

Richtlinie zur Mobilisierung von Wohnraum für die Aufnahme und Unterbringung von Schutzsuchenden aus der Ukraine des Landes Nordrhein-Westfalen 2023 (RL MoWo NRW 2023)

Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen
- 54.03.01-3-102314/2023 -

Vom 01. Juni 2023

Inhaltsübersicht

- 1 Förderzweck und Rechtsgrundlagen
- 2 Gegenstände der Förderung
- 3 Zuwendungsempfängerin und Zuwendungsempfänger
- 4 Zweckbindung
- 5 Voraussetzungen der Förderung
- 6 Art und Umfang, Höhe der Förderung
- 7 Darlehensbedingungen
- 8 Verfahren
- 9 Ausnahmen
- 10 Inkrafttreten und Außerkrafttreten

1

Förderzweck und Rechtsgrundlagen

1.1

Förderzweck

Das Land Nordrhein-Westfalen unterstützt mit dieser Richtlinie die Neuschaffung oder Herrichtung von Wohnraum für aus der Ukraine vertriebene Personen oder für andere aufzunehmende Personen in den Kommunen im Land Nordrhein-Westfalen. Die geförderten Wohnungen sind zweckzubinden für Schutzsuchende, die Anspruch auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins nach § 18 WFNG NRW haben.

1.2

Rechtsgrundlagen

1.2.1

Das Land Nordrhein-Westfalen gewährt auf Antrag Fördermittel nach

- a) Maßgabe dieser Richtlinie
- b) dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen vom 8. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 772) in der jeweils geltenden Fassung, im Folgenden kurz WFNG NRW,
- c) dem Runderlass „Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen 2023“ vom 15. Februar 2023 (MBI. NRW. S.312), im Folgenden kurz WFB NRW 2023 und
- d) dem Runderlass „Modernisierungsförderung Nordrhein-Westfalen“ vom 15. Februar 2023 (MBI. NRW. S. 337), im Folgenden kurz RL Mod NRW 2023.

1.2.2

Ein Anspruch auf Gewährung einer Förderung besteht nicht, vielmehr entscheidet die Bewilligungsbehörde aufgrund ihres pflichtgemäßem Ermessens im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

1.2.3

Vorzeitiger Vorhabenbeginn

Bauvorhaben, mit deren Ausführung bereits vor Erteilung der Förderzusage begonnen worden ist, dürfen grundsätzlich nicht gefördert werden. Dies gilt nicht, wenn die Bewilligungsbehörde nach Nummer 1.4.2 WFB NRW 2023 dem vorzeitigen Vorhabenbeginn zugestimmt hat. 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 NRW 2023.

Die Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn richtet sich nach Nummer 1.4.2 WFB 2023 oder Nummer 1.3 RL Mod 2023.

1.2.4

Finanzierungsgrundsätze

Die Bewilligung von Fördermitteln setzt voraus, dass die Finanzierung der im Förderantrag angesetzten Gesamtkosten gesichert erscheint. Nummer 1.6 WFB NRW 2023 ist bei der Neuschaffung eines Förderobjektes nach Nummer 2.1 entsprechend anzuwenden.

1.2.5

Kumulation und Doppelförderungsverbot

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 NRW 2023 oder der RL Mod NRW 2023 während der Bindungsdauer ist mit Ausnahme der in Nummer 3.2 genannten Fälle der Folgenutzung hingegen ausgeschlossen.

2

Gegenstand der Förderung

2.1

Neuschaffung von Mietwohnraum und Gruppenwohnungen

Gefördert wird die Neuschaffung von

- a) Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern sowie Mieteinfamilienhäusern und
- b) Gemeinschaftsräumen

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 NRW 2023 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 NRW 2023. Abweichend von der Regelung in Nummer 4.8 Satz 2 RL Mod NRW 2023 dürfen dabei sonstige Instandsetzungen den überwiegenden Teil der Kosten aller Maßnahmen ausmachen.

2.3

Erwerb von Zweckbindungen

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

3

Zuwendungsempfängerin oder Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfängerin oder Zuwendungsempfänger sind natürliche Personen oder juristische Personen des privaten oder öffentlichen Rechts nach den Vorgaben der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen.

4

Zweckbindung

4.1

Ziel der Förderung

Für den nach Nummer 2.1 geförderten Wohnraum wird eine Zweckbindung (Belegungsbindung und Mietbindung) für die Dauer von 25 Jahren oder 30 Jahren ausschließlich zur Wohnraumversorgung der Zielgruppe nach Nummer 1.1 begründet. Für nach Nummer 2.2 geförderte Objekte beträgt die Zweckbindung fünf Jahre und für nach Nummer 2.3 geförderte Objekte 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 Nummer 2.1 mit dem ersten Tag des Monats, der auf die Bezugsfertigkeit aller Wohnungen des Gebäudes oder

b) bei Förderungen nach Nummern 2.2 und 2.3 mit dem ersten Tag des Monats, der auf den Abschluss des Mietvertrags 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 des geförderten Wohnraums 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.

4.2

Belegungsbindung

Die 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. Der Abschluss einer Belegungsvereinbarung ist entsprechend § 17 Absatz 4 Satz 4 WFNG NRW möglich.

4.3

Folgenutzung

4.3.1

Allgemeines

Wenn der Bedarf für die Zielgruppe nach dieser Richtlinie entfällt, ist der nach Nummer 2.1 geförderte Wohnraum bis zum Ende der Zweckbindung wie nach den WFB NRW 2023 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 Wohnberechtigungsscheins 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.

Nummer 4.3.2 ist zu beachten.

4.3.2

Aufhebung der Konzentrationen von gefördertem Wohnraum

Wird nach Nummer 2.1 geförderter Wohnraum mit Zustimmung der Kommune nur für die Zielgruppe nach Nummer 1.1 und damit nur für wohnberechtigte Haushalte der Einkommensgruppe A konzentriert an einem Standort errichtet, so ist sicher zu stellen, dass die soziale Durchmischung im Zeitpunkt der erstmaligen Folgenutzung für andere wohnberechtigte Haushalte sukzessive hergestellt wird. Dies soll zu einem Teil durch die Belegung der geförderten Wohnungen mit wohnberechtigten Haushalten der Einkommensgruppe B und zu einem anderen Teil durch die Übertragung von Zweckbindungen der geförderten Wohnungen auf andere Wohnungen im Bestand der Förderempfängerin oder des Förderempfängers erfolgen. Hierfür hat die Förderempfängerin oder der Förderempfänger der Bewilligungsbehörde bereits vor Erteilung der Förderzusage im Rahmen eines Konzeptes einen Vorschlag zu unterbreiten. Das Konzept wird von der Bewilligungsbehörde geprüft und Bestandteil der Förderzusage. Für die Übertragung der Zweckbindungen der geförderten Wohnungen auf Ersatzwohnungen sind die Regelungen der WFB NRW 2023 zur mittelbaren Belegung entsprechend anzuwenden.

Konzentriert im Sinne dieser Nummer wird der Wohnraum dann errichtet, wenn mehr als 70 Wohnungen an einem Standort für die Zielgruppe nach Nummer 1.1 zweckgebunden werden und damit vorübergehend der Fördergrundsatz der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen nach § 5 Absatz 1 Nummer 3 WFNG NRW aufgrund der aktuellen notwendigen Unterbringung der Zielgruppe nach Nummer 1.1 außer Betracht bleibt.

4.3.3

Nachnutzung von hergerichtetem oder erworbenem Wohnraum

Der nach den Nummern 2.2 und 2.3 geförderte Wohnraum kann auf Antrag mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde

- a) bis zum Ende der Zweckbindung nach Nummer 4.1 Satz 2 für wohnberechtigte Haushalte im Zuständigkeitsbereich der Bewilligungsbehörde genutzt werden oder
- b) wie nach den WFB NRW 2023 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 NRW 2023 erfüllt.

4.4

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.

4.4.1

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 NRW 2023 zuzüglich einer jährlichen Erhöhung ab Bewilligung von 1,7 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 Festsetzung der Bewilligungsmiete ist die tatsächliche, höchstens jedoch die nach Nummer 6.2.1 Satz 2 förderfähige Wohnfläche zugrunde zu legen. Für Gemeinschaftsräume in Gebäuden mit Wohnungen 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 (Kautions) für Schäden an der Wohnung oder unterlassene Schönheitsreparaturen nach § 551 BGB erhoben werden.

4.4.2

Mietvertragliche Nebenleistungen

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 je 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.

Wird der geförderte Wohnraum mit einem (Global-)Mietvertrag angeboten, müssen die Bewilligungsmiete nach Nummer 4.4.1 und mietvertragliche Nebenleistungen nach Nummer 4.4.2 separat ausgewiesen werden.

5

Voraussetzungen der Förderung

5.1

Bedarfsfeststellung

Einer gesonderten Bedarfsfeststellung durch die Bewilligungsbehörde bedarf es nicht. Der Bedarf an entsprechenden Wohnraum ist gegeben.

5.2

Qualitätsanforderungen

5.2.1

Neuschaffung

Bei der Förderung der Neuschaffung von Wohnraum nach Nummer 2.1 haben die Grundstücke und Gebäude die Qualitätsanforderungen nach Nummer 4 WFB NRW 2023 zu erfüllen.

5.2.2

Hergerichteter und erworbener Wohnraum

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

- a) sie im Zuständigkeitsbereich der Bewilligungsbehörde liegen und
- b) sie nach Zimmerzahl, 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.

5.3

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.

6

Art und Umfang, Höhe der Förderung

6.1

Art und Umfang der Förderung

Die Fördermittel werden bei der Neuschaffung als Grunddarlehen und Zusatzdarlehen und bei der Herrichtung oder dem Erwerb als Festbetragszuschuss gewährt.

6.2

Höhe der Förderung

6.2.1

Grunddarlehen

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:

Kommune mit Mietniveau	Grunddarlehen
M 1 – M 3	3 010 Euro
M 4	3 250 Euro
Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster	3 390 Euro

Die förderfähige Wohnfläche von Wohnungen beträgt maximal für

- a) 1 Zimmer, Küche, Nebenräume 50 Quadratmeter,
- b) 2 Zimmer, Küche, Nebenräume 65 Quadratmeter,
- c) 3 Zimmer, Küche, Nebenräume 80 Quadratmeter,
- d) 4 Zimmer, Küche, Nebenräume 95 Quadratmeter und
- e) 5 Zimmer, Küche, Nebenräume 110 Quadratmeter.

Zimmer sind auch solche, in die eine Küche integriert ist (Wohnküche). Die förderfähige Wohnfläche erhöht sich für Wohnungen

- a) mit mehr als fünf Zimmern um 15 Quadratmeter für jeden zusätzlichen Raum,
- b) mit Badewanne um 5 Quadratmeter und
- c) mit uneingeschränkter Möglichkeit zur Rollstuhlnutzung um 10 Quadratmeter.

Bei der Berechnung des wohnflächenbezogenen Förderdarlehens sind die tatsächlichen, höchstens jedoch die nach Satz 2 förderfähigen Wohnflächen zugrunde zu legen. Das ermittelte Förderdarlehen ist für alle Fördergegenstände nach Nummer 2.1 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 NRW 2023 entsprechend. Für die Bemessung des Grunddarlehens für Gruppenwohnungen gelten die Regelungen der Nummer 3 WFB NRW 2023 sinngemäß.

6.2.2

Zusatzdarlehen

Neben dem Grunddarlehen können Zusatzdarlehen entsprechend den Nummern 2.5.2 bis 2.5.10 WFB NRW 2023 gewährt werden.

6.2.3

Herrichtung von Wohnungen

Die Förderung nach Nummer 2.2 erfolgt als einmaliger Festbetragszuschuss pro Quadratmeter Wohnfläche in Höhe von 60 Prozent der förderfähigen Baukosten und Baunebenkosten. Diese werden maximal bis zu einer Höhe von 850 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche anerkannt. Der Förderzusatz 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 WFB NRW 2023. 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.

6.2.4

Erwerb von Zweckbindungen

Bei nach Nummer 2.3 geförderten Objekten erfolgt die Förderung als einmaliger Festbetragszuschuss. Hierfür werden folgende Pauschalbeträge pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche nach Nummer 6.2.1 Satz 2 und Monat für die Dauer der Zweckbindung festgelegt:

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

7

Darlehensbedingungen

7.1

Zinsen, Tilgung und Verwaltungskostenbeiträge bei Förderungen nach Nummer 2.1

Die Förderdarlehen sind wie folgt zu verzinsen:

fünf Jahre ab Leistungsbeginn	0 Prozent
fünf 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 NRW 2023 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 Förderdarlehen kann auf Antrag ein anteiliger, auf zwei Nachkommastellen zu rundender Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) gewährt werden.

	Grunddarlehen		Zusatzdarlehen
	25 Jahre Zweckbindung	30 Jahre Zweckbindung	
M 1 – M 3	35 Prozent	40 Prozent	50 Prozent
M 4	40 Prozent	45 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:

- 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:

- 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 (Erwerb)

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

8

Verfahren

8.1

Antragsverfahren

Sofern in dieser Richtlinie keine besonderen Verfahrensregelungen vorhanden sind, gelten die allgemeinen Verfahrensregelungen der Nummer 8 WFB NRW 2023 oder der Nummer RL Mod NRW 2023 sinngemäß. Dies betrifft insbesondere den Förderantrag, die Förderzusage, die Baukontrolle, die Bauausführung, Bezugsfertigkeitsbescheinigung für den Neubau und die zu verwendenden Vordrucke.

8.2

Dingliche Sicherung

Förderdarlehen 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. 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 Grundschuldpflichterklärung abzugeben.

8.3

Belege

Der Bewilligungsbehörde, der zuständigen Stelle, der NRW.BANK, dem Landesrechnungshof und dem für Wohnungswesen zuständigen Ministerium sind zur Prüfung auf Verlangen Einsichtnahme in die Bücher, Belege und sonstigen Geschäftsunterlagen zu gewähren und ein vollständiger Kostennachweis zu überlassen. Die örtliche Erhebung ist zuzulassen, Auskünfte sind zu erteilen und Unterlagen sind auf Anforderung im Original vorzulegen. Auch Miet-, Nutzungs- oder Dauerwohnrechtsverträge für das geförderte Objekt sind auf Verlangen diesen Stellen vorzulegen. Für alle Kosten und Zahlungen müssen bei der Förderempfängerin oder dem Förderempfänger Belege vorhanden sein. Die Belege sind für fünf Jahre nach Feststellung der Bezugsfertigkeit für Objekte nach Nummer 2.1 oder dem erstmaligen Mietvertragsabschluss für Objekte nach Nummer 2.2 und Nummer 2.3 bereitzuhalten und auf Anforderung vorzulegen. Zur Aufbewahrung der Belege können auch Bild- und Datenträger verwendet werden. Das Aufnahme- und Wiedergabeverfahren muss den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung oder einer in der öffentlichen Verwaltung allgemein zugelassenen Regelung entsprechen.

9

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 revisionsicher zu den Akten zu nehmen.

10

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Richtlinie tritt mit Wirkung vom 01. Juni 2023 in Kraft und am 31. Dezember 2024 außer Kraft. Der Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Mobilisierung von Wohnraum für die Aufnahme und Unterbringung von Schutzsuchenden aus der Ukraine vom 09. Mai 2022, Aktenzeichen 54.03.01-03.1840/22 (RL MoWo) tritt gleichzeitig außer Kraft.