

2330

**Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen
zur Bildung selbst genutzten
Wohneigentums in Sachsen-Anhalt
(Wohneigentumsrichtlinien)**

Erl. des MID vom 24. November 2025 – 21.2-25117

Bezug:

RdErl. des MLV vom 7. August 2012 (MBI. LSA S. 500), zuletzt geändert durch RdErl. vom 19. Mai 2020 (MBI. LSA S. 235)

1. Zuwendungszweck, Rechtsgrundlage

1.1 Rechtsgrundlagen

Das Land Sachsen-Anhalt gewährt auf der Grundlage

- a) des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Artikel 12 Abs. 15 des Gesetzes vom 16. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2328, 2350),
- b) der §§ 23 und 44 der Landeshaushaltsordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 30. April 1991 (GVBl. LSA S. 35), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25. Februar 2025 (GVBl. LSA S. 374, 375), in der jeweils geltenden Fassung und

- c) der Verwaltungsvorschriften zur Landeshaushaltsordnung (VV-LHO, RdErl. des MF vom 1. Februar 2001, MBI. LSA S. 241, zuletzt geändert durch RdErl. vom 21. Februar 2024, MBI. LSA S. 310 in der jeweils geltenden Fassung)

sowie nach Maßgabe dieser Richtlinien Zuwendungen für Maßnahmen zur Bildung von Wohneigentum.

Für diese Richtlinien sind darüber hinaus

- a) das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257), in der jeweils geltenden Fassung,
- b) die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2024 (GVBl. LSA S. 150), in der jeweils geltenden Fassung,
- c) die Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614),
- d) die Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in der jeweils geltenden Fassung,
- e) das Verwaltungsverfahrensgesetz Sachsen-Anhalt vom 18. November 2005 (GVBl. LSA S. 698, 699), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Februar 2023 (GVBl. LSA S. 50), in der jeweils geltenden Fassung,
- f) das Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Juli 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 163), in der jeweils geltenden Fassung,
- g) das Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280), in der jeweils geltenden Fassung,
- h) der Zuwendungsrechtsergänzungserlass (RdErl. des MF vom 6. Juni 2016, MBI. LSA S. 383, zuletzt geändert durch RdErl. vom 28. September 2022, MBI. LSA S. 510, in der jeweils geltenden Fassung) und
- i) die Verordnung über die Einkommensgrenzen bei der sozialen Wohnraumförderung vom 23. Mai 2005 (GVBl. LSA S. 295), zuletzt geändert durch Verordnung vom 1. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 379), in der jeweils geltenden Fassung,

maßgebend.

1.2 Zuwendungszweck

Ziel der Förderung ist es, Haushalte im Land Sachsen-Anhalt, insbesondere Familien im ländlichen Raum, bei der Neuschaffung oder dem Erwerb von Wohneigentum zu unterstützen.

2. Gegenstand der Förderung

2.1 Förderfähig sind Maßnahmen, die der Bildung selbst genutzten Wohneigentums dienen.

Dazu gehören:

- a) die Neuschaffung und der Ersterwerb von Eigenheimen und Eigentumswohnungen,
- b) der Erwerb von Wohnraum aus dem Bestand,
- c) der Erwerb von Wohnraum aus dem Bestand einschließlich der damit verbundenen Modernisierung und Instandsetzung des Objektes und
- d) der Um- und Ausbau bestehender Gebäude sowie deren Erweiterung.

2.2 Als Maßnahmen im Gebäudebestand nach Nummer 2.1 Buchst. c gelten ausschließlich folgende Maßnahmen:

- a) die Beseitigung von Schäden an Gebäuden unter wesentlichem Bauaufwand zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse,
- b) die Änderung von Wohnraum unter wesentlichem Bauaufwand, durch die Gebäude auf Dauer wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht werden,
- c) die Modernisierung von Wohnraum durch Maßnahmen der energetischen Ertüchtigung, barrierereduzierende Maßnahmen, die ein familien-, alters- und behindertengerechtes Wohnen ermöglichen und Maßnahmen, die den Gebrauchswert nachhaltig erhöhen.

Der Erwerb, die Sanierung oder Modernisierung von unternehmerisch genutzten Räumlichkeiten oder Gebäudebestandteilen ist ausgeschlossen, sofern keine Umnutzung zu Wohnzwecken erfolgt.

2.2.1 Maßnahmen der energetischen Ertüchtigung sind beschränkt auf:

- a) die Dämmung von Fassaden, Wänden, Dachflächen, Keller- und Geschossdecken,
- b) die Erneuerung der Fenster und Außentüren,
- c) den Einbau und die Erneuerung von sommerlichem Wärmeschutz,
- d) den Einbau und die Erneuerung von Lüftungsanlagen,
- e) den Einbau von digitalen Systemen, die den Energieverbrauch optimieren oder technische Anlagen smart steuerbar machen,
- f) den Anschluss oder die Erneuerung eines Anschlusses an ein Gebäudenetz oder an ein Fernwärmenetz mit mindestens 25 v. H. erneuerbaren Energien,
- g) den Einbau einer Photovoltaik-Dachanlage mit einer installierten Leistung von höchstens 30 Kilowatt-Peak,
- h) die Errichtung eines zugehörigen Stromspeichers mit einer nutzbaren Speicherkapazität von mindestens 5,0 Kilowattstunden (Der Stromspeicher muss eine Marktfähigkeit aufweisen),
- i) die Optimierung bestehender Heizungsanlagen sowie
- j) den Einbau und die Erneuerung von Anlagen zur Wärmeerzeugung (Heizungstechnik), sofern es sich um folgende Techniken oder deren Kombination handelt:
 - aa) Gas Hybridheizungen,
 - bb) Solarthermie-Anlagen,

cc) Biomasse-Anlagen und Hybridheizungen mit erneuerbaren Energien mit einem Emissionsgrenzwert für Feinstaub von höchstens 2,5 Miligramm pro Kubikmeter oder

dd) Wärmepumpen und innovative Heizungstechnik auf Basis erneuerbarer Energien.

Diese Maßnahmen müssen von Fachunternehmen ausgeführt werden.

2.2.2 Maßnahmen, die den Gebrauchswert nachhaltig erhöhen sind beschränkt auf:

- a) die Erneuerung der Elektro- und Wasserversorgung,
- b) die Erneuerung der Innentüren,
- c) die Erneuerung von Fußböden und
- d) die Erneuerung sanitärer Einrichtungen.

3. Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger für die Förderungsmaßnahmen nach Nummer 2 sind Haushalte im Land Sachsen-Anhalt mit mindestens zwei Haushaltsangehörigen. Für deren Einkommensgrenzen gilt § 2 der Verordnung über die Einkommensgrenzen bei der sozialen Wohnraumförderung. Die Zuwendungsempfänger müssen zudem die Voraussetzungen des § 11 Abs. 3 des Wohnraumförderungsgesetzes erfüllen.

4. Zuwendungsvoraussetzungen

4.1 Finanzierung und Eigenmittel

Die Gesamtfinanzierung der Maßnahme muss gesichert sein. Zuwendungen werden nur bewilligt, wenn Eigenmittel von mindestens 10 v. H. der Gesamtausgaben erbracht werden. Mindestens 5 v. H. der zuwendungsfähigen Gesamtausgaben sind als verfügbare Geldmittel nachzuweisen.

4.2 Wohnflächen

Bei der Neuschaffung und dem Ersterwerb von Eigenheimen und Eigentumswohnungen nach Nummer 2.1 Buchst. a sowie bei einer Erweiterung nach Nummer 2.1 Buchst. d erfolgt die Förderung nach diesen Richtlinien nur, wenn die Größe der zu fördernden Wohnung entsprechend ihrer Zweckbestimmung angemessen ist. Als angemessen gelten folgende Wohnflächenhöchstgrenzen:

- a) bei Eigenheimen mit einer Wohnung oder Eigentumswohnungen 130 m² und
- b) bei Eigenheimen mit zwei Wohnungen 200 m².

Überschreitungen der Wohnflächenhöchstgrenzen sind nur bei der Unterbringung eines Haushaltes von mehr als vier Personen sowie bei besonderen persönlichen oder beruflichen Bedürfnissen von Haushaltsangehörigen, die einen gesteigerten Wohnflächenbedarf begründen, zulässig. Hierbei ist eine Überschreitung in Höhe von bis zu 20 v. H. als zulässig anzusehen. Für den Erwerb von Wohnraum aus dem Bestand gelten keine Wohnflächenbegrenzungen.

Eigenheime mit zwei Wohnungen sind ausschließlich dann förderfähig, wenn die Einliegerwohnung von Verwandten 1. und 2. Grades oder einem behinderten Haushaltsangehörigen mit jeweils eigenständiger Haushaltsführung kostenfrei genutzt werden soll.

Als Eigenheime mit zwei Wohnungen im Sinne dieser Richtlinien gelten Eigenheime, die neben der Hauptwohnung zusätzlich über eine abgeschlossene Einliegerwohnung verfügen.

4.3 Ausschluss bei vorzeitigem Maßnahmenbeginn von Vorhaben

Abweichend von den VV Nr. 1.3 zu § 44 LHO ist der frühestmögliche Beginn des Vorhabens der Zeitpunkt des Antragseingangs bei der Bewilligungsstelle. Aus dem förderunschädlichen Vorhabenbeginn zum Zeitpunkt des Antragseingangs kann kein Rechtsanspruch auf eine spätere Förderung abgeleitet werden. Der Antragstellende trägt bis zur tatsächlichen Bewilligung des Vorhabens (Zuwendungsbescheid) das volle Finanzierungsrisiko. Ein Vorhaben darf nicht gefördert werden, wenn es vor Antragseingang begonnen wurde.

Als Vorhabenbeginn ist grundsätzlich auch der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrages zu werten. Hierzu gehören auch Darlehensverträge. Die Planung bis einschließlich Leistungsphase 7 des § 34 Abs. 3 Nr. 7 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure vom 10. Juli 2013 (BGBl. I S. 2276), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88, S. 7), die Bodenuntersuchung, das Herrichten des Grundstücks und der Grunderwerb sind nicht als Beginn des Bauvorhabens zu werten, es sei denn, sie sind alleiniger Zweck der Zuwendung.

Der Abschluss von Liefer- und Leistungsverträgen steht der Förderung dann nicht entgegen, wenn dem Antragsteller nach diesen Verträgen ein Rücktrittsvorbehalt eingeräumt ist und ihm im Falle des Rücktritts, außer den Kosten für Planung, Bodenuntersuchung und Grunderwerb, keine weiteren Lasten entstehen. Mit der Ausführung der Leistungen darf auch bei Vereinbarung eines Rücktrittsvorbehaltes nicht begonnen werden.

4.4 Vergabe von Aufträgen

Auf die Einhaltung der Bestimmungen nach Nummer 3 der Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (AnBest-P, Anlage 2 der VV-LHO zur VV 5.1 zu § 44 LHO) wird verzichtet.

5. Art, Höhe und Auszahlung der Zuwendung

5.1 Art der Zuwendung

Gefördert wird im Wege einer rückzahlbaren Anteilfinanzierung als Projektförderung durch zinsgünstige Baudarlehen, welche mittels eines privatrechtlichen Vertrags gewährt werden.

5.2 Höhe und Auszahlung der Zuwendung

5.2.1 Bemessungsgrundlage

Die Höhe des Baudarlehens ermittelt sich aus den zuwendungsfähigen Gesamtausgaben abzüglich des Eigenanteils nach Nummer 4.1 und beträgt mindestens 20 000 Euro, höchstens jedoch 100 000 Euro.

Die zuwendungsfähigen Gesamtausgaben sind nach den §§ 5 bis 8 der Zweiten Berechnungsverordnung zu ermitteln.

Für jedes zum Haushalt gehörende Kind erhöht sich der Darlehensbetrag um weitere 25 000 Euro, jedoch höchstens um 75 000 Euro. Volljährige Haushaltsangehörige mit einer Behinderung werden bei der Ermittlung der Höhe der Zuwendung Kindern gleichgestellt.

Menschen mit Behinderungen im Sinne dieser Richtlinien sind Personen, deren Grad der Behinderung mindestens 50 beträgt, soweit die Art und die Schwere der Behinderung eine besondere bauliche und technische Ausgestaltung der Wohnung erforderlich machen. Die Art und die Schwere der Behinderung sind bei der Antragstellung durch Vorlage des Feststellungsbescheides des Versorgungsamtes nachzuweisen.

5.2.2 Konditionen

Zinssatz und Tilgung für vorstehendes Baudarlehen werden entsprechend dem mit der Investitionsbank abzuschließenden Darlehensvertrag festgelegt. Der Zinssatz für das Baudarlehen ist für mindestens zehn Jahre festzuschreiben. Die jeweiligen Konditionen werden auf den Internetseiten www.ib.sachsen-anhalt.de veröffentlicht.

6. Sonstige Zuwendungsbestimmungen

6.1 Sicherung der Selbstnutzung

Die Zuwendungsempfänger sind zu verpflichten, das geförderte Objekt mindestens zehn Jahre selbst zu nutzen. Sie haben der Bewilligungsstelle auf Verlangen Auskunft zu erteilen, Einsicht in ihre Unterlagen zu gewähren und einem Beauftragten der Bewilligungsstelle die Besichtigung von Grundstücken, Gebäuden, Wohnungen und Wohnräumen zu gestatten.

Die vorzeitige Aufgabe der Selbstnutzung berechtigt zur Kürzung oder Rückforderung der Zuwendung.

6.2 Kumulierung

Eine Kumulierung mit anderen Fördermitteln (zum Beispiel durch verbilligte Kredite oder Zulagen oder Zuschüsse) ist möglich, sofern zumindest ein Eigenanteil nach Nummer 4.1 geleistet wird.

7. Anweisung zum Verfahren

7.1 Allgemeine Bestimmungen

Für die Bewilligung, die Auszahlung und Abrechnung der Zuwendung sowie für den Nachweis und die Prüfung der

Verwendung und die gegebenenfalls erforderliche Aufhebung der Förderzusage und die Rückforderung der gewährten Zuwendungen gelten die VV-LHO zu § 44 LHO, soweit nicht in diesen Förderrichtlinien Abweichungen zugelassen worden sind. Der Landesrechnungshof des Landes Sachsen-Anhalt sowie die Bewilligungsstelle oder ein von ihr Beauftragter sind berechtigt, die zweckentsprechende Mittelverwendung bei den Zuwendungsempfängern zu prüfen.

Für die Anforderung und Auszahlung der Baudarlehen sind die Nummern 1.4 und 5.1.4 ANBestP nicht anzuwenden.

7.2 Antragsverfahren

Anträge auf Förderung sind unter Verwendung des vorgeschriebenen Antragsvordruckes an die Investitionsbank zu richten. Das Antragsformular und weitere Unterlagen können über das Internet unter www.ib-sachsen-anhalt.de abgerufen werden.

7.3 Bewilligungsverfahren

Bewilligungsstelle ist die Investitionsbank Sachsen-Anhalt, Domplatz 12, 39104 Magdeburg.

Für die Bescheidung der Anträge ist die Reihenfolge des Eingangs des vollständigen Antrages bei der Investitionsbank maßgebend. Die Bewilligungsstelle ist berechtigt, diejenigen Anträge zurückzugeben, die wegen der Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden Mittel nicht mehr bewilligt werden können. Im Falle einer sich abzeichnenden Mittelerschöpfung, beschränkt sich die Bewilligung weiterer Anträge auf Haushalte im ländlichen Raum mit mindestens einem Kind.

Ländlicher Raum im Sinne dieser Richtlinien sind alle Gemeinden im Land Sachsen-Anhalt mit Ausnahme der beiden Oberzentren Landeshauptstadt Magdeburg und Stadt Halle (Saale).

7.4 Auszahlung

Die Auszahlung des Darlehens erfolgt nach Baufortschritt. Abweichend von Satz 1 kann die Auszahlung bei Kaufpreisfälligkeiten im Rahmen des Bestandserwerbs in einer Summe erfolgen. Die näheren Auszahlungsmodalitäten werden im Darlehensvertrag festgelegt.

7.5 Zeitraum für die Durchführung und Abrechnung des Vorhabens

Mit dem Vorhaben muss nach Bestandskraft der Förderzusage innerhalb von sechs Monaten begonnen werden. Das Vorhaben muss bei Maßnahmen

- a) nach Nummer 2.1 Buchst. a spätestens 24 Monate,
- b) nach Nummer 2.1 Buchst. b spätestens 12 Monate,

- c) nach Nummer 2.1 Buchst. c spätestens 24 Monate und
- d) nach Nummer 2.1 Buchst. d spätestens 24 Monate

nach Ablauf der Bestandskraft der Förderzusage abgeschlossen sein. Erfolgt der Vorhabenbeginn oder der Abschluss des Vorhabens nicht zu den vorgesehenen Zeitpunkten, kann die Förderzusage allein aus diesem Grund widerrufen werden.

Auf Antrag kann bei Vorliegen eines wichtigen Grundes die Bewilligungsstelle abweichende Bestimmungen zu den zeitlichen Begrenzungen treffen.

7.6 Verwendungsnachweis

Die Zuwendungsempfänger sind zu verpflichten, innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Vorhabens den Verwendungsnachweis durch Vorlage eines einfachen Verwendungsnachweises gegenüber der Bewilligungsstelle zu führen.

Der Verwendungsnachweis besteht aus einem Sachbericht über das erzielte Ergebnis und einem zahlenmäßigen Nachweis. In dem zahlenmäßigen Nachweis sind alle mit dem Zweck zusammenhängenden Einnahmen (Zuwendungen, Leistungen Dritter, eigene Mittel) und Ausgaben entsprechend der Gliederung des Finanzierungsplans in zeitlicher Reihenfolge in monatlichen Summen zusammenzustellen.

Für eine Erfolgskontrolle über die Zielerreichung und die Wirtschaftlichkeit sind in den Sachbericht insbesondere Angaben zur Planung und zum Ablauf des Vorhabens sowie zur Einhaltung des Kosten- und Finanzierungsplans aufzunehmen. Hiervon ausgenommen sind Vorhaben nach Nummer 2.1 Buchst. a zweite Alternative und Nummer 2.1 Buchst. b.

7.7 Ausnahmen

Das Ministerium kann im Einzelfall Ausnahmen von diesen Richtlinien zulassen. Die sich aus der Landeshaushaltsordnung und der VV zu § 44 LHO ergebenden Beteiligungspflichten bleiben unberührt.

8. Sprachliche Gleichstellung

Personen- und Funktionsbezeichnungen in diesem Erl. gelten jeweils in männlicher und weiblicher Form.

9. Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Dieser Erl. tritt am Tag nach der Veröffentlichung in Kraft. Gleichzeitig tritt der Bezugs-RdErl. außer Kraft.

An
die Investitionsbank Sachsen-Anhalt