die [VwV zu § 44 SÄHO](#) , soweit die Förderrichtlinie keine Abweichungen vorsieht.
6. Das Staatsministerium des Innern kann zu Ziffer II Nr. 1 und zu Ziffer IV Nr. 1, 7 und 10 im Einzelfall Ausnahmen zulassen.

VIII.

Inkrafttreten und Außerkrafttreten

Diese Richtlinie tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft. Gleichzeitig treten die [Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum \(RL Wohneigentum\)](#) vom 15. Juli 2008 (SächsABl. S. 985), geändert durch Richtlinie vom 12. Februar 2009 (SächsABl. S. 452), zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 9. Dezember 2011 (SächsABl. SDr. S. S 1648), sowie die [Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum im innerstädtischen Bereich \(RL Wohneigentum\)](#) vom 16. März 2010 (SächsABl. S. 517), geändert durch Richtlinie vom 25. Januar 2011 (SächsABl. S. 239), enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 9. Dezember 2011 (SächsABl. SDr. S. S 1648), außer Kraft.

Dresden, den 19. Januar 2012

Der Staatsminister des Innern
Markus Ulbig

Zuletzt enthalten in

Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums für Infrastruktur und Landesentwicklung
über die geltenden Verwaltungsvorschriften des Staatsministeriums für Infrastruktur und
Landesentwicklung

vom 5. Dezember 2025 (SächsABl. SDr. S. S 286)