

# Förderung von selbst genutztem Wohnraum nach der Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2026 (FRL öff Wohnen NRW 2026)

## Was wird gefördert?

(3.1 FRL öff Wohnen NRW 2026)

Gefördert wird die Neuschaffung (Neubau/ Nutzungsänderung), der Bestandserwerb und der Ersterwerb zur Selbstnutzung von

- Eigenheimen
- Eigentumswohnungen

durch Neubau oder Nutzungsänderung von Gebäuden nach § 8 Absatz 4 Nummern 1 und 3 WFNG NRW sowie deren Ersterwerb (§ 29 Nummer 3 WFNG NRW). Gefördert wird auch der Erwerb bestehenden Wohnraums zur Selbstnutzung (Bestandserwerb). Zweite Wohnungen im Eigenheim werden nicht zusätzlich gefördert.

Ist bereits selbstgenutztes Wohneigentum vorhanden, so stellt dies einen Förderausschluss dar, es sei denn dessen Nutzung ist aus persönlichen oder beruflichen Gründen nicht mehr als angemessen / zumutbar anzusehen (3.4.3 Nr.1 FRL öff Wohnen NRW 2026). Eine Förderung ist ebenfalls ausgeschlossen, wenn beim Bestandserwerb der Wohnraum bei Übergang von Nutzen und Lasten (i.d.R. Zahlung des Kaufpreises) noch an Dritte vermietet ist (3.4.3 Nr.4 FRL öff Wohnen NRW 2026) oder die Eigentumswohnung/das Einfamilienhaus bereits im Bereich Mietwohnungsbau gefördert wurde (2.8 FRL öff Wohnen NRW 2026).

## Wer wird gefördert?

(3.2 FRL öff Wohnen NRW 2026)

Um eine Förderung in Anspruch nehmen zu können, dürfen bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschritten werden. Gefördert werden Haushalte, deren anrechenbares Einkommen\* die Einkommensgrenze nach § 13 Absätze 1 und 4 WFNG NRW in Verbindung mit dem „Einkommenserlass Wohnen Nordrhein-Westfalen“ vom 2. September 2025 (MB.NRW 2025 Nr. 88) in der jeweils geltenden Fassung.

- nicht übersteigt (Einkommensgruppe A) oder
- um bis zu 40 Prozent übersteigt (Einkommensgruppe B).

\* bereinigter Wert, der nach den entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen vom Bruttojahreseinkommen errechnet wird. Es sind Pauschalabzüge und z.T. weitere Abzugsbeträge (z.B. Eheleute, erhöhte Werbungskosten, Menschen mit Pflegegrad oder Schwerbehinderung\*) vom Einkommen möglich.

## Einkommensgrenzen:

(1.3 FRL öff Wohnen NRW 2026)

Mögliches Haushaltseinkommen für die Einkommensgruppe A	
Für einen 1-Personen-Haushalt	23.540,- €
Für einen 2-Personen-Haushalt	28.350,- €
Zuschlag pro weitere Person im Haushalt	6.530,- €
Zuschlag pro Kind* im Haushalt	860,- €

\*§ 32 Absätze 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes

## Darlehenshöhe:

Das Gesamtdarlehen setzt sich zusammen aus dem Grunddarlehen und den möglichen Zusatzdarlehen. Die Höhe des Grunddarlehens hängt von der Kostenkategorie (K2-K4) und der Zuordnung in die jeweiligen Einkommensgruppe (A oder B) ab.

Stadt/Gemeinde nach Kostenkategorie	Grunddarlehen (Nr. 3.5.1)		Tilgungsnachlass (Nr. 3.6.2)
	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B	
<b>Kostenkategorie 2 (K2):</b> Ahlen, Beckum, Beelen, Ennigerloh, Oelde, Sassenberg, Wadersloh	115.000 €	69.000 €	10 % bei Einkommensgruppe A/ Kein Tilgungsnachlass bei Ein- kommensgruppe B
<b>Kostenkategorie 3 (K3):</b> Ostbevern, Sendenhorst, Waren- dorf	148.000 €	88.000 €	
<b>Kostenkategorie 4 (K4):</b> Drensteinfurt, Everswinkel, Telgte	184.000 €	110.000 €	
<b>zzgl. Familienbonus (Nr. 3.5.3)</b> je Kind bzw. Person mit Schwer- behinderung	24.000 €		10 % bei Einkommensgruppe A/ Kein Tilgungsnachlass bei Ein- kommensgruppe B

Zusatzdarlehen	Förderbetrag	Tilgungsnachlass
für Standortbedingte Mehrkos- ten (Nr. 3.5.2 i.V.m. 2.5.2)	75 % der förderfähigen Mehrkosten, max. 25.000 €	50 % bei Einkommensgruppe A/ Kein Tilgungsnachlass bei Einkom- mensgruppe B
für Bauen mit Holz (Nr. 3.5.2 i.V.m. 2.5.5)	1,30 € je kg Holz, max. 17.000 €	50 % bei Einkommensgruppe A/ Kein Tilgungsnachlass bei Einkom- mensgruppe B
für Bauvorhaben mit BEG Effizi- enzhaus 40 Standard (Nr. 3.5.2)	30.000 €	50 % bei Einkommensgruppe A/ Kein Tilgungsnachlass bei Einkom- mensgruppe B
für ein Mehr an barrierefreiem Wohnen (Nr. 3.5.4)	11.500 € für die Neuschaffung/ den Erst- erwerb eines barrierefreien Objektes	10 % bei Einkommensgruppe A/ Kein Tilgungsnachlass bei Einkom- mensgruppe B

Sofern Sie kein weiteres Darlehen eines Kreditinstitutes für die Gesamtfinanzierung Ihres Vorhabens erhalten können, kann ein Ergänzungsdarlehen beantragt werden (Konditionen auf Anfrage).

#### Darlehenskonditionen:

Zinsen (Nr. 3.6.1)	Zeitraum
<b>Einkommensgruppe A</b>	
0,5 % Zinsen	30 Jahre ab Leistungsbeginn
2 Prozentpunkte über dem dann gültigen Basiszins- satz nach § 247 BGB	30 Jahre nach Leistungsbeginn
Anpassung auf Grundlage des dann gültigen Basis- zinssatzes	jeweils nach weiteren 10 Jahren
<b>Einkommensgruppe B</b>	
0,5 % Zinsen	5 Jahre ab Leistungsbeginn
0,5 % Zinsen	für weitere 25 Jahre, bei positiver Überprüfung der Ein- kommensgrenze* <b>oder</b>
2 Prozentpunkte über dem dann gültigen Basiszins- satz nach § 247 BGB	5 Jahre nach Leistungsbeginn, bei negativer Überprü- fung der Einkommensgrenze*
Anpassung auf Grundlage des dann gültigen Basis- zinssatzes	jeweils nach weiteren 10 Jahren

\*Überprüfung der Einkommensgrenze: Fördernehmer der Einkommensgruppe B können (zwischen 2 - 6 Monaten vor Ablauf der Zins-  
bindungsfrist (5 Jahre) eine Bescheinigung beantragen, dass ihr anrechenbares Einkommen, die zu diesem Zeitpunkt gültige Einkom-  
mensgrenze nicht übersteigt.

### **Verwaltungskosten der NRW.BANK:**

(10.3 FRL öff Wohnen NRW 2026)

Es wird ein Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von jährlich 0,5 % vom jeweiligen Restkapital erhoben (Nr. 4.5.4.1 i. V. m. 10.3 FRL öff Wohnen NRW 2026). Für Bewilligungen, die noch in 2026 erfolgen, wird der Verwaltungskostenbeitrag erst ab dem 3. Jahr berechnet (befristete Regelung).

### **Tilgung:**

(3.6.3 FRL öff Wohnen NRW 2026)

- Neubau/Ersterwerb: 1,0 %
- Bestandserwerb und Ergänzungsdarlehen: 2,0 %

### **Zahlungsmodalitäten:**

Die dauerhaften Belastungen sind halbjährlich an die NRW.BANK zu entrichten. Der laufende Verwaltungskostenbeitrag der NRW.BANK wird von der Restvaluta ermittelt. Sondertilgungsmöglichkeiten bestehen ab dem 6. Jahr nach Tilgungsbeginn.

### **Welche weiteren Gebühren fallen an?**

Bei Erteilung einer Förderzusage werden vom Kreis Warendorf folgende Verwaltungsgebühren erhoben:

- **0,7 %** der Darlehenssumme (Bestandserwerb)
- **1,0 %** der Darlehenssumme (Neubau / Ersterwerb)

- jedoch mind. 350 € und max. 1.000 €.

Auch bei Rücknahme oder Ablehnung des Förderantrags fallen Gebühren an.

### **Auszahlungszeitpunkte:**

(10.4.2 FRL öff Wohnen NRW 2026)

Die bewilligten Förderdarlehen werden i.d.R. in folgenden Raten ausgezahlt:

- 40 % der Darlehenssumme bei Baubeginn
- 40 % der Darlehenssumme nach Fertigstellung des Rohbaus und
- 20 % der Darlehenssumme bei Bezugsfertigkeit

**Besonderheit beim Bestandserwerb:** Darlehen werden i.d.R. nach Abschluss des auf die Übertragung des Eigentums bzw. Erbbaurechts gerichteten Vertrages in einer Summe ausgezahlt. Sofern die im Förderantrag angegebenen „zusätzlichen Kosten“ 10 % der Gesamtkosten übersteigen, weicht die NRW.BANK von den für die Auszahlung vorgesehenen Bestimmungen ab.

**Besonderheit beim Ersterwerb:** beim Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum von einem Bauträger werden die bewilligten Förderdarlehen in der Regel in Raten entsprechend den im Bauträgervertrag getroffenen Fälligkeitsregelungen ausgezahlt.

### **Finanzierung:**

Mindestens 7,5 % der Gesamtkosten müssen in Eigenleistung (in Form von eigenen Geldmitteln, dem Wert des nicht durch Fremdmittel finanzierten Baugrundstücks oder dem Wert von Selbsthilfeleistungen) erbracht werden (1.7.2 FRL öff Wohnen NRW 2026).

Finanzierungsmittel, welche zur Deckung der im Förderantrag angesetzten Gesamtkosten dienen, können im Rang vor der Hypothek der NRW.BANK abgesichert werden. Diese Fremdmittel müssen:

- während der vollen Laufzeit unkündbar sein,
- für einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren mit einem gleichbleibenden Zinssatz verzinst werden und

- mit einer Mindesttilgung von 1 % zurückgeführt werden. (1.7.3 FRL öff Wohnen NRW 2026)

Die gleichzeitige Inanspruchnahme von Fördermitteln aus anderen Programmen (z.B. KfW-Fördermittel) ist zulässig. (1.7.1 FRL öff Wohnen NRW 2026)

### **Allgemeine Informationen:**

Eine Förderung ist nur zulässig, wenn die Belastung nicht die wirtschaftliche Existenzgrundlage gefährdet und auf Dauer tragbar erscheint (3.4.2 FRL öff Wohnen NRW 2026). Die Berechnung der Tragbarkeit erfolgt durch die Bewilligungsbehörde. Weiterhin müssen die Gesamtkosten angemessen sein (3.4.3 FRL öff Wohnen NRW 2026).

Der Förderantrag ist in jedem Fall vor Vorhabenbeginn zu stellen. Als Vorhabenbeginn gilt der Baubeginn oder beim Erst- oder Bestandserwerb der Abschluss des notariellen Kaufvertrages. (1.5 FRL öff Wohnen NRW 2026) Nach Antragstellung kann auf eigenes Risiko mit dem Bau begonnen bzw. der Kaufvertrag abgeschlossen werden.

Die Antragstellung begründet keinen Rechtsanspruch auf Bewilligung der beantragten Fördermittel.

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

Frau Burrichter, Sachbearbeiterin Förderung  
Andrea.Burrichter@kreis-warendorf.de

Tel. 02581-53-2053

Frau Hörster, Sachbearbeiterin Förderung  
Sandra.Hoerster@kreis-warendorf.de

Tel. 02581-53-2057

Frau Prinz, Sachbearbeiterin Förderung  
Julia.Prinz@kreis-warendorf.de

Tel. 02581-53-2048

Frau Veix, Sachbearbeiterin Förderung  
Kerstin.Veix@kreis-warendorf.de

Tel. 02581-53-2042

Herr Horn, Sachbearbeiter Technik  
Sebastian.Horn@kreis-warendorf.de

Tel. 02581-53-2315

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