

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

## **Förderzweck (1.1 RL MoWo NRW 2023)**

Unterstützung der Neuschaffung und Herrichtung von Wohnraum für aus der Ukraine vertriebene Personen oder für andere aufzunehmende Personen in den Kommunen in NRW

## **Neuschaffung von Mietwohnraum und Gruppenwohnungen durch Neubau, Nutzungsänderung oder Erweiterung (2.1 RL MoWo NRW 2023)**

Fördergegenstand (2.1 RL MoWo NRW 2023)	- Mietmehr- und -einfamilienhäuser, Gemeinschaftsräume, Gruppenwohnungen
Zweckbindung (Belegungs- und Mietbindung) (4.1 RL MoWo NRW 2023)	- Dauer: 25 oder 30 Jahre - Beginn: mit Bezugsfertigkeit aller Wohnungen (4.1 S. 4 a) RL MoWo NRW 2023) - wenn Wohnraumbedarf für die Zielgruppe entfällt, dann Zweckbindung nach WFB (4.3.1 S. 1 RL MoWo NRW 2023) - Bewilligungsmiete nach 2.3.2.1 WFB NRW 2023 zzgl. Erhöhung um jährlich 1,7 % zzgl. Betriebskosten, Kautions- und anteilige Miete für Gemeinschaftsräume (4.4.1 RL MoWo NRW 2023) sowie ggf. Pauschalen für mietvertragliche Nebenleistungen (4.4.2 RL MoWo NRW 2023)
Eigenleistung (1.2.4 RL MoWo NRW 2023)	- 10 % der Gesamtkosten (1.6.2 S. 1 a) WFB NRW 2023)
Qualitätsanforderungen (5.2.1 RL MoWo NRW 2023)	- Grundstücke und Gebäude müssen die städtebaulichen und technischen Voraussetzungen nach Nummer 4 WFB NRW 2023 erfüllen - BEG Effizienzhaus-Standard 55 (6.2.1 RL MoWo NRW 2023)
Auszahlung (7.4.1 RL MoWo NRW 2023)	- bei Baubeginn: 20 % - nach Rohbaufertigstellung: 45 % - bei Bezugsfertigkeit: 35 %

### Förderhöhe:

Die Förderung erfolgt in Form eines zinsgünstigen Darlehens mit attraktiven Tilgungsnachlässen. Das Gesamtdarlehen setzt sich zusammen aus dem Grunddarlehen (abhängig von der förderfähigen Wohnfläche nach Ziffer 6.2.1 RL MoWo NRW 2023) und den möglichen Zusatzdarlehen (6.2.2 RL MoWo NRW 2023 i.V.m. 2.5.2 - 2.5.10 WFB NRW 2023).

Mietniveau	Grunddarlehen (6.2.1 RL MoWo NRW 2023)	Tilgungsnachlass (7.2 RL MoWo NRW 2023)
<b>M1 – M3</b>	3.010 €/m <sup>2</sup>	35 % bzw. 40 % (bei 25 bzw. 30 Jahren Zweckbindung)
<b>M 4</b>	3.250 €/m <sup>2</sup>	40 % bzw. 45 % (bei 25 bzw. 30 Jahren Zweckbindung)

Bei Nutzungsänderung und Erweiterung ist das Förderdarlehen auf die nach der Zweiten Berechnungsverordnung in der jeweils geltenden Fassung ermittelte Höhe der Baukosten (inkl. Baunebenkosten) begrenzt (6.2.1 S. 7 RL MoWo NRW 2023).

M2: Ahlen, Beckum, Beelen, Ennigerloh, Wadersloh

M3: Drensteinfurt, Everswinkel, Oelde, Ostbevern, Sassenberg, Sendenhorst

M4: Telgte, Warendorf

### Darlehenskonditionen:

Zinsen (7.1 RL MoWo NRW 2023)	Zeitraum
0,0 % Zinsen	5 Jahre ab Leistungsbeginn
0,5 % Zinsen	5 Jahre nach Leistungsbeginn bis zum Ablauf der Zweckbindung
marktübliche Verzinsung	nach Ablauf der Zweckbindung

- + 0,5 % Verwaltungskostenbeitrag (7.1 RL MoWo NRW 2023 i.V.m. 8.3 WFB NRW 2023)
- + 2,0 % Tilgung (7.1 RL MoWo NRW 2023)
- + 0,4 % des Förderdarlehens als einmalige Verwaltungsgebühr der Bewilligungsbehörde für die Förderzusage

Die dauerhaften Belastungen sind halbjährlich an die NRW.BANK zu entrichten (7.1 RL MoWo NRW 2023). Der laufende Verwaltungskostenbeitrag der NRW.BANK wird von der Restvaluta ermittelt (8.3 WFB NRW 2023). Sondertilgungsmöglichkeiten bestehen ab dem 6. Jahr nach Tilgungsbeginn.

### Herrichtung von vermietungsfähigen Wohnungen (2.2 RL MoWo NRW 2023)

Fördergegenstand (2.2 RL MoWo NRW 2023)	- Instandsetzung und Teilmodernisierung von Wohn- und Nichtwohngebäuden durch Maßnahmen nach Nummer 4 RL Mod NRW 2023
Zweckbindung (Belegungs- und Mietbindung) (4.1 RL MoWo NRW 2023)	- Dauer: 5 Jahre - Beginn: Abschluss der Mietverträge (4.1 S. 4 b) RL MoWo NRW 2023) - wenn Wohnraumbedarf für die Zielgruppe entfällt, kann mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde der Wohnraum bis zum Ende der Zweckbindung für wohnberechtigte Haushalte oder wie nach den WFB NRW 2023 geförderter Wohnraum weiter genutzt werden, wenn die Qualitätsanforderungen der Nummern 4.1 bis 4.6 WFB NRW 2023 erfüllt werden (4.3.3 RL MoWo NRW 2023) - max. 90 % der Bewilligungsmiete nach 2.3.2.1 WFB NRW 2023 zzgl. Betriebskosten, Kautions- und anteilige Miete für Gemeinschaftsräume (4.4.1 RL MoWo NRW 2023)
Eigenleistung (1.2.4 RL MoWo NRW 2023)	- keine Eigenleistung erforderlich
Qualitätsanforderungen (5.2.2 RL MoWo NRW 2023)	- Wohnungen müssen nach Zimmerzahl, Lage, Größe, Ausstattung und Instandhaltungszustand zur Wohnungsversorgung nach dem Wohnraumstärkungsgesetz (WohnStG) geeignet sein - Mindestanforderungen nach § 5 Abs. 1 S. 2 WohnStG (ausreichender Schutz gegen Witterungseinflüsse/ Feuchtigkeit, Anschluss Energie-, Wasserversorgung, Entwässerung, Sanitäreinrichtungen, Anschluss für Kochmöglichkeiten etc.) sind zu erfüllen
Auszahlung (7.4.2 RL MoWo NRW 2023)	- bei Maßnahmenbeginn: 50 % - nach Fertigstellung und abschließender Prüfung der Kosten: 50 %

### Förderhöhe (6.2.3 RL MoWo NRW 2023):

Die Förderung erfolgt als einmaliger Festbetragszuschuss pro m<sup>2</sup> Wohnfläche in Höhe von 60 % der förderfähigen Baukosten und Baunebenkosten. Diese belaufen sich auf max. 850 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche, die Höhe des Zuschusses demnach auf max. 510 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die voraussichtlichen Bau- und Baunebenkosten sind durch qualifizierte Kostenaufstellung oder Kostenvoranschläge nachzuweisen. Andere Zuschüsse sind von den förderfähigen Kosten abzuziehen.

## **Erwerb von Zweckbindungen (2.3 RL MoWo NRW 2023)**

Fördergegenstand (2.3 RL MoWo NRW 2023)	- Erwerb von Zweckbindungen an freien oder innerhalb von 3 Monaten nach Erteilung der Förderzusage frei werdenden Wohnungen
Zweckbindung (Belegungs- und Mietbindung) (4.1 RL MoWo NRW 2023)	- Dauer: 3 Jahre mit Verlängerungsoption 2 x 1 Jahr - Beginn: Abschluss der Mietverträge (4.1 S. 4 b) RL MoWo NRW 2023) - wenn Wohnraumbedarf für die Zielgruppe entfällt, kann mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde der Wohnraum bis zum Ende der Zweckbindung für wohnberechtigte Haushalte oder wie nach den WFB NRW 2023 geförderter Wohnraum weiter genutzt werden, wenn die Qualitätsanforderungen der Nummern 4.1 bis 4.6 WFB NRW 2023 erfüllt werden (4.3.3 RL MoWo NRW 2023) - max. 90 % der Bewilligungsmiete nach 2.3.2.1 WFB NRW 2023 zzgl. Betriebskosten, Kaution und anteilige Miete für Gemeinschaftsräume (4.4.1 RL MoWo NRW 2023)
Qualitätsanforderung (5.2.2 RL MoWo NRW 2023)	- Wohnungen müssen nach Zimmerzahl, Lage, Größe, Ausstattung und Instandhaltungszustand zur Wohnungsversorgung nach dem Wohnraumstärkungsgesetz (WohnStG) geeignet sein - Mindestanforderungen nach § 5 Abs. 1 S. 2 WohnStG (ausreichender Schutz gegen Witterungseinflüsse/ Feuchtigkeit, Anschluss Energie-, Wasserversorgung, Entwässerung, Sanitäreinrichtungen, Anschluss für Kochmöglichkeiten etc.) sind zu erfüllen
Auszahlung (7.4.3 RL MoWo NRW 2023)	- zu Beginn des ersten Mietvertrages als Einmalbetrag für drei Jahre oder die Dauer des Mietvertrages

### **Förderhöhe (6.2.4 RL MoWo NRW 2023):**

Die Förderung erfolgt in Form eines einmaligen Festbetragszuschusses. Der Zuschuss berechnet sich anhand der Wohnfläche. Hierfür werden Pauschalbeträge (M1-M3: 1,00 €, M4: 2,00 €) pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat für die Dauer der Zweckbindung festgelegt.

## **Weitere Informationen**

### **Zweckbindung (Belegungs- und Mietbindung):**

- Berechtigte: Schutzsuchende aus der Ukraine oder andere aufzunehmende Personen, die Anspruch auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins haben (1.1 RL MoWo NRW 2023)
  - o bei der Neuschaffung von > 70 Wohnungen ist die zusätzliche Regelung aus 4.3.2 RL MoWo NRW 2023 zur Folgenutzung und Belegung zu beachten
- Verkürzung der Zweckbindung nur nach Abstimmung mit der Bewilligungsbehörde und der NRW.BANK unter Anpassung der Tilgungsrate möglich (4.1 S. 5 RL MoWo NRW 2023)
- vollständige Rückzahlung des Darlehens führt nicht zur Verkürzung der Zweckbindung (4.1 S. 6 RL MoWo NRW 2023)
- wird die Miete durch die für Sozialleistungen zuständige Stelle getragen, können Global-Mietverträge geschlossen werden, andernfalls sind Individualmietverträge zu schließen (4.4 RL MoWo NRW 2023)

### **Allgemeines:**

- gleichzeitige Inanspruchnahme von Fördermitteln aus anderen Programmen möglich (Ausnahme: Fördermittel nach RL MoWo NRW 2023 und WFB NRW 2023 bzw. RL Mod NRW 2023) (1.2.5 RL MoWo NRW 2023)
  - o Gesamtfördersumme darf Gesamtkosten dabei nicht übersteigen
- Finanzierung der im Förderantrag angesetzten Gesamtkosten muss gesichert sein (1.2.4 RL MoWo NRW 2023)

- ausgeschlossen von der Förderung sind Bauvorhaben, mit denen bereits vor Erteilung der Förderzusage begonnen wurde (1.2.3 RL MoWo NRW 2023)
  - o Ausnahmen: Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen, die der Ausführung zuzurechnen sind, Bodenuntersuchungen, Herrichten des Grundstücks, Grunderwerb und standortbedingte Maßnahmen nach Nummer 2.5.2.2 WFB NRW 2023
  - o Anfrage auf Zustimmung zu vorzeitigem Vorhabenbeginn möglich (1.2.3 RL MoWo NRW 2023)
- Maßnahmenbeginn muss innerhalb von sechs Monaten nach Erteilung der Förderzusage erfolgen bzw. bei angekauften Zweckbindungen innerhalb der ersten drei Monate nach erteilter Förderzusage (Mietvertragsabschluss) (5.3 RL MoWo NRW 2023)
- Keine Notwendigkeit einer besonderen Bedarfsfeststellung (5.1 RL MoWo NRW 2023)

**Ansprechpartner im Sachgebiet Wohnungsbauförderung der Kämmerei des Kreises Warendorf:**

Frau Holtmann, Sachbearbeiterin Förderung,  
[verena.holtmann@kreis-warendorf.de](mailto:verena.holtmann@kreis-warendorf.de)

Tel. 02581-53-2044

Frau Gette, Sachbearbeiterin Förderung,  
[tatjana.gette@kreis-warendorf.de](mailto:tatjana.gette@kreis-warendorf.de)

Tel. 02581-53-2043

Frau Löckmann, Sachbearbeiterin Technik,  
[annette.loeckmann@kreis-warendorf.de](mailto:annette.loeckmann@kreis-warendorf.de)

Tel. 02581-53-2041

Bitte beachten Sie, dass trotz sorgfältiger Erstellung der Übersicht Fehler nicht ausgeschlossen werden können. Maßgeblich bleiben daher die entsprechenden gesetzlichen Grundlagen.