

2330-B

Richtlinien für das Darlehensprogramm zur Schaffung von effizientem Mietwohnraum (EMWR)

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr
vom 2. Mai 2022, Az. 31-4764-4-1

(BayMBI. Nr. 308)

Zitiervorschlag: Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr über die Richtlinien für das Darlehensprogramm zur Schaffung von effizientem Mietwohnraum (EMWR) vom 2. Mai 2022 (BayMBI. Nr. 308)

¹Im Auftrag des Freistaats Bayern fördert die Bayerische Landesbodenkreditanstalt (BayernLabo) ergänzend zur Mietwohnraumförderung nach der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr über die Wohnraumförderungsbestimmungen 2022 (WFB 2022) vom 16. März 2022 (BayMBI. Nr. 204), in ihrer jeweils gültigen Fassung, die Schaffung von effizienten Mietwohngebäuden. ²Für die Förderung gelten die nachstehenden Bestimmungen sowie die allgemeinen haushaltsrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verwaltungsvorschriften (VV-Bay-HO) zu Art. 44 der Bayerischen Haushaltsordnung – BayHO – (BayRS 630-1-F), in der jeweils geltenden Fassung. ³Gefördert wird ohne Rechtsanspruch im Rahmen der verfügbaren Mittel.

1. Zweck der Zuwendung

Zweck der Zuwendung ist die Schaffung von bezahlbarem effizientem Mietwohnraum.

2. Gegenstand der Zuwendung

Gefördert wird

- das Schaffen von Mietwohnraum durch Neubau, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden im Sinn des Art. 3 Abs. 2 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG),
- der Erwerb von neugeschaffenem Mietwohnraum zur erstmaligen Belegung.

3. Zuwendungsempfänger

3.1

Zuwendungsempfänger sind die in Art. 10 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BayWoFG bestimmten Personen.

3.2

¹Erfolgt die Förderung zu Gunsten eines Unternehmens, wird sie in aller Regel eine notifizierungspflichtige Beihilfe nach Art. 107 Abs. 1 AEUV darstellen. ²Eine Zuwendung kommt insoweit nur unter den Voraussetzungen des Beschlusses 2012/21/EU in Betracht. ³Danach hat die Bewilligungsstelle für diese Förderung zusammen mit der Förderung nach den WFB 2022 insbesondere sicherzustellen, dass die Höhe der Förderung unter Berücksichtigung eines angemessenen Gewinns nicht über das hinausgeht, was erforderlich ist, um die durch die Erfüllung der mit der Förderung übernommenen Verpflichtungen verursachten Nettokosten abzudecken (Überkompensationsprüfung gemäß Art. 5 des Beschlusses 2012/21/EU). ⁴Übt der Fördernehmer neben der Zurverfügungstellung von sozial gebundenem Wohnraum noch weitere Tätigkeiten aus, ist die Überkompensationsprüfung demnach auf der Grundlage einer dem Förderempfänger aufzugebenden getrennten Ausweisung der jeweiligen Kosten und Einnahmen vorzunehmen (Art. 5 Abs. 9 des Beschlusses 2012/21/EU).

3.3

Zur Feststellung, dass das Unternehmen keine höhere Ausgleichleistung für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem Interesse (DAWI) erhält als es in Art. 5 des Beschlusses 2012/21/EU vorgesehen ist (keine Überkompensation), sind aufgrund Art. 6 des Beschlusses 2012/21/EU alle drei Jahre sowie am Ende des Bindungszeitraums Kontrollen durchzuführen.

4. Zuwendungsvoraussetzungen

4.1

¹Bereits begonnene Vorhaben dürfen nicht gefördert werden. ²Als Vorhabenbeginn gelten der Baubeginn (Aushub des Mutterbodens), der Kaufvertrag bei einem Erwerb oder der Abschluss eines der Bauausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrags. ³Nicht als Vorhabenbeginn gelten insbesondere

- die Erstellung der Planungsunterlagen für das Bauvorhaben,
- eine Baugrunduntersuchung,
- ein Herrichten des Grundstücks oder
- ein den Erwerber rechtlich nicht bindender Reservierungsvertrag bei einem Kauf.

4.2

¹Beim Erwerb steht ein bereits abgeschlossener notarieller Kaufvertrag einer Förderung dann nicht entgegen, wenn dem Erwerber ein Rücktrittsrecht bis zu der Zustimmung zum vorzeitigen Kaufvertragsabschluss oder der Bewilligung der Fördermittel eingeräumt ist. ²Im Rücktrittsfall dürfen dem Käufer nur Notar- und eigene Geldbeschaffungskosten sowie Kosten der Ausführung von Sonderwünschen auferlegt sein.

5. Förderfähige Maßnahmen

Gefördert werden Maßnahmen soweit diese zugleich nach dem Teil 2 der WFB 2022 gefördert werden und für die die Voraussetzungen nach Nr. 30 der WFB 2022 erfüllt sind.

6. Art und Umfang der Zuwendung

6.1

Die Förderung erfolgt mittels eines Kapitalmarktdarlehens der BayernLabo, das für Maßnahmen nach Nr. 5 für einen Zeitraum von zehn oder 20 Jahren zinsverbilligt und nach Maßgabe von Nr. 6.4 getilgt wird.

6.2

¹Dabei ist von einem Darlehensbetrag in Höhe von maximal 2 600 € je m² Wohnfläche auszugehen. ²Dieser Betrag ändert sich jeweils am 1. Februar, beginnend im Jahr 2023, um den Prozentsatz, um den sich der vom Landesamt für Statistik festgestellte Preisindex für Wohngebäude insgesamt in Bayern für den vorausgehenden Monat November gegenüber dem Monat November des diesem wiederum vorausgehenden Jahres erhöht oder verringert hat. ³Bei der Bemessung der Darlehenshöhe sind die Vorgaben zur Wirtschaftlichkeit für die staatliche Mietwohnraumförderung nach Nrn. 18 und 35 WFB 2022 entsprechend anzuwenden. ⁴Gefördert wird im Wege der Fehlbedarfsfinanzierung. ⁵Die von der Bewilligungsstelle vorgesehene Mietwohnraumförderung nach dem Teil 2 der WFB 2022 ist hierbei zu berücksichtigen.

6.3

¹Der aktuelle Zinssatz für das Darlehen kann bei der örtlich zuständigen Bewilligungsstelle (vergleiche Nr. 9.1) und bei der BayernLabo erfragt werden. ²Die BayernLabo wird das Darlehen mit dem Zinssatz anbieten, der zum Zeitpunkt ihres Darlehensangebotes maßgeblich ist.

6.4

¹Das Darlehen ist nach drei tilgungsfreien Jahren mit zunächst jährlich mindestens 1,5 v. H. zuzüglich ersparter Zinsen zu tilgen. ²Die Darlehenslaufzeit beträgt maximal 35 Jahre. ³Die BayernLabo ist berechtigt, den Tilgungssatz zum Konditionsanpassungstermin so anzupassen, dass die Darlehenslaufzeit nicht überschritten wird.

6.5

¹Wird dem Zuwendungsempfänger neben dem Darlehen nach diesen Richtlinien ein nicht rückzahlbarer Investitionszuschuss aus den Programmen BEG WG oder BEG EM gewährt, ist auf Antrag des Zuwendungsempfängers eine einmalige Sondertilgung in Höhe von maximal dieses Investitionszuschusses zum Zeitpunkt seiner Auszahlung zulässig. ²Die Höhe dieses Investitionszuschusses ist auf den Anteil der geförderten Wohnungen an der Gesamtmaßnahme zu begrenzen. ³Diese Sondertilgung ist mit Antragsstellung verbindlich anzukündigen und ist nur innerhalb von zwölf Monaten nach Vollauszahlung des Darlehens möglich.

6.6

Der Auszahlungskurs beträgt 100 v. H.

7. Zuwendungsfähige Kosten

¹Förderfähig sind die Gesamtkosten im Sinn der §§ 5 bis 8 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178) in der jeweils geltenden Fassung. ²Maßgeblich sind entsprechend §§ 4, 4a II. BV die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Bewilligung.

8. Sicherung des Darlehens

¹Das Darlehen ist im Grundbuch an rangbereitetester Stelle und unmittelbar nach den für die Finanzierung des Vorhabens aufgenommenen Kapitalmarkt- und Bauspardarlehen dinglich zu sichern. ²Sofern es sich bei den im Rang vorgehenden oder gleichstehenden Grundpfandrechten um Grundschulden handelt, muss sichergestellt werden, dass ein Aufrücken des Grundpfandrechts für das Darlehen entsprechend der Tilgung der im Rang vorgehenden oder gleichstehenden Darlehen erfolgt. ³Dem Darlehen dürfen im Rang keine Grundpfandrechte zur Sicherung einer Kaufpreisforderung oder werthaltige Lasten in Abteilung II des Grundbuchs vorgehen.

9. Förderverfahren

9.1

Bewilligungsstellen sind die Regierungen, die Landeshauptstadt München sowie die Städte Augsburg und Nürnberg.

9.2

¹Der Förderantrag für das Darlehen ist mittels Formblatt Stabau Ib zusammen mit dem Antrag auf die staatliche Mietwohnraumförderung nach dem Teil 2 der WFB 2022 bei der Bewilligungsstelle einzureichen. ²Mit dem Förderantrag ist die Bestätigung eines Energieeffizienz-Experten über die Planung der Baumaßnahme zur Erreichung einer Effizienzhaus-Stufe nach der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – BEG WG, mindestens aber der Effizienzhaus-Stufe 55 vorzulegen. ³Die Bestätigung muss dabei von einer in der Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes (www.energieeffizienz-experten.de) aufgeführten Person erstellt worden sein. ⁴Der Nachweis erfolgt über eine Bestätigung zum Antrag oder in Abhängigkeit von der Maßnahme durch eine dazu analoge Bestätigung eines Energieeffizienz-Experten gemäß Satz 3. ⁵Nach Fertigstellung ist die Erreichung der geplanten Maßnahmen durch eine Bestätigung nach Durchführung gemäß BEG EM oder analog dazu durch die Bestätigung eines Energieeffizienz-Experten gemäß Satz 3 nachzuweisen.

9.3

¹Die Bewilligungsstellen prüfen die Förderungsvoraussetzungen und entscheiden über den Antrag. ²Dabei ist die BayernLabo einzubeziehen, wenn eine frühzeitige Beurteilung aus bankmäßiger Sicht geboten erscheint. ³Diese teilt anschließend der Bewilligungsstelle mit, ob aus bankmäßiger Sicht die Fördervoraussetzungen vorliegen.

9.4

Für die weiteren Aufgaben der BayernLabo ist Nr. 63 WFB 2022 entsprechend anzuwenden.

9.5

¹Der Bauherr hat die Auszahlung des Darlehens bei der Bewilligungsstelle zu beantragen. ²Diese prüft den Stand des Baufortschritts und die ordnungsgemäße Verwendung bisher ausgezahlter Raten und legt den Auszahlungsantrag der BayernLabo vor. ³Dabei können für den Bau oder Ersterwerb die folgenden drei Ratenzahlungen geleistet werden:

- 30 v. H. nach der Fertigstellung der Kellerdecke oder bei nichtunterkellerten Gebäuden nach der Fertigstellung der Bodenplatte oder bei einer Änderung und Erweiterung von Gebäuden nach der Einrichtung der Baustelle und dem Beginn der Arbeiten,
- 50 v. H. nach der Fertigstellung des Rohbaus einschließlich der Dacheindeckung oder bei einer Änderung und Erweiterung von Gebäuden nach der Fertigstellung der sanitären Installation und des Innenputzes,
- 20 v. H. nach Erreichen der Bezugsfertigkeit.

9.6

Im begründeten Einzelfall kann die Bewilligungsstelle im Einvernehmen mit der BayernLabo, von für die Auszahlung getroffenen Regelungen, abweichen.

10. Abweichungen

Abweichungen von diesen Richtlinien bedürfen der Zustimmung des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

11. Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Bekanntmachung tritt mit Wirkung vom 1. Mai 2022 in Kraft; sie tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2024 außer Kraft.

Dr. Thomas Gruber

Ministerialdirektor