

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

Was gefördert wird (Nr. 4.4.5)

Gefördert werden bauliche Maßnahmen in Form von Modernisierungsmaßnahmen in und an bestehenden Mietwohngebäuden 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 Leerrohrverkabelung für Elektromobilität
 - o nachhaltige Verringerung des Wasserverbrauchs
- Energie nachhaltig eingespart wird oder durch die das Klima nachhaltig geschützt wird
 - o z.B. die Installation von Photovoltaik (Nr. 4.4.5.1)
 - o Mindeststandard nach Modernisierung: grundsätzlich BEG-Effizienzhaus 100 (Nr. 4.4.4)
- Klimaanpassungsmaßnahmen erfolgen
- das Wohnumfeld aufgewertet wird und
- Wohnraum durch Um- und Ausbau neu geschaffen wird (Nr. 4.4.5.3)
 - o Zusammenlegen oder Neuaufteilen von Mietwohnungen
 - o Schaffen einzelner zusätzlicher Mietwohnungen in bestehenden Wohngebäuden durch den Ausbau von Dachgeschossen oder die Umnutzung einzelner Gewerberäume
 - o Nicht gemeint sind die Neuschaffung von Mietwohnungen durch Aufstockung oder Anbau sowie die Nutzungsänderung von Nicht-Wohngebäuden → s. hierzu Neubau von Mietwohnungen (Nr. 2)

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.

Eine Modernisierungsförderung ist nur möglich, wenn mindestens vier Wohnungen öffentlich gefördert werden sollen (Nr. 4.1 S. 2 i.V.m. Nr. 2.1 S. 2). Freisitze müssen bereits vorhanden sein oder im Rahmen der Modernisierung nachgerüstet werden, soweit technisch und rechtlich möglich (Nr. 4.4.3 S. 3). Ein möglicher Förderausschluss gemäß Nr. 4.1.2 sowie Nr. 1.7.4 (Darlehensrestschuld) ist zu beachten.

Förderung (Nr. 4.5)

Darlehenshöhe*	Tilgungsnachlass
bis zu 100 % der anerkannten förderfähigen Bau- und Baunebenkosten max. 220.000 € / Wohnung	25 % bei der Förderung für die Einkommensgruppe A 15 % bei der Förderung für die Einkommensgruppe B Zusätzlicher Tilgungsnachlass für besondere Qualitäten (Nr. 4.5.4.2.1) <ul style="list-style-type: none"> - 5 % bei Erreichen des BEG Effizienzhaus 85 Standard (Ziff. 1) - 10 % bei Erreichen des BEG Effizienzhaus 70 Standard (Ziff. 2) - 15 % bei Erreichen des BEG Effizienzhaus 55 Standard (Ziff. 3) - 5 % bei Erreichen des Netto-Null-Standards (Ziff. 4) - 5 % bei ökologischem Dämmen (Ziff. 5) - 5 % bei 30-jähriger Zweckbindung (Ziff. 6) ein Mehr an Barrierefreiheit (Nr. 4.5.4.2.2)

* Bagatellgrenze 5.000 €

Zweckbindung (allgemeines Belegungsrecht)

Die Dauer der Zweckbindung beträgt wahlweise 25 oder 30 Jahre (Nr. 4.3 i.V.m. Nr. 2.3). Der geförderte Wohnraum ist in diesem Zeitraum bei Neuvermietung zu vermieten an Haushalte mit einem Wohnberechtigungsschein (WBS) der

- Einkommensgruppe A: Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW nicht übersteigt oder der
- Einkommensgruppe B: wirtschaftlich leistungsfähigere Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW um bis zu 40 Prozent übersteigt.

Mietbindung (Nr. 4.3.2)

Während der Dauer der Zweckbindung darf die in der Förderzusage festgelegte höchstzulässige Miete zuzüglich der zulässigen Mieterhöhungen nicht überschritten werden.

Bei bisher *nicht mietpreisgebundenen* Wohnungen setzt sich die Bewilligungsmiete aus der zuletzt vereinbarten Kaltmiete und dem Erhöhungsbetrag nach § 559 bis § 559d BGB zusammen. Grundsätzlich gelten folgende Mietobergrenzen:

Wohnungen für Mieter der	Bewilligungsmiete (Nr. 4.3.2.1 i.V.m. 2.3.2.1)*		Jährliche Erhöhung der Miete (Nr. 4.3.2.1 i.V.m. 2.3.2.3.1)
	M 1 – M 3	M 4	
Einkommensgruppe A	6,50 € / m ²	7,25 € / m ²	um 2,00 %
Einkommensgruppe B	7,55 € / m ²	8,40 € / m ²	

M2: Ahlen, Beckum, Beelen, Ennigerloh, Wadersloh

M3: Everswinkel, Oelde, Sassenberg, Sendenhorst, Warendorf

M4: Drensteinfurt, Ostbevern, Telgte

Gem. Nr. 4.3.2.1.1 sind bei Energiekosteneinsparungen Überschreitungen der Mietobergrenzen möglich:

- um das Einfache der errechneten Energiekosteneinsparung
 - o Energiekosteneinsparung: monatliche Kosten für Heizung & Warmwasserbereitung nach Modernisierung abzgl. Kosten vor Modernisierung
 - o maximal 0,60 € je qm Wohnfläche und Monat
 - o Einhaltung des insgesamt zulässigen Erhöhungsbetrages nach § 559 bis § 559d BGB
- zusätzlich für BEG-Standard
 - o Effizienzhaus 85: 0,10 € je qm Wohnfläche und Monat
 - o Effizienzhaus 70: 0,20 € je qm Wohnfläche und Monat
 - o Effizienzhaus 55: 0,30 € je qm Wohnfläche und Monat
 - o Netto-Null-Standard: 0,40 € je qm Wohnfläche und Monat

Bei bereits *preisgebundenen* Wohnungen wird die Miete nach Fertigstellung der Maßnahmen für die Dauer der ursprünglichen Preisbindung nach dem Kostenmietrecht ermittelt. Im Anschluss kann die Miete jährlich um 2 % erhöht werden (Nr. 4.3.2.2 i.V.m. Nr. 2.3.2.3).

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
marktübliche Verzinsung	nach Ablauf der Zweckbindung

+ 0,5 % bzw. die ersten zwei Jahre 0,0 % Verwaltungskostenbeitrag (Nr. 4.5.4.1 i.V.m. Nr. 10.3)

+ 2,0 % Tilgung (Nr. 4.5.4.3)

+ 0,4 % des Förderdarlehens als einmalige Verwaltungsgebühr der Bewilligungsbehörde für die Förderzusage

Die dauerhaften Belastungen sind halbjährlich an die NRW.BANK zu entrichten (Nr. 4.5.4.4). Der laufende Verwaltungskostenbeitrag der NRW.BANK wird von der Restvaluta ermittelt. Sondertilgungsmöglichkeiten bestehen ab dem 6. Jahr nach Tilgungsbeginn.

Auszahlungsraten (10.4.3)

1. 20 % nach Vorlage aller Unterlagen gemäß Auszahlungsverzeichnis,
2. 30 % bei Maßnahmenbeginn,
3. 30 % bei Fertigstellung der Maßnahmen und
4. 20 % nach Prüfung des Kostennachweises.

Finanzierung

Für den Fall, dass Finanzierungsmittel zur Deckung der im Förderantrag angesetzten Gesamtkosten aufgenommen werden, können diese 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. (Nr. 1.7.3)

Eigenleistungen müssen *nicht* erbracht werden (Nr. 1.7.2)

Allgemeine Informationen

Die voraussichtlichen Bau- und Baunebenkosten sind durch eine qualifizierte Kostenaufstellung, Kostenvoranschläge oder Gutachten anzugeben (Nr. 1.7.1). Die Finanzierung der Gesamtkosten muss gesichert sein. Über die tatsächlich anfallenden Kosten ist nach Maßnahmenfertigstellung ein Kostennachweis zu erbringen (Nr. 10.6.3).

Mit dem Bauvorhaben darf grundsätzlich erst nach der Erteilung der Förderzusage begonnen werden. Der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen gilt nicht als Vorhabenbeginn (Nr. 1.5).

Bitte nehmen Sie vor Antragstellung zur Prüfung Ihres Bauvorhabens Kontakt zu der Bewilligungsbehörde auf.

Ansprechpartner im Sachgebiet Wohnungsbauförderung der Kämmerei des Kreises Warendorf:

Frau Gette, Sachbearbeiterin Förderung,
Tatjana.Gette@kreis-warendorf.de

Tel. 02581-53-2043

Herr Wille, Sachbearbeiter Förderung,
Christian.Wille@kreis-warendorf.de

Tel. 02581-53-2059

Herr Krieger, Sachbearbeiter Technik
Hermann.Krieger@kreis-warendorf.de

Tel. 02581-53-2058

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