



Die Ministerin

MHKBD Nordrhein-Westfalen | 40190 Düsseldorf

Präsident des Landtags
Nordrhein-Westfalen
Herrn André Kuper MdL
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
18. WAHLPERIODE

VORLAGE
18/133

A20

13. September 2022

für die Mitglieder des Ausschusses für
Bauen, Wohnen und Digitalisierung
des Landtags Nordrhein-Westfalen

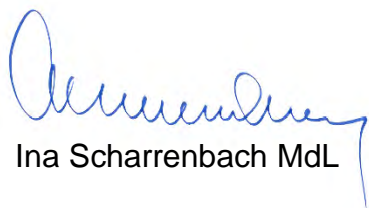
**1. Sitzung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung am
Donnerstag, 15. September 2022**

**TOP: Bestimmungen zur Förderung des Erwerbs von Bindungen im Land
Nordrhein-Westfalen (BEB NRW 2022)**

Sehr geehrter Herr Landtagspräsident,

zur Information der Mitglieder des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung übersende ich in der Anlage den Bericht der Landesregierung zu dem o. g. Thema.

Mit freundlichem Gruß



Ina Scharrenbach MdL



**Bericht der Landesregierung an den
Ausschuss für Bauen, Wohnen und Digitalisierung
des Landtags Nordrhein-Westfalen
für die Sitzung am 15. September 2022**

**Bestimmungen zur Förderung des Erwerbs von Bindungen im Land
Nordrhein-Westfalen (BEB NRW 2022)**

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen weitet den Ankauf von Belegungsrechten zur Absicherung von preisgebundenem Wohnraum auf 67 Städte und Gemeinden aus. Mit den „Bestimmungen zur Förderung des Erwerbs von Bindungen im Land Nordrhein-Westfalen (BEB NRW 2022)“, die diesem Bericht als Anlage beigefügt sind, wird die Möglichkeit eröffnet, Mietbindungen und Belegungsbindungen an bestehenden Wohnungen zu erwerben.

Die Zuschusshöhe im Rahmen der Landesförderung kann für die Vermieterin oder den Vermieter bis zu 3,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche betragen. Die jeweilige Stadt sichert sich damit zudem das Belegungsrecht für die Wohneinheit und kann eine Mieterin oder einen Mieter mit Wohnberechtigungsschein für die Wohnung benennen.

Das Modellvorhaben, welches im Jahr 2021 aufgelegt wurde, galt bisher nur für die vier Städte Münster, Köln, Düsseldorf und Bonn (sogenannte „M4+-Städte“). Während im Jahr 2021 kein Abschluss getätigt werden konnte, konnten zum Jahresanfang 2022 die ersten Wohnungen in den M4+-Städten erworben werden. Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat aufgrund vielfältiger Interessensbekundungen aus den sogenannten M4-Städten die Bestimmungen zum Erwerb von Bindungen auf diese nun ausgeweitet: In 2022 stehen Zuschüsse von insgesamt zehn Millionen Euro Landesgeld bereit, um Mietpreis- und Belegungsbindungen in Bestandswohnungen zu fördern.

Im Rahmen des Förderprogramms hat die jeweilige Stadt gegenüber der Vermieterin oder dem Vermieter ein Benennungs- und Besetzungsrecht für die Wohnung für den Zeitraum von fünf beziehungsweise zehn Jahren. Grundsätzlich ist eine Förderung bei freien oder in Kürze freiwerdenden Wohnungen möglich, für die nach Einschätzung der jeweiligen Stadt ein Bedarf auf dem



Wohnungsmarkt besteht und die zur dauernden Wohnungsversorgung geeignet sind. Es können aber auch Wohnungen gefördert werden, in denen eine Mieterin oder ein Mieter wohnt, der einen Wohnberechtigungsschein beantragen kann.

Anträge für das Förderprogramm zum Erwerb von Belegungsrechten können ab sofort bei den jeweils für das Wohnungswesen zuständigen Bewilligungsbehörden gestellt werden.

Liste der Kommunen des Förderprogramms „Bestimmungen zur Förderung des Erwerbs von Bindungen im Land Nordrhein-Westfalen“

Aachen	Hennef	Overath
Alfter	Hilden	Paderborn
Bad Honnef	Hürth	Pulheim
Bergheim	Kaarst	Ratingen
Bergisch Gladbach	Kempen	Rheinbach
Bielefeld	Kerpen	Rommerskirchen
Bochum	Köln	Rösrath
Bonn	Königswinter	Sankt Augustin
Bornheim	Korschenbroich	Siegburg
Brühl	Krefeld	Solingen
Burscheid	Langenfeld	Swisttal
Dormagen	Leichlingen	Telgte
Dortmund	Leverkusen	Tönisvorst
Düsseldorf	Lohmar	Troisdorf
Erfstadt	Meckenheim	Verl
Erkrath	Meerbusch	Wachtberg
Essen	Mettmann	Warendorf
Frechen	Monheim	Wesseling
Grevenbroich	Mülheim an der Ruhr	Willich
Gütersloh	Münster	Wülfrath
Haan	Neuss	Würselen
Haltern	Niederkassel	
Heiligenhaus	Odenthal	



Ergänzt wird das Förderprogramm in den genannten Städten durch verbesserte Förderkonditionen für Bindungsverlängerungen in den Wohnraumförderungsbestimmungen 2022. Bei geförderten Wohnungen, die zeitnah aus der Bindung herausfallen, können dort im Falle einer Bindungsverlängerung ein zusätzlicher Tilgungsnachlass von bis zu 20 Prozent auf die Restvaluta des Darlehens der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK, sowie Zinsfreiheit für den gewählten Verlängerungszeitraum gewährt werden.

Anlage



Anlage zum Bericht an den Ausschuss für Bauen, Wohnen und Digitalisierung des
Landtags Nordrhein-Westfalen für die Sitzung am 15. September 2022

2370

**Bestimmungen zur Förderung des Erwerbs von Bindungen
im Land Nordrhein-Westfalen
(BEB NRW 2022)**

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

vom 5. September 2022

Inhaltsübersicht

- 1 Förderzweck und Rechtsgrundlagen
 - 1.1 Förderzweck
 - 1.2 Rechtsgrundlage
- 2 Erwerb von Zweckbindungen
 - 2.1 Gegenstand der Förderung
 - 2.2 Förderempfängerin oder Förderempfänger
 - 2.3 Ziel der Förderung
 - 2.3.1 Belegungsbindung
 - 2.3.2 Miete und Mietbindung
 - 2.4 Voraussetzungen für die Förderung
 - 2.4.1 Allgemeine Voraussetzungen für die Förderung
 - 2.4.2 Vielzahl von Wohnungen (Kontingent-Lösung)
 - 2.5 Art und Umfang, Höhe der Förderung
 - 2.5.1 Freie oder freiwerdende Wohnungen
 - 2.5.2 Vermietete Wohnungen
 - 2.5.3 Noch befristet gebundene Wohnungen
- 3 Antragsverfahren
 - 3.1 Förderantrag
 - 3.2 Bewilligungsverfahren
 - 3.3 Dingliche Sicherung
 - 3.4 Auszahlung
- 4 Allgemeine Bestimmungen
 - 4.1 Vordrucke
 - 4.2 Ausnahmen
 - 4.3 Übergangsregelung
- 5 Inkrafttreten und Außerkrafttreten



1

Förderzweck und Rechtsgrundlagen

1.1

Förderzweck

¹Das Land Nordrhein-Westfalen hat sich zum Ziel gesetzt, Wohnraum für Haushalte zu schaffen und zu erhalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. ²Zusätzlich zum Neubau und zur Modernisierung sollen auch kurzfristig Bindungen an bezahlbarem Wohnraum erworben werden.

³Zur Erweiterung der Wohnraumförderung nach dem Runderlass „Wohnraumförderungsbestimmungen“ vom 10. Februar 2022 (GV. NRW. S. 242), im Folgenden WFB, soll in einem erweiterten Modellversuch mit den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster sowie den Gemeinden mit Mietniveau 4 entsprechend der Anlage zu den WFB die Möglichkeit eröffnet werden, Mietbindungen und Belegungsbindungen an bestehenden Wohnungen zur kurzfristigen Entlastung der Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen zu erwerben.

1.2

Rechtsgrundlagen

1.2.1

¹Die Fördermittel werden auf der Grundlage des Gesetzes 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 WFNG NRW, und dieser Bestimmungen bewilligt. ²Die Wohnfläche ist nach Maßgabe der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung zu ermitteln.

1.2.2

¹Ein Rechtsanspruch auf Gewährung einer Förderung besteht nicht. ²Die Bewilligungsbehörde entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

2

Erwerb von Zweckbindungen

2.1

Gegenstand der Förderung



¹Förderfähig ist der Erwerb von Zweckbindungen an Wohnungen,

- a) die frei sind oder innerhalb von sechs Monaten frei werden (freie Wohnungen),
- b) die ohne Zweckbindung bereits vermietet sind (vermietete Wohnungen) oder
- c) deren noch bestehende Zweckbindungen durch vorzeitige Rückzahlung des Förderdarlehens an die NRW.BANK auslaufen (noch befristet gebundene Wohnungen).

²Geförderte Wohnungen müssen für Begünstigte der Einkommensgruppe A nach Nummer 1.2 Satz 1 Buchstabe a WFB zweckgebunden werden.

2.2

Förderempfängerin oder Förderempfänger

¹Förderempfängerinnen oder Förderempfänger sind natürliche und juristische Personen sowie Personenvereinigungen als Eigentümerin oder Eigentümer von Wohnraum oder sonstige zur Einräumung von Belegungsrechten an Wohnraum Berechtigte. ²Die Förderung wird auf Antrag gewährt. ³Der NRW.BANK obliegt nach Mitteilung der Bewilligungsbehörde die eingeschränkte Überprüfung der Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit der Förderempfängerin oder des Förderempfängers.

2.3

Ziel der Förderung

¹Für die geförderten Wohnungen werden eine Belegungsbindung und eine Mietbindung (Zweckbindung) begründet für einen Zeitraum von wahlweise fünf oder zehn Jahren. ²Die Zweckbindung tritt mit Bestandskraft der Förderzusage ein.

³Die Zweckbindungsfrist beginnt für die jeweils geförderte Wohnung

- a) bei Förderungen nach Nummer 2.1 Satz 1 Buchstabe a (freie Wohnungen) mit dem ersten Tag des Monats, der auf den Abschluss des ersten Mietvertrages folgt,
- b) bei Förderungen nach Nummer 2.1 Satz 1 Buchstabe b (vermietete Wohnungen) mit dem ersten Tag des Monats, der auf die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines der aktuellen Mieterin oder des aktuellen Mieters durch die Verfügungsberechtigte oder den Verfügungsberechtigten bei der zuständigen Stelle folgt und
- c) bei Förderungen nach Nummer 2.1 Buchstabe c (noch befristet gebundene Wohnungen) wie bei Nummer 2.3 Satz 3 Buchstabe a, sofern die Wohnungen frei sind und wie bei Nummer 2.3 Satz 3 Buchstabe b, sofern die Wohnungen belegt sind.

⁴In den Fällen der Nummer 2.1 Satz 1 Buchstabe a und Nummer 2.1 Satz 1 Buchstabe b dürfen Wohnungen zum Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage in der Regel seit mindestens drei Jahren keiner Bindung mehr unterliegen. ⁵Im Falle der Übertragung der geförderten Wohnung



während der Zweckbindung gehen die Pflichten aus der Förderzusage auf die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger über. ⁶Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger hat die nach § 3 Absatz 2 WFNG NRW zuständige Stelle unverzüglich über die Rechtsnachfolge zu informieren.

2.3.1

Belegungsbindung

¹Die Verfügungsberechtigte oder der Verfügungsberechtigte räumt der nach § 3 Absatz 2 WFNG NRW zuständigen Stelle für die Dauer der Zweckbindung ein Benennungs- und Besetzungsrecht nach § 17 Absatz 3, § 29 Nummer 6 Sätze 2 und 3 WFNG NRW für die geförderten Wohnungen ein. ²Für den Fall der Ausübung des Rechte ist die Verfügungsberechtigte oder der Verfügungsberechtigte verpflichtet, die geförderte Wohnung einem von der zuständigen Stelle benannten Haushalt zu überlassen. ³Die zuständigen Stellen können die Verfügungsberechtigte oder den Verfügungsberechtigten im Rahmen ihrer Ermessensentscheidung nach § 19 WFNG NRW von Belegungsbindungen nur dann freistellen, wenn über die Angemessenheit der Wohnungsgröße befunden wird. ⁴In den übrigen Fällen ist der Antrag auf Freistellung abzulehnen.

2.3.2

Miete und Mietbindung

¹Für die Miete und Mietbindung gilt Folgendes:

- a) ²Bei Förderungen nach Nummer 2.1 Satz 1 Buchstabe a (freie Wohnungen) verpflichten sich die Verfügungsberechtigten, mit erstmaligem Mietvertragsbeginn maximal die in der Förderzusage festgesetzte Bewilligungsmiete nach Nummer 2.3.2.1 und Nummer 2.3.2.5 WFB zu vereinbaren. ³Eine Mieterhöhung im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen nach dem Runderlass „Modernisierungsförderung – RL Mod 2022“ vom 25. März 2022 (MBI. NRW. S. 272) ist ausgeschlossen.
- b) ⁴Bei Förderungen nach Nummer 2.1 Satz 1 Buchstabe b (vermietete Wohnungen) bleibt der zwischen den Mietparteien geschlossene Mietvertrag bestehen. ⁵Die darin festgesetzte Miete kann im Rahmen der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches, im Folgenden BGB, bis maximal zur Bewilligungsmiete erhöht werden. Nummer 2.3.2 Buchstabe a, Satz 2 gilt entsprechend. ⁶Für Wohnungen, die noch nicht einer Zweckbindung unterliegen, wird ein Festbetragszuschuss dafür gewährt, dass die bestehende Miete im Rahmen der Vorschriften des BGB maximal bis zur Bewilligungsmiete angehoben werden darf oder die bestehende Miete auf die Bewilligungsmiete reduziert wird.



c) ⁷Bei Förderungen nach Nummer 2.1 Satz 1 Buchstabe c (noch befristet gebundene Wohnungen) ist Nummer 2.3.2 Buchstabe a anzuwenden, sofern die Wohnungen frei sind, und Nummer 2.3.2 Buchstabe b, sofern die Wohnungen belegt sind. ⁸Für Wohnungen, die sich in der Nachwirkungsfrist nach § 22 Absatz 2 Satz 1 WFNG NRW befinden oder bei denen bei Ablauf der Zweckbindung das Darlehen vollständig zurückgezahlt worden ist, wird ein Festbetragszuschuss dafür gewährt, dass auf die Anhebung der bestehenden Miete an die örtliche Vergleichsmiete unter Berücksichtigung der Vorgaben des BGB verzichtet wird.

⁹Neben der Bewilligungsmiete dürfen die Umlage der Betriebskosten nach Maßgabe der §§ 556, 556a und 560 BGB sowie eine Sicherheitsleistung (Kautionsleistung) gemäß § 551 BGB erhoben werden. ¹⁰Bei Wohnungen im Eigentum von Genossenschaften ist eine Vereinbarung zulässig, wonach sich die Mieterin oder der Mieter verpflichtet, mit der Überlassung der Wohnung Geschäftsanteile zu erwerben. ¹¹Die Kosten des Erwerbs dieser Geschäftsanteile müssen hinsichtlich der Zielgruppe angemessen sein.

2.4

Voraussetzungen für die Förderung

2.4.1

Allgemeine Voraussetzungen für die Förderung

¹Die Förderung von Wohnungen nach Nummer 2.1 setzt voraus, dass

- a) sie im Zuständigkeitsbereich der Bewilligungsbehörde liegen,
- b) für sie ein Bedarf hinsichtlich Zielgruppe, Wohnungsgröße, Zimmeranzahl und Lage unter Vermeidung von einseitigen Bewohnerstrukturen besteht,
- c) sie zum Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage frei sind oder innerhalb von sechs Monaten frei werden (Nummer 2.1 Satz 1 Buchstabe a) beziehungsweise zum Beginn der Zweckbindungsfrist nur von wohnberechtigten Haushalten im Sinne von Nummer 2.2 belegt sind (Nummer 2.1 Satz 1 Buchstaben b und c) und
- d) sie nach Lage, Größe, Ausstattung und Instandhaltungszustand zur dauernden Wohnungsvergung geeignet sind.

²Zu fördernde Wohnungen sollen über eine Gas- oder Zentralheizung, über Isolierverglasung und Freisitze verfügen.

2.4.2

Vielzahl von Wohnungen (Kontingent-Lösung)



¹Der Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen an einer Vielzahl von Wohnungen von einer Förderempfängerin oder einem Förderempfänger in einer Förderzusage ist zulässig. ²Die Wohnungen müssen mindestens die Fördervoraussetzungen nach Nummer 2.4.1 erfüllen. ³Kontingente können gebildet werden mit Wohnungen, die in Bezug auf Alter, Zustand und Lage vergleichbar sind. ⁴Eine völlige Identität oder identische Adresse ist nicht erforderlich.

⁵Die Bewilligungsbehörden sind angehalten, sich bei einem angebotenen Kontingent frühzeitig mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium und der NRW.BANK abzustimmen, um im Rahmen des Modellversuchs eine enge Begleitung und Auswertung des Verfahrens zu ermöglichen.

⁶Dabei haben sie unter anderem die Höhe der Förderung für die zu bindenden Wohnungen auf ihre Angemessenheit hin zu überprüfen und dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium ein Votum zu übermitteln.

2.5

Art und Umfang, Höhe der Förderung

¹Die Förderung erfolgt als einmaliger Festbetragszuschuss. ²Dieser wird pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat für den Zeitraum der Zweckbindung festgelegt.

2.5.1

Freie Wohnungen

Für die Städte Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster beträgt der Festbetragszuschuss 3,00 Euro und für die weiteren Gemeinden mit „Mietniveau 4“ 2,00 Euro.

2.5.2

Vermietete Wohnungen

Der Festbetragszuschuss beträgt für die Städte Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster 3,00 Euro und für die weiteren Gemeinden mit „Mietniveau 4“ 2,00 Euro.

2.5.3

Noch befristet gebundene Wohnungen

Der Festbetragszuschuss beträgt für die Städte Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster 2,00 Euro und für die weiteren Gemeinden mit „Mietniveau 4“ 1,00 Euro.

3

Antragsverfahren



3.1

Förderantrag

Der Förderantrag ist unter Verwendung des vorgeschriebenen Vordrucks und Beifügung der darin genannten Unterlagen bei der Bewilligungsbehörde des Standortes der zu fördernden Wohnungen schriftlich oder elektronisch einzureichen.

3.2

Bewilligungsverfahren

¹Die Bewilligungsbehörde ist jeweils die örtlich zuständige Behörde nach § 3 WFNG NRW. ²Sie holt bezüglich des Bedarfs die Stellungnahme der Gemeinde ein, in der sich die zu fördernde Wohnung befindet. ³Sie kann die Wohnung besichtigen, um sich von ihrer Qualität zu vergewissern. ⁴Die Bewilligungsbehörde entscheidet über den Antrag für eine Wohnung durch Verwaltungsakt in Gestalt der Förderzusage nach vorgeschriebenem Vordruck.

⁵Bei der Kontingent-Lösung ist eine exemplarische Prüfung ausreichend, sofern sich die betreffenden Wohnungen bezogen auf Alter und Ausstattung in einem vergleichbaren Zustand befinden. ⁶Hierzu kann die Bewilligungsbehörde sie sich jeweils mit der zuständigen Stelle abstimmen. ⁷Bei einer Vielzahl von Wohnungen (Kontingent-Lösung) kann die Förderung durch eine Förderzusage für das gesamte Kontingent erfolgen.

⁸Die Bewilligungsbehörde kann eine Förderung ablehnen, sofern diese aufgrund der Qualität der Wohnung nicht gerechtfertigt erscheint.

3.3

Dingliche Sicherung

Das Benennungsrecht und Besetzungsrecht nach Nummer 2.3.1 wird durch die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch zugunsten der zuständigen Stelle gesichert, sofern in der Förderzusage der Festbetragszuschuss nach Nummer 2.5 für wenigstens eine Wohnung 25 000 Euro oder insgesamt die Summe von 100 000 Euro übersteigt.

3.4

Auszahlung

¹Die Auszahlung des Zuschusses durch die NRW.BANK erfolgt wohnungsbezogen für den gesamten Zeitraum der Zweckbindung, sobald

- a) der zuständigen Stelle für die betreffende Wohnung ein Mietvertrag vorgelegt und die Wohnung überlassen worden ist und



b) die zuständige Stelle dies und die nach Nummer 3.3 erforderliche Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch auf vorgeschriebenem Vordruck der NRW.BANK bestätigt hat.

²Bei belegten Wohnungen ist statt des Mietvertrages der Wohnberechtigungsschein der Mietpartei vorzulegen.

4

Allgemeine Bestimmungen

4.1

Vordrucke

¹Soweit in diesen Bestimmungen die Verwendung vorgeschriebener Vordrucke geregelt ist, werden diese von der NRW.BANK erstellt, vom für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium genehmigt und von der NRW.BANK auf deren Internetseite bekannt gegeben. ²Die vorgeschriebenen Vordrucke dürfen ohne Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums nicht abgeändert werden.

4.2

Ausnahmen

Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium kann im Einzelfall Ausnahmen von diesen Bestimmungen zulassen.

4.3

Übergangsregelung

Für Förderanträge, die bis zum Inkrafttreten dieses Runderlasses bereits gestellt, aber noch nicht bewilligt wurden, kann auf Antrag der Runderlass „Bestimmungen zur Förderung des Erwerbs von Bindungen“ vom 24. Februar 2021 (MBL NRW. S. 243), im Folgenden BEB, angewendet werden.

5

Inkrafttreten und Außerkrafttreten

Dieser Runderlass tritt am 7. September 2022 in Kraft. Gleichzeitig mit dem Inkrafttreten dieses Runderlasses treten die BEB außer Kraft.