

Richtlinie zur Mobilisierung von Wohnraum für die Aufnahme und Unterbringung von Schutzsuchenden aus der Ukraine (RL MoWo)

Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen

– 54.03.01-03-1840/22 –

Vom 9. Mai 2022

1 Allgemeine Grundsätze

1.1 Rechtsgrundlagen

Zweck dieser Richtlinie ist die Neuschaffung oder Herrichtung von Wohnraum für aus der Ukraine vertriebene Personen in den Kommunen im Land Nordrhein-Westfalen. Die Fördermittel werden auf der Grundlage des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) vom 8. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 772) in der jeweils geltenden Fassung, dieser Richtlinie und soweit in dieser Richtlinie nicht abweichend geregelt, des Runderlasses „Wohnraumförderungsbestimmungen“ vom 10. Februar 2022 (MBl. NRW. S. 242) (WFB) und des Runderlasses „Modernisierungsförderung“ vom 25. März 2022 (MBl. NRW. S. 272) (RL Mod 2022) jeweils in der jeweils geltenden Fassung bewilligt. Es gelten die in der jeweiligen Förderzusage getroffenen Bestimmungen. Auf die Bewilligung der Fördermittel besteht kein Rechtsanspruch.

1.2 Zielgruppe

Die geförderten Wohnungen sind zweckzubinden. Die Zielgruppe bilden Schutzsuchende aus der Ukraine im Sinne des Durchführungsbeschlusses (EU) 2022/382 des Rates vom 04.03.2022, die Anspruch auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins nach § 18 WFNG NRW haben.

1.3 Vorzeitiger Vorhabenbeginn

Bauvorhaben, mit deren Ausführung bereits vor Erteilung der Förderzusage begonnen worden ist, dürfen grundsätzlich nicht gefördert werden, es sei denn, die Bewilligungsbehörde hat nach Nummer 1.4.2 WFB dem vorzeitigen Vorhabenbeginn zugestimmt. Nicht als Vorhabenbeginn gelten

- a) der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen, die der Ausführung zuzurechnen sind,
- b) Bodenuntersuchungen,
- c) das Herrichten des Grundstücks
- d) der Grunderwerb und
- e) standortbedingte Maßnahmen nach Nummer 2.5.2.2 WFB.

1.4 Finanzierungsgrundsätze

Die Bewilligung von Fördermitteln setzt voraus, dass die Finanzierung der Gesamtkosten gesichert erscheint. Beim Neubau oder der Neuschaffung eines Förderobjekts ist eine Eigenleistung in Höhe von mindestens 20 Prozent der Gesamtkosten zu erbringen. Werden Tilgungsnachlässe nach Nummer 7 dieser Richtlinien auf die Eigenleistung angerechnet gilt die Nummer 1.6.2.3 WFB sinngemäß.

1.5 Doppelförderung und Kumulierungsverbot

Die gleichzeitige Inanspruchnahme von Fördermitteln aus anderen Programmen für die nach dieser Richtlinie geförderten Maßnahmen ist zulässig. Insgesamt darf die Summe der Fördermittel die Gesamtkosten nicht übersteigen. Die gleichzeitige Inanspruchnahme von Fördermitteln nach dieser Richtlinie und den WFB oder der RL Mod 2022 während der Bindungsdauer ist mit Ausnahme der in Nummer 3.2 genannten Fälle der Folgenutzung hingegen ausgeschlossen.

2 Fördergegenstand und förderfähige bauliche Maßnahmen

2.1 Neuschaffung von Mietwohnraum und Gruppenwohnungen

Gefördert wird die Neuschaffung von

- a) Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern sowie Mieteinfamilienhäusern,
- b) Gemeinschaftsräumen
- c) Genossenschaftswohnungen und
- d) zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen

durch Neubau, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden nach § 8 Absatz 4 Nummern 1 und 3 WFNG NRW. Darüber hinaus werden auch Gruppenwohnungen nach Nummer 3 WFB gefördert.

2.2 Herrichtung von Wohnungen

Gefördert wird die Herrichtung von vermietungsfähigen Wohnungen (Instandsetzung und Teilmodernisierung) in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Förderfähig sind Maßnahmen nach Nummer 4 RL Mod 2022. Abweichend von der Regelung in Nummer 4.8 Satz 2 RL Mod 2022 dürfen dabei sonstige Instandsetzungen den überwiegenden Teil der Kosten aller Maßnahmen ausmachen.

2.3 Ankauf von Zweckbindungen

Gefördert wird der Ankauf von Zweckbindungen an Wohnungen, die frei sind oder innerhalb von drei Monaten nach Erteilung der Förderzusage frei werden (freie Wohnungen).

3 Zweckbindung

Für den geförderten Wohnraum nach Nummer 2.1 wird eine Zweckbindung (Belegungsbindung und Mietbindung) für die Dauer von 25 Jahren oder 30 Jahren ausschließlich zur Wohnraumversorgung der Zielgruppe nach Nummer 1.2 begründet. Bei nach Nummer 2.2 geförderten Objekten beträgt die Zweckbindung fünf Jahre und bei nach 2.3 geförderten Objekten drei Jahre mit einer Verlängerungsoption um zweimal ein Jahr. Die Zweckbindung tritt mit Bestandskraft der Förderzusage ein. Die Zweckbindungsfrist beginnt für die jeweils geförderte Wohnung

- a) bei Förderungen nach der Nummer 2.1 mit dem ersten Tag des Monats, der auf die Bezugsfertigkeit aller Wohnungen des Gebäudes oder
- b) bei Förderungen nach den Nummern 2.2 und 2.3 mit dem ersten Tag des Monats, der auf den Abschluss des Mietvertrages folgt.

Sofern nach dem örtlichen Bedarf eine bauordnungsrechtliche Duldung auf anderen als Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen (zum Beispiel in Gewerbegebieten) oder ein mit der zuständigen Kommune abzuschließender Mietvertrag eine Laufzeit aufweist, die kürzer als die Zweckbindungsfrist ist, kann im Einzelfall mit Zustimmung der zuständigen Bewilligungsbehörde und in Abstimmung mit der NRW.BANK unter Anpassung der Tilgungsrate von der Dauer der Zweckbindung abgewichen werden. Die vorzeitige und vollständige Rückzahlung der Förderdarlehen verkürzt die Dauer der Zweckbindung nicht. Im Falle der Veräußerung der geförderten Wohnung während der Zweckbindung gehen die

Pflichten aus der Förderzusage auf die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger über. Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger hat die zuständige Stelle unverzüglich über die Rechtsnachfolge zu unterrichten.

3.1 Belegungsbindung

Die Verfügungsberechtigte oder der Verfügungsberechtigte ist in der Förderzusage zu verpflichten,

- a) der zuständigen Stelle ein Besetzungsrecht nach § 29 Nummer 6 Satz 3 WFNG NRW einzuräumen,
- b) im Falle der Ausübung des Besetzungsrechts die von der zuständigen Stelle benannten Personen aufzunehmen oder
- c) den Mietwohnraum bis zum Ende der Zweckbindung gegen Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines nach § 18 WFNG NRW an Berechtigte zu überlassen.

3.2 Folgenutzung

Wenn der Bedarf für die Zielgruppe dieser Richtlinie entfällt, ist der nach Nummer 2.1 geförderte Wohnraum bis zum Ende der Zweckbindung wie nach den WFB geförderter Wohnraum weiter zu nutzen. Für diesen Fall ist die oder der Verfügungsberechtigte bereits in der Förderzusage zu verpflichten,

- a) den Mietwohnraum bis zum Ende der Zweckbindung gegen Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines nach § 18 WFNG NRW an wohnberechtigte Haushalte zu überlassen und
- b) die Folgenutzung des Mietwohnraums der für die Erfassung und Kontrolle zuständigen Stelle zu melden.

Der nach den Nummern 2.2 und 2.3 geförderte Wohnraum kann auf Antrag mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde wie nach den WFB 2022 geförderter Wohnraum weiter genutzt werden, wenn die oder der Verfügungsberechtigte den Wohnraum so hergerichtet hat, dass er die Qualitätsanforderungen der Nummern 4.1 bis 4.6 WFB 2022 erfüllt.

3.3 Miete und Mietbindung

Wird die Miete von der für das Asylbewerberleistungsrecht oder sonstigen Sozialleistungen zuständigen Stellen getragen, kann die oder der Verfügungsberechtigte einen (Global-)Mietvertrag mit der Kommune abschließen. In diesem Fall ist zusätzlich eine Bestätigung der Übernahme der Wohnkosten durch die Leistungsträgerin oder den Leistungsträger zum Förderantrag zu nehmen. Wird kein (Global-)Mietvertrag geschlossen, so ist die oder der Verfügungsberechtigte in der Förderzusage zu verpflichten, über den geförderten Wohnraum mit der oder dem beziehungsweise den Berechtigten Individualmietverträge abzuschließen.

3.3.1 Bewilligungsmiete

Im Mietvertrag darf für Wohnraum nach Nummer 2.1 je Quadratmeter Wohnfläche höchstens eine monatliche Miete festgesetzt werden (Bewilligungsmiete), die mit erstmaligem Mietvertragsbeginn höchstens die in der Förderzusage festgesetzte Bewilligungsmiete nach Nummer 2.3.2.1 WFB zuzüglich einer jährlichen Erhöhung ab Bezugsfertigkeit von 1,5 Prozent bezogen auf die Bewilligungsmiete umfasst. Für Wohnraum nach Nummern 2.2 und 2.3 darf maximal 90 Prozent der in Satz 1 festgelegten Bewilligungsmiete vereinbart werden. Bei der Berechnung der höchstens zulässigen Miete ist die tatsächliche Wohnfläche zugrunde zu legen. Für Gemeinschaftsräume darf maximal ein dem jeweiligen Mietniveau entsprechendes monatliches Entgelt vereinbart und mit der Miete für die geförderten Wohnungen gekoppelt werden. Bei der Ermittlung der Höhe des

Entgelts sind gegebenenfalls im Gebäude oder der Wirtschaftseinheit vorhandene freifinanzierte Wohnungen einzuberechnen. Neben der Bewilligungsmiete darf nur die Umlage der Betriebskosten nach Maßgabe der §§ 556, 556 a und 560 BGB und eine Sicherheitsleistung (Kaution) für Schäden an der Wohnung oder unterlassene Schönheitsreparaturen nach § 551 BGB erhoben werden.

3.3.2 Mietvertragliche Nebenleistungen

Wird der geförderte Wohnraum mit einem (Global-)Mietvertrag angeboten, müssen die Bewilligungsmiete nach Nummer 3.3.1 und mietvertragliche Nebenleistungen nach Nummer 3.3.2 separat ausgewiesen werden. Bei der Förderung von Wohnraum, der mit Einbaumöbeln ausgestattet ist, darf gegen nachvollziehbare Aufstellung der voraussichtlichen Anschaffungskosten neben der Miete eine fixe monatliche Pauschale von bis zu 45 Euro pro Wohnung vereinbart werden. Im Einzelfall können weitere mietvertragliche Nebenleistungen mit Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums in einem getrennt vom Mietvertrag abzuschließenden Vertrag vereinbart werden.

4 Fördervoraussetzungen

4.1 Bedarfsfeststellung

Die Bewilligungsbehörde hat sich vor Erteilung der Förderzusage von der für die Unterbringung von Flüchtlingen zuständigen Stelle den Bedarf an dem zu fördernden Wohnraum bestätigen zu lassen. Für Gemeinschaftsräume gilt die Regelung nach Nummer 2.4.3 WFB entsprechend.

4.2 Unwirksamkeit der Förderzusage

Die Förderzusage wird unwirksam, wenn mit der Ausführung der Fördermaßnahme nicht innerhalb von sechs Monaten nach Erteilung der Förderzusage begonnen wurde oder bei angekauften Zweckbindungen innerhalb der ersten drei Monate nach Erteilung der Förderzusage kein Mietvertrag abgeschlossen wurde.

5 Art und Höhe der Förderung

5.1 Grunddarlehen

5.1.1 Neuschaffung durch Neubau, Nutzungsänderung und Erweiterung

Bei der Förderung von Wohnraum, der den BEG-Effizienzhaus-Standard 55 erfüllt, beträgt das Grunddarlehen je nach Standort des geförderten Wohnraums pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche höchstens:

Gemeinden mit Mietniveau	Grunddarlehen
M 1 – M 3	2 620 Euro
M 4	2 830 Euro
Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster	2 950 Euro

Bei der Berechnung des wohnflächenbezogenen Förderdarlehens sind die tatsächlichen, auf volle Quadratmeter aufgerundeten Wohnflächen zugrunde zu legen. Das ermittelte Förderdarlehen ist für alle zu fördernden Miet- und Gruppenwohnungen und gegebenenfalls die Gemeinschaftsräume des gesamten Gebäudes und für jede einzelne zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnung auf zwei Nachkommastellen zu runden. Bei einer Neuschaffung von Mietwohnraum durch Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden im Sinne von § 8 Absatz 4 Nummer 3 WFNG NRW ist das Förderdarlehen

auf die nach der Zweiten Berechnungsverordnung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178) in der jeweils geltenden Fassung ermittelten Höhe der Baukosten (inklusive Baunebenkosten) begrenzt. Für den Kostennachweis gilt Nummer 2.5.2.5 WFB entsprechend.

5.1.2 Gruppenwohnungen

Für die Förderung von Gruppenwohnungen gelten die Regelungen der Nummer 3 WFB sinngemäß.

5.2 Zusatzdarlehen

Neben dem Grunddarlehen können Zusatzdarlehen entsprechend Nummer 2.5.2 bis 2.5.8 WFB gewährt werden.

5.3 Herrichtung von Wohnungen

Die Förderung nach Nummer 2.2 erfolgt als einmaliger Festbetragszuschuss pro Quadratmeter Wohnfläche in Höhe von 40 Prozent der förderfähigen Baukosten und Baunebenkosten. Diese werden maximal bis zu einer Höhe von 750 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche anerkannt. Der Förderzusage sind die voraussichtlichen Baukosten und Baunebenkosten der vorgesehenen Maßnahmen zugrunde zu legen, die sich aus einer qualifizierten Kostenaufstellung oder Kostenvoranschlägen ergeben. Zuschüsse aus anderen Förderungen sind von den förderfähigen Kosten abzuziehen. Die Bewilligungsbehörde prüft die sachliche und rechnerische Richtigkeit und die Angemessenheit der Kosten. Die summarische Kostennachweisprüfung erfolgt entsprechend Nummer 2.5.2.5 Sätze 2 und 3 WFB. Werden Maßnahmen nicht wie bewilligt durchgeführt, so ist der Zuschuss in Höhe der für die Maßnahmen anerkannten Kosten zu kürzen und durch einen Änderungsbescheid neu festzusetzen. Eine nachträgliche Erhöhung des bewilligten Zuschusses ist ausgeschlossen.

5.4 Ankauf von Zweckbindungen

Bei nach Nummer 2.3 geförderten Objekten erfolgt die Förderung als einmaliger Festbetragszuschuss. Hierfür werden folgende Pauschalbeträge pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat für die Dauer der Zweckbindung festgelegt:

M4+ (Düsseldorf, Bonn, Münster, Köln)	3,00 Euro
M4	2,00 Euro
M3 – M1	1,00 Euro

6 Qualitätsanforderungen

6.1 Neuschaffung durch Neubau, Nutzungsänderung und Erweiterung

Bei der Förderung der Neuschaffung von Wohnraum nach Nummer 2.1 haben die Grundstücke und Gebäude die Qualitätsanforderungen nach Nummer 4 WFB zu erfüllen.

6.2 Hergerichteter und angekaufter Wohnraum

Die Förderung von Wohnungen nach den Nummern 2.2 und 2.3 setzt voraus, dass

- a) sie im Zuständigkeitsbereich der Bewilligungsbehörde liegen,
- b) für sie ein Bedarf hinsichtlich der Zielgruppe und Zimmerzahl besteht und
- c) sie nach Lage, Größe, Ausstattung und Instandhaltungszustand zur Wohnungsversorgung nach dem Wohnraumstärkungsgesetz (WohnStG) vom 23. Juni 2021 (GV. NRW. S. 765) geeignet sind.

Die Wohnungen haben die in § 5 Absatz 1 Satz 2 WohnStG genannten Voraussetzungen zu erfüllen und daher mindestens ausreichenden Schutz gegen Witterungseinflüsse oder

Feuchtigkeit zu bieten, über den Anschluss von Energie-, Wasserversorgung und Entwässerung, über Sanitäreinrichtungen, den Anschluss für eine Kochmöglichkeit, elektrische Beleuchtung sowie über einen belüftbaren Aufenthaltsraum zu verfügen.

7 Darlehensbedingungen

7.1 Zinsen, Tilgung und Verwaltungskostenbeiträge für Neuschaffung durch Neubau, Nutzungsänderung und Erweiterung

Die Förderdarlehen sind wie folgt zu verzinsen:

15 Jahre ab Leistungsbeginn	0 Prozent
15 Jahre nach Leistungsbeginn bis zum Ablauf der Zweckbindung	0,5 Prozent
Nach Ablauf der Zweckbindung	Marktübliche Verzinsung

Für ein bewilligtes Förderdarlehen sind Verwaltungskostenbeiträge nach Nummer 8.3 WFB zu zahlen. Es ist jährlich mit 2 Prozent unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge zu tilgen. Zinsen, Verwaltungskostenbeiträge und Tilgungsraten sind halbjährlich an die NRW.BANK zu entrichten.

7.2 Tilgungsnachlass

Für die Darlehen kann auf Antrag ein anteiliger, auf zwei Nachkommastellen zu rundender Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) gewährt werden.

	Grunddarlehen		Zusatzdarlehen
	25 Jahre Belegungsbindung	30 Jahre Belegungsbindung	
M 1 – M 3	25 Prozent	30 Prozent	50 Prozent
M 4	35 Prozent	40 Prozent	50 Prozent

7.3 Umwandlung in Wohneigentum

Im Darlehensvertrag hat sich die Fördernehmerin oder der Fördernehmer mit Ausnahme der Förderung von zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen zu verpflichten, für die Dauer der Zweckbindung kein Sondereigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34) zu bilden. Für den Fall der Zuwiderhandlung ist im Darlehensvertrag vorzusehen, dass

- a) die Fördernehmerin oder der Fördernehmer eine Vertragsstrafe zu entrichten hat und
- b) die NRW.BANK die Übernahme der Schuld aus der Gewährung der Fördermittel und gegebenenfalls die Aufteilung der Grundpfandrechte nicht genehmigen wird.

In begründeten Einzelfällen kann die NRW.BANK einer Umwandlung in Wohneigentum zustimmen.

7.4 Auszahlungsbedingungen

7.4.1 Förderungen nach Nummer 2.1 (Neuschaffung)

Die Auszahlung der Förderdarlehen erfolgt bei Förderungen nach Nummer 2.1 in drei Raten und zwar

- a) 20 Prozent bei Baubeginn,
- b) 45 Prozent nach Fertigstellung des Rohbaus und
- c) 35 Prozent bei abschließender Fertigstellung oder Bezugsfertigkeit.

7.4.2 Förderungen nach Nummer 2.2 (Herrichtung)

Die Auszahlung des Festbetragszuschusses für die Herrichtung des Wohnraums nach Nummer 2.2 erfolgt in zwei Raten und zwar

- a) 50 Prozent bei Maßnahmenbeginn und
- b) 50 Prozent nach Fertigstellung der Maßnahmen und abschließender Prüfung des Kostennachweises durch die Bewilligungsbehörde.

7.4.3 Förderungen nach Nummer 2.3 (Ankauf)

Bei angekauftem Wohnraum wird der in der Förderzusage festgelegte Festbetragszuschuss zu Beginn des ersten Mietvertrages als Einmalbetrag für 3 Jahre oder die Dauer des Mietvertrages ausgezahlt.

8 Verfahren

Für das Verfahren gilt Nummer 8 WFB sinngemäß. Dies betrifft insbesondere den Förderantrag, die Förderzusage, die Baukontrolle, die Bauausführung, Bezugsfertigkeitsbescheinigung für den Neubau und die zu verwendenden Vordrucke.

9 Dingliche Sicherung

Darlehen zur Förderung von Mietwohnraum nach Nummer 2.1 sind durch eine Hypothek dinglich zu sichern. Bei der dinglichen Sicherung darf ein Rang vor der Hypothek zur Sicherung der bewilligten Wohnraumfördermittel nur den Grundpfandrechten für diejenigen Fremdmittel eingeräumt werden, die der Deckung der im Antrag angesetzten Gesamtkosten dienen. Übersteigen vor der Bebauung vorhandene, am Baugrundstück dinglich gesicherte Verbindlichkeiten den Wert des Baugrundstücks und der verwendeten Gebäudeteile, ist eine Förderung ausgeschlossen. Ist eine Sicherung von Fremdmitteln durch Grundschulden vorgesehen, haben die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer, die oder der Erbbauberechtigte und die Grundschuldgläubigerin oder der Grundschuldgläubiger vor Auszahlung der bewilligten Wohnraumfördermittel gegenüber der NRW.BANK eine Grundschuldverpflichtungserklärung abzugeben.

10 Antragsverfahren

Es gelten die allgemeinen Verfahrensregelungen der WFB 2022 oder der RL Mod 2022 sinngemäß.

11 Ausnahmen

Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium kann im Einzelfall Ausnahmen von dieser Richtlinie zulassen. Diese sollen ausschließlich in elektronischer Form beantragt werden und sind in den jeweiligen Förderverfahren revisionssicher zu den Akten zu nehmen.

12 Nachfolgenutzung von gefördertem Wohnraum für Flüchtlinge

Bereits vorhandener und für Flüchtlinge zweckgebundener geförderter Wohnraum kann mit Zustimmung der Bewilligungsbehörden bis zum Ende der Zweckbindung für Flüchtlinge im Sinne dieser Richtlinie weiter genutzt werden, wenn der Bedarf nach Nummer 4.1 bestätigt wird.

13 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Richtlinie tritt am 9. Mai 2022 in Kraft und am 31. Dezember 2023 außer Kraft.