



## LRMB - Landesrecht Ministerialblatt

---

### **Stamnnorm**

Ausfertigungsdatum: 17.06.2015

### **Fassung**

Gültig ab: 17.06.2015

# **Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge (RL Flü) RdErl. d. Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr - IV.2-2103-168/15 v.**

**17.6.2015**

---

### **Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge (RL Flü)**

RdErl. d. Ministeriums für Bauen, Wohnen,  
Stadtentwicklung und Verkehr - IV.2-2103-168/15  
v. 17.6.2015

**1**

#### **Förderzweck und Rechtsgrundlagen**

Ziel ist es, einen Beitrag zur Herstellung oder Bereitstellung von Wohnraum für Flüchtlinge und Asylbewerber zu leisten, die den Kommunen aus den Erstaufnahmeeinrichtungen des Landes zugewiesen werden.

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 Bestimmungen und soweit in dieser Bestimmung nicht abweichend geregelt, der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) in der jeweils geltenden Fassung bewilligt.

Es gelten die in der jeweiligen Förderzusage getroffenen Bestimmungen. Auf die Bewilligung der Fördermittel besteht kein Rechtsanspruch.

## 2

### **Begünstigter Personenkreis**

Gefördert wird Wohnraum für

- a) Flüchtlinge im Sinne des Flüchtlingsaufnahmegerichtsgesetzes (FlüAG) und
- b) Asylbewerber im Sinne des Asylverfahrensgesetzes (AsylVfG),

die keinen Anspruch auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins nach § 18 WFNG NRW haben.

## 3

### **Fördergegenstand und förderfähige bauliche Maßnahmen**

#### 3.1

##### **Fördergegenstand**

Gefördert wird Wohnraum im Land Nordrhein-Westfalen in der Form von Mietwohnungen einschließlich von Gemeinschaftsräumen, Genossenschaftswohnungen, zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen, Gruppenwohnungen und Mieteinfamilienhäusern.

Gefördert werden auch barrierefreie bindungsfreie Wohnungen gegen Einräumung von Besitzungsrechten an geeigneten Ersatzwohnungen (mittelbare Belegung).

#### 3.2

##### **Förderfähige bauliche Maßnahmen**

###### 3.2.1

Neubau von Wohnraum

###### 3.2.2

Neuschaffung von Wohnraum im Bestand mit wesentlichem Bauaufwand (mehr als 650 Euro Baukosten inklusive Baunebenkosten – § 5 Absatz 3 Satz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung-II. BV in der Fassung vom 31.12.2003 – pro Quadratmeter Wohnfläche) durch

- a) Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung von Gebäuden oder
- b) Änderung von Wohnraum zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse.

###### 3.2.3

Andere Maßnahmen zur Herrichtung oder Anpassung von Wohnraum für Flüchtlinge, sofern die Baukosten inklusive Baunebenkosten (§ 5 Absatz 3 Satz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung – II. BV in der Fassung vom 31.12.2003) oder die Kosten für geringinvestive Maßnahmen maximal 650 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche betragen.

#### 3.3

##### **Doppelförderung und Kumulierungsverbot**

Die Neuschaffung von Wohnraum durch Baumaßnahmen in vorhandenen Gebäuden oder Gebäudeteilen (z. B. Änderung vorhandener Einrichtungen oder vorhandener Wohnungen), für deren Bau oder Modernisierung Fördermittel des Landes oder des Bundes eingesetzt worden sind, wird nur gefördert, wenn die gewährten Fördermittel vor Beginn der Baumaßnahmen vollständig zurückgezahlt worden sind oder zurückgezahlt werden. Die gleichzeitige Inanspruchnahme von Fördermitteln nach dieser Richtlinie und den WFB oder den Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand (RL BestandsInvest) ist während der Bindungsdauer mit Ausnahme der in Nummer 5.2 genannten Fälle der Folgenutzung ausgeschlossen.

## 4

### **Grundsätze der Förderung**

#### **4.1**

##### **Bedarfsfeststellung**

Die Bewilligungsbehörde hat sich bei Antragstellung und nochmals unmittelbar vor Erteilung der Förderzusage von der zuständigen Stelle den Bedarf an dem zu fördernden Wohnraum bzw. im Fall der mittelbaren Belegung an den angebotenen Ersatzwohnungen für Flüchtlinge und Asylbewerber bestätigen zu lassen.

#### **4.2**

##### **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 v. H. der Gesamtkosten zu erbringen.

#### **4.3**

##### **Qualitätsanforderungen**

###### **4.3.1**

Bei der Förderung des Neubaus von Wohnraum nach Nummer 3.2.1 und der Neuschaffung im Bestand nach Nummer 3.2.2 müssen die Grundstücke und Gebäude den Qualitätsanforderungen der Nummern 1.1 bis 1.3.2, 1.3.4.1, 1.3.5 bis 1.7 Anlage 1 WFB und den Anforderungen der Nummer 3 Anlage 1 WFB hinsichtlich Denkmalschutz, Bauplanung, Bauordnungsrecht und Bergschaudenverzicht entsprechen. Dabei kann auf die bauliche Realisierung von Freisitzen (Balkone, Loggien, Terrassen) zunächst verzichtet werden, wenn der Nachweis der Nachrüstbarkeit erbracht wird. In diesen Fällen müssen die Balkon- oder Terrassentür mit der barrierefrei auszugestaltenden Schwelle zum Austritt bereits hergestellt und die Tür in Obergeschossen gegen Absturz gesichert werden.

Bei der Ermittlung der förderfähigen Wohnfläche sind die zur Nachrüstung vorgesehenen Freisitze zu berücksichtigen. Hinsichtlich der Berechnung der Miete sind die tatsächlich zur Verfügung stehenden Flächen zu berücksichtigen.

Die Antragstellerin oder der Antragsteller ist in der Förderzusage zu verpflichten, die Freisitze entsprechend dem erbrachten Nachweis der Nachrüstbarkeit nachzurüsten, sobald der Bedarf

für die Flüchtlingsunterbringung entfällt und der Wohnraum wie nach den Wohnraumförderungsbestimmungen geförderter Wohnraum im Rahmen der Folgenutzung weiter genutzt werden soll.

#### **4.3.2**

Der nach Nummer 3.2.3 geförderte Wohnraum muss hinsichtlich Lage, Ausstattung und Gebrauchswert zur Wohnraumversorgung von Flüchtlingen und Asylbewerbern geeignet sein.

#### **4.4**

##### **Ersatzwohnungen**

Für im Rahmen der mittelbaren Belegung zur Verfügung gestellten Ersatzwohnungen gelten die Nummern 1.3.4.2 bis 1.3.4.5 Anlage 1 WFB mit der Maßgabe, dass die Ersatzwohnungen abweichend von Nummer 1.3.4.5 Satz 2 Anlage 1 innerhalb von 12 Monaten nach Erteilung der Förderzusage zur Verfügung gestellt werden müssen.

#### **4.5**

##### **Verbot des vorzeitigen Vorhabenbeginns**

Bauvorhaben, mit deren Ausführung bereits vor Erteilung der Förderzusage begonnen worden ist, dürfen nicht gefördert werden, es sei denn, die Bewilligungsbehörde hat gemäß Nummer 1.4 der Anlage 2 WFB in den vorzeitigen Baubeginn eingewilligt. Als Vorhabenbeginn ist der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen anzusehen, die der Ausführung zuzurechnen sind; Planung bis einschließlich Leistungsphase 6 des § 34 der Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (HOAI), Bodenuntersuchung, das Herrichten des Grundstücks und der Grunderwerb gelten nicht als Beginn des Bauvorhabens. Der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen steht der Förderung dann nicht entgegen, wenn der Antragstellerin oder dem Antragsteller nach diesem Vertrag ein Rücktrittsvorbehalt entsprechend Nummer 5.5.3 WFB eingeräumt ist und ihr oder ihm im Falle des Rücktritts – außer den Kosten für Planung, Bodenuntersuchung und Grunderwerb – keine weiteren Lasten entstehen. Mit der Ausführung der Verträge darf im Sinne von Satz 1 auch bei Vereinbarung eines Rücktrittsvorbehaltes nicht begonnen werden.

#### **4.6**

##### **Unwirksamkeit der Förderzusage**

Die Förderzusage wird unwirksam, wenn mit der Ausführung der Fördermaßnahme nicht innerhalb von 6 Monaten nach Erteilung der Förderzusage begonnen wurde.

#### **5**

##### **Zweckbindung**

###### **5.1**

###### **Belegungsbindung**

Der nach Nummern 3.2.1 und 3.2.2 geförderte Wohnraum ist gemäß den Festlegungen der Förderzusage für die Dauer von 20 Jahren oder 25 Jahren ausschließlich zur Wohnraumversorgung von nicht wohnberechtigten Flüchtlingen und Asylbewerbern zu nutzen. Bei nach Nummer 3.2.3 geförderten Objekten beträgt die Belegungsbindung 10 Jahre. Sofern nach dem örtlichen Bedarf

eine bauordnungsrechtliche Duldung auf anderen als Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen (z. B. in Gewerbegebieten) oder ein mit der zuständigen Kommune abzuschließender Mietvertrag eine Laufzeit von weniger als 10 Jahren aufweist, kann im Einzelfall mit Zustimmung des für die soziale Wohnraumförderung zuständigen Ministeriums und in Abstimmung mit der NRW.BANK unter Anpassung der Tilgungshöhe von der zehnjährigen Bindung abgewichen werden. § 13 WFNG NRW findet keine Anwendung. Die Bauherrin/ der Bauherr ist in der Förderzusage zu verpflichten,

- a) der zuständigen Stelle ein Besetzungsrecht gemäß (§ 29 Nr. 6 Satz 3 WFNG NRW) einzuräumen,
- b) im Falle der Ausübung des Besetzungsrechts die von der zuständigen Stelle benannten Personen aufzunehmen,
- c) bei Eigentumswechsel den Rechtsnachfolger oder die Rechtsnachfolgerin auf den Übergang der Verpflichtungen zu a) und b) hinzuweisen (§ 10 Absatz 8 WFNG NRW).

## 5.2

### **Folgenutzung**

Wenn der Bedarf für die Zielgruppe entfällt, ist der nach Nummer 3.2.1 oder Nummer 3.2.2 geförderte Wohnraum bis zum Ende der Zweckbindung wie nach den WFB geförderter Wohnraum weiter zu nutzen. In diesem Fall ist der Verfügungsberechtigte in einem Änderungsbescheid zu verpflichten,

- a) den Mietwohnraum bis zum Ende der Zweckbindung gegen Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins nach § 18 WFNG NRW an Berechtigte zu überlassen,
- b) im Mietvertrag bis zum Ende der Zweckbindung höchstens eine Miete zu vereinbaren, die im Jahr der Erteilung der Förderzusage gemäß Nummer 2.4.1 WFB für vergleichbaren Wohnraum bei Erstbezug maßgeblich gewesen wäre, zuzüglich der nach Nummer 2.4.2 WFB zulässigen Mietsteigerungen,
- c) die Folgenutzung des Mietwohnraums der für die Erfassung und Kontrolle zuständigen Stelle zu melden.

Nach Nummer 3.2.3 geförderter Wohnraum kann auf Antrag mit Zustimmung des für die soziale Wohnraumförderung zuständigen Ministeriums wie nach den WFB geförderter Wohnraum weiter genutzt werden, wenn der Verfügungsberechtigte den Wohnraum so hergerichtet hat, dass er die Qualitätsanforderungen der Nummer 1.3 Anlage 1 WFB erfüllt. Für die Herrichtung der nach Nummer 1.3 Anlage 1 WFB verlangten Qualitätsanforderungen kann ein Antrag auf Förderung nach der RL BestandsInvest gestellt werden.

## 6

### **Art und Umfang der Förderung**

#### 6.1

##### **Darlehenspauschale**

### 6.1.1

#### Neubau und Neuschaffung

- a) Bei der Förderung von Wohnraum oder Gemeinschaftsräumen, die den energetischen Standard der EnEV 2015 erfüllen, beträgt die Grundpauschale je nach Standort des geförderten Wohnraums pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche höchstens:

| 1                        | 2                     | 3                                      | 4                                  | 5                                  |
|--------------------------|-----------------------|--|------------------------------------|------------------------------------|
| Gemeinden mit Mietniveau | Neubau nach Nr. 3.2.1 | Neuschaffung im Bestand nach Nr. 3.2.2 | Mittelbare Belegung nach Nr. 3.2.1 | Mittelbare Belegung nach Nr. 3.2.2 |
| M 1                      | 1 100 Euro            | 825 Euro                               | 660 Euro                           | 495 Euro                           |
| M 2                      | 1 300 Euro            | 975 Euro                               | 780 Euro                           | 585 Euro                           |
| M 3                      | 1 500 Euro            | 1 125 Euro                             | 900 Euro                           | 675 Euro                           |
| M 4                      | 1 650 Euro            | 1 240 Euro                             | 990 Euro                           | 745 Euro                           |

Für Förderobjekte, die den Standard der EnEV 2016 erfüllen, gelten je nach Standort höchstens folgende Grundpauschalen pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche:

| 1                        | 2                     | 3                                      | 4                                  | 5                                  |
|--------------------------|-----------------------|--|------------------------------------|------------------------------------|
| Gemeinden mit Mietniveau | Neubau nach Nr. 3.2.1 | Neuschaffung im Bestand nach Nr. 3.2.2 | Mittelbare Belegung nach Nr. 3.2.1 | Mittelbare Belegung nach Nr. 3.2.2 |
| M 1                      | 1 180 Euro            | 885 Euro                               | 710 Euro                           | 530 Euro                           |
| M 2                      | 1 390 Euro            | 1 045 Euro                             | 835 Euro                           | 630 Euro                           |

|     |            |            |            |          |
|-----|------------|------------|------------|----------|
| M 3 | 1 605 Euro | 1 205 Euro | 965 Euro   | 725 Euro |
| M 4 | 1 765 Euro | 1 330 Euro | 1 060 Euro | 800 Euro |

Wird für ein Bauvorhaben, für das vor Inkrafttreten der EnEV 2016 ein Bauantrag gestellt oder eine Vorlage zur Genehmigungsfreistellung der Baubehörde zur Kenntnis gegeben worden ist, eine erhöhte Grundpauschale gemäß der zweiten Tabelle wegen Erfüllung des energetischen Standards nach der EnEV 2016 beantragt, hat die Antragstellerin oder der Antragsteller vor Erteilung der Förderzusage die Bestätigung eines staatlich anerkannten Sachverständigen für Schall- und Wärmeschutz vorzulegen, dass die Planung die Anforderungen der EnEV 2016 erfüllt. In die Förderzusage ist folgender Auszahlungsvorbehalt aufzunehmen: Vor Auszahlung der letzten Rate der Fördermittel hat die Antragstellerin oder der Antragsteller zu erklären, dass der energetische Standard entsprechend der bestätigten Planung umgesetzt worden ist. Bei abweichender Ausführung ist die Bestätigung des Sachverständigen vorzulegen, dass das fertiggestellte Objekt die Anforderungen der EnEV 2016 erfüllt. Wird dieser Nachweis nicht erbracht, ist das Förderdarlehen auf den gemäß der ersten Tabelle einschlägigen Betrag zu kürzen.

Bei der Berechnung des wohnflächenbezogenen Baudarlehens sind die tatsächlichen, auf volle Quadratmeter aufgerundeten Wohnflächen zugrunde zu legen. Das ermittelte Baudarlehen ist für alle zu fördernden Miet- und Gruppenwohnungen und gegebenenfalls der Gemeinschaftsräume des gesamten Gebäudes und für jede einzelne zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnung auf zwei Nachkommastellen zu runden.

Neben der Förderpauschale können Zusatzdarlehen entsprechend Nummer 2.5.2 WFB, z. B. für kleine Wohnungen (Nummer 2.5.2.1 WFB), Aufzüge (Nummer 2.5.2.2 WFB), Quartiersplätze und Nahmobilitätsangebote (Nummer 2.5.2.4 WFB), Mieteinfamilienhäuser (Nummer 2.5.2.5 WFB), Quartierskonzepte (Nummer 2.5.2.7 WFB) und städtebaulichen Mehraufwand (Nummer 2.5.3 WFB) sowie Standortaufbereitung (Nummer 4 WFB) gewährt werden.

b) Für die Förderung von Gruppenwohnungen mit Appartements und die Förderung von Gruppenwohnungen mit Wohnschlafräumen gelten die Regelungen der WFB sinngemäß.

#### 6.1.2

Andere Maßnahmen zur Herrichtung oder Anpassung von Wohnraum

Bei nach Nummer 3.2.3 geförderten Objekten werden 100 v. H. der für die Herrichtung oder Anpassung von Wohnraum für Flüchtlinge entstehenden Kosten, maximal 650 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, als förderfähig anerkannt. Das ermittelte Baudarlehen ist auf zwei Nachkommastellen zu runden.

#### 6.1.3

Bei der Förderung nach Nummern 3.2.2 und 3.2.3 ist das Baudarlehen (Grundpauschale zuzüglich Zusatzdarlehen) auf die Höhe der Baukosten inklusive Baunebenkosten (§ 5 Absatz 3 Satz 1

der Zweiten Berechnungsverordnung - II. BV in der Fassung vom 31.12.2003) begrenzt. Für den Kostennachweis gilt Nummer 4.5 WFB entsprechend.

## 6.2

### Tilgungsnachlass

Für folgende Darlehen kann auf Antrag ein anteiliger, auf zwei Nachkommastellen zu rundernder Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) gewährt werden:

- a) Auf die Darlehenssumme, die sich auf die Grundpauschale nach Nummer 6.1.1 bezieht, wird in Gemeinden der Mietniveaus M 1 und M 2 ein Tilgungsnachlass bis zur Höhe von 10 v. H., in Gemeinden des Mietniveaus M 3 bis zur Höhe von 15 v. H. und in Gemeinden des Mietniveaus M 4 bis zur Höhe von 25 v. H. gewährt.
- b) Auf anerkannte Zusatzdarlehen entsprechend Nummern 2.5.2 und 2.5.3 WFB sowie bei Darlehen entsprechend Nummer 4.4 WFB wird in allen Mietniveaus ein Tilgungsnachlass bis zu 50 v. H. gewährt.
- c) Auf Baudarlehen nach Nummer 6.1.2 wird in allen Mietniveaus ein Tilgungsnachlass bis zur Höhe von 20 v. H. der anerkannten Kosten gewährt.

Der Antrag auf Gewährung eines Tilgungsnachlasses ist zusammen mit dem Antrag auf Gewährung der Fördermittel zu stellen. Für die Anrechnung von Tilgungsnachlässen auf die Eigenleistung gilt Nummer 1.6.2.3 WFB sinngemäß.

## 7

### Miete und Mietbindung

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

## 7.1

### Bewilligungsmiete

In der Förderzusage darf je Quadratmeter Wohnfläche höchstens eine monatliche Miete festgesetzt werden (Bewilligungsmiete), die nachstehende Beträge pro Quadratmeter Wohnfläche nicht überschreitet:

In Gemeinden mit Mietniveau

|     |           |
|-----|-----------|
| M 1 | 4,25 Euro |
|-----|-----------|

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| M 2                                | 4,65 Euro |
| M 3                                | 5,25 Euro |
| M 4                                | 5,75 Euro |
| Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster | 6,25 Euro |

Die Zuordnung der Gemeinden zu den Mietniveaus M 1 bis M 4 ergibt sich aus der Tabelle 1 im Anhang der WFB.

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.

Die Miete für eine Ersatzwohnung (mittelbare Belegung) darf die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigen und muss die Miete nach der Tabelle unterschreiten. Die Bewilligungsbehörde legt die erforderliche Unterschreitung in Abhängigkeit von der Qualität der Ersatzwohnung fest.

Für Wohnungen, die im Wege der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme beheizt oder die im Passivhausstandard errichtet werden, gelten die Regelungen der Nummern 2.4.1 und 2.4.2 WFB.

Neben der Miete nach Satz 1 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 gemäß § 551 BGB erhoben werden.

## 7.2

### Zuschläge zur Miete

Mit der Miete dürfen folgende Zuschläge gekoppelt werden:

- Zur Abdeckung der Mehrkosten, die aus der deutlich erhöhten Fluktuationsrate resultieren, kann die Bewilligungsbehörde in der Förderzusage in Abstimmung mit der für die Unterbringung des berechtigten Personenkreises zuständigen Stelle einen Zuschlag zur Bewilligungsmiete zu lassen.

- b) 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 40 Euro pro Wohnung vereinbart werden.
- c) Wird der geförderte Wohnraum mit einem (Global-) Mietvertrag angeboten, müssen die Bewilligungsmiete nach Nummer 7.1 und eventuelle Zuschläge nach Nr. 7.2 separat ausgewiesen werden.
- d) Im Einzelfall können weitere mietvertragliche Nebenleistungen in einem getrennt vom Mietvertrag abzuschließenden Vertrag vereinbart werden.

## 7.3

### **Mietbindung und Mietenentwicklung**

#### 7.3.1

In der Förderzusage ist für den Zeitraum der Belegungsbindung eine Mietbindung festzulegen. Die Vermieterin oder der Vermieter hat sich im Antrag und im Darlehensvertrag zu verpflichten, für die Dauer der in der Förderzusage festgelegten Mietbindung,

- a) im Mietvertrag höchstens eine Miete zu vereinbaren, die die in der Förderzusage festgelegte Miete nicht übersteigt;
- b) im Rahmen des BGB nur eine Miete zu fordern, die die in der Förderzusage festgelegte Miete zuzüglich einer Erhöhung um 1,5 v. H. bezogen auf die Bewilligungsmiete nach Nummern 7.1, 7.2 a) und gegebenenfalls 7.2 c) für jedes Jahr seit Bezugsfertigkeit nicht übersteigt. Nach Modernisierung einer Ersatzwohnung (mittelbare Belegung) kann die Bewilligungsbehörde eine für den berechtigten Personenkreis tragbare Mieterhöhung zulassen.

Die Miete, die sich aus der in der Förderzusage festgelegten Miete (einschließlich Mietzuschlägen) zuzüglich zulässiger Mieterhöhungen ergibt, darf auch im Fall einer erneuten Vermietung während der Dauer der Belegungs- und Mietbindung nicht überschritten werden. In die Förderzusage, den Darlehensvertrag und in den Mietvertrag (auch bei Zwischenvermietung) ist ein Hinweis auf § 16 WFNG NRW aufzunehmen und sicherzustellen, dass die sich daraus ergebenden Pflichten des Vermieters oder der Vermieterin auf den Rechtsnachfolger oder die Rechtsnachfolgerin (Einzelrechtsnachfolger oder Gesamtrechtsnachfolger) übergehen. Während der Dauer der Bindung darf für jeden Fall der Vermietung eine Staffelmiete gemäß § 557 a BGB – längstens für einen Zeitraum bis zum Ende der in der Förderzusage vereinbarten Mietbindung – vereinbart werden. Mietvertragliche Vereinbarungen zum Ausschluss des Kündigungsrechts nach § 557 a Satz 3 BGB sind unzulässig.

#### 7.3.2

Die Miete für Ersatzwohnungen (mittelbare Belegung) darf die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigen und muss die Miete nach Nummer 7.1 Tabelle unterschreiten. Die Bewilligungsbehörde legt die erforderliche Unterschreitung in Abhängigkeit von der Qualität der Ersatzwohnung fest und kann Zuschläge nach Nummer 7.2 a) und b) zulassen.

## 8

### **Darlehensbedingungen**

## 8.1

### **Zinsen, Tilgung und Verwaltungskostenbeiträge**

Die Darlehen nach Nummer 6.1 werden zu folgenden Bedingungen gewährt:

- a) Für die Dauer der Zweckbindung ist das Baudarlehen bei der Förderung in Gemeinden der Mietniveaus 1 und 2 mit 0,5 v. H. und bei der Förderung in Gemeinden der Mietniveaus 3 und 4 mit 0 v. H. bis zum Ablauf des 10. Jahres, danach mit 0,5 v. H. zu verzinsen. Nach Ablauf der Zweckbindung wird das Baudarlehen marktüblich verzinst.
- b) Darlehen nach Nummer 6.1.1 sind mit jährlich 1 v. H. oder auf Antrag mit jährlich 2 v. H. und Darlehen nach Nummer 6.1.2 mit jährlich 4 v. H. unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen.
- c) Unbeschadet der für die Verwaltungstätigkeit der Bewilligungsbehörde zu zahlenden Gebühren ist ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,4 v. H. des bewilligten Darlehens und ein laufender Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von jährlich 0,5 v. H. des bewilligten Darlehens zu zahlen. Nach Tilgung des Baudarlehens um 50 v. H. wird der Verwaltungskostenbeitrag vom halben Darlehensbetrag erhoben; Zinsen, Tilgungen und Verwaltungskostenbeiträge sind halbjährlich an die NRW.BANK zu entrichten.
- d) Der Tilgungsnachlass wird bei Leistungsbeginn vom gewährten Darlehen abgesetzt. Die festgelegten Zins- und Tilgungsleistungen sowie der laufende Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 v. H. werden vom reduzierten Darlehensbetrag erhoben.

## 8.2

### **Umwandlung in Wohneigentum**

Im Darlehensvertrag hat sich die Bauherrin oder der Bauherr zu verpflichten, für die Dauer des Bindungszeitraums kein Sondereigentum (gemäß § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) zu bilden. Für den Fall der Zu widerhandlung ist im Darlehensvertrag vorzusehen, dass

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

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

## 8.3

### **Auszahlungsbedingungen**

Die Auszahlung der Darlehen erfolgt

- a) beim Neubau nach Nummer 3.2.1 und der Neuschaffung nach Nummer 3.2.2 in drei Raten, und zwar  
20 v. H. bei Baubeginn,

45 v. H. nach Fertigstellung des Rohbaus und

35 v. H. bei abschließender Fertigstellung oder Bezugsfertigkeit.

b) Bei Förderobjekten nach Nummer 3.2.3 in zwei Raten, und zwar

70 v. H. bei Beginn der Maßnahme und

30 v. H. nach Prüfung des Kostennachweises.

Für das Verfahren gilt Nummer 8 WFB sinngemäß.

## 9

### **Dingliche Sicherung**

Darlehen zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge oder Asylbewerber sind durch eine Hypothek dinglich zu sichern. Bei Darlehen nach Nummer 3.2.3 in Verbindung mit Nummer 6.1.2, die den Betrag von 50 000 Euro nicht übersteigen, kann die NRW.BANK von einer dinglichen Sicherung absehen.

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 Grundstücks-eigentümerin oder der Grundstückseigentümer (Erbbauberechtigte) und die Grundschuldgläubi-gerin oder der Grundschuldgläubiger vor Auszahlung der bewilligten Wohnraumfördermittel gegenüber der NRW.BANK eine Grundschuldverpflichtungserklärung abzugeben.

## 10

### **Antragsverfahren**

Es gelten die allgemeinen Förder- und Finanzierungsgrundsätze der Nummern 1 und 9 WFB, Nummer 4 der Anlage 1 WFB und die Verfahrensregelungen der Anlage 2 WFB sinngemäß.

## 11

### **Inkrafttreten/Außenkrafttreten**

Diese Bestimmungen treten mit Wirkung vom 19. Januar 2017 in Kraft und sind von diesem Zeitpunkt an allen Erstbewilligungen unter Beachtung der nachfolgenden Übergangsregelung zu-grunde zu legen. Sie treten am 31. Dezember 2020 außer Kraft.

## Übergangsregelung

Für noch nicht bewilligte Anträge auf Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge und Asylbewerber können auf Antrag diese Förderbestimmungen in der Fassung vom 21. Januar 2016 angewendet werden.

**MBI. NRW. 2015 S. 417**, geändert durch RdErl. vom 21.1.2016 (**MBI. NRW. 2016 S. 96**),  
**19.1.2017 (MBI. NRW. 2017 S. 82)**.