

Selbst genutztes Wohneigentum

Richtlinie zur Förderung von selbst genutztem Wohneigentum (WohneigentumförderR), Runderlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 12. Februar 2024

Inhaltsübersicht

1. Förderzweck, Rechtsgrundlagen
2. Gegenstand der Förderung
3. Förderempfängerinnen und Förderempfänger
4. Fördervoraussetzungen
5. Art und Umfang, Höhe der Förderung
6. Sonstige Förderbestimmungen
7. Verfahren
8. Geltungsdauer

1 **Zuwendungszweck, Rechtsgrundlagen**

- 1.1 Das Land Brandenburg gewährt auf der Grundlage des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung im Land Brandenburg (Brandenburgisches Wohnraumförderungsgesetz – BbgWoFG) nach Maßgabe dieser Richtlinie sowie der §§ 23 und 44 der Landeshaushaltsordnung (LHO) und der dazu erlassenen Verwaltungsvorschriften (VV) zu § 44 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 nachhaltige Modernisierung und Instandsetzung selbst genutzten Wohneigentums zur altersgerechten Anpassung und zur Einsparung insbesondere von Wärmeenergie, zur Minderung des CO₂-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 kostensparenden Bauens und der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie
 - die Anforderungen des ökologischen Bauens, insbesondere die nachhaltige Reduzierung des Energiebedarfs und der CO₂-Emission,
- zu berücksichtigen.
- In Abstimmung mit den Gemeinden können zusätzliche Städtebauförderungsmittel gemäß der Förderrichtlinie zur Städtebauförderung in der jeweils geltenden Fassung eingesetzt werden.

Selbst genutztes Wohneigentum

- 1.2 Rechtsgrundlagen sind
- das Gesetz über die soziale Wohnraumförderung im Land Brandenburg (Wohnraumförderungsgesetz – BbgWoFG),
 - das Baugesetzbuch (BauGB),
 - das Einkommensteuergesetz (EStG),
 - das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG)
 - das Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Brandenburg (VwVfGBbg),
 - die Landeshaushaltsordnung einschließlich der dazu erlassenen Verwaltungsvorschriften,
 - die Verordnung über die Einkommensgrenzen bei der sozialen Wohnraumförderung im Land Brandenburg (Wohnraumförderungseinkommensgrenzenverordnung – BbgWoFEGV)
 - die Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) sowie
 - die Verordnung (EU) Nr. 2023/2831 der Kommission vom 13. Dezember 2023 über die Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf De-minimis-Beihilfen in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden: De-minimis-Verordnung):
- 1.3 Gewährung der Förderung
Ein Rechtsanspruch auf Gewährung der Zuwendung besteht nicht. Die Bewilligungsstelle entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.
- 1.4 Ausnahmen
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 und für Europa (MdFE).

Selbst genutztes Wohneigentum

2 Gegenstand der Förderung

2.1 Gegenstand

Gefördert wird die Schaffung selbst genutzten Wohneigentums durch

a Erwerb

- eines leer stehenden Bestandsgebäudes nach § 8 Nummer 3 BbgWoFG oder
- eines bereits durch die Erwerberin oder den Erwerber genutzten Bestandsgebäudes nach § 8 Nummer 3 BbgWoFG oder
- einer Eigentumswohnung aus dem Bestand durch Enderwerber aus der Anschubfinanzierung,

sofern damit Baukosten nach DIN 276, ausgenommen der Kostengruppen 100, 600 und 800, Instandsetzungen in Verbindung mit Modernisierungsmaßnahmen nach § 8 Nummer 4 BbgWoFG in Höhe von mindestens 500 Euro je Quadratmeter Wohnfläche verbunden sind,

- ##### b Um- und Ausbau sowie Erweiterung bestehender Gebäude im Sinne des § 8 BbgWoFG, sofern diese bereits vom Antragsteller oder der Antragstellerin selbst als Wohneigentum genutzt werden.
- ##### c Neubau oder Ersterwerb von Eigenheimen und Eigentumswohnungen nach § 8 Nummer 1 BbgWoFG in Form von Baulückenschließung und auf innerörtlichen Recyclingflächen sowie
- ##### d Wiederherstellung von innerörtlichen Bestandsgebäuden und Neubau in Form von Baulückenschließung und auf innerörtlichen Recyclingflächen im Sinne des § 8 BbgWoFG 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.

Modellvorhaben zur Erprobung und Weiterentwicklung besonderer Wohnformen gemäß § 20 BbgWoFG (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 werden die nachhaltige Modernisierung nach § 8 Nummer 2 BbgWoFG und die Instandsetzung nach § 8 Nummer 4 BbgWoFG von selbst genutztem Wohneigentum gefördert. Die Förderung betrifft Maßnahmen der allgemeinen Modernisierung, durch die die altersgerechte Anpassung und/oder die energetische Sanierung nach den Maßgaben des Gebäudeenergiegesetzes erreicht wird. Voraussetzung für eine Förderung ist, dass dabei Baukosten nach DIN 276, ausgenommen die Kostengruppen 100, 600 und 800, regelmäßig in Höhe von mindestens 500 Euro je Quadratmeter Wohnfläche entstehen. Eine Förderung der

Selbst genutztes Wohneigentum

Modernisierung und Instandsetzung an Gebäuden, die nach dem 1. Oktober 2009 neu gebaut worden sind, ist grundsätzlich ausgeschlossen.

3 Förderempfängerinnen und Förderempfänger

Förderempfängerinnen und Förderempfänger 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 Förderempfängerin und Förderempfänger jede natürliche und jede juristische Person sein.

4 Fördervoraussetzungen

4.1 Eigenleistungen

Die Bauherrin beziehungsweise 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.

Angerechnet wird auch der Wert des eigenen Grundstücks. Die Geldmittel müssen spätestens zum Baubeginn verfügbar sein.

4.2 Einkommensgrenzen

Bei Vorhaben nach Nummer 2.1 Buchstabe a bis c, Nummer 2.2 und Nummer 2.3 dürfen die in § 22 Absatz 1 BbgWoFG festgelegten Einkommensgrenzen im Sinne des § 2 BbgWoFEGV um bis zu 100 Prozent überschritten werden.

Haushalte mit geringen Einkünften im Sinne dieser Richtlinie sind Haushalte, die die Einkommensgrenze des § 22 Absatz 1 BbgWoFG um nicht mehr als 20 Prozent überschreiten..

4.3 Gebietskulisse

Die Förderung ist grundsätzlich innerhalb der innerstädtischen förmlich festgelegten Sanierungs- und Entwicklungsgebiete in den durch die Städte definierten und mit dem Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) abgestimmten innerstädtischen „Vorranggebieten Wohnen“

Selbst genutztes Wohneigentum

und „Konsolidierungsgebieten der Wohnraumförderung“ sowie im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, die nach § 13a BauGB oder § 13b BauGB aufgestellt wurden, möglich. Innerhalb der jeweiligen Gebietskulissen förderfähig sind:

- in innerstädtischen Sanierungs- und Entwicklungsgebieten, innerhalb der „Vorranggebiete Wohnen“ und im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, die nach § 13a BauGB oder § 13b BauGB aufgestellt wurden: alle Gegenstände gemäß Nummer 2
- in Gebieten der Anlage 3 innerhalb der „Konsolidierungsgebiete der Wohnraumförderung“: alle Gegenstände gemäß Nummer 2,
- außerhalb der Anlage 3 in den „Konsolidierungsgebieten der Wohnraumförderung“: alle Gegenstände gemäß Nummer 2, soweit die Maßnahme der Entwicklung von Bestandsgebäuden dient.

Außerhalb der jeweiligen Gebietskulissen in Orten mit einer in Absatz 1 genannten Gebietskulisse förderfähig ist:

- die Förderung gemäß Nummer 2.1 Buchstabe a wenn mit den Baumaßnahmen eine energetische Ertüchtigung des Bestandsgebäudes erfolgt, die die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes erfüllt.

Außerhalb der jeweiligen Gebietskulissen förderfähig sind:

- die Förderung gemäß Nummer 2.1 Buchstabe b,
- die Förderung gemäß Nummer 2.3, wenn mit den Baumaßnahmen eine energetische Ertüchtigung des Bestandsgebäudes erfolgt, die die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes erfüllt.

4.4

Anforderungen an Förderempfängerinnen und Förderempfänger

Die Gewährung von Förderungsmitteln setzt voraus, dass die Bauherrin oder der Bauherr Eigentümerin oder 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 gemäß § 10 Absatz 2 Nummer 2 BbgWoFG voraus, dass die Gewähr für eine ordnungsmäßige und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens und für eine ordnungsmäßige Verwaltung des Wohnraums besteht.

Die Bauherrin oder der Bauherr muss gemäß § 10 Absatz 2 Nummer 1 BbgWoFG die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzen.

Die Förderung von selbst genutztem Wohneigentum ist gemäß § 10 Absatz 2 Nummer 4 BbgWoFG 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 Regelsätzen der Sozialhilfe zuzüglich eines Aufschlages in Höhe von dreißig Prozent ermittelt. Bei Haushalten ab 5 Personen wird der Mindestrückbehalt aus den zum Zeitpunkt der Förderzusage für das Land

Selbst genutztes Wohneigentum

Brandenburg jeweils geltenden Regelsätzen der Sozialhilfe zuzüglich eines Aufschlages in Höhe von zehn Prozent ermittelt

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

Selbst genutztes Wohneigentum

5 Art und Umfang, Höhe der Zuwendung

- 5.1 Förderart: Projektförderung
- 5.2 Finanzierungsart und Form der Förderung
 - 5.2.1 Festbetragsfinanzierung als Baudarlehen für Vorhaben nach Nummer 2.1 Buchstabe a bis c, Nummern 2.2 und 2.3,
 - 5.2.2 Festbetragsfinanzierung als Zuschuss für Vorhaben nach Nr. 2.1 Buchstabe a und c und Nummer 2.3 sowie für Zusatzförderung nach den Nummern 5.4.1 und 5.4.5,
 - 5.2.3 Anteilfinanzierung als Baudarlehen für Vorhaben nach Nummer 2.1 Buchstabe d, Nummern 5.4.2., 5.4.3 und 5.4.6.
- 5.3 Grundförderung
Für Vorhaben nach Nummer 2.1 Buchstaben a und c und Nummer 2.3 erfolgt die Förderung über die Gewährung eines Baudarlehens in Höhe von 230.000 Euro und eines Zuschusses in Höhe von 30.000 Euro..
- 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 Bei Baudenkmälern und in Denkmalbereichen wird für den denkmalpflegerischen Mehraufwand ein weiteres Baudarlehen in Höhe von bis zu 10.000 Euro, jedoch maximal in Höhe der nachgewiesenen Kosten, gewährt.
 - 5.4.3 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.
 - 5.4.4 Bei Vorhaben nach der Nummer 2.1 Buchstaben a wird ein weiteres Baudarlehen in Höhe von 20.000 Euro gewährt.
 - 5.4.5 Darüber hinaus erhöht sich bei Vorhaben nach Nummer 2.1 Buchstaben a und c sowie Nr. 2.3 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.
 - 5.4.6 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,

Selbst genutztes Wohneigentum

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 3.500 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.
Die Baudarlehen nach Nummer 2.1 Buchstabe d erfüllen die Voraussetzungen der De-minimis-Verordnung und erfolgen auf der Grundlage der De-minimis-Verordnung.
Die Darlehen werden gemäß Artikel 4 Absatz 3 der De-minimis-Verordnung nur gewährt,

- wenn sich die Förderempfängerin oder der Förderempfänger weder in einem Insolvenzverfahren befindet noch die Voraussetzungen für die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens auf Antrag seiner Gläubiger erfüllt. Große Unternehmen müssen sich für die Gewährung einer Beihilfe in einer Situation befinden, die einer Bewertung mit einem Rating von mindestens B- entspricht,
- und entweder die Voraussetzungen des Artikels 4 Absatz 3 Buchstabe b der De-minimis-Verordnung erfüllt sind oder nach Artikel 4 Absatz 3 Buchstabe c das Bruttosubventionsäquivalent auf der Grundlage des zum Bewilligungszeitpunkt geltenden Referenzzinssatzes berechnet wurde.

Ausgenommen von der Förderung sind Zuwendungen im Anwendungsbereich des Artikels 1 Absatz 1 der De-minimis-Verordnung.

Der Gesamtbetrag der einem einzelnen Unternehmen von einem Mitgliedstaat gewährten De-minimis-Beihilfen darf in einem Zeitraum von 3 Jahren 300.000 Euro nicht übersteigen.

Die Zuwendung darf dabei die nach den beihilfenrechtlichen Vorschriften der Europäischen Union maximal zulässige Beihilfenintensität oder den maximal zulässigen Beihilfenbetrag bei Kumulierung verschiedener Förderungen nicht überschreiten. Auf die Kumulierungsvorschrift des Artikels 5 der De-minimis-Verordnung wird verwiesen.

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 sollen in Größe und Ausstattung der Zielgruppe nach § 1 BbgWoFG entsprechen und 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 Förderempfängerin oder der Förderempfänger in Abstimmung mit der 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 (MietwohnungsbauförderR) in der jeweils geltenden Fassung.

Selbst genutztes Wohneigentum

Die Wohnungen sind damit für die Dauer von 25 Jahren mietpreis- und belegungsgebunden. Werden im Zusammenhang mit der Überleitung der Wohnungen abweichende Regelungen zur MietwohnungsbauförderR 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 zuzüglich der Instandhaltungsrücklagen, ist der Überschuss als Sondertilgung an die ILB abzuführen.

Die Förderung einer Anschubfinanzierung steht einer anschließenden Förderung der Enderwerberin oder des Enderwerbers nicht entgegen. Kaufinteressenten als Enderwerberinnen oder Enderwerber sollen vorrangig versorgt werden.

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 sowie Nummer 2.3 ein einmaliger Tilgungsnachlass auf die gewährten Baudarlehen in Höhe von 5.000 Euro gewährt. Dies gilt nur, 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 MietwohnungsbauförderR 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.

- 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 Einzelantragstellende) 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

Selbst genutztes Wohneigentum

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, ausgenommen der Kostengruppe 800.
Für Maßnahmen nach Nummer 2.1 Buchstabe a sowie den Nummern 2.2 und 2.3 sind förderfähig die Baukosten nach DIN 276, ausgenommen der Kostengruppen 100, 600 und 800.

6 Sonstige Förderbestimmungen

- 6.1 Eine Förderung nach dieser Richtlinie erfolgt nur, wenn die Größe der zu fördernden Wohnung entsprechend ihrer Zweckbestimmung angemessen ist. Diese beträgt bei Maßnahmen nach Nummer 2.1 Buchstabe c bis zu 140 Quadratmeter, bei Eigenheimen mit einer zweiten Wohnung bis zu 200 Quadratmeter.
Bei Haushalten mit mehr als vier Personen erhöht sich die Wohnfläche für jeden zuzurechnenden Angehörigen um 25 Quadratmeter.
Die vorstehenden Wohnflächengrenzen finden auch für Maßnahmen nach Nummer 2.1 Buchstabe b Anwendung. Bei Bestandserwerb nach Nummer 2.1 Buchstabe a können die vorgenannten Wohnflächengrenzen jeweils um bis zu 20 Prozent überschritten werden.
- 6.2 Die Bewilligung der Förderung setzt voraus, dass die Finanzierung der voraussichtlich entstehenden Gesamtkosten gesichert ist.
Die Summe der gewährten Förderungen darf die Höhe der anerkannten Gesamtkosten, abzüglich des Eigenleistungsanteils, nicht übersteigen. Die ermittelten Förderbeträge sind auf volle 100 Euro aufzurunden.
Die ILB ist berechtigt, zur Sicherung der Gesamtfinanzierung von Bauvorhaben auch Fremdmittel als Ergänzungsdarlehen zu gewähren
- 6.3 Es werden bevorzugt Neubauvorhaben 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 baulichen Maßnahmen die Außenhülle

Selbst genutztes Wohneigentum

eines Gebäudes ein Erscheinungsbild aufweisen, welches nachhaltig den städtebaulichen Erneuerungszielen dient.

- 6.4 Jede Förderempfängerin und jeder Förderempfänger 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. Insbesondere sollen die Möglichkeiten der Förderung zur Energieeinsparung sowie des altersgerechten Umbaus durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) genutzt werden.
- 6.5 Die geförderte Wohnung ist nach Abschluss der Baumaßnahmen mindestens 20 Jahre als Hauptwohnsitz selbst zu nutzen (Zweckbindungszeitraum). Näheres regelt der Fördervertrag.
- 6.6 Bei der Vergabe von Aufträgen im Rahmen einer Anschubfinanzierung nach Nummer 2.1 Buchstabe d gilt der Grundsatz einer wirtschaftlichen und sparsamen Mittelverwendung. Abweichend von den Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P) gilt Folgendes:
Sofern die Förderempfängerin oder der Förderempfänger keine Auftraggeberin oder kein Auftraggeber im Sinne des Vierten Teils des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) ist und auch nicht aus anderen Rechtsgründen an die Einhaltung des Vergaberechts gebunden ist, findet Nummer 3 der ANBest-P keine Anwendung. Ab einem Auftragswert von 3.000 Euro ohne Umsatzsteuer sind mindestens drei vergleichbare Angebote anzufordern oder Preisvergleiche einzuholen. Auf Anforderung der Bewilligungsbehörde ist die Dokumentation nachzuweisen.
Sofern die Förderempfängerin oder der Förderempfänger Auftraggeberin oder Auftraggeber im Sinne des Vierten Teils des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) ist und/oder aus anderen Rechtsgründen an die Einhaltung des Vergaberechts (Haushaltsrecht) gebunden ist, hat sie oder er sie jeweils für sie oder ihn geltenden vergaberechtlichen Bestimmungen einzuhalten. Soweit eine solche Verpflichtung unterhalb der nach § 106 Absatz 2 GWB jeweils aktuell geltenden Schwellenwerte nicht besteht, sind mindestens drei vergleichbare Angebote anzufordern oder Preisvergleiche einzuholen. Auf Anforderung der Bewilligungsbehörde ist die Dokumentation nachzuweisen.
Das Land Brandenburg als Fördergeber und die Bewilligungsstelle sind berechtigt, Vergabeproofungen und Prüfungen in Bezug auf die Einhaltung des Grundsatzes einer wirtschaftlichen und sparsamen Mittelverwendung durchzuführen.
- 6.7 Die geltenden Bestimmungen zur Bekämpfung von Schwarzarbeit und illegaler Beschäftigung sind zu beachten.
- 6.8 Die Bauherrin oder der Bauherr hat auf einem Bauschild die Förderung durch das Land Brandenburg kenntlich zu machen.
- 6.9 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

Selbst genutztes Wohneigentum

innerhalb von 24 Monaten nach Zugang der Förderzusage) bezugsfertig zu erstellen und von den im Antrag bezeichneten Personen zur Selbstnutzung zu beziehen.

- 6.10 Die Gemeinden dokumentieren in ihren Stellungnahmen die zu beachtenden städtebaulichen Rahmenbedingungen für die beantragte Förderung.
- 6.11 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 Antragstellenden 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 gemäß § 27 Absatz 2 BbgWoFG ist die ILB. Sie kann sich bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben Dritter bedienen.

7.2 Antragsverfahren

7.2.1 Antragsverfahren für Einzelanträge

Das Antragsverfahren für Einzelanträge umfasst im Regelfall:

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

Dem Antragsformular sind mindestens beizufügen:

- die städtebauliche Stellungnahme,
- Nachweis über das Haushaltseinkommen
- die aktuellen Meldebescheinigungen der künftig zum Haushalt der Bauherrin oder des Bauherren zählenden Personen,
- der Nachweis des Eigentums oder Erbbaurechts am Grundstück beziehungsweise des gesicherten Eigentümererwerbs oder der Vergabe des Erbbaurechts,
- bei beantragter Förderung von Maßnahmen nach der Nummer 5.4.2 zusätzlich eine Beschreibung der denkmalpflegerischen Maßnahmen und Darstellung der hierfür

Selbst genutztes Wohneigentum

entstehenden Mehrkosten sowie eine Bestätigung der Denkmalschutzbehörde zur Vereinbarkeit des Antrages mit den Belangen des Denkmalschutzes,

- bei beantragter Förderung nach Nummer 5.4.3 die Maßnahmenbeschreibung und Kostenplanung von bodenarchäologischen Untersuchungen.
- bei beantragter Förderung nach Nummer 5.4.6 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.
- 7.3 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

Selbst genutztes Wohneigentum

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 Förderungen 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 einer Architektin oder eines Architekten oder eines bzw. einer zugelassenen Sachverständigen nachzuweisen.

7.4.3 Die Auszahlung der Zuwendung setzt voraus, dass

- die im Finanzierungsplan ausgewiesenen Eigenmittel eingesetzt wurden,
- 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

Selbst genutztes Wohneigentum

beantragt wird oder die ILB dies verlangt. In jedem Fall ist ein Energieausweis entsprechend der Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes vorzulegen.

Bei Vorhaben nach Nummer 2.1 Buchstabe 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.

In den Fällen von gewährten Zusatzförderungen nach den Nummern 5.4.2, 5.4.3 und 5.4.6 sind die jeweiligen Kosten 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 oder 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 oder 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 Förderung sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung und die gegebenenfalls erforderliche Kündigung des Fördervertrages und die Rückforderung der gewährten Förderung gelten die Verwaltungsvorschriften zu § 44 LHO, soweit nicht in den Förderrichtlinien oder im Fördervertrag Abweichungen zugelassen worden sind.

7.7 Vordrucke

Soweit einheitliche Vordrucke vorgesehen sind, müssen sie verwendet werden.

8 Übergangsbestimmungen

Alle der Bewilligungsstelle vorliegenden und noch nicht entschiedenen Förderanträge aus Vorjahren können auf Grundlage dieser Richtlinie abschließend beschieden werden.

9 Geltungsdauer

Diese Richtlinie tritt mit Wirkung vom 1. Januar 2024 in Kraft. Sie tritt am 31.12.2025 außer Kraft.