

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

Vom 23. September 2025

I.

Rechtsgrundlage, Zuwendungszweck

1. Der Freistaat Sachsen gewährt nach Maßgabe dieser Richtlinie sowie auf der Grundlage des [Wohnraumförderungsgesetzes](#) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 12 Absatz 15 des Gesetzes vom 16. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2328) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, sowie nach den §§ 23, 44 und 44a der [Sächsischen Haushaltsordnung](#) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. April 2001 (SächsGVBl. S. 153), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Juni 2025 (SächsGVBl. S. 285) 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 die Verwaltungsvorschrift vom 22. November 2024 (SächsABl. S. 1434) geändert worden sind, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 1. Dezember 2023 (SächsABl. SDr. S. S 253), in der jeweils geltenden Fassung, auf Antrag Zuwendungen nach dieser Richtlinie.
2. Die Zuwendungen nach dieser Richtlinie stellen keine staatlichen Beihilfen im Sinne des Artikels 107 Absatz 1 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union dar.
3. Zweck ist die Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum für Familien als Einzeleigentum oder im Rahmen von gemeinschaftlichen Eigentums- und Wohnformen.
4. Ein Anspruch des Antragstellers auf Gewährung der Zuwendung besteht nicht. Vielmehr entscheidet die Bewilligungsstelle auf Grund ihres pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.
Das Staatsministerium für Infrastruktur und Landesentwicklung kann im Rahmen der Mittelsteuerung Teilbudgets für einzelne Fördergegenstände nach Ziffer II und Zuwendungsempfängergruppen bilden, wenn die verfügbaren Haushaltsmittel die Förderanfragen der nächsten Monate absehbar nicht decken können. Die Schaffung von Wohneigentum durch Nutzung des vorhandenen Wohnungs- und Gebäudebestands zur Vermeidung von Leerstand und Flächenverbrauch sowie zur Minderung des CO₂-Fußabdrucks wird vorrangig gefördert.
Temporäre Antragsstopps infolge eines ausgeschöpften Förderbudgets werden durch das Staatsministerium für Infrastruktur und Landesentwicklung auf der Seite www.bauen-wohnen.sachsen.de sowie von der SAB unter www.sab.sachsen.de bekanntgegeben.

II.

Gegenstand der Förderung

1. Gefördert wird die Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum von Familien mit Kindern durch:
 - a) den Erwerb eines Wohngebäudes oder einer Eigentumswohnung (ohne Ersterwerb gemäß Buchstabe b), gegebenenfalls mit Sanierungsmaßnahmen (einschließlich Modernisierung, Umbau und Barriereabbau),
 - b) den Bau einschließlich des erstmaligen Erwerbs eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung (Erstbezug),
 - c) den Umbau von Nichtwohnraum zu Wohnraum, gegebenenfalls einschließlich des Erwerbs von Nichtwohngebäuden.
2. Gefördert wird die Schaffung von Wohnraum durch gemeinschaftliche und auf Selbstnutzung gerichtete Wohnprojekte (gemeinschaftliche Bau- und Wohnprojekte) durch Erwerb, Sanierung, Modernisierung und gegebenenfalls Umbau oder Erweiterung von Wohngebäuden, durch Neubau oder durch den Erwerb und Umnutzung von Nichtwohngebäuden zu Wohngebäuden, gegebenenfalls mit Sanierungsmaßnahmen (einschließlich Modernisierung, Umbau und Barriereabbau).
3. Gefördert wird der Grundstückserwerb als Zwischenfinanzierung für die Errichtung oder den Umbau von Wohneigentum durch Mitglieder einer Erwerber- beziehungsweise Baugemeinschaft.

III.

Zuwendungsempfänger

1. Eine Zuwendung nach Ziffer II Nummer 1 können natürliche Personen erhalten, die selbstgenutztes Wohneigentum erwerben, bauen oder bauen lassen, zu deren Haushalt mindestens ein Kind gehört, das bei Antragstellung das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet hat und für das der Zuwendungsempfänger 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 1 des Gesetzes vom 14. Juli 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 161) geändert worden ist, in der jeweiligen Fassung, oder nach § 1 des Bundeskindergeldgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2009 (BGBl. I S. 142, 3177), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 449) geändert worden ist, in der jeweiligen Fassung, erhält. Dem gleichgestellt sind Haushalte mit zum Haushalt gehörenden Kindern mit Behinderung nach vollendetem 18. Lebensjahr, für die Kindergeld nach § 2 Absatz 2 Nummer 3 des **Bundeskindergeldgesetzes** gezahlt wird.
2. Eine Zuwendung nach Ziffer II Nummer 2 kann eine Gesellschaft erhalten, die zum Zweck der Schaffung von Wohnraum in Wohngebäuden für ein überwiegend auf Selbstnutzung ausgerichtetes gemeinschaftliches Bau- und Wohnprojekt gegründet worden ist (zum Beispiel in Rechtsform einer Genossenschaft, eines eingetragenen Vereins oder einer eingetragenen Gesellschaft bürgerlichen Rechts, hilfsweise einer GmbH mit einem eingetragenen Verein als Hauptgesellschafter) und gemeinschaftliches Wohneigentum erwirbt, baut oder bauen lässt.
Dabei soll sich die Gesellschaft zu mindestens 90 Prozent im Eigentum der Bewohner und Nutzer des Bau- und Wohnprojektes befinden (Selbstnutzer). Ein bis auf 60 Prozent verringerter Anteil kann akzeptiert werden bei Beteiligung einer unterstützenden Gesellschaft, die mehr als ein Grundstück besitzt (zum Beispiel Wohnprojektdachstrukturen oder Wohnprojekträgergesellschaften), soweit die unter Ziffer IV Nummer 2 Buchstabe h genannten besonderen Voraussetzungen erfüllt werden.
3. Eine Zuwendung als Zwischenfinanzierung des Grundstückserwerbs nach Ziffer II Nummer 3 kann der Erwerber oder die Erwerberin des Grundstücks als Mitglied einer Erwerber- beziehungsweise Baugemeinschaft erhalten. Eine Erwerber- beziehungsweise Baugemeinschaft im Sinne dieser Richtlinie liegt vor, wenn sich bauwillige Haushalte zusammenschließen, um Wohnraum als Mitglied einer gegebenenfalls noch zu gründenden Bauherrengemeinschaft oder im Rahmen eines gemeinschaftlichen Bau- und Wohnprojektes zu erwerben und zu sanieren, neu zu errichten oder durch Umbau zu schaffen, um ihn anschließend selbst oder gemeinschaftlich zu nutzen.

IV.

Zuwendungsvoraussetzungen

1. Vorhaben zur Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum nach Ziffer II Nummer 1:
 - a) Förderkulisse
Im Falle des Neubaus und Ersterwerbs oder eines Ersatzneubaus erfolgt die Förderung nur im Innenbereich der jeweiligen Gemeinde.
 - b) Baugenehmigung
Dem Vorhaben dürfen keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Die Förderung der Errichtung, der Änderung oder der Nutzungsänderung baulicher Anlagen setzt voraus, dass nach § 63 der **Sächsischen Bauordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist, in der jeweiligen Fassung, eine Baugenehmigung erteilt ist oder nach §§ 61, 62 der **Sächsischen Bauordnung** verfahrens- oder genehmigungsfrei mit dem Vorhaben begonnen werden darf.
 - c) Energieeffizienz
Sofern das Gebäude nicht als Baudenkmal, sonstige besonders geschützte oder besonders erhaltenswerte Bausubstanz gemäß § 105 des Gebäudeenergiegesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist, in der jeweiligen Fassung, anerkannt ist, setzt eine Förderung voraus, dass das Gebäude mindestens die Energieeffizienzklasse E für Wohngebäude gemäß Anlage 10 des Gebäudeenergiegesetzes (zu § 86) besitzt oder im Rahmen des Vorhabens erreicht. Als Nachweis der Energieeffizienzklasse gilt ein gültiger Energiebedarfsausweis gemäß § 81 des **Gebäudeenergiegesetzes**.
 - d) Einkommensgrenzen
Die Gewährung einer Zuwendung setzt voraus, dass der Antragsteller das Bauvorhaben gemäß Selbstauskunft nicht mit dem privaten und frei verfügbaren Vermögen seines Haushalts finanzieren kann und die Summe des zu versteuernden Einkommens seines Haushalts gemäß § 2 Absatz 5 des **Einkommensteuergesetzes**

- (1) bei Alleinstehenden 60 000 Euro,
- (2) bei Paaren 100 000 Euro nicht übersteigt.

Der Betrag erhöht sich für jedes Kind um 10 000 Euro, für das die Antragstellenden Kindergeld nach den §§ 62 ff. des Einkommensteuergesetzes oder nach § 1 oder nach § 2 Absatz 2 Nummer 3 des Bundeskindergeldgesetzes erhalten und das im gemeinsamen Haushalt lebt.

Maßgeblich für die Feststellung ist das durchschnittliche Einkommen des gegenüber dem Jahr der Antragstellung vorletzten und vorvorletzten Jahres, das als zu versteuerndes Einkommen im Einkommensteuerbescheid des beziehungsweise der Antragstellenden steht. Kann die Höhe der Einkünfte noch nicht mit steuerlichen Unterlagen belegt werden, so sind die Daten der Lohn/Gehaltsabrechnungen, der Rentenbescheide oder hilfsweise der Selbstauskunft abzüglich der Werbungskostenpauschale (§ 9a des Einkommensteuergesetzes) und der Kinderfreibeträge (§ 32 Absatz 6 des Einkommensteuergesetzes) maßgeblich.

e) Obergrenze der Gesamtausgaben

Zuwendungsfähig sind nur Maßnahmen, deren Gesamtausgaben nach der DIN 276 in der Fassung von 2018-12 den Betrag von 550 000 Euro bei einem Haushalt bis zu 4 Personen nicht überschreiten. Für jede weitere zum Haushalt gehörende Person erhöht sich der Betrag um 50 000 Euro.

Das Vorliegen dieser Zuwendungsvoraussetzung wird abschließend vor der Bewilligung anhand der mit dem Antrag vorzulegenden Planungsunterlagen geprüft.

f) Eigenanteil

Die Förderung setzt einen finanziellen Eigenanteil in Höhe von 10 Prozent der Gesamtausgaben voraus.

g) Gesamtfinanzierung

Die Gewährung einer Zuwendung setzt voraus, dass die Antragstellenden die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzen. Die Belastung aus der Gesamtfinanzierung und den sonstigen Aufwendungen muss auf Dauer tragbar erscheinen.

Bestandteil der Gesamtfinanzierung soll auch ein Förderdarlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) sein, zum Beispiel aus den Förderprogrammen zum Wohneigentum, zum klimafreundlichen Neubau, zur energetischen Sanierung oder zum altersgerechten Umbau.

Die Gewährung einer Zuwendung zur Bildung von Wohneigentum setzt voraus, dass sich ein baurechtlich geeignetes Baugrundstück im Eigentum der antragstellenden Person befindet oder sie nachweist, dass der Erwerb eines derartigen Grundstücks beziehungsweise ein Erbbaurecht, das mindestens die Darlehenslaufzeit nach Ziffer V Nummer 3 Buchstabe a umfasst, gesichert ist oder durch die Gewährung der Zuwendung gesichert wird.

2. Vorhaben zur Schaffung von gemeinschaftlichem Wohneigentum nach Ziffer II Nummer 2:

- a) Förderkulisse: Nummer 1 Buchstabe a ist entsprechend anzuwenden.
- b) Baugenehmigung: Nummer 1 Buchstabe b ist entsprechend anzuwenden.
- c) Energieeffizienz: Nummer 1 Buchstabe c ist entsprechend anzuwenden.
- d) Einkommensgrenzen: Nummer 1 Buchstabe d ist entsprechend je Haushalt anzuwenden, für den eine Förderung beantragt wurde. Eine Zuwendung kann für denjenigen Haushalt nicht gewährt werden, der über eines seiner Mitglieder oder von einer einem Mitglied nahestehenden Person im Sinne von § 138 Absatz 1 Nummer 1 bis 3 der Insolvenzordnung vom 5. Oktober 1994 (BGBl. I S. 2866), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 236) geändert worden ist, in der jeweiligen Fassung, (zum Beispiel Eheleute beziehungsweise Lebenspartner, Verwandte in gerader Linie, Geschwister oder deren Lebenspartner) Eigentum an Wohnungen oder an Grundstücken mit Wohngebäuden in das Bau- und Wohnprojekt einbringt.
- e) Das gemeinschaftliche Bau- und Wohnprojekt soll nicht mehr als 20 Haushalte beziehungsweise Wohneinheiten im Vorhaben umfassen, sofern nicht Besonderheiten beim Konzept oder dem Gebäude eine Ausnahme im Einzelfall rechtfertigen.
- f) Eigenanteil je Haushalt: Die Förderung setzt einen Eigenanteil voraus, der in Höhe von 10 Prozent der auf die Wohnfläche des Haushaltes (einschließlich des Anteils an gemeinschaftlichen Wohnflächen) entfallenden anteiligen Gesamtausgaben als Eigenkapital in die Gesamtfinanzierung einzubringen ist.
- g) Gesamtfinanzierung: Nummer 1 Buchstabe g ist entsprechend anzuwenden.
- h) Besondere Voraussetzungen bei Beteiligung einer unterstützenden Gesellschaft (vergleiche Ausnahme Ziffer III Nummer 2 Satz 3):

Es ist durch Vorlage der Satzung der unterstützenden Gesellschaft und eines Nutzungsvertrags für das geförderte Objekt darzulegen, dass der Zuwendungszweck, die Selbstbestimmung und eine angemessene Repräsentation und Mitwirkung des Wohnprojekts in der Trägerstruktur gesichert ist. Der Nutzungsvertrag muss mindestens die Dauer der Darlehenslaufzeit nach Ziffer V Nummer 3 Buchstabe b umfassen und

mindestens:

- die dauerhafte Selbstverwaltung des Wohnprojektes garantieren,
- Einsichtsrechte des Wohnprojekts in die Finanzen der Trägerstruktur absichern und
- Mitspracherechte des Wohnprojekts auf Ebene der Trägerstruktur sicherstellen (bei Genossenschaften zum Beispiel über Vertretung in Gremien wie Vorstand oder Aufsichtsrat).

3. Vorhaben zur Zwischenfinanzierung des Grundstückserwerbs nach Ziffer II Nummer 3:

Der Antragsteller hat

- a) ein Konzept zur Bildung einer konkreten Erwerber- beziehungsweise Baugemeinschaft (vgl. Ziffer II Nummer 3 Satz 2) mit dem Ziel der Schaffung von Wohnraum vorzulegen.

Das Konzept muss mindestens enthalten:

- konzeptionelle Ideen und Ziele der Erwerber- beziehungsweise Baugemeinschaft,
- geplante Mitgliederzahl einschließlich Maßnahmen zur Zielerreichung,
- geplante Organisation und Rechtsform,
- geplanter zeitlicher Rahmen des Vorhabens (einschließlich Gründungs-, Planungs- und Bauphase),
- Beschreibung des Vorhabens (Textkonzept, Bestandspläne und/oder Bildnachweise, Skizzen zur Vorplanung, bei Neubauten gegebenenfalls Protokollierung der grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit und der Lage innerhalb der Förderkulisse) und
- geplanter Kostenrahmen (Kostengruppen DIN 276, erste Ebene) zur Umsetzung des Projektes;

- b) einen Finanzierungsplan für die Zwischenfinanzierung vorzulegen;
- c) darzulegen, dass die Nebenkosten des Grundstückskaufes (zum Beispiel Grunderwerbsteuer und Notarkosten) sowie die während der Gründungsphase aus dem Grundstück anfallenden laufenden Kosten und Lasten (zum Beispiel Zinsen, Grundsteuer, Versicherung, Verkehrssicherungspflicht) tragbar erscheinen. Gleiches gilt für Kosten, die aus einer für das spätere Vorhaben eventuell bereits gegründeten Gesellschaft resultieren.

4. Förderausschlüsse

Eine Förderung nach dieser Richtlinie ist ausgeschlossen, sofern der Antragsteller bereits mit einem Eigentumsprogramm des Freistaates Sachsen zur Schaffung von selbstgenutztem Wohnraum gefördert wurde. Dies gilt nicht für eine in Anspruch genommene Zwischenfinanzierung des Grundstückserwerbs nach Ziffer II Nummer 3 durch Baugemeinschaften.

Im Übrigen kann eine Förderung nach dieser Richtlinie durch andere Förderprogramme der Kommune, 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.

V.

Art und Umfang, 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 höchstens 25 Jahren für Vorhaben zur Schaffung von Wohneigentum nach Ziffer II Nummer 2.
 - c) Öffentliches Darlehen mit einer Laufzeit von zweieinhalb Jahren für Vorhaben der Zwischenfinanzierung des Grundstückserwerbs nach Ziffer II Nummer 3.
4. Höhe der Zuwendung:
 - a) Die Zuwendung für Vorhaben zur Schaffung von Wohneigentum nach Ziffer II Nummer 1 beträgt bis zu 80 000 Euro und mindestens 30 000 Euro. Sofern zum Haushalt mindestens eine Person mit mobilitätsbeeinträchtigender Schwerbehinderung (Schwerbehindertenausweis mit Merkzeichen G, aG oder H) gehört, erhöht sich die Zuwendung um 10 000 Euro.
 - b) Für gemeinschaftliche Bau- und Wohnprojekte nach Ziffer II Nummer 2 ergibt sich die Höhe der Zuwendung aus der Summe der Beträge für Haushalte mit Kindern gemäß Ziffer V Nummer 4 Buchstabe a.
 - c) Für Vorhaben der Zwischenfinanzierung des Grundstückserwerbs nach Ziffer II Nummer 3 beträgt die Zuwendung höchstens 500 000 Euro, jedoch:
 - aa) bei unbebauten oder freizulegenden Grundstücken nicht mehr als der Wert des Grundstücks nach dem

Bodenrichtwert.

- bb) bei bebauten Grundstücken nicht mehr als der Wert des Grundstücks nach dem Bodenrichtwert zzgl. eines angemessenen Anteils der für die geplante Wohnnutzung werthaltigen Gebäudesubstanz. Für diesen Anteil dürfen ohne besondere Nachweise als angemessen anerkannt werden:
- maximal 600 Euro je Quadratmeter Wohnfläche für Gebäude oder Gebäudeteile, die nach 1990 gebaut oder erst kürzlich saniert wurden, im aktuellen Zustand als zeitgemäßer Wohnraum nutzbar sind und erhalten werden sollen,
 - für unsanierte oder zu entkernende Gebäude oder Gebäudeteile ab Baujahr 1990 nicht mehr als 400 Euro je Quadratmeter Nutzfläche (ohne Keller, Dachboden und Nebengelass) und
 - für weiter nutzbare unsanierte oder zu entkernende Gebäude oder Gebäudeteile mit Baujahr bis 1989 nicht mehr als 200 Euro je Quadratmeter Nutzfläche (ohne Keller, Dachboden und Nebengelass).
- cc) bei bebauten Grundstücken mit Verkehrswertgutachten, das bei Antragstellung nicht älter als zwei Jahre ist, maximal 80 Prozent des ermittelten Verkehrswertes.

Differenzbeträge zwischen Zuwendungshöhe und den Ausgaben für den Grundstückskauf sind durch den Zuwendungsempfänger zu tragen.

5. Höhe der Zinsen

Grundlage der Ermittlung des für das öffentliche Darlehen anzuwendenden Förderzinssatzes sind der zum Zeitpunkt des Antragseingangs bei der SAB geltende unverbilligte Referenzzinssatz sowie ein zugehöriger initialer Basisabschlag und ein zugehöriger Standardabschlag, die vom Sächsischen Staatsministerium für Infrastruktur und Landesentwicklung festgelegt und im Internet unter www.amt24.sachsen.de, www.bauen-wohnen.sachsen.de sowie www.sab.sachsen.de veröffentlicht werden. Änderungen des Referenzzinssatzes sollen sich an der Entwicklung der Zinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit mindestens 20 Jahren Zinsbindung orientieren.

Die Höhe des Darlehenszinssatzes ergibt sich jeweils aus dem unverbilligten Referenzzinssatz abzüglich des initialen Basisabschlags, der bis zur Fertigstellung sowie für den Zeitraum der Selbstnutzung durch den Zuwendungsempfänger (bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten durch die Mitglieder des Zuwendungsempfängers als Bewohner) gewährt wird und abzüglich weiterer nach Maßgabe der Buchstaben a bis c auf den Standardabschlag bezogener Zinsabschläge, die ausschließlich ergänzend zum initialen Basisabschlag gewährt werden können.

Der Förderzinssatz darf 0,10 Prozent pro Jahr nicht unterschreiten.

- a) Für ein Darlehen nach Nummer 3 Buchstabe a werden weitere Zinsabschläge in Höhe des Standardabschlags gewährt für
- aa) jedes zum Antragszeitpunkt zum Haushalt des Zuwendungsempfängers gehörende Kind, das das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet hat und für das der Zuwendungsempfänger Kindergeld nach den §§ 62 ff. des [Einkommensteuergesetzes](#) oder nach § 1 des Bundeskindergeldgesetzes erhält. Dem gleichgestellt ist jedes zum Haushalt des Zuwendungsempfängers gehörende Kind mit Behinderung nach vollendetem 18. Lebensjahr, für das Kindergeld nach § 2 Absatz 2 Nummer 3 des [Bundeskindergeldgesetzes](#) gezahlt wird.
- Wenn sich während der Laufzeit des Darlehens die Anzahl der anrechenbaren Kinder im Haushalt erhöht, kann auf Antrag der Förderzins für die Zukunft verringert werden. Der entsprechende Antrag muss bei der SAB unter Einreichung der Geburtsurkunde in geeigneter Form sowie eines Nachweises des Kindergeldbezuges für alle weiteren zu diesem Zeitpunkt zum Haushalt gehörende Kinder unter 18 Jahren gestellt werden. Die Reduzierung des Zinssatzes wird mit Wirkung zum auf den Antrag unter Berücksichtigung einer Bearbeitungszeit von längstens zwei Wochen nächstmöglichen Fälligkeitstermin der Rate des Darlehens gewährt.
- Anträge zur Anpassung des Förderzinssatzes bei Familienwachstum sind auf Basis des dem Darlehensvertrag zugrundeliegenden unverbilligten Referenzzinssatzes und der zum ursprünglichen Antragszeitpunkt geltenden Zinsabschläge zu bearbeiten.
- bb) energetische Verbesserungen („Jung kauft Alt“):
- Ein zusätzlicher Zinsabschlag in Höhe des Standardabschlags wird für ein Wohngebäude gewährt, das älter als 30 Jahre ist und bei dem sich durch die Baumaßnahmen der Endenergiebedarf um mehr als 10 Prozent verbessert, jedoch mindestens die Energieeffizienzklasse D für Wohngebäude gemäß Anlage 10 (zu § 86) des Gebäudeenergiegesetzes erreicht (beziehungsweise mindestens Energieeffizienzklasse E für Baudenkmäler und sonstige besonders geschützte oder besonders erhaltenswerte Bausubstanz gemäß § 105 des [Gebäudeenergiegesetzes](#)).
- Der Zinsabschlag für energetische Verbesserung wird auch unabhängig vom Baualter gewährt, wenn sich die Energieeffizienzklasse des Wohngebäudes durch die Baumaßnahmen um mindestens zwei

Klassen verbessert.

Die Zielerfüllung ist mittels eines gültigen Energiebedarfsausweises nachzuweisen. Kann der Nachweis der energetischen Qualität über den Endenergiebedarf oder die Energieeffizienzklasse für die Gewährung des Zinsabschlags für Baualter und Energieeffizienz nicht erbracht werden, entfällt dieser Zinsabschlag für den Nutzungszeitraum ab Fertigstellung beziehungsweise Einzug;

cc) Haushalte mit geringen Einkünften:

Ein zusätzlicher Zinsabschlag in Höhe des Standardabschlags wird für Haushalte gewährt, deren Gesamteinkommen des Haushalts nach § 20 des [Wohnraumförderungsgesetzes](#) die Einkommensgrenze nach § 2 der [Sächsischen Einkommensgrenzen-Verordnung](#) vom 20. Dezember 2023 (SächsGVBl. 2024 S. 30) sowie der jeweiligen Nachfolgeregelung in der jeweils geltenden Fassung nicht überschreitet.

b) Für ein Darlehen nach Nummer 3 Buchstabe b werden als weitere Zinsabschläge gewährt

aa) ein Abschlag in Höhe des Dreifachen des Standardabschlags zur Schaffung von gemeinschaftlichem Wohneigentum mit Kindern;

bb) ein Abschlag in Höhe des Standardabschlags für energetische Verbesserungen unter den Voraussetzungen nach Buchstabe a Doppelbuchstabe bb.

c) Für Darlehen nach Nummer 3 Buchstabe c wird ein weiterer Zinsabschlag zur Zwischenfinanzierung des Grundstückserwerbs in Höhe des Dreifachen des Standardabschlags gewährt.

6. Auszahlung der Zuwendung:

100 Prozent des zugesagten Darlehensbetrages

7. Tilgung:

a) Vorhaben nach Ziffer II Nummer 1 und 2:

Die Tilgung erfolgt monatlich in gleichmäßigen Raten (Ratendarlehen) und mindestens in der Höhe, die erforderlich ist, um das Darlehen innerhalb der vereinbarten Laufzeit zu tilgen. Das Darlehen kann mit einer Ankündigung von zehn Bankarbeitstagen zum Fälligkeitstermin der nächsten Rate vorzeitig teilweise oder vollständig ohne Vorfälligkeitsentschädigung zurückgezahlt werden (Sondertilgung). Eine Sondertilgung ist einmal jährlich und mit einem Betrag von mindestens 2 000 Euro zulässig.

Die tilgungsfreie Zeit beträgt zwei Jahre ab Bewilligung.

b) Vorhaben der Zwischenfinanzierung des Grundstückserwerbs nach Ziffer II Nummer 3:

Das Darlehen ist während der Laufzeit tilgungsfrei. Das Darlehen wird endfällig zurückgezahlt.

8. Abruffrist:

Die Abruffrist beträgt 36 Monate ab Bewilligung, davon 12 Monate bereitstellungszinsfrei. Ab dem 13. Monat 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](#) in der jeweils geltenden Fassung der Anlage 2 zur Verwaltungsvorschrift zu § 44 der Sächsischen Haushaltsordnung sinngemäß. Nummer 3 Satz 2 der [Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung](#) findet keine Anwendung.

2. Darlehen nach Ziffer V Nummer 3 Buchstabe a und b 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 c 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 Antragstellenden sind verpflichtet, 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 und 2 ist ein einfacher Verwendungsnachweis gemäß Ziffer 6.7 der [Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung](#) vorzulegen.

5. Zweckbindung:

- a) Bei Vorhaben nach Ziffer II Nummer 1 muss das Wohngebäude oder die Eigentumswohnung innerhalb der Darlehenslaufzeit gemäß Ziffer V Nummer 3 Buchstabe a (Zweckbindungsfrist) vom Zuwendungsempfänger selbst, in der Regel als Hauptwohnsitz, genutzt werden, um den Zinsvorteil für Selbstnutzer gemäß Ziffer V Nummer 5 zu erhalten.

Im Falle des Verkaufs ist das Darlehen sofort zurückzuzahlen.

Im Falle der Vermietung oder anderweitigen Überlassung des Förderobjektes an eine Dritten vor Ablauf der Zweckbindungsfrist entfallen die über den Zinssatz gewährten Fördervorteile ab dem Ende der Selbstnutzung. Es wird der für das Darlehen geltende unverbilligte Referenzzins gemäß Ziffer V Nummer 5 fällig.

- b) Für die Vorhaben nach Ziffer II Nummer 2 muss das Wohngebäude innerhalb der Darlehenslaufzeit gemäß Ziffer V Nummer 3 Buchstabe b (Zweckbindungsfrist) vom Zuwendungsempfänger selbst genutzt werden.

Im Falle des Verkaufs ist das Darlehen sofort zurückzuzahlen.

VII. Verfahren

1. Bewilligungsstelle ist die SAB.
2. Anträge auf Förderung sind soweit technisch vorgesehen elektronisch über das Förderportal Sachsen bei der Bewilligungsstelle einzureichen. Die für die Anträge vorgesehenen Formulare und Nachweisunterlagen sind im Internet unter <https://www.sab.sachsen.de> abrufbar beziehungsweise einsehbar. Alle weiteren Unterlagen und Informationen sind der Bewilligungsstelle soweit technisch vorgesehen in elektronischer Form über das Förderportal Sachsen zu übermitteln.
3. Auszahlung
 - a) Die Auszahlung der Zuwendung nach Ziffer II Nummer 1 und 2 erfolgt auf Antrag nach Abschluss der Maßnahme oder nach Baufortschritt (dokumentiert durch Erklärung zu den angefallenen Kosten und den umgesetzten Maßnahmen mit Bilddokumentation) in bis zu drei Teilbeträgen, die nicht weniger als 10 000 Euro betragen sollen.
 - b) Vorhaben der Zwischenfinanzierung des Grundstückserwerbs nach Ziffer II Nummer 3: Die Auszahlung erfolgt auf Antrag nach Kaufpreisfälligkeit in einem Betrag.
4. Der Verwendungsnachweis ist mit dem Antrag auf Schlussauszahlung bei der Bewilligungsstelle einzureichen.

VIII. Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Richtlinie tritt am Tag nach der Veröffentlichung in Kraft und am 31. Dezember 2031 außer Kraft.

Gleichzeitig tritt die **FRL Familienwohnen** vom 10. März 2021 (SächsABl. S. 310), die durch die Richtlinie vom 24. Mai 2022 (SächsABl. S. 721) geändert worden ist, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 5. Dezember 2023 (SächsABl. SDr. S. S 321), außer Kraft.

Dresden, den 23. September 2025

Die Staatsministerin für Infrastruktur und Landesentwicklung
Regina Kraushaar