

Wohneigentum in Innenstädten

Kurzinformation

Richtlinie zur Förderung von selbst genutztem Wohneigentum in Innenstädten (WohneigentumInnenstadtR), Runderlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 24. April 2009

Ziel des Programms

Im Rahmen der Wohneigentumsförderung für private Haushalte gewährt das Land Brandenburg Zuschüsse für die Bildung von innerstädtischem Wohneigentum; insbesondere durch den Erwerb vorhandenen Gebäudebestands mit anschließender Modernisierung, durch Um- und Ausbau sowie Erweiterung oder durch Baulückenschließung.

Die Förderung dient u. a. der Stärkung von Innenstädten, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Schaffung von familien- und altersgerechten Wohnformen sowie der Umsetzung von Anforderungen des ökologischen Bauens. Die Zuschüsse werden zur Unterstützung der Stadterneuerung und des Stadtumbaus in der unten aufgeführten Gebietskulisse eingesetzt.

Wer wird gefördert?

Personen und Haushalte, die Wohnungen in innerstädtischen Quartieren zur Selbstnutzung als Eigentümer erwerben oder bauen, wenn die Maßnahme innerhalb der festgelegten Gebietskulisse stattfindet.

Voraussetzung ist u. a. das (künftige) Eigentum am Grundstück oder an der Wohnung. Erworbenere Erbbaurechte stehen dem gleich.

Die Eigenleistung beträgt regelmäßig mindestens 15 % der Gesamtkosten. Für den Um- und Ausbau sowie die Erweiterung von bestehenden Gebäuden genügen 10 %. Für mindestens zwei Drittel der erforderlichen Eigenleistung sind verfügbare Geldmittel nachzuweisen, der andere Teil kann durch Selbsthilfeleistungen erbracht werden.

Die Einkommensgrenzen für Bauherren, ihre Partner sowie Kinder gelten für den Zeitraum der letzten zwei Kalenderjahre vor Antragseingang. Sie bemessen sich nach den positiven Einkünften des Steuerrechts. Das Einkommen ist regelmäßig in Form von Einkommenssteuerbescheiden nachzuweisen. Die Einhaltung von besonderen Einkommensgrenzen führt zu einer Zusatzförderung (s. Förderübersicht).

Was wird gefördert?

Maßnahmen

für Selbstnutzer

- Erwerb einer leer stehenden oder bereits bewohnten Wohnung, wenn die damit verbundenen Kosten für die Modernisierung und Instandsetzung mindestens 500 EUR/m² Wohnfläche betragen
- Ausbau, Umbau und Erweiterung eines bestehenden Gebäudes
- Neubau oder Ersterwerb eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung insbesondere zur Baulückenschließung
- Schaffung einer zweiten Wohnung für Haushaltsangehörige in Verbindung mit der Hauptwohnung

Modellvorhaben

- Die Erprobung und Weiterentwicklung gemeinschaftlicher Wohnformen, z. B. für ältere Menschen mit und ohne Betreuungsbedarf, kann berücksichtigt werden.

für Investoren (Anschubfinanzierung als Darlehensförderung)

- Herrichtung von innerörtlichen Bestandsgebäuden und der Neubau als Lückenschließung zur Beseitigung städtebaulicher Missstände, jeweils mit dem Ziel der Veräußerung als selbst genutztes Wohneigentum. Die Selbstnutzung einer Wohnung durch den Investor ist zulässig.

Mit weiterführenden Hinweisen zur Anschubfinanzierung halten wir eine gesonderte Kurzinformation für Sie bereit.

Gebietskulisse

- Innerstädtisches Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet
- „Vorranggebiet Wohnen“ in den
 - Städten der regionalen Wachstumskerne,
 - Stadtumbaustädten oder
 - Mittelzentren gemäß zentralörtlicher Gliederung des Landes Brandenburg

Detaillierte Anforderungen an die Gebietskulisse bildet der Vordruck „Städtebauliche Stellungnahme“ ab. Die Stadt bescheinigt auf einem weiteren Vordruck die Inanspruchnahme bereits gewährter Städtebaufördermittel. Die Vordrucke sind zum Nachweis der Fördervoraussetzungen über die ILB anzufordern und mit dem Antrag abzugeben.

Was wird nicht gefördert?

Zum Beispiel Bauvorhaben, die

- vor Erteilen der Förderzusage begonnen wurden; dem Vorhabensbeginn steht der verbindliche Abschluss eines Lieferungs- und Leistungsvertrages gleich
- der förderfähigen Maßnahmeart oder Gebietskulisse nicht entsprechen
- nach Art und Ausstattung nicht den Voraussetzungen für die Wohnraumförderung und den Anforderungen an die EnEV in ihrer jeweils geltenden Fassung entsprechen (z. B. Wochenendhäuser, der Einsatz von Elektroheizungen)

Wie wird gefördert?

Mit Zuschüssen für selbst nutzende Eigentümer für

a) den Bau und Erwerb

- Grundförderung für jeden Bauherren
- Zusatzförderung für
 - Maßnahmen im Bestand
 - Kinder oder Schwerbehinderte
 - Einhaltung der unteren Einkommensgrenze
 - die Schaffung einer zweiten Wohnung in Verbindung mit der geförderten Hauptwohnung
 - die nachgewiesenen Kosten bei der Durchführung von besonderen Energie einsparenden Maßnahmen
 - bei Bestandsmaßnahmen, wenn die verbindlichen Vorgaben des EEWärmeG für Neubauvorhaben erfüllt werden

- bei Neubauvorhaben, wenn der nach § 5 EEWärmeG geforderte Anteil von erneuerbaren Energien um mindestens 50 % überschritten wird
- denkmalpflegerischen Mehraufwand bei Baudenkmalen und Denkmalbereichen
- Vorhaben, bei denen bodenarchäologische Maßnahmen gefordert werden

Zuschüsse müssen nicht zurück gezahlt werden. Die geförderte Wohnung ist mindestens zehn Jahre selbst zu nutzen.

Wie ist das Antragsverfahren?

Im Anschluss an die Finanzierungsberatung bei der InvestitionsBank des Landes Brandenburg (ILB) erhalten die künftigen Bauherren ihre Antragsunterlagen. Der vollständig Antrag ist bei der ILB einzureichen. Sofern die Förderung möglich ist, unterbreitet die ILB ein entsprechendes Vertragsangebot.

Was ist noch zu beachten?

Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung von Fördermitteln besteht nicht. Die ILB ist Antrag annehmende und Bewilligungsstelle. Sie entscheidet aufgrund ihres pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel. Eine Doppelförderung ist nicht statthaft.

Finanzierungen der ILB

Ergänzend zur Landesförderung bietet die ILB die Förderprogramme der KfW Förderbank an. Für die erforderliche Restfinanzierung können ILB-Ergänzungsdarlehen zu Kapitalmarktkonditionen gewährt werden.

Auch ohne gewährte Landesförderung bietet die Kombination aus KfW-Förderung und ILB-Ergänzungsdarlehen eine zinsgünstige Alternative für den Bau, den Erwerb, die Modernisierung oder z. B. den Umbau von Wohneigentum.

Geltungsdauer

Die Förderrichtlinie gilt vom 1. Januar 2009 bis zum 31. Dezember 2010.

Wer erteilt weitere Auskünfte?

InvestitionsBank des Landes Brandenburg
Steinstraße 104-106
14480 Potsdam

Tel.: 0331 660-1322
Fax: 0331 660-1491
E-Mail: immo-kunden@ilb.de
Internet: <http://www.ilb.de>