

2330-B

Richtlinien für das Bayerische Modernisierungsprogramm (BayModR)

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern

vom 14. Juni 2021, Az. 31-4753-2-3

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern über die Richtlinien für das Bayerische Modernisierungsprogramm (BayModR) vom 30. März 2009 (AllMBl. S. 136), die zuletzt durch Bekanntmachung vom 30. Juni 2021 (BayMBl. Nr. 466) geändert worden ist.

Im Auftrag des Freistaats Bayern fördert die Bayerische Landesbodenkreditanstalt (BayernLabo) die Modernisierung und Erneuerung (Instandsetzung) von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie von Pflegeplätzen in zugelassenen stationären Pflegeeinrichtungen nach den §§ 71 und 72 des Elften Buches Sozialgesetzbuch (stationären Pflegeeinrichtungen) nach diesen Richtlinien und in sinngemäßer Anwendung der Verwaltungsvorschriften zu Art. 44 der Bayerischen Haushaltsordnung. Gefördert wird ohne Rechtsanspruch im Rahmen der verfügbaren Mittel.

I. Förderung, Darlehensbedingungen

1. Art der Förderung

- 1.1** Gefördert werden die Modernisierung und Erneuerung (Instandsetzung) von Gebäuden mit mindestens drei Mietwohnungen (dabei darf an keiner Wohnung Wohnungseigentum begründet sein) im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung und von Pflegeplätzen in stationären Pflegeeinrichtungen.
- 1.2** Die Förderung erfolgt mittels eines Kapitalmarktdarlehens der BayernLabo, das für einen Zeitraum von zehn oder 20 Jahren zinsverbilligt und nach Maßgabe von Nr. 1.4 dieser Richtlinie getilgt wird.
- 1.3** Der aktuelle Zinssatz für die Darlehen – nominal und effektiv – kann bei der örtlich zuständigen Bewilligungsstelle und bei der BayernLabo (www.bayernlabo.de) erfragt werden. Die BayernLabo kann die Darlehen nur mit dem Zinssatz anbieten, der aufgrund der Kapitalmarktzinsentwicklung zum Zeitpunkt ihres Darlehensangebotes maßgeblich ist.
- 1.4** Die Darlehen sind nach zwei tilgungsfreien Jahren mit zunächst jährlich mindestens 1,5 v. H. zuzüglich ersparter Zinsen zu tilgen. Die Darlehenslaufzeit beträgt maximal 35 Jahre. Die BayernLabo ist berechtigt den Tilgungssatz zum Konditionsanpassungstermin so anzupassen, dass die Darlehenslaufzeit nicht überschritten wird.
- 1.5** Der Auszahlungskurs beträgt 100 v.H.

2. Ziele der Förderung

Ziele der Förderung sind:

- Erhöhung des Gebrauchswerts von Wohnraum,
- Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse,
- Anpassung von Wohnraum an die Bedürfnisse älterer Menschen,
- Energie- und Wassereinsparung,
- CO₂-Minderung infolge einer Modernisierung,
- Erhaltung und Wiederherstellung der städtebaulichen Funktion älterer Wohnviertel,
- Sicherstellung einer sozialverträglichen Miete nach der Modernisierung,
- Bestimmung des berechtigten Personenkreises durch ein allgemeines Belegungsrecht.

3. Förderfähige Maßnahmen

Die förderfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind in der Anlage aufgeführt.

4. Allgemeine Fördervoraussetzungen

Ergänzend gilt Folgendes:

- 4.1** Das Gebäude soll am 31. Dezember des Jahres der Antragstellung mindestens 15 Jahre alt sein. Die Bewilligungsstelle kann in begründeten Fällen davon abweichen. Das Gebäude muss mindestens drei Mietwohnungen oder bei stationären Pflegeeinrichtungen mindestens acht Pflegeplätze umfassen.
- 4.2** Maßnahmen mit förderfähigen Kosten von im Durchschnitt weniger als 5.000 Euro je Wohnung eines Gebäudes werden nicht gefördert. Wird eine Maßnahme in Abschnitten durchgeführt, gilt diese Grenze für die Kosten der Gesamtmaßnahme. Die Bewilligungsstelle kann in geeigneten Fällen Ausnahmen von Satz 1 zulassen.
- 4.3** Die Wohnungen müssen nach der Modernisierung heute allgemein üblichen Wohnbedürfnissen entsprechen. Eine Förderung ist jedoch auch zulässig, wenn diese Voraussetzung erst später im Rahmen eines Gesamtkonzepts erfüllt wird, das die Modernisierung sämtlicher Wohnungen des Gebäudes und die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen in einem zeitlichen Zusammenhang vorsieht.
- 4.4** Die Maßnahmen müssen nach öffentlich-rechtlichen und zivilrechtlichen, insbesondere mietrechtlichen Vorschriften zulässig sein.
- 4.5** Die Maßnahmen müssen nach Maßgabe der Nr. 9 eine sozialverträgliche Mieterhöhung erwarten lassen.
- 4.6** Mit der Ausführung der Maßnahmen darf erst nach der Erteilung des Bewilligungsbescheids begonnen werden. Die Bewilligungsstelle kann auf Antrag ausnahmsweise einem vorzeitigen Baubeginn – gegebenenfalls für Teilmaßnahmen – zustimmen, wenn sie einen ausreichenden Mittelrahmen hat oder für eine absehbare Zukunft erwarten kann und die Fördervoraussetzungen vorbehaltlich einer abschließenden Prüfung erfüllt sind. Die Zustimmung ist schriftlich zu erteilen und mit dem Hinweis zu versehen, dass sie keinen Rechtsanspruch auf Förderung begründet.

4.7 Die Kosten von Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen sind bis zu 60 v. H. vergleichbarer Neubaukosten förderfähig. Im begründeten Einzelfall kann die Bewilligungsstelle höhere förderfähige Kosten anerkennen, aber nicht mehr als 75 v. H. vergleichbarer Neubaukosten.

5. Umfang der Förderung

5.1 Gefördert wird mit Darlehen und einem ergänzenden Zuschuss nach Nr. 5.2. Die Förderhöhe beträgt bis zu 100 v. H. der förderfähigen Kosten.

5.2 Der ergänzende Zuschuss beträgt bis zu 100 Euro je m² Wohnfläche.

6. Sicherung der Darlehen und Weitergabe von Verpflichtungen

6.1 Die Darlehen müssen durch ein Grundpfandrecht an einer Rangstelle gesichert werden, die noch ausreichende Gewähr bietet. Sofern es sich bei den im Rang vorgehenden oder gleichstehenden Grundpfandrechten um Grundschulden handelt, muss sichergestellt werden, dass ein Aufrücken des Grundpfandrechts für die Darlehen entsprechend der Tilgung der im Rang vorgehenden oder gleichstehenden Darlehen erfolgt.

6.2 Die dingliche Sicherheit kann durch die Bürgschaft einer Gebietskörperschaft oder eines Kreditinstituts ersetzt werden.

6.3 Im Fall einer Veräußerung muss der jeweilige Eigentümer oder sonstige Verfügungsberechtigte seine Verpflichtungen aus der Förderung auf den Rechtsnachfolger übertragen.

7. Belegungsbindung für Mietwohnungen

7.1 Für neu zu vermietende Wohnungen besteht für die Dauer von zehn oder 20 Jahren - vom Tage der Fertigstellung der Modernisierung an gerechnet - ein allgemeines Belegungsrecht für Haushalte, deren Gesamteinkommen die höchstzulässige Einkommensgrenze nach Art. 11 Abs. 1 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) nicht übersteigt. Der Verfügungsberechtigte ist zu verpflichten, die geförderten Wohnungen bei Freiwerden (Mieterwechsel) nach seinem Ermessen nur solchen Personen zu Wohnzwecken und zum zulässigen Mietpreis neu zu überlassen, die ihm einen entsprechenden Wohnberechtigungsschein der Kreisverwaltungsbehörde aushändigen. Dieser Wohnberechtigungsschein ist vom Verfügungsberechtigten zwei Jahre über das Ende der Belegungsbindung hinaus aufzubewahren und der Kreisverwaltungsbehörde auf Verlangen vorzulegen.

7.2 Müssen die Fördermittel auf Grund einer Kündigung wegen Verstoßes gegen Bestimmungen des Bewilligungsbescheids zurückgezahlt werden, bleiben die Bindungen bis zum planmäßigen Auslauf bestehen, längstens jedoch bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung (Art. 17 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BayWoFG).

7.3 Wird das Darlehen ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt, enden die Bindungen mit Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung, spätestens mit Ablauf der planmäßigen Bindungsdauer (Nachwirkungsfrist).

7.4 Etwa bereits bestehende Bindungen nach anderen Vorschriften, insbesondere dem Bayerischen Wohnungsbindungsgesetz (BayWoBindG) werden von dieser Belegungsbindung

nicht berührt. Besteht eine solche Bindung, beginnt die Frist der Belegungsbindung nach Nr. 7.1 Satz 1 erst nach dem Auslauf der bestehenden Belegungsbindung.

8. Zuwendungsempfänger

- 8.1** Zuwendungsempfänger sind Eigentümer, Erbbauberechtigte, Nießbraucher von Mietwohngebäuden und stationären Pflegeeinrichtungen.
- 8.2** Die Förderung wird in aller Regel eine notifizierungspflichtige Beihilfe nach Art. 107 Abs. 1 AEUV darstellen. Eine Zuwendung an ein Unternehmen kommt insoweit nur unter den Voraussetzungen des Beschlusses 2012/21/EU in Betracht. Danach hat die Bewilligungsstelle für die jeweilige Förderung 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). 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).
- 8.3** Zur Feststellung, dass das Unternehmen keine höhere Ausgleichleistung für die Erbringung von 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.

9. Miete nach der Modernisierung

- 9.1** Bei nicht preisgebundenen Wohnungen richten sich Mieterhöhungen nach § 558 oder § 559 BGB. Der Vermieter hat aufgrund § 535 BGB die der Mieterhöhung zugrunde zu legenden Kosten eigenverantwortlich auf den privatrechtlich zulässigen, mietumlagefähigen Teil der Modernisierungskosten zu beschränken, sofern bei derselben Maßnahme Modernisierung und Instandsetzung (Erneuerung) zusammentreffen. Bei Abschluss von Mietverträgen nach einer Modernisierung hat der Vermieter in entsprechender Anwendung des § 559a BGB die Miete so zu gestalten, dass die Zinsverbilligung dem Mieter wirtschaftlich zugutekommt. In entsprechender Anwendung des § 559b BGB ist die Berechnung dem Mieter schriftlich nachzuweisen.
- 9.2** Die Miete preisgebundener Wohnungen darf unter Berücksichtigung der Modernisierungskosten die im Zuständigkeitsbereich der Bewilligungsstelle nach § 11 Abs. 7 Satz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung - II. BV - durchschnittlich erhobenen Kostenmieten für im Wohnwert vergleichbaren, preisgebundenen Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern nicht übersteigen.
- 9.3** Bei preisgebundenen Wohnungen soll die Bewilligungsstelle nach § 11 Abs. 7 Satz 1 II. BV eine Zustimmung zeitgleich mit dem Bewilligungsbescheid erteilen. Dabei ist zu beachten, dass sich – unabhängig von den förderungsfähigen Kosten – die Zustimmung auf den privatrechtlich zulässigen, mietumlagefähigen Teil der Modernisierungskosten beschränken muss, sofern bei derselben Maßnahme Modernisierung und Instandsetzung (Erneuerung) zusammentreffen (vgl. Nr. 9.1 Satz 2).
- 9.4** Die Sozialverträglichkeit der Mieterhöhung ist für die Dauer der Belegungsbindung nach Nr. 7 sicherzustellen. Hierfür kommen insbesondere Aufwandsverzichte des Vermieters in Betracht.

II. Förderverfahren

10. Antragstellung

Der Förderantrag (Formblatt BayModR I) ist in zweifacher Fertigung mit den im Formblatt bezeichneten Anlagen bei der Bewilligungsstelle (vgl. Nr. 11) einzureichen.

11. Bewilligungsstellen

Bewilligungsstellen sind die Regierungen, die Landeshauptstadt München sowie die Städte Augsburg und Nürnberg (vgl. § 1 Abs. 1 Nr. 1 der Verordnung zur Durchführung des Wohnungsrechts und des Besonderen Städtebaurechts).

12. Aufgaben der Bewilligungsstelle

12.1 Die Bewilligungsstelle prüft die Förderungsvoraussetzungen und entscheidet über den Antrag. Dabei ist die BayernLabo einzubeziehen, wenn eine frühzeitige Beurteilung aus bankmäßiger Sicht geboten erscheint. Liegen die Förderungsvoraussetzungen vor, so erteilt sie im Rahmen der verfügbaren Mittel den Bewilligungsbescheid und leitet ihn an die BayernLabo zu dessen umgehender Versendung zu.

12.2 Die Bewilligungsstelle fördert nach der Dringlichkeit des Einzelfalls. Dabei haben solche Vorhaben Vorrang, wenn

- Missstände in Wohnungen beseitigt werden, die den allgemeinen Anforderungen an heutige Wohnverhältnisse nicht entsprechen,
- Gebäude wegen ihrer städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung zu erhalten sind,
- die Mieterstruktur oder das Mietniveau den Einsatz von Fördermitteln besonders erfordert,
- im Rahmen einer durchgreifenden Modernisierung Maßnahmen der Gebrauchswerterhöhung oder der Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse zusammen mit wasser- bzw. energiesparenden Maßnahmen durchgeführt werden oder
- sich im Wohnquartier soziale Einrichtungen, die das Verbleiben älterer oder behinderter Menschen in den zu modernisierenden Wohnungen ermöglichen (z.B. Sozialstation), bereits befinden oder im Rahmen eines Sozialplans zeitnah mit der Modernisierung geschaffen werden sollen.

13. Aufgaben der BayernLabo

13.1 Für die Ausreichung und Verwaltung der Darlehen ist die BayernLabo zuständig.

13.2 Der BayernLabo obliegen insbesondere folgende Aufgaben:

- bankmäßige Prüfung der Bonität des Bauherrn und der Wirtschaftlichkeitsberechnung,
- Abschluss des Darlehensvertrags,
- Sicherung des Darlehens.

13.3 Ergeben sich bei der Prüfung Bedenken gegen die Wirtschaftlichkeitsberechnung, Finanzierung oder Darlehenssicherung oder allgemein gegen die Förderungsfähigkeit des Vorhabens oder des Bauherrn, hat die BayernLabo die Bewilligungsstelle zu benachrichtigen.

14. Auszahlung der Fördermittel

Die Darlehen werden in Raten entsprechend dem Fortschritt der Modernisierungsarbeiten ausgezahlt; die Arbeiten sind spätestens innerhalb von zwei Jahren, vom Tag des Darlehensangebotes gerechnet, abzuschließen. Der Zuschuss nach Nr. 5.2 kann zusammen mit der ersten Rate des Darlehens in einer Summe ausgezahlt werden. Das Nähere wird im Bewilligungsbescheid bestimmt.

15. Verwendung der Fördermittel

Für die Verwendung der Fördermittel und deren Nachweis gelten die Regelungen der „Allgemeinen Nebenbestimmungen zur Projektförderung im Bayerischen Modernisierungsprogramm“, die dem Bewilligungsbescheid als Anlage beigefügt sind.

III. Schlussbestimmungen

16. Abweichungen

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

17. Formblätter

Die zu verwendenden Formblätter sowie weitere Unterlagen werden in elektronischer Form bereitgestellt und können unter folgender Adresse heruntergeladen werden:

www.wohnen.bayern.de

18. Inkrafttreten; Außerkrafttreten

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

19. Aufhebung der bisherigen Förderrichtlinien, Übergangsregelung

Die Bekanntmachung vom 13. Dezember 2004 über die Richtlinien für das Bayerische Modernisierungsprogramm - BayModR - (AllMBl S. 664), zuletzt geändert mit Bekanntmachung vom 23. Dezember 2008 (AllMBl 2009 S. 70), wird mit Wirkung vom 1. April 2009 aufgehoben. Darauf beruhende Bewilligungen werden nach diesen Vorschriften vollzogen.

Joachim Paas

Ministerialdirigent

Anlage

(zu Nr. 3)

Im Rahmen der Wohnraumförderung und der Förderung von Pflegeplätzen in stationären Pflegeeinrichtungen nach Nr. 1.1 können folgende bauliche Maßnahmen gefördert werden:

- Instandsetzung und Modernisierung, z.B. Veränderung des Wohnungszuschnitts, Erneuerung von Sanitärinstallation, Wasserversorgung und Fußböden sowie bauliche Maßnahmen nach einem Teilrückbau, wie z.B. Dachaufbau,
- Barrierereduzierung, z.B. Nachrüstung von Aufzügen, Optimierung des Wohnungszuschnitts,
- Verbesserung der Außenanlagen, z.B. Schaffung von Grünanlagen, gebäudebezogenen Außenanlagen, Anlage von Spielplätzen,
- Verbesserung der Energieeffizienz unter Beachtung geltender baulicher Vorschriften der Energieeinsparverordnung, z.B. Dämmung, Fenstererneuerung, Austausch von Zentralheizungsanlagen oder deren Komponenten einschließlich der unmittelbar dadurch veranlassten Maßnahmen,
- sonstige Baumaßnahmen, z.B. Hochwasserschutz, Lärmschutz, Radonsanierung,
- Wege zu Gebäuden und Wohnumfeldmaßnahmen,
- Eingangsbereich und Wohnungszugang,
- vertikale Erschließung/Überwindung von Niveauunterschieden,
- Anpassung der Raumgeometrie,
- Maßnahmen an Sanitärräumen,
- Bedienelemente, Stütz- und Haltesysteme, Orientierung, Kommunikation,
- Gemeinschaftsräume, Mehrgenerationenwohnen,
- Standard Altersgerechte Wohnung/Altersgerechtes Haus,
- Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit entsprechend DIN 18040-2.