

## Selbst genutztes Wohneigentum in Innenstädten

---

Richtlinie zur Förderung von selbst genutztem Wohneigentum in Innenstädten (WohneigentumInnenstadtR),  
Runderlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 10. Januar 2018

---

### Inhaltsübersicht

1. Zuwendungszweck, Rechtsgrundlagen
2. Gegenstand der Förderung
3. Zuwendungsempfänger und Zuwendungsempfängerinnen
4. Zuwendungsvoraussetzungen
5. Art und Umfang, Höhe der Zuwendung
6. Sonstige Zuwendungsbestimmungen
7. Verfahren
8. Geltungsdauer

#### 1 Zuwendungszweck, Rechtsgrundlagen

- 1.1 Das Land Brandenburg gewährt aufgrund des Artikels 47 der Verfassung des Landes Brandenburg nach Maßgabe dieser Richtlinie sowie der Verwaltungsvorschriften (VV) zu § 44 der Landeshaushaltsordnung (LHO) Zuwendungen für die Bildung von selbst genutztem Wohneigentum.
- Ziel ist die Bildung von innerstädtischem selbst genutztem Wohneigentum durch Erwerb vorhandenen Gebäudebestandes, durch Um- und Ausbau, durch Erweiterung bestehender Gebäude und durch Baulückenschließung sowie die Modernisierung und Instandsetzung selbst genutzten Wohneigentums zur nachhaltigen Einsparung insbesondere von Wärmeenergie, zur Minderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes sowie zur Beseitigung baulicher Missstände. Dabei sind insbesondere
- die Stärkung der Innenstädte,
  - die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohner- und ausgewogener Siedlungsstrukturen,
  - die konzeptionellen Anforderungen des generationsgerechten Wohnens in Form von familien- und altersgerechten Wohnformen,
  - die Nutzung des vorhandenen Wohnungs- und Gebäudebestandes,
  - die Anforderungen des Kosten sparenden Bauens und der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie
  - die Anforderungen des ökologischen Bauens, insbesondere die nachhaltige Reduzierung des Energiebedarfs und der CO<sub>2</sub>-Emission,
- zu berücksichtigen.
- In Abstimmung mit den Gemeinden können zusätzliche Städtebauförderungsmittel gemäß der Förderrichtlinie zur Städtebauförderung in der jeweils geltenden Fassung eingesetzt werden.
- 1.2 Rechtsgrundlagen sind
- das Baugesetzbuch (BauGB),

## Selbst genutztes Wohneigentum in Innenstädten

---

- das Einkommensteuergesetz (EStG),
- das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energie-Wärmegezet - EEWärmeG)
- die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV)
- das Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Brandenburg (VwVfGBbg),
- die Landeshaushaltsordnung einschließlich der dazu erlassenen Verwaltungsvorschriften sowie
- die verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV)

1.3 Ein Rechtsanspruch auf Gewährung der Zuwendung besteht nicht. Die Bewilligungsstelle entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

1.4 Ausnahmeentscheidungen von dieser Richtlinie bedürfen der vorherigen Zustimmung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung (MIL). Ausnahmeentscheidungen, die über den Einzelfall hinaus von Bedeutung sind, ergehen im Einvernehmen mit dem Ministerium der Finanzen.

## 2 Gegenstand der Förderung

2.1 Gefördert wird die Schaffung selbst genutzten Wohneigentums durch

- a Erwerb eines leer stehenden oder bereits durch den Erwerber oder die Erwerberin genutzten Bestandsgebäudes, sofern damit Baukosten nach DIN 276 (Teil 1 bis 3, Ausgabe Dezember 2008), ausgenommen der Kostengruppen 100, 600 und 760 für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Höhe von mindestens 500 Euro je Quadratmeter Wohnfläche verbunden sind,
- b Um- und Ausbau sowie Erweiterung bestehender Gebäude, sofern diese bereits vom Antragsteller oder der Antragstellerin selbst als Wohneigentum genutzt werden.
- c Neubau oder Ersterwerb von Eigenheimen und Eigentumswohnungen in Form von Baulückenschließung und auf innerörtlichen Recyclingflächen sowie
- d Herrichtung von innerörtlichen Bestandsgebäuden und Neubau in Form von Baulückenschließung und auf innerörtlichen Recyclingflächen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände mit dem Ziel der Veräußerung als selbst genutztes Wohneigentum (Anschubfinanzierung).

Alle nach den Bestimmungen dieser Richtlinie zu berücksichtigenden Personen müssen nach Maßnahmeende ihren Hauptwohnsitz in der nach den Buchstaben a bis c geförderten Wohnung haben.

## Selbst genutztes Wohneigentum in Innenstädten

---

Modellvorhaben zur Erprobung und Weiterentwicklung gemeinschaftlicher Wohnformen (zum Beispiel eigentumsorientierte Wohngemeinschaften für ältere Menschen mit und ohne Betreuungs-/Pflegebedarf) können dabei berücksichtigt werden.

- 2.2 Darüber hinaus kann die Schaffung einer zweiten, abgeschlossenen und der Hauptwohnung untergeordneten Wohnung in Verbindung mit der Hauptwohnung für die Nutzung durch Haushaltsangehörige gefördert werden.
- 2.3 Ferner wird die Modernisierung und Instandsetzung selbst genutzten Wohneigentums in Verbindung mit der energetischen Sanierung mindestens auf Neubau-Niveau entsprechend den Vorschriften der EnEV gefördert, sofern dabei Baukosten nach DIN 276 (Teil 1 bis 3, Ausgabe Dezember 2008), ausgenommen der Kostengruppen 100, 600 und 760, in Höhe von mindestens 500 Euro je Quadratmeter Wohnfläche entstehen. Eine Förderung der Modernisierung und Instandsetzung zur nachhaltigen energetischen Sanierung an Gebäuden, die nach dem 1. Februar 2002 neu gebaut worden sind, ist grundsätzlich ausgeschlossen.

### 3 **Zuwendungsempfänger und Zuwendungsempfängerinnen**

Zuwendungsempfänger und Zuwendungsempfängerinnen für Maßnahmen gemäß Nummer 2.1 Buchstabe a bis c, Nummer 2.2 und Nummer 2.3 sind natürliche Personen.

Bei der Anschubfinanzierung nach Nummer 2.1 Buchstabe d kann Zuwendungsempfänger und Zuwendungsempfängerin jede natürliche und jede juristische Person sein.

### 4 **Zuwendungsvoraussetzungen**

#### 4.1 **Eigenleistungen**

Die Bauherrin/der Bauherr hat sich an der Deckung der Gesamtkosten in angemessener Höhe zu beteiligen. Die Höhe der Eigenleistung soll mindestens 15 Prozent betragen. Für Vorhaben nach Nummer 2.1 Buchstabe b beträgt die Eigenleistung mindestens 10 Prozent der Gesamtkosten. Bei Vorhaben der Anschubfinanzierung nach Nummer 2.1 Buchstabe d soll die Eigenleistung mindestens 20 Prozent der Gesamtkosten betragen.

Die Eigenleistung ist wenigstens zu zwei Dritteln in Form von Geldmitteln zu erbringen. Diese müssen spätestens zu Baubeginn verfügbar sein.

#### 4.2 **Einkommensgrenzen**

Bei Vorhaben nach Nummer 2.1 Buchstaben a-c, Nummer 2.2 und Nummer 2.3 darf ohne die Verrechnung mit negativen Einkünften die Summe der positiven Einkünfte der letzten zwei Kalenderjahre vor Antragstellung nach § 2 Abs. 2 EStG die Bauherrin/der Bauherr und ihre/seine zum Haushalt zählenden Angehörigen folgende Grenzen nicht überschreiten:

- für den Bauherrn/die Bauherrin 70.000 Euro,
- für den Partner oder die Partnerin aus der gemeinsamen Ehe oder einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft 50.000 Euro,
- für jede weitere zum Haushalt gehörende Person jeweils 30.000 Euro.

Haushalte mit geringen Einkünften im Sinne dieser Richtlinie sind Haushalte, bei denen die Summe der positiven Einkünfte der letzten zwei Jahre vor Antragstellung folgende Grenzen nicht überschreitet:

### Selbst genutztes Wohneigentum in Innenstädten

---

- für die Bauherrn/die Bauherrin 50.000 Euro,
- für den Partner oder die Partnerin aus der gemeinsamen Ehe oder einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft 25.000 Euro,
- für jede weitere zum Haushalt gehörende Person jeweils 15.000 Euro.

#### 4.3

##### Gebietskulisse

Die Förderung ist innerhalb der innerstädtischen förmlich festgelegten Sanierungs- und Entwicklungsgebiete möglich.

Darüber hinaus können insbesondere in den

- Städten der regionalen Wachstumskerne (RWK)
- vom MIL geförderten Stadtumbaustädten
- Ober- und Mittelzentren gemäß zentralörtlicher Gliederung des Landes Brandenburg (MZ)
- Gemeinden gemäß Anlage 3 (Berliner Umland)

innerstädtische „Vorranggebiete Wohnen“ und „Konsolidierungsgebiete der Wohnraumförderung“ als Fördergebietskulissen ausgewiesen werden. Dabei sind insbesondere für Maßnahmen des Wohnungsneubaus die raumordnerischen Festlegungen der Landes- und Regionalplanung zur Konzentration der Wohnsiedlungsentwicklung zu beachten beziehungsweise zu berücksichtigen. Nach Aufhebung der Sanierungs- und Entwicklungssatzung sind anerkannte innerstädtische Sanierungs- und Entwicklungsgebiete als „Vorranggebiet Wohnen“ zu betrachten.

Die konkrete Abgrenzung der „Vorranggebiete Wohnen“ und der „Konsolidierungsgebiete der Wohnraumförderung“ durch die Kommune erfolgt grundsätzlich auf Basis von Integrierten Stadtentwicklungskonzepten (INSEK) oder in Gemeinden des Berliner Umlands, die über kein INSEK verfügen, auf Basis von Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategien (WUS).

Dabei setzt die Ausweisung der „Vorranggebiete Wohnen“ durch die Kommunen voraus, dass die innerstädtischen Stadtstrukturen über die Sanierungs- und Entwicklungsgebiete hinausgehen und nachhaltig stabil sind. „Konsolidierungsgebiete der Wohnraumförderung“ sind weitere Stadtquartiere mit sanierungsbedürftigem Wohnraum oder in Gemeinden der Anlage 3 mit Potenzialen zur Wohnraumschaffung, der auch zukünftig/langfristig maßgeblich zur Wohnraumversorgung benötigt wird.

Die Definition dieser Bereiche erfolgt in Abstimmung mit dem Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) unter Beachtung der stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Zielvorstellungen des Landes sowie der raumordnerischen Festlegungen der Landesplanung. Das LBV informiert die Bewilligungsstelle zeitnah über die abgestimmten Gebiete. Die abgestimmten „Vorranggebiete Wohnen“ und „Konsolidierungsgebiete der Wohnraumförderung“ sind dann durch Selbstbindungsbeschluss der Städte und in Form einer konkreten Abgrenzung dieser Bereiche festzulegen.

In den jeweiligen Gebietskulissen ist folgende Förderung möglich:

- in innerstädtischen Sanierungs- und Entwicklungsgebieten und in „Vorranggebieten Wohnen“ alle Gegenstände gemäß Nummer 2,

### Selbst genutztes Wohneigentum in Innenstädten

---

- innerhalb von Gemeinden der Anlage 3 in den „Konsolidierungsgebieten der Wohnraumförderung“ alle Gegenstände gemäß Nummer 2 sowie
- außerhalb der Gemeinden der Anlage 3 in den „Konsolidierungsgebieten der Wohnraumförderung“ der Ersterwerb und alle Fördergegenstände gemäß Nummer 2, soweit es der Bestandsentwicklung dient.

4.4 Anforderungen an Zuwendungsempfänger und Zuwendungsempfängerinnen  
Die Gewährung von Förderungsmitteln setzt voraus, dass die Bauherrin/der Bauherr die Eigentümerin oder der Eigentümer eines geeigneten Baugrundstücks ist oder nachweist, dass der Erwerb eines derartigen Grundstücks gesichert ist oder durch die Gewährung der Fördermittel gesichert wird.  
Ferner setzt die Gewährung von Förderungsmitteln voraus, dass die Gewähr für eine ordnungsmäßige und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens und für eine ordnungsmäßige Verwaltung des Wohnraums besteht.  
Die Bauherrin/der Bauherr muss die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzen. Die Förderung von selbst genutztem Wohneigentum ist nur zulässig, wenn die Belastung auf Dauer tragbar erscheint. Das ist in der Regel der Fall, wenn zum Zeitpunkt der Förderzusage das nachhaltig erzielbare, nicht befristete Einkommen nach Abzug der Belastungen aus dem Förderobjekt und sonstiger Zahlungsverpflichtungen ausreicht, um den monatlichen Mindestrückbehalt zu decken. Der Mindestrückbehalt wird aus den zum Zeitpunkt der Förderzusage für das Land Brandenburg jeweils geltenden Regelsätze für Sozialhilfe zuzüglich eines Aufschlages in Höhe von 50 Prozent ermittelt.

4.5 Städtebauliche Stellungnahme der Stadt- beziehungsweise Gemeindeverwaltung  
Im Rahmen der Antragstellung ist eine städtebauliche Stellungnahme der zuständigen Stadt- beziehungsweise Gemeindeverwaltung nach dem Muster der Anlage 1 einzuholen.

## 5 Art und Umfang, Höhe der Zuwendung

5.1 Zuwendungsart: Projektförderung

5.2 Finanzierungsart und Form der Zuwendung:

5.2.1 Festbetragsfinanzierung als Baudarlehen für Vorhaben nach Nummer 2.1 Buchstabe a bis c, Nummern 2.2 und Nummer 2.3,

5.2.2 Festbetragsfinanzierung als Zuschuss, für Zusatzförderung nach Nummern 5.4.1 und 5.4.6 2. Halbsatz,

5.2.3 Anteilfinanzierung als Baudarlehen für Vorhaben nach Nummer 2.1 Buchstabe d

5.3 Grundförderung

Für Vorhaben nach Nummer 2.1 Buchstaben a und c erfolgt die Förderung über die Gewährung eines Baudarlehens in Höhe von 50.000 Euro. Vorhaben der Modernisierung und Instandsetzung zur nachhaltigen energetischen Sanierung an Gebäuden bei selbst genutztem Wohneigentum gemäß Nummer 2.3 werden mit einem Baudarlehen von 40.000 Euro gefördert.

### Selbst genutztes Wohneigentum in Innenstädten

---

- 5.4 Zusatzförderung für Vorhaben nach Nummer 2.1 Buchstaben a und c sowie Nummer 2.3 Ergänzend zur Grundförderung werden für die Hauptwohnung bei vorliegenden Voraussetzungen Zusatzförderungen gewährt:
- 5.4.1 Haushalte mit geringen Einkünften nach Nummer 4.2 Satz 2 erhalten einen Zuschuss in Höhe von 10.000 Euro.
- 5.4.2 Sofern bei Bestandsmaßnahmen die für den Neubau verbindlichen Vorgaben des EEWärmeG erfüllt werden, wird ein weiteres Baudarlehen von bis zu 10.000 Euro, jedoch maximal in Höhe der nachgewiesenen Kosten, gewährt. Für Neubaumaßnahmen wird dieses Baudarlehen nur gewährt, sofern der nach Maßgabe des § 5 EEWärmeG geforderte Anteil der erneuerbaren Energien um mindestens 50 Prozent überschritten wird.
- 5.4.3 Bei Baudenkmalen und in Denkmalbereichen wird für den denkmalpflegerischen Mehraufwand ein weiteres Baudarlehen in Höhe von 10.000 Euro gewährt.
- 5.4.4 Für Vorhaben, bei denen bodenarchäologische Maßnahmen gefordert werden, wird ein weiteres Baudarlehen in Höhe von bis zu 10.000 Euro, jedoch maximal in Höhe der nachgewiesenen Kosten, gewährt.
- 5.4.5 Bei Vorhaben nach der Nummer 2.1 Buchstaben a und c wird ein weiteres Baudarlehen in Höhe von 20.000 Euro gewährt, sofern es sich um eine Bestandsmaßnahme handelt.
- 5.4.6 Darüber hinaus erhöht sich bei Vorhaben nach Nummer 2.1 Buchstaben a und c die Förderung um ein Baudarlehen in Höhe von 5.000 Euro und einen Zuschuss in Höhe von 5.000 Euro für jedes zum Haushalt zählende Kind.
- 5.4.7 Für Haushalte mit schwerbehinderten Angehörigen wird einmalig ein weiteres Baudarlehen in Höhe von bis zu 10.000 Euro, höchstens jedoch in Höhe der nachgewiesenen Kosten, gewährt, sofern die baulichen Maßnahmen unter Berücksichtigung des Grades und der Art der Behinderung erforderlich sind.
- 5.5 Förderung einer zweiten Wohnung, Um- und Ausbau sowie Erweiterung  
Für die Schaffung einer zweiten Wohnung gemäß Nummer 2.2 sowie den Um- und Ausbau und die Erweiterung gemäß Nummer 2.1 Buchstabe b wird ein Baudarlehen von 20.000 Euro gewährt.
- 5.6 Anschubfinanzierung  
Bei Vorhaben der Anschubfinanzierung nach Nummer 2.1 Buchstabe d erfolgt die Förderung durch Gewährung eines Baudarlehens von bis zu 1.800 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.  
Der Umfang der Förderung wird von der Bewilligungsstelle unter Berücksichtigung sämtlicher sonstiger Förderungs- und Finanzierungsmittel im Einzelfall festgestellt und in der Förderzusage vereinbart.  
Die geförderten Wohnungen sind alsbald nach Abschluss der Baumaßnahmen zu einem angemessenen Kaufpreis an selbst nutzende Eigentümer oder Eigentümerinnen zu veräußern. Die Bewilligungsstelle kann ausnahmsweise der Vermietung der geförderten Wohnungen zustimmen, sofern eine Veräußerung trotz nachgewiesener Bemühungen nicht möglich ist. In diesem Fall entscheidet der Zuwendungsempfänger oder die Zuwendungsempfängerin in Abstimmung mit der

### Selbst genutztes Wohneigentum in Innenstädten

---

ILB unter Beachtung der bestehenden Rahmenbedingungen des regionalen Wohnungsmarktes und insbesondere des Wohnungsbedarfs über folgende optionale Verfahrensweisen:

- a Die bestehende Fördervereinbarung wird geändert. Für die nicht veräußerten Wohnungen gelten ab sofort die Regelungen der Richtlinie zur Förderung der generationsgerechten und barrierefreien Anpassung von Mietwohngebäuden durch Modernisierung und Instandsetzung und des Mietwohnungsneubaus (MietwohnungsbauförderungsR) in der jeweils geltenden Fassung. Die Wohnungen sind damit für die Dauer von 20 Jahren mietpreis- und belegungsgebunden. Werden im Zusammenhang mit der Überleitung der Wohnungen abweichende Regelungen zur MietwohnungsbauförderungsR erforderlich, sind diese mit der ILB abzustimmen.
- b Die nicht veräußerten Wohnungen werden ohne Mietpreis- und Belegungsbindung vermietet. Unter Beachtung der sonstigen rechtlichen Rahmenbedingungen ist die maximal erzielbare Miethöhe zulässig. Übersteigen die Mieteinnahmen die laufenden Aufwendungen, ist der Überschuss als Sondertilgung an die ILB abzuführen.

Die Förderung einer Anschubfinanzierung steht einer anschließenden Förderung des Enderwerbers nicht entgegen.

#### 5.7 Darlehensbedingungen

- 5.7.1 Die Baudarlehen sind an rangbereiter Stelle grundbuchlich zu besichern. Sie werden vom Zeitpunkt der Vollauszahlung an für Maßnahmen gemäß Nummer 2.1 Buchstaben a bis c, Nummern 2.2. und 2.3 20 Jahre zinsfrei gewährt und sind mit mindestens 3 Prozent zuzüglich ersparter Zinsen zu tilgen.  
Danach werden Kapitalmarktkonditionen für Wohnungsbaudarlehen erhoben.  
Für jedes innerhalb des Zweckbindungszeitraumes geborene und dauerhaft haushaltsangehörige Kind wird bei Maßnahmen nach Nummer 2.1 Buchstaben a und c ein einmaliger Tilgungsnachlass auf die gewährten Baudarlehen in Höhe von 5.000 Euro gewährt. Dies gilt, sofern ein Kind nicht bereits nach Nr. 5.4.6 berücksichtigt wurde. Der einmalige Tilgungsnachlass wird auch für in den Haushalt aufgenommene minderjährige Adoptivkinder gewährt.

- 5.7.2 Für Maßnahmen der Anschubfinanzierung gemäß Nr. 2.1 Buchstabe d werden die Darlehen bis zu drei Jahre zins- und tilgungsfrei gewährt. Danach wird der Zinssatz auf Kapitalmarktkonditionen für Wohnungsbaudarlehen angepasst und das Darlehen ist mit mindestens 3 Prozent zuzüglich ersparter Zinsen zu tilgen. Bei Veräußerung der geförderten Wohnungen ist das gewährte Baudarlehen unverzüglich zurückzuzahlen. Im Fall der genehmigten Vermietung mit Mietpreis- und Belegungsbindung gemäß Nummer 5.6 Absatz 3 Buchstabe a gelten die Darlehensbedingungen der Nummern 5.5.1 und 5.5.2 Absatz 1 und 2 der MietwohnungsbauförderungsR in der jeweils geltenden Fassung. Bei genehmigter Vermietung ohne Mietpreis- und Belegungsbindung gemäß Nummer 5.6 Absatz 3 Buchstabe b ist das gewährte Baudarlehen spätestens nach Ablauf von zehn Jahren nach Vollauszahlung zurückzuzahlen.

#### 5.8 Entgelte

- 5.8.1 Die Bewilligungsstelle ist berechtigt, für die Bearbeitung der Förderungsanträge und die Verwaltung der ausgezahlten Darlehen ein Entgelt zu erheben.



### Selbst genutztes Wohneigentum in Innenstädten

---

- 5.8.2 Das einmalige Entgelt beträgt für die Förderung nach Nummer 2.1 Buchstaben a bis c sowie den Nummern 2.2 und 2.3 (für Einzelantragsteller) 2 Prozent des Nominalbetrages der bewilligten Förderungsmittel. Für die Förderung der Anschubfinanzierung nach Nummer 2.1 Buchstabe d beträgt das einmalige Entgelt 2,5 Prozent und im Falle der genehmigten Vermietung gemäß Nummer 5.6 Absatz 3 Buchstabe a 1 Prozent. Das einmalige Entgelt wird mit Unterbreitung des Vertragsangebotes durch die ILB fällig und bei Auszahlung der ersten und zweiten planmäßigen Rate jeweils hälftig einbehalten.
- 5.8.3 Ab Auszahlung der einzelnen Darlehensraten wird ein laufendes Entgelt in Höhe von 0,5 Prozent jährlich fällig. Ab Tilgungsbeginn wird das Entgelt vom jeweiligen Restkapital berechnet; die durch die fortschreitende Tilgung ersparten Entgelte erhöhen die Tilgung.
- 5.9 **Regelungen für Vorhaben in Sanierungsgebieten**  
Für stadtbildprägende Bestandsmaßnahmen innerhalb einer mit dem Land abgestimmten Kulisse der Städtebauförderung, sofern sich diese mit den „Vorranggebieten Wohnen“ oder den „Konsolidierungsgebieten der Wohnraumförderung“ in den Gebieten der Anlage 3 überlagert, können durch die Gemeinden zur Finanzierung der unrentierlichen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten ergänzend zur Förderung nach dieser Richtlinie Städtebauförderungsmittel der in Frage kommenden Programme eingesetzt werden (Spitzenfinanzierung). Die Städtebauförderungsrichtlinie in der jeweils geltenden Fassung ist zu beachten.
- 5.10 **Förderfähige Kosten**  
Für Maßnahmen nach Nummer 2.1 Buchstaben b bis d sind förderfähig die Gesamtbaukosten nach DIN 276 (Teil 1 bis 3, Ausgabe Dezember 2008), ausgenommen der Kostengruppe 760. Für Maßnahmen nach Nummer 2.1 Buchstabe a sowie den Nummern 2.2 und 2.3 sind förderfähig die Baukosten nach DIN 276 (Teil 1 bis 3, Ausgabe Dezember 2008), ausgenommen der Kostengruppen 100, 600 und 760..
- 5.11 **Kumulation mit anderen Förderungsprogrammen**  
Eine Kumulation mit sonstigen Förderungsprogrammen des Landes, des Bundes und der Europäischen Union ist anzustreben. Insbesondere sollen die Möglichkeiten der Förderung zur Energieeinsparung sowie des altersgerechten Umbaus durch die KfW Privatkundenbank genutzt werden.
- 6 Sonstige Zuwendungsbestimmungen**
- 6.1 Die Bewilligung der Förderung setzt voraus, dass die Finanzierung der voraussichtlich entstehenden Gesamtkosten gesichert ist.  
Die Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) ist berechtigt, zur Sicherung der Gesamtfinanzierung von Bauvorhaben auch Fremdmittel als Ergänzungsdarlehen zu gewähren.
- 6.2 Es werden nur Vorhaben gefördert, die sich aus den strategischen und konzeptionellen Aussagen vorliegender integrierter Stadtentwicklungskonzepte (INSEK) oder wohnungspolitischer Umsetzungsstrategien (WUS) schlüssig ergeben, im Sinne der städtebaulichen Zielvorgaben hergerichtet werden und die einen Beitrag zur städtebaulichen Aufwertung und Verbesserung des Wohnumfeldes leisten. Bei der Realisierung von Bestandsvorhaben muss nach Abschluss der



## Selbst genutztes Wohneigentum in Innenstädten

---

baulichen Maßnahmen die Außenhülle eines Gebäudes ein Erscheinungsbild aufweisen, welches nachhaltig den städtebaulichen Erneuerungszielen dient.

- 6.3 Jeder Zuwendungsempfänger und jede Zuwendungsempfängerin kann die Förderung nur einmal in Anspruch nehmen. Die Förderung wird für eine Wohnung nur einmal gewährt. Die Kombination der Förderung nach dieser Richtlinie mit der Förderung Dritter ist zulässig.
- 6.4 Die geförderte Wohnung ist nach Abschluss der Baumaßnahmen mindestens 20 Jahre als Hauptwohnsitz selbst zu nutzen (Zweckbindungszeitraum). Näheres regelt der Fördervertrag.
- 6.5 Im Fall einer Anschubfinanzierung nach Nummer 2.1 Buchstabe d ist eine Ausschreibung gemäß Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) erforderlich. Die Bauleistungen sind auf der Grundlage der VOB nach Fachlosen auszuschreiben und zu vergeben. Die Gesamtvergabe der Bauleistungen ist nur zulässig, wenn wirtschaftliche oder technische Gründe dies erfordern.
- 6.6 Die geltenden Bestimmungen zur Bekämpfung von Schwarzarbeit und illegaler Beschäftigung sind zu beachten.
- 6.7 Die Bauherrin/der Bauherr hat auf einem Bauschild die Förderung durch das Land Brandenburg und die Bundesrepublik Deutschland kenntlich zu machen.
- 6.8 Mit den Baumaßnahmen ist spätestens innerhalb von sechs Monaten nach Zugang der Förderzusage zu beginnen. Das Bauvorhaben ist in einer angemessenen Frist (in der Regel innerhalb von 24 Monaten nach Zugang der Förderzusage) bezugsfertig zu erstellen und von den im Antrag bezeichneten Personen zur Selbstnutzung zu beziehen.
- 6.9 Die Gemeinden dokumentieren in ihren Stellungnahmen die zu beachtenden städtebaulichen Rahmenbedingungen für die beantragte Förderung.
- 6.10 Ein Vorhaben darf vor Erteilung der Förderzusage noch nicht begonnen worden sein. Dem Vorhabenbeginn steht der verbindliche Abschluss eines Lieferungs- und Leistungsvertrages gleich. Ein solcher Vertrag ist zulässig, wenn den Antragstellern für den Fall der Nichtförderung ein kostenfreies Rücktrittsrecht eingeräumt wird.  
Auf schriftlichen Antrag kann die Bewilligungsstelle bestätigen, dass aus einem Baubeginn kein Grund zur Versagung eines Angebotes zum Abschluss eines Fördervertrages hergeleitet wird (Unschädlichkeitsbestätigung).

## 7 Verfahren

- 7.1 Bewilligungsstelle für die Förderungsmittel nach dieser Richtlinie ist die ILB. Sie kann sich bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben Dritter bedienen.  
Bewilligungsstelle für die Städtebauförderungsmittel ist die jeweilige Gemeinde.
- 7.2 Antragsverfahren
- 7.2.1 Antragsverfahren für Einzelanträge  
Das Antragsverfahren für Einzelanträge umfasst im Regelfall:
- die Finanzierungsberatung,

## Selbst genutztes Wohneigentum in Innenstädten

---

- die Antragstellung,
- die Vervollständigung des Antrages nach Aufforderung durch die ILB.

Dem Antragsformular sind mindestens beizufügen:

- die städtebauliche Stellungnahme,
- der Nachweis über die Summe der positiven Einkünfte des Haushalts der letzten beiden Kalenderjahre (in der Regel Einkommensteuerbescheide),
- die aktuellen Meldebescheinigungen der künftig zum Haushalt der Bauherrin/des Bauherren zählenden Personen,
- der Nachweis des Eigentums oder Erbbaurechts am Grundstück beziehungsweise des gesicherten Eigentumserwerbs oder Vergabe des Erbbaurechts,
- die Maßnahmenbeschreibung, eine Kostenermittlung nach DIN 276 und ein geeigneter Nachweis zur Einhaltung der Vorgaben der EnEV (z. B. Beratungsbericht der Vor-Ort-Beratung zur Energieeinsparung) durch einen zugelassenen Sachverständigen oder eine Sachverständige,
- bei beantragter Förderung von Maßnahmen nach der Nummer 5.4.2 zusätzlich eine Beschreibung dieser Maßnahmen und Darstellung der Kosten sowie ein geeigneter Nachweis zur Einhaltung der Vorgaben des EEWärmeG durch einen zugelassenen Sachverständigen,
- bei beantragter Förderung von Maßnahmen nach der Nummer 5.4.3 zusätzlich eine Beschreibung der denkmalpflegerischen Maßnahmen und Darstellung der hierfür entstehenden Mehrkosten sowie eine Bestätigung der Denkmalschutzbehörde zur Vereinbarkeit des Antrages mit den Belangen des Denkmalschutzes,
- bei beantragter Förderung nach Nummer 5.4.4 die Maßnahmenbeschreibung und Kostenplanung von bodenarchäologischen Untersuchungen.
- bei beantragter Förderung nach Nummer 5.4.7 der Nachweis über den Grad und die Art der Behinderung sowie die Darstellung der erforderlichen Maßnahmen und der dafür zusätzlich entstehenden Kosten.

### 7.2.2

#### Antragsverfahren für die Anschubfinanzierung

Bei Vorhaben der Anschubfinanzierung nach Nummer 5.6 ist durch die ILB eine Vorprüfung erforderlich. Im Rahmen dieser Vorprüfung sind insbesondere die Übereinstimmung mit der förderungsfähigen Gebietskulisse und die Schlüssigkeit der Gesamtmaßnahme hinsichtlich der städtebaulichen Einordnung in den teilräumlichen Bereich zu prüfen.

### 7.2.3

#### Antrag auf Städtebauförderung nach Nummer 5.89

### Selbst genutztes Wohneigentum in Innenstädten

---

Der Antrag auf Städtebauförderung für förderungsfähige Maßnahmen innerhalb einer in den einschlägigen Programmen anerkannten Fördergebietskulisse nach Nummer 5.9 ist bei der Stadt oder Gemeinde einzureichen.

#### 7.3 Bewilligungsverfahren

Die Bewilligungsstelle entscheidet auf der Grundlage dieser Richtlinie und der für die Wohneigentumsförderung maßgeblichen Rechts- und Verwaltungsvorschriften nach pflichtgemäßem Ermessen über die Förderungsanträge.

##### 7.3.1 Bewilligungsverfahren bei Einzelanträgen

Maßgeblicher Stichtag für die Feststellung der Zugehörigkeit zum zuwendungsberechtigten Personenkreis ist der Tag des Eingangs des Antrags bei der ILB.

Die ILB entscheidet anhand der vollständig vorgelegten Unterlagen und Nachweise unverzüglich über den Antrag.

##### 7.3.2 Bewilligungsverfahren bei Anschubfinanzierung

Eingegangene Anträge werden durch die ILB hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den förderpolitischen Zielvorgaben des Landes geprüft.

Die Bewilligung der Anschubfinanzierung erfolgt nach Abschluss der bautechnischen Prüfung und nach Vorliegen aller weiteren Voraussetzungen. Die bautechnische Prüfung erfolgt durch die ILB oder eines von ihr beauftragten Dritten zur Feststellung der Kosten sowie zur Ermittlung der Wohnfläche.

#### 7.4 Anforderungs- und Auszahlungsverfahren

##### 7.4.1 Die Zuwendungen werden nach Baufortschritt wie folgt ausgezahlt:

Für Vorhaben nach Nummer 2.1 Buchstaben a, c und d sowie Nummer 2.2

- 50 Prozent nach Baubeginn,
- 40 Prozent nach Fertigstellung des Rohbaus,
- 10 Prozent nach Anzeige der Aufnahme der beabsichtigten Nutzung.

Für Vorhaben nach Nummer 2.1 Buchstabe b sowie der Nummer 2.3

- 60 Prozent nach Baubeginn,
- 40 Prozent nach Anzeige der Aufnahme der beabsichtigten Nutzung.

Abweichend davon können der Zeitpunkt und die Höhe der Auszahlungsraten bei Vorhaben im Rahmen der Anschubfinanzierung nach Nummer 2.1 Buchstabe d individuell durch die ILB festgelegt werden.

##### 7.4.2 Der Fertigstellungsgrad ist durch einen qualifizierten Bautenstandsbericht eines Architekten bzw. einer Architektin oder eines bzw. einer zugelassenen Sachverständigen nachzuweisen.

##### 7.4.3 Die Auszahlung der Zuwendung setzt voraus, dass

- die im Finanzierungsplan ausgewiesenen Eigenmittel eingesetzt wurden,

### Selbst genutztes Wohneigentum in Innenstädten

---

- die Sicherung der Förderungsmittel im Rahmen der Anschubfinanzierung nach Nummer 2.1 Buchstabe d ranggerecht durch einen beglaubigten Grundbuchauszug nachgewiesen oder durch einen Notar bestätigt wurde, dass der Eintragungsantrag auch im Namen der ILB gestellt ist und keine Umstände bekannt sind, die der ranggerechten Eintragung von dinglichen Rechten entgegenstehen.

#### 7.5 Verwendungsnachweisverfahren

- 7.5.1 Die Vorlage einer Schlussabrechnung ist für Einzelantragstellende nur erforderlich, sofern zur Finanzierung von Mehrkosten eine Vorrangeinräumung zur Sicherung weiterer Fremdmittel beantragt wird oder die ILB dies verlangt. In jedem Fall ist ein Energieausweis entsprechend der Vorschriften der EnEV vorzulegen.
- Für Vorhaben nach Nummer 2.3 ist darüber hinaus der Nachweis zu führen, dass das sanierte Gebäude ein energetisches Niveau entsprechend dem Neubaustandart gemäß § 3 in Verbindung mit Anlage 1 Tabelle 1 EnEV erreicht.
- Für Vorhaben, für die eine Förderung nach Nummer 5.4.2 gewährt wurde, ist die Erfüllung der Anforderungen nachzuweisen. Dieser Nachweis hat entsprechend den Vorschriften des § 10 des EEWärmeG zu erfolgen. In den Fällen von gewährten Förderungen nach Nummern 5.4.2 und 5.4.4 sind die jeweiligen Kosten nachzuweisen.
- Bei Vorhaben nach Nummer 2.1 Buchstaben a bis c und Nummer 2.2 ist der Beginn der Selbstnutzung und bei Vorhaben nach Nummer 2.3 die Fortsetzung der Selbstnutzung durch eine amtliche Meldebescheinigung nachzuweisen.
- Sofern ergänzende Städtebauförderungsmittel gewährt wurden, ist ferner eine Bescheinigung der jeweiligen Gemeinde nach dem Muster der Anlage 2 vorzulegen.

7.5.2 Im Rahmen der Anschubfinanzierung nach Nummer 2.1 Buchstabe d hat die Bauherrin/der Bauherr der ILB unverzüglich

- eine Kopie der Anzeige der Nutzungsaufnahme gemäß § 83 Abs. 2 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) inklusive aller dazugehörenden Bescheinigungen und
- die Kaufverträge für die geförderten Wohnungen

vorzulegen.

Die Bauherrin/der Bauherr hat der ILB innerhalb von sechs Monaten nach Bezugsfertigkeit aller geförderten Wohnungen eine Schlussabrechnung in Form eines einfachen Verwendungsnachweises gemäß den VV zu § 44 LHO vorzulegen.

Für den Fall, dass die Wohnungen nicht unmittelbar nach Bezugsfertigkeit veräußert werden können, ist der ILB jeweils bis zum 30. April eines jeden Jahres ein Bericht vorzulegen, der Angaben zum Stand der Veräußerung sowie zu den bisherigen und künftigen Veräußerungsaktivitäten enthalten muss.

#### 7.6 Zu beachtende Vorschriften

Für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Zuwendung sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung und die gegebenenfalls erforderliche Kündigung des Fördervertrages und die Rückforderung der gewährten Zuwendung gelten die Verwaltungsvorschriften zu § 44 LHO, soweit nicht in den Förderrichtlinien oder im Fördervertrag Abweichungen zugelassen worden sind.

### Selbst genutztes Wohneigentum in Innenstädten

---

- 7.7 Vordrucke  
Soweit einheitliche Vordrucke vorgesehen sind, müssen sie verwendet werden.
- 8 **Geltungsdauer**  
Diese Richtlinie tritt rückwirkend zum 1. Januar 2018 in Kraft. Sie tritt am 31.12.2019 außer Kraft.