



# Bayerisches Ministerialblatt

BayMBl. 2019 Nr. 358

11. September 2019

2330-B

## **Richtlinien für das Darlehensprogramm zur Schaffung von energieeffizientem Mietwohnraum (EnMWR)**

**Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr**

**vom 26. August 2019, Az. 31-4764.4-4**

<sup>1</sup>Im Auftrag des Freistaats Bayern fördert die Bayerische Landesbodenkreditanstalt (BayernLabo), mit Unterstützung der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), ergänzend zur Mietwohnraumförderung nach der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern über die Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012) vom 11. Januar 2012 (AllMBl. S. 20) die Schaffung von energieeffizienten Mietwohngebäuden durch befristet zinsverbilligte Darlehen. <sup>2</sup>Gefördert wird ohne Rechtsanspruch im Rahmen der verfügbaren Mittel.

### **1. Zweck der Zuwendung**

Zweck der Zuwendung ist die Schaffung von bezahlbarem, besonders energieeffizientem 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) oder
  - der Erwerb von neugeschaffenem Mietwohnraum zur erstmaligen Belegung,
- soweit die Maßnahme zugleich im Rahmen der staatlichen Förderprogramme nach dem zweiten Abschnitt der WFB 2012 gefördert wird und durch Erfüllung der Anforderungen des KfW-Programms „Energieeffizient Bauen“ zusätzliche Aufwendungen bedingt oder im Fall des Erwerbs bedingt hat.

### **3. Zuwendungsempfänger**

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

3.2 <sup>1</sup>Eine Zuwendung an ein Unternehmen kommt nur in Betracht, soweit die Voraussetzungen des Beschlusses 2012/21/EU erfüllt sind. <sup>2</sup>In diesem Beschluss ist die Anwendung von Art. 106 Abs. 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen geregelt, die bestimmten, mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betrauten Unternehmen als Ausgleich gewährt werden.

### **4. Zuwendungsvoraussetzungen**

4.1 <sup>1</sup>Bereits begonnene Vorhaben dürfen nicht gefördert werden. <sup>2</sup>Als Vorhabenbeginn gelten der Baubeginn (Aushub des Mutterbodens), der Kaufvertrag bei einem Erwerb oder der Abschluss eines der Bauausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrags. <sup>3</sup>Nicht 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 <sup>1</sup>Beim 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. <sup>2</sup>Im Rücktrittsfall dürfen dem Käufer nur Notar- und eigene Geldbeschaffungskosten sowie Kosten der Ausführung von Sonderwünschen auferlegt sein.

4.3 Die Bewilligungsstelle kann auf Antrag schriftlich einem vorzeitigen Baubeginn oder Kaufvertragsabschluss zustimmen, wenn die Förderungsvoraussetzungen erfüllt und nach überschlägiger Prüfung die Finanzierung hinreichend gesichert erscheint.

## 5. Förderfähige Maßnahmen

5.1 <sup>1</sup>Gefördert werden nach Nr. 2 sowie dem KfW-Programm „Energieeffizient Bauen“ folgende KfW-Effizienzhaus-Niveaus:

- KfW-Effizienzhaus 40 Plus,
- KfW-Effizienzhaus 40 und
- KfW-Effizienzhaus 55.

<sup>2</sup>Dabei sind die Bestimmungen des KfW-Programms „Energieeffizient Bauen“ sowie die technischen Mindestanforderungen der KfW, die in der Anlage zum KfW-Merkblatt „Energieeffizient Bauen“ aufgeführt sind, zu beachten. <sup>3</sup>Dieses kann bei den Bewilligungsstellen (vergleiche Nr. 10.1) oder direkt bei der KfW bezogen werden.

5.2 Beim Erwerb ist der Kaufpreis für das Wohngebäude (ohne Grundstückskosten) förderfähig.

## 6. Art und Umfang der Zuwendung

6.1 Die BayernLabo reicht Darlehen mit 30-jähriger Laufzeit und zehnjähriger Zinsverbilligung auf Grundlage des KfW-Programms „Energieeffizient Bauen“ aus und verbilligt die ohnehin schon günstigen Darlehen der KfW Bankengruppe zusätzlich.

6.2 <sup>1</sup>Der aktuelle Zinssatz für das Darlehen kann bei der örtlich zuständigen Bewilligungsstelle (vergleiche Nr. 10.1) und bei der BayernLabo erfragt werden. <sup>2</sup>Die BayernLabo wird das Darlehen mit dem Zinssatz anbieten, der zum Zeitpunkt ihres Darlehensangebotes maßgeblich ist.

6.3 Das Darlehen ist nach drei tilgungsfreien Jahren mit zunächst jährlich mindestens 1,5 v. H. zuzüglich ersparter Zinsen zu tilgen.

6.4 Der Auszahlungskurs beträgt 100 v. H.

## 7. Höhe der Förderung

<sup>1</sup>Für die Darlehenshöhe gelten die im KfW-Programm „Energieeffizient Bauen“ maßgeblichen Darlehenshöchstbeträge. <sup>2</sup>Bei der Bemessung der Darlehenshöhe sind die Vorgaben zur Wirtschaftlichkeit für die staatliche Mietwohnraumförderung nach Nrn. 13 und 25a.3 WFB 2012 entsprechend anzuwenden. <sup>3</sup>Die von der Bewilligungsstelle vorgesehene Mietwohnraumförderung ist hierbei zu berücksichtigen.

## 8. Sicherung des Darlehens

<sup>1</sup>Das Darlehen ist im Grundbuch an rangbereitetester Stelle und unmittelbar nach den für die Finanzierung des Vorhabens aufgenommenen Kapitalmarkt- und Bauspardarlehen dinglich zu sichern. <sup>2</sup>Sofern 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. <sup>3</sup>Dem Darlehen dürfen im Rang keine Grundpfandrechte zur Sicherung einer Kaufpreisforderung oder werthaltige Lasten in Abteilung II des Grundbuchs vorgehen.

**9. Kumulierungsausschluss**

<sup>1</sup>Eine Förderung nach diesen Richtlinien ist ausgeschlossen, wenn für dieselbe bauliche Maßnahme zugleich Fördermittel der KfW aus dem Programm „Energieeffizient Bauen“ in Anspruch genommen werden. <sup>2</sup>Dies gilt nicht, wenn durch eine Kostentrennung eine Doppelförderung ausgeschlossen ist.

**10. Förderverfahren**

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

10.2 <sup>1</sup>Der Förderantrag für das Darlehen ist mittels Formblatt Stabau Ib zusammen mit dem Antrag auf die staatliche Mietwohnraumförderung nach dem Zweiten Abschnitt der WFB 2012 bei der Bewilligungsstelle einzureichen. <sup>2</sup>Die von einem von der KfW zugelassenen Energieeffizienzexperten zu erstellende „Bestätigung zum Antrag“ ist dabei mit vorzulegen. <sup>3</sup>Die Bestätigung muss zum Zeitpunkt des Eingangs bei der BayernLabo gültig sein.

10.3 <sup>1</sup>Die Bewilligungsstellen prüfen die Förderungsvoraussetzungen und entscheiden über den Antrag. <sup>2</sup>Dabei ist die BayernLabo frühzeitig, etwa durch eine Vorabanfrage, einzubeziehen. <sup>3</sup>Diese teilt anschließend der Bewilligungsstelle mit, ob aus bankmäßiger Sicht die Fördervoraussetzungen vorliegen.

10.4 Für die weiteren Aufgaben der BayernLabo ist Nr. 49 WFB 2012 entsprechend anzuwenden.

10.5 <sup>1</sup>Der Bauherr hat die Auszahlung des Darlehens bei der Bewilligungsstelle zu beantragen. <sup>2</sup>Diese prüft den Stand des Baufortschritts und die ordnungsgemäße Verwendung bisher ausgezahlter Raten und legt den Auszahlungsantrag der BayernLabo vor. <sup>3</sup>Dabei können 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.

<sup>4</sup>Für die Auszahlung der Schlussrate ist die von einem von der KfW zugelassenen Energieeffizienzexperten zu erstellende „Bestätigung nach Durchführung“ mit vorzulegen.

**11. Abweichungen**

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

**12. Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

Diese Bekanntmachung tritt mit Wirkung vom 1. September 2019 in Kraft; sie tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2021 außer Kraft.

Helmut S c h ü t z  
Ministerialdirektor

## **Impressum**

### **Herausgeber:**

Bayerische Staatskanzlei, Franz-Josef-Strauß-Ring 1, 80539 München

Postanschrift: Postfach 220011, 80535 München

Telefon: +49 (0)89 2165-0, E-Mail: direkt@bayern.de

### **Technische Umsetzung:**

Bayerische Staatsbibliothek, Ludwigstraße 16, 80539 München

### **Druck:**

Justizvollzugsanstalt Landsberg am Lech, Hindenburgring 12, 86899 Landsberg am Lech

Telefon: +49 (0)8191 126-725, Telefax: +49 (0)8191 126-855, E-Mail: druckerei.betrieb@jva-ll.bayern.de

**ISSN 2627-3411**

### **Erscheinungshinweis / Bezugsbedingungen:**

Das Bayerische Ministerialblatt (BayMBl.) erscheint nach Bedarf, regelmäßiger Tag der Veröffentlichung ist Mittwoch. Es wird im Internet auf der Verkündungsplattform Bayern [www.verkuendung.bayern.de](http://www.verkuendung.bayern.de) veröffentlicht. Das dort eingestellte elektronische PDF/A-Dokument ist die amtlich verkündete Fassung. Die Verkündungsplattform Bayern ist für jedermann kostenfrei verfügbar.

Ein Ausdruck der verkündeten Amtsblätter kann bei der Justizvollzugsanstalt Landsberg am Lech gegen Entgelt bestellt werden. Nähere Angaben zu den Bezugsbedingungen können der Verkündungsplattform Bayern entnommen werden.