Bayerisches Ministerialblatt

BayMBl. 2022 Nr. 308 18. Mai 2022

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

[1]Im 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 (BayMBl. Nr. 204), in ihrer jeweils gültigen Fassung, die Schaffung von effizienten Mietwohngebäuden. [2]Für 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. [3]Gefördert 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 [1]Erfolgt die Förderung zu Gunsten eines Unternehmens, wird sie in aller Regel eine notifizierungspflichtige Beihilfe nach Art. 107 Abs. 1 AEUV darstellen. [2]Eine Zuwendung kommt insoweit nur unter den Voraussetzungen des Beschlusses 2012/21/EU in Betracht. [3]Danach 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). [4]Übt 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 [1]Bereits begonnene Vorhaben dürfen nicht gefördert werden. [2]Als Vorhabenbeginn gelten der Baubeginn (Aushub des Mutterbodens), der Kaufvertrag bei einem Erwerb oder der Abschluss eines der Bauausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrags. [3]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 [1]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. [2]Im 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 [1]Dabei ist von einem Darlehensbetrag in Höhe von maximal 2 600 € je m² Wohnfläche auszugehen. [2]Dieser 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. [3]Bei der Bemessung der Darlehenshöhe sind die Vorgaben zur Wirtschaftlichkeit für die staatliche Mietwohnraumförderung nach Nrn. 18 und 35 WFB 2022 entsprechend anzuwenden. [4]Gefördert wird im Wege der Fehlbedarfsfinanzierung. [5]Die von der Bewilligungsstelle vorgesehene Mietwohnraumförderung nach dem Teil 2 der WFB 2022 ist hierbei zu berücksichtigen.

6.3 [1]Der aktuelle Zinssatz für das Darlehen kann bei der örtlich zuständigen Bewilligungsstelle (vergleiche Nr. 9.1) und bei der BayernLabo erfragt werden. [2]Die BayernLabo wird das Darlehen mit dem Zinssatz anbieten, der zum Zeitpunkt ihres Darlehensangebotes maßgeblich ist.

6.4 [1]Das Darlehen ist nach drei tilgungsfreien Jahren mit zunächst jährlich mindestens 1,5 v. H. zuzüglich ersparter Zinsen zu tilgen. [2]Die Darlehenslaufzeit beträgt maximal 35 Jahre. [3]Die BayernLabo ist berechtigt, den Tilgungssatz zum Konditionsanpassungstermin so anzupassen, dass die Darlehenslaufzeit nicht überschritten wird.

6.5 [1]Wird 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. [2]Die Höhe dieses Investitionszuschusses ist auf den Anteil der geförderten Wohnungen an der Gesamtmaßnahme zu begrenzen. [3]Diese 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

[1]Förderfähig 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. [2]Maßgeblich sind entsprechend §§ 4, 4a II. BV die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Bewilligung.

8. Sicherung des Darlehens

[1]Das Darlehen ist im Grundbuch an rangbereitester Stelle und unmittelbar nach den für die Finanzierung des Vorhabens aufgenommenen Kapitalmarkt- und Bauspardarlehen dinglich zu sichern. [2]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. [3]Dem 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 [1]Der 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. [2]Mit 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. [3]Die Bestätigung muss dabei von einer in der Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes (www.energie-effizienz-experten.de) aufgeführten Person erstellt worden sein. [4]Der Nachweis erfolgt über eine Bestätigung zum Antrag oder in Abhängigkeit von der Maßnahme durch eine dazu analoge Bestätigung eines Energieeffizienz-Experten gemäß Satz 3. [5]Nach 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 [1]Die Bewilligungsstellen prüfen die Förderungsvoraussetzungen und entscheiden über den Antrag. [2]Dabei ist die BayernLabo einzubeziehen, wenn eine frühzeitige Beurteilung aus bankmäßiger Sicht geboten erscheint. [3]Diese 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 [1]Der Bauherr hat die Auszahlung des Darlehens bei der Bewilligungsstelle zu beantragen. [2]Diese prüft den Stand des Baufortschritts und die ordnungsgemäße Verwendung bisher ausgezahlter Raten und legt den Auszahlungsantrag der BayernLabo vor. [3]Dabei 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 G r u b e r
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 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.