

**Förderrichtlinie  
des Sächsischen Staatsministeriums  
für Regionalentwicklung  
zur Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum  
für Familien mit Kindern  
(FRL Familienwohnen)**

**Vom 10. März 2021**

**I.**

**Zuwendungszweck, Rechtsgrundlage**

1. Der Freistaat Sachsen gewährt auf der Grundlage des **Wohnraumförderungsgesetzes** vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 42 des Gesetzes vom 20. November 2019 (BGBl. I S. 1626) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, sowie nach den §§ **23** und **44 der Sächsischen Haushaltsordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. April 2001 (SächsGVBl. S. 153), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, und den **Verwaltungsvorschriften des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen zur Sächsischen Haushaltsordnung** vom 27. Juni 2005 (SächsABl. SDr. S. S 226), die zuletzt durch Verwaltungsvorschrift vom 22. Dezember 2020 (SächsABl. 2021 S. 20) geändert worden sind, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 9. Dezember 2019 (SächsABl. SDr. S. S 352), in der jeweils geltenden Fassung, auf Antrag Zuwendungen nach dieser Richtlinie.
2. Soweit es sich bei den Zuwendungen nach Ziffer II Nummer 1 um staatliche Beihilfen im Sinne des Artikels 107 Absatz 1 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union handelt, werden sie nach der Verordnung (EU) Nr. 1407/2013 der Kommission vom 18. Dezember 2013 über die Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf De-minimis-Beihilfen (ABl. L 352 S. 1), in der jeweils geltenden Fassung, sowie nach deren jeweiligen Nachfolgeregelungen gewährt.
3. Ziel ist die Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum für Familien durch Neubau oder Erwerb mit Modernisierung und für Baugemeinschaften. Dabei wird die Schaffung von Wohneigentum durch Nutzung des vorhandenen Wohnungs- und Gebäudebestands zur Vermeidung von Leerstand und Flächenverbrauch besonders gefördert (Programm „Jung kauft Alt“).
4. 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 von Familien mit Kindern durch:
  - a) den Erwerb mit Modernisierung von Wohnungen oder Wohngebäuden, welche vor 1990 errichtet wurden – Programm „Jung kauft Alt“,
  - b) den Erwerb von Eigenheimen und Eigentumswohnungen, gegebenenfalls mit Maßnahmen der Modernisierung,
  - c) den Bau einschließlich des erstmaligen Erwerbs eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung.
2. Gefördert wird der Grundstückserwerb als Zwischenfinanzierung für die Errichtung oder den Umbau von Wohneigentum zur Selbstnutzung durch eine gegebenenfalls noch zu gründende Baugemeinschaft (Zusammenschluss von mehreren privaten Bauenden).

**III.**

**Zuwendungsempfänger**

1. Die Zuwendung zur Schaffung von Wohneigentum nach Ziffer II Nummer 1 erhält die Person, die den selbstgenutzten Wohnraum erwirbt, baut oder bauen lässt, zu deren Haushalt mindestens ein Kind gehört, das bei Antragstellung das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet hat und für das sie Kindergeld nach den §§ 62 ff. des **Einkommensteuergesetzes** in der Fassung der Bekanntmachung vom

8. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3366, 3862), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 11. Februar 2021 (BGBl. I S. 154) geändert worden ist, oder nach § 1 des [Bundeskindergeldgesetzes](#) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2009 (BGBl. I S. 142, 3177), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2855) geändert worden ist, erhält.

2. Die Zuwendung als Zwischenfinanzierung des Grundstückserwerbs nach Ziffer II Nummer 2 erhält der Erwerber oder die Erwerberin des Grundstücks, auf welchem Wohnraum durch eine Baugemeinschaft errichtet oder durch Umbau geschaffen werden soll.
3. Eine Baugemeinschaft im Sinne dieser Richtlinie liegt vor, wenn sich mindestens drei bauwillige Haushalte zusammenschließen, um Wohnraum durch die Mitglieder der Baugemeinschaft neu zu errichten oder durch Umbau zu schaffen und selbst zu nutzen.
4. Die Gewährung von Fördermitteln setzt voraus, dass sich ein geeignetes Baugrundstück im Eigentum der antragstellenden Person befindet oder sie nachweist, dass der Erwerb eines derartigen Grundstücks durch sie gesichert ist oder durch die Gewährung der Fördermittel gesichert wird, und dass sie die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzt.

#### **IV. Zuwendungsvoraussetzungen**

1. Vorhaben zur Schaffung von Wohneigentum nach Ziffer II Nummer 1:
  - a) Förderkulisse  
Im Falle des Neubaus und Ersterwerbs erfolgt die Förderung nur im Innenbereich der jeweiligen Gemeinde.
  - b) Einkommensgrenzen
    - aa) Eine Zuwendung kann nur erhalten, wer das Bauvorhaben gemäß Selbstauskunft nicht mit dem privaten und frei verfügbaren Vermögen seines Haushalts finanzieren kann und sofern die Summe der positiven Einkünfte seines Haushalts gemäß § 2 Absatz 2 des [Einkommensteuergesetzes](#)
      - a) bei Alleinstehenden 60 000 Euro,
      - b) bei Paaren 100 000 Euro
 nicht übersteigt.  
Der Betrag erhöht sich für jedes Kind um 10 000 Euro, für das der Zuwendungsempfänger oder die Zuwendungsempfängerin Kindergeld nach den §§ 62 ff. des [Einkommensteuergesetzes](#) oder nach § 1 des [Bundeskindergeldgesetzes](#) erhält und das im gemeinsamen Haushalt lebt.
    - bb) Die Zusatzförderung für Haushalte mit geringen Einkünften (Ziffer V Nummer 4 Buchstabe b Doppelbuchstabe aa) wird nur gewährt, wenn das Haushaltseinkommen die Einkommensgrenze nach § 2 der [Sächsischen Einkommensgrenzen-Verordnung](#) vom 10. März 2021 (SächsGVBl. S. 326) in der jeweils geltenden Fassung nicht überschreitet.
    - cc) Maßgeblich für die Feststellung der Höhe der Einkünfte ist der dem Jahr der Antragstellung vorangegangene Steuerbescheid des Antragstellenden. Kann die Höhe der Einkünfte nicht mit steuerlichen Unterlagen belegt werden, so sind die Daten der Lohn-/Gehaltsabrechnungen oder hilfsweise der Selbstauskunft abzüglich der Werbungskostenpauschale maßgeblich.
  - c) Wohnfläche  
Eine Förderung erfolgt nur für Eigentumswohnungen und Eigenheime, welche folgende Wohnflächengrenzen nicht überschreiten:
 

2-Personen-Haushalt:	115 Quadratmeter
3-Personen-Haushalt:	130 Quadratmeter
4-Personen-Haushalt:	145 Quadratmeter

 Für jede weitere zum Haushalt gehörende Person erhöht sich die Wohnflächengrenze um 15 Quadratmeter.  
Eine Überschreitung der Wohnfläche wegen zum Beispiel erhöhter Raumanforderungen für ein Haushaltsmitglied mit Behinderung, der Notwendigkeit eines Kellerersatzraumes, der Notwendigkeit eines häuslichen Arbeitszimmers oder bei Erwerb und Modernisierung eines Bestandsobjektes ist zulässig, sofern diese angemessen ist. Die Angemessenheit ist im Einzelfall zu begründen.

- d) Förderfähige Ausgaben  
Förderfähig sind nur Maßnahmen, deren Gesamtausgaben nach der DIN 276 in der Fassung von 2018-12 den Betrag von 300 000 Euro für einen Zweipersonenhaushalt nicht überschreiten. Für jede weitere zum Haushalt gehörende Person erhöht sich der Betrag um 40 000 Euro.
  - e) Nachhaltige Modernisierung  
Mit der Förderung einer nachhaltigen Modernisierung und Instandsetzung von selbstgenutztem Wohneigentum werden Maßnahmen der allgemeinen Modernisierung, zum Beispiel bedarfs- und zeitgemäßer Umbau, des Barriereabbaus (Zugang für Menschen mit Behinderungen) oder der energetischen Sanierung unterstützt.
  - f) Zweckbindung  
Das Wohngebäude oder die Eigentumswohnung muss innerhalb der Darlehenslaufzeit gemäß Ziffer V Nummer 3 Buchstabe a von der geförderten Person selbst, in der Regel als Hauptwohnsitz, genutzt werden (Zweckbindungsfrist). Im Falle des Verkaufs oder der Vermietung des Förderobjekts vor Ablauf der Zweckbindungsfrist ist das Darlehen zurückzuzahlen. Eine Übertragung des Darlehens auf einen Erwerber oder eine Erwerberin kann bei Einhaltung der Fördervoraussetzungen und Einhaltung des Förderzwecks durch die Sächsische Aufbaubank – Förderbank – (SAB) erfolgen.
  - g) Baugenehmigung  
Dem Vorhaben dürfen keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Die Förderung eines Neubaus setzt voraus, dass nach § 63 der **Sächsischen Bauordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist, eine Baugenehmigung erteilt ist oder nach § 62 der **Sächsischen Bauordnung** genehmigungsfrei mit dem Vorhaben begonnen werden darf.
  - h) Eigenanteil  
Die Förderung setzt grundsätzlich einen Eigenanteil von 15 Prozent der Gesamtausgaben voraus.
  - i) Gesamtfinanzierung  
Die Belastung aus der Gesamtfinanzierung und den sonstigen Aufwendungen muss auf Dauer tragbar erscheinen. Bestandteil der Gesamtfinanzierung soll auch eine Wohnraumförderung durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau sein, zum Beispiel Wohneigentumsförderung, Förderung der energetischen Sanierung oder des altersgerechten Umbaus.
2. Vorhaben zur Zwischenfinanzierung des Grundstückserwerbs nach Ziffer II Nummer 2:
- a) Anforderungen an die Person, die das Darlehen erhält:
    - aa) Sie hat der Bewilligungsstelle ein Konzept zur Bildung einer konkreten Baugemeinschaft mit dem Ziel der Schaffung von Wohnraum vorzulegen. Die Bewilligungsstelle prüft, ob das Konzept plausibel ist.
    - bb) Sie hat der Bewilligungsstelle einen Finanzierungsplan vorzulegen. Die Bewilligungsstelle prüft, ob der Finanzierungsplan plausibel ist.
    - cc) Sie hat der Bewilligungsstelle darzulegen, dass die Nebenkosten des Grundstückskaufes, wie zum Beispiel Grunderwerbsteuer und Notarkosten, sowie die während der Findungsphase aus dem Grundstück anfallenden laufenden Kosten (Zinsen et cetera) und Lasten tragbar erscheinen.
  - b) Kaufpreis  
Der Kaufpreis des Grundstücks soll den Bodenrichtwert um höchstens zehn Prozent überschreiten. Einer Überschreitung der Vorgabe kann bei sich dynamisch entwickelnden Wohnungsmärkten durch die Bewilligungsbehörde zugestimmt werden, soweit der Kaufpreis trotzdem als angemessen gelten kann.

## V.

### Art, Umfang und Höhe der Zuwendung

1. Zuwendungsart:  
Projektförderung.
2. Finanzierungsart:  
Festbetragsfinanzierung
3. Form der Zuwendung:

- a) Öffentliches Darlehen mit einer Laufzeit von höchstens 25 Jahren für Vorhaben zur Schaffung von Wohneigentum nach Ziffer II Nummer 1.
  - b) Öffentliches Darlehen mit einer Laufzeit von zweieinhalb Jahren für Vorhaben der Zwischenfinanzierung des Grundstückserwerbs nach Ziffer II Nummer 2.
4. Höhe der Zuwendung:
- a) Die Grundförderung für Vorhaben zur Schaffung von Wohneigentum nach Ziffer II Nummer 1 beträgt für jedes zum Haushalt gehörende Kind 50 000 Euro.
  - b) Ergänzend zur Grundförderung werden folgende Zusatzförderungen gewährt:
    - aa) 30 000 Euro für Haushalte mit geringen Einkünften nach Ziffer IV Nummer 1 Buchstabe b Doppelbuchstabe bb.
    - bb) 15 000 Euro für jede zum Haushalt gehörende Person mit Schwerbehinderung.
    - cc) 50 000 Euro für den Erwerb und die Modernisierung von älteren Bestandsimmobilien (Programmteil „Jung kauft Alt“).
  - c) Für Vorhaben der Zwischenfinanzierung des Grundstückserwerbs nach Ziffer II Nummer 2 in Höhe des Grundstückskaufpreises, jedoch höchstens 500 000 Euro.
5. Höhe der Zinsen
- Vom 1. bis zum 25. Jahr: Fester Zinssatz über die gesamte Laufzeit des Darlehens. Die Höhe der Zinsen legt das Staatsministerium für Regionalentwicklung fest und veröffentlicht diese im Internet unter <http://www.bauen-wohnen.sachsen.de/32414.htm> sowie unter [www.sab.sachsen.de](http://www.sab.sachsen.de). Der für das Darlehen nach Ziffer V Nummer 3 maßgebliche Zinssatz ist der zum Zeitpunkt des Antragseingangs bei der SAB geltende Zinssatz.
6. Auszahlung des Förderdarlehens: 100 Prozent.
7. Tilgung:
- a) Vorhaben nach Ziffer II Nummer 1: Annuitätische Tilgung mindestens in der Höhe, die erforderlich ist, um das Förderdarlehen innerhalb der vereinbarten Laufzeit zu tilgen. Die Zahlweise ist monatlich. Das Darlehen kann mit einer Ankündigung von zehn Bankarbeitstagen zum Fälligkeitstermin der nächsten Rate vorzeitig teilweise oder vollständig ohne Vorfälligkeitsentschädigung zurückgezahlt werden. Der Sondertilgungsbetrag soll zehn Prozent des bewilligten Darlehens, mindestens jedoch 2 000 Euro betragen. Die tilgungsfreie Zeit beträgt bis zu zwei Jahre ab Bewilligung.
  - b) Vorhaben der Zwischenfinanzierung des Grundstückserwerbs nach Ziffer II Nummer 2: Das Darlehen ist während der Laufzeit tilgungsfrei. Das Darlehen wird endfällig zurückgezahlt.
8. Abruffrist:
- Die Abruffrist beträgt zwölf Monate nach Bewilligung. Sofern der Darlehensnehmer oder die Darlehensnehmerin 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 des Darlehensbetrages Zinsen in Höhe des Darlehenszinssatzes fällig. Bei Nichtabnahme des gesamten Darlehens wird für die Bereitstellung des Darlehens ein einmaliges Entgelt in Höhe von einem Prozent des gesamten Darlehens, jedoch höchstens 500 Euro, fällig.

## VI.

### Sonstige Zuwendungsbestimmungen

1. Für die Zuwendungen gelten die „[Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung](#)“ (Anlage 2 zur Verwaltungsvorschrift zu § 44 der Sächsischen Haushaltsordnung).
2. Darlehen nach Ziffer V Nummer 3 Buchstabe a in Höhe von 50 000 Euro und höher sind im Grundbuch an rangbereiter Stelle zugunsten der SAB dinglich zu sichern. Es können im Einzelfall zusätzliche Sicherheiten verlangt werden. Darlehen nach Ziffer V Nummer 3 Buchstabe b sind im Grundbuch banküblich zugunsten der SAB dinglich zu sichern.
3. Die Bewilligungsstelle ist berechtigt, die Voraussetzungen für die Gewährung und die Weiterbelassung des Darlehens jederzeit durch Bauzustandsbesichtigungen, Einsichtnahme in die Bücher, Belege und sonstigen Unterlagen der Bauherrschaft selbst zu prüfen oder durch von ihr Beauftragte prüfen zu lassen. Die Antragsteller sind zu verpflichten, der Bewilligungsstelle auf Verlangen jederzeit über die für die Gewährung der Darlehen maßgeblichen Umstände Auskunft zu erteilen.
4. Für die Vorhaben nach Ziffer II Nummer 1 ist ein einfacher Verwendungsnachweis gemäß Ziffer 6.7 der [Anlage 2 zur Verwaltungsvorschrift zu § 44 der Sächsischen Haushaltsordnung](#) vorzulegen.
5. Eine Förderung nach dieser Richtlinie ist ausgeschlossen, sofern der Antragsteller oder die

Antragstellerin bereits mit einem Eigentumsprogramm des Freistaates Sachsen gefördert wurde. Dies gilt nicht für eine in Anspruch genommene Zwischenfinanzierung des Grundstückserwerbs nach Ziffer II Nummer 2 durch Baugemeinschaften. Im Übrigen kann eine Förderung nach dieser Richtlinie durch andere Förderprogramme des Freistaates Sachsen, des Bundes oder der Europäischen Union ergänzt werden, sofern dies die anderen Programme zulassen und die Gesamtsumme der Förderungen (Darlehen und Zuschüsse) die Höhe der Gesamtausgaben abzüglich des Eigenanteils nicht übersteigt.

## **VII. Verfahren**

1. Bewilligungsstelle ist die SAB.
2. Der Antrag ist unter Verwendung des durch die SAB zur Verfügung gestellten Antragsverfahrens einzureichen ([www.sab.sachsen.de](http://www.sab.sachsen.de)).
3. Die SAB prüft die Förderfähigkeit des Vorhabens und die Einhaltung der Zuwendungsvoraussetzungen.
4. Auszahlung
  - a) Vorhaben zur Schaffung von Wohneigentum nach Ziffer II Nummer 1: Die Auszahlung erfolgt auf Antrag nach Abschluss der Maßnahme oder nach Baufortschritt. Darlehenssummen von bis zu 25 000 Euro werden vollständig nach Abschluss der Baumaßnahmen, ansonsten in bis zu fünf Teilbeträgen nach Baufortschritt ausgezahlt.
  - b) Vorhaben der Zwischenfinanzierung des Grundstückserwerbs nach Ziffer II Nummer 2: Die Auszahlung erfolgt auf Antrag nach Kaufpreisfälligkeit in einem Betrag.
5. Der Verwendungsnachweis ist mit dem Antrag auf Schlussauszahlung bei der Bewilligungsstelle einzureichen.
6. Für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Zuwendung sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung gilt die Verwaltungsvorschrift zu § 44 der Sächsischen Haushaltsordnung, soweit die Richtlinie keine Abweichungen vorsieht.

## **IX. Übergangsregelung**

Auf Anträge, die bis Ablauf des Tages der Veröffentlichung dieser Förderrichtlinie gestellt worden sind, findet die [RL Familienwohnen](#) vom 28. Februar 2017 (SächsABl. S. 346), die zuletzt durch Ziffer II der Richtlinie vom 10. Dezember 2019 (SächsABl. SDr. 2020 S. S 5) geändert worden ist, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 27. November 2019 (SächsABl. SDr. S. S 339), Anwendung.

## **X. Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

Diese Förderrichtlinie tritt am Tag nach der Veröffentlichung in Kraft. Gleichzeitig tritt die [RL Familienwohnen](#) vom 28. Februar 2017 (SächsABl. S. 346), die zuletzt durch Ziffer II der Richtlinie vom 10. Dezember 2019 (SächsABl. SDr. 2020 S. S 5) geändert worden ist, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 27. November 2019 (SächsABl. SDr. S. S 339), vorbehaltlich der Übergangsregelung nach Ziffer IX, außer Kraft.

Dresden, den 10. März 2021

Der Staatsminister für Regionalentwicklung  
Thomas Schmidt