

Modernisierung von selbstgenutztem Wohneigentum nach der Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2026 (FRL öff Wohnen NRW 2026)

Was wird gefördert?

(4.1 FRL öff Wohnen NRW 2026)

Gefördert wird die Modernisierung von zur Selbstnutzung bestimmten

- a) Eigenheimen nach § 29 I WFNG und
- b) Eigentumswohnungen

durch bauliche Maßnahmen nach § 8 Abs.5 WFNG NRW.

Gefördert wird auch das **Erweitern** von selbstgenutzten Eigenheimen durch Aus- und Anbau oder Aufstockung für eine angemessene Wohnraumversorgung (Nr. 4.4.5.3 Nr. 1); die Neuschaffung von zweiten Wohnungen im Eigenheim wird nicht gefördert (Nr. 4.4.5.3 Nr. 3).

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:

(4.5.1 FRL öff Wohnen NRW 2026)

Darlehenshöhe	Tilgungsnachlass
100 % der anerkannten förderfähigen Bau- u. Baunebenkosten*, max. 220.000 € / Wohnung oder Eigenheim**	25 % Einkommensgruppe A Kein Tilgungsnachlass Einkommensgruppe B Zusätzl. Tilgungsnachlass (nur Einkommensgruppe A) - für besondere Qualitäten (4.5.4.2.1) - ein Mehr an barrierefreiem Wohnen (Nr. 4.5.4.2.2)

* abzüglich Fördermittel aus anderen Programmen (Nr. 4.5.3) ** Bagatellgrenze 5.000 € pro Eigenheim

Förderfähige Maßnahmen:

(4.4.5 FRL öff Wohnen NRW 2026)

Förderfähig sind die Bau- und Baunebenkosten von Modernisierungsmaßnahmen in und an bestehenden Wohngebäuden und auf den zugehörigen Grundstücken, durch die

- der Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes nachhaltig erhöht wird, beispielsweise durch:
 - o Verbesserung der Barrierefreiheit (Nr. 4.4.5.2)
 - o Verbesserung des Einbruchschutzes und des Sicherheitsempfindens
 - o Ausstattung mit zeitgemäßer digitaler Infrastruktur
 - o Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität bei weniger als zehn Stellplätzen
 - o nachhaltige Verringerung des Wasserverbrauchs
- Energie (Endenergie und/oder nicht erneuerbare Primärenergie) nachhaltig eingespart wird oder durch die das Klima nachhaltig geschützt wird, beispielsweise durch (Nr. 4.4.4)
 - o die Installation einer Photovoltaik zur min. anteiligen Deckung des Eigenbedarfs. Eine Förderung erfolgt hier nur über das in der SAN-VO NRW geforderte gesetzliche Maß hinaus (Nr. 4.4.5.1).
 - o Energetische Einzelmaßnahmen, welche die Anforderungen der Richtlinie BEG EM erfüllen (Nr. 4.4.4)
- Klimaanpassungsmaßnahmen erfolgen,
- Wohnraum durch Um- und Ausbau (Nr. 4.4.5.3) neu geschaffen wird, beispielsweise durch
 - o Aus- und Anbau oder Aufstockung des bestehenden Eigenheims.

Gefördert werden auch Instandsetzungsmaßnahmen, wenn

- diese durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden oder
- diese nicht durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, allerdings gleichzeitig mit der Modernisierung durchgeführt werden und nicht den überwiegenden Teil der Kosten aller Baumaßnahmen ausmachen (Nr. 4.4.5).

Hybride Heizungsanlagen sind nach Erwägungsgrund 14 der Europäischen Gebäuderichtlinie nur förderfähig, wenn diese mit einem erheblichen Anteil erneuerbarer Energie (beispielsweise in Kombination eines Heizkessels mit Solarthermie oder einer Wärmepumpe) kombiniert sind (Nr. 4.4.4)

Folgende Maßnahmen können nicht gefördert werden:

- die Installation von eigenständigen mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizkesseln nach Artikel 17 Absatz 15 der Europäischen Gebäuderichtlinie (Nr. 4.4.4)
- die Installation von Klimaanlage (Nr. 4.1.2)

Darlehenskonditionen:

Zinsen (Nr. 4.5.4.1)	Zeitraum
0,0 % Zinsen	5 Jahre ab Leistungsbeginn
0,5 % Zinsen	5 Jahre nach Leistungsbeginn bis zum Ablauf der Zweckbindung (s.u.)
2 Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 BGB	nach Ablauf der Zweckbindung
Anpassung auf Grundlage des dann gültigen Basiszinssatzes	jeweils nach weiteren 10 Jahren

Verwaltungskosten der NRW.BANK:

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)

- 2,0 % (Nr. 4.5.4.3 FRL öff Wohnen NRW 2026)

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:

- 0,4 % des Förderdarlehens (mindestens 60 €) als einmalige Verwaltungsgebühr der Bewilligungsbehörde für die Förderzusage (Tarifstelle 3.4.20 des Allgemeinen Gebührentarifs)

Auch bei Rücknahme oder Ablehnung des Förderantrags fallen Gebühren an.

Zweck- und Zinsbindung:

(4.3 FRL öff Wohnen NRW 2026)

Die Verpflichtung zur Selbstnutzung durch den/die Förderempfänger/in beginnt bei Fertigstellung der geförderten Maßnahmen und gilt bis zum Ende der Dauer der Zinsbindung (30 Jahre) oder bei vorzeitiger Rückzahlung bis zum Zeitpunkt der Rückzahlung (3.3 FRL öff Wohnen NRW 2026).

Auszahlungszeitpunkte:

(10.4.3 FRL öff Wohnen NRW 2026)

- 20 % nach Vorlage aller Unterlagen gem. Auszahlungsverzeichnis
- 30 % bei Maßnahmenbeginn
- 30 % bei Fertigstellung der Maßnahmen
- 20 % nach abschließender Prüfung des Kostennachweises durch die Bewilligungsbehörde

Finanzierung:

Eigenleistungen müssen *nicht* 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 10 Jahren mit einem gleichbleibenden Zinssatz verzinst werden
und
- mit einer Mindesttilgung von 1 % zurückgeführt werden. (1.7.3 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. Die Gesamtfinanzierung muss gesichert und die Tragbarkeit der Belastung gewährleistet erscheinen (1.7.1 und 4.3.3 FRL öff Wohnen NRW 2026).

Die voraussichtlichen Kosten sind durch Kostenvoranschläge, Gutachten oder in Form einer qualifizierten Kostenaufstellung anzugeben (1.7.1 FRL öff Wohnen NRW 2026). Über die tatsächlich anfallenden Kosten ist nach Fertigstellung der Maßnahmen ein Kostennachweis zu erbringen (10.6.3 FRL öff Wohnen NRW 2026).

Bitte beachten Sie, dass verwertbares Vermögen abzüglich eines Freibetrages vorrangig zur Deckung der Gesamtkosten einzusetzen ist (4.3.3 FRL öff Wohnen NRW 2026).

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. (1.7.1 FRL öff Wohnen NRW 2026)

Der Förderantrag muss vor Baubeginn gestellt werden. Nach Eingang des Förderantrages erfolgt der Baubeginn auf eigenes Risiko und begründet keinen Rechtsanspruch auf Bewilligung der beantragten Fördermittel. (1.5 FRL öff Wohnen NRW 2026)

Ansprechpartner im Sachgebiet Wohnungsbauförderung der Kämmerei des Kreises Warendorf:

Frau Veix, Sachbearbeiterin Förderung, Kerstin.Veix@kreis-warendorf.de	Tel. 02581-53-2042
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
Herr Horn, Sachbearbeiterin 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.