



Erste Änderung der Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2025

Runderlass
des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung

– 54.02.03.01-1-7348/2025 –

Vom 23. März 2026

1

Die Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2025 vom 29. Januar 2025 ([MBI. NRW. S. 270](#)) wird wie folgt geändert:

1. In der Überschrift wird jeweils die Angabe „2025“ durch die Angabe „2026“ ersetzt.

2. Nummer 1.3 wird wie folgt geändert:

a) Satz 1 wird durch den folgenden Satz ersetzt:

„Die für die Wohn- und Förderberechtigung maßgebliche 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 (im Folgenden kurz: EEWo NRW) beträgt aktuell

1. für einen 1-Personenhaushalt 23 540 Euro oder

2. für einen 2-Personenhaushalt 28 350 Euro sowie

zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 6 530 Euro.“

b) Satz 3 wird durch den folgenden Satz ersetzt:

„Die näheren Bestimmungen über die Ermittlung des Einkommens im Einzelfall sind dem EEWo NRW zu entnehmen.“

3. In Nummer 1.7.1 wird Satz 4 durch den folgenden Satz ersetzt:

„Bei Förderungen von selbstgenutztem Wohneigentum (Nummer 3) sowie bei Modernisierungsförderungen (Nummern 4, 5 und 7) sind die Gesamtkosten einschließlich deren Finanzierung von der Bewilligungsbehörde zu prüfen.“

4. Nummer 1.9 wird durch die folgende Nummer 1.9 ersetzt:

„1.9

Innovationsklausel

Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium kann zur Erprobung innovativer Bauprodukte und Verfahren, die einen Beitrag zur Ressourcenschonung leisten, Pilotprojekte mit abweichenden Fördergegenständen und -konditionen festlegen.“

5. Nach Nummer 1.9 wird die folgende Nummer 1.10 eingefügt:

„1.10

Besonderheiten bei Fördervorhaben in Bergbaugebieten

In Gebieten, in denen mit Einwirkungen des Bergbaus auf die Erdoberfläche zu rechnen ist oder in denen oberflächennahe Grubenbaue vorhanden sein können, hat die Bauherrschaft vor Erteilung der Förderzusage eine Erklärung der Bergbaugesellschaft über die Notwendigkeit von baulichen Anpassungsmaßnahmen und Sicherungsmaßnahmen und gegebenenfalls die Kostenübernahme beizubringen. Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn sich die Bauherrschaft an den Kosten erforderlicher Maßnahmen mit mehr als 3 Prozent der Kosten des Gebäudes (abzüglich der Kosten der Anpassungsmaßnahmen oder Sicherungsmaßnahmen) beteiligen soll. Sie ist ebenfalls ausgeschlossen, wenn ein Bergschadenverzicht vereinbart wurde. Ein Bergschadenminderwertverzicht bis zur Höhe von 10 Prozent des Verkehrswerts ist förderunschädlich. Eine grundbuchliche Sicherung eines Bergschadenminderwertverzichts ist auch im Range vor der Hypothek zur Sicherung der bewilligten Förderdarlehen zulässig. Die NRW.BANK kann Ausnahmen zulassen.

In der Förderzusage ist die Durchführung für notwendig gehaltener Anpassungsmaßnahmen oder Sicherungsmaßnahmen zur Auflage zu machen. Ist der Bauherrschaft nicht bekannt, ob Bergbau stattgefunden hat oder stattfindet, kann sie sich an die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in Nordrhein-Westfalen, wenden, die ihr gegebenenfalls auch die Anschrift des Bergbautreibenden mitteilt.“

6. In Nummer 2.1 wird nach Satz 1 der folgende Satz eingefügt:

„Baumaßnahmen zur Neuschaffung von Mietwohnraum sind nur förderfähig, wenn mindestens vier öffentlich-geförderte Wohnungen entstehen.“

7. Nummer 2.3.2.2.2 wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift wird durch die folgende Überschrift ersetzt:

„2.3.2.2.2

Pauschale für allgemeine Unterstützungsleistungen“

b) In Nummer 2.3.2.2.2 wird Satz 3 durch die folgenden Sätze ersetzt:

Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium lässt bei ambulanten Wohnangeboten für Menschen mit Behinderungen im Rahmen der Eingliederungshilfe im Zuge einer zweijährigen Erprobungszeit Abweichungen von dem in Satz 2 geregelten Kopplungsverbot zu. Eine Kopplung der in Satz 2 aufgeführten Leistungen mit dem Mietvertrag ist zulässig, wenn sie der Bewilligungsbehörde vor Erteilung der Förderzusage angezeigt wird und das Projekt nach dieser Förderrichtlinie gefördert wird. Eine nachträgliche Kopplung für bereits geförderte Projekte ist ausgeschlossen. Zum Zwecke der Evaluierung haben die Bewilligungsbehörden alle betroffenen Projekte gegenüber dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium anzuzeigen.

8. In Nummer 2.4.4 wird Satz 2 durch den folgenden Satz ersetzt:

„Dachflächen und Stellplatzflächen sind unter Berücksichtigung der Nutzung so zu planen und zu gestalten, dass diese sich für eine Solarnutzung so weit wie möglich eignen (§ 3 der Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen vom 6. Juni 2024 ([GV. NRW. S. 332](#)), im Folgenden kurz: SAN-VO NRW).“

9. In Nummer 2.4.8 wird nach Satz 10 der folgende Satz eingefügt:

„Die Gewährung von Zusatzdarlehen nach den Nummern 2.5.2 bis 2.5.10 scheidet bei Förderungen nach Nummer 2.1 Satz 1 Ziffer 2 aus.“

10. In Nummer 2.5.5 wird Satz 3 durch den folgenden Satz ersetzt:

„Nicht gefördert werden Holzfußböden, Türen, Möbel, Dachstühle und zementgebundene Holzhybridbaustoffe.“

11. In Nummer 2.5.6 wird Satz 3 durch den folgenden Satz ersetzt:

„Dieses Zusatzdarlehen erhöht sich

1. für jede Tür mit schwellenlosem Übergang zum Freibereich (Hauseingang, Terrasse, Balkon), unabhängig der generellen Anwendbarkeit der DIN 18040-2:2011-09, pauschal um 1 500 Euro und

2. für jede rollstuhlgerechte, unterfahrbare Einbauküche pauschal um 8 000 Euro.“

12. In Nummer 2.8 wird nach Satz 1 der folgende Satz eingefügt:

„Eine Förderung des Bestandserwerbs nach Nummer 3.1 Satz 3 ist in diesen Fällen ausgeschlossen.“

13. In Nummer 3.2 werden die Sätze 2 bis 4 gestrichen.

14. Nummer 3.4.2 wird wie folgt geändert:

a) Satz 3 wird durch den folgenden Satz ersetzt:

„Nach Abzug der vorgenannten Belastung und sonstigen Zahlungsverpflichtungen sollen zum Lebensunterhalt monatlich mindestens verbleiben (Mindestrückbehalt):

1. für einen Einpersonenhaushalt 1 010 Euro,
2. für einen Zweipersonenhaushalt 1 300 Euro und
3. für jede weitere Person 330 Euro.“

b) Die Sätze 13 und 14 werden durch die folgenden Sätze ersetzt:

„Ausgenommen hiervon ist die Höhe der Bewirtschaftungskosten, für die folgende Pauschalen jährlich anzusetzen sind:

1. Betriebskosten (einschließlich Heizkosten):

- a) Förderobjekte ab Baujahr 2014: 26,90 Euro/m²
- b) Förderobjekte ab Baujahr 1984: 32,00 Euro/m²
- c) Förderobjekte bis Baujahr 1983: 37,90 Euro/m²

2. Instandhaltungskosten:

- a) Förderobjekte ab Baujahr 2005: 11,49 Euro/m²
- b) Förderobjekte ab Baujahr 1995: 14,58 Euro/m²
- c) Förderobjekte bis Baujahr 1994: 18,62 Euro/m² und

3. Instandhaltungskosten je Garage und ähnlichem Einstellplatz 110,11 Euro.

Für die Verwaltung von Eigentumswohnungen ist jährlich ein Betrag von 445,29 Euro ansetzbar.“

15. Nummer 3.4.3 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 Nummer 2 wird nach der Angabe „Gesamtkosten“ die Angabe „im Sinne der Werthaltigkeit“ eingefügt.

b) Nach Satz 3 wird der folgende Satz eingefügt:

„Die Bemessung des Vermögens orientiert sich grundsätzlich an den Bestimmungen der Nummer 21.37 der Wohngeld-Verwaltungsvorschrift vom 28. Juni 2017 (BANz AT 10.07.2017 B5) in der jeweils geltenden Fassung.“

16. In Nummer 3.5.2 wird nach Satz 2 der folgende Satz eingefügt:

„In Fällen des Bestandserwerbs ist die Bewilligung eines Zusatzdarlehens nach dieser Nummer ausgeschlossen.“

17. In Nummer 3.5.3 werden nach Satz 1 die folgenden Sätze eingefügt:

„Soweit die Zahl der Kinder für die Höhe der Wohnraumfördermittel maßgebend ist, wird ein zum Haushalt gehörendes Kind angerechnet,

1. das die Voraussetzungen nach § 32 Absätze 1 bis 5 EStG erfüllt oder
2. dessen Geburt nach ärztlicher Bescheinigung oder Mutterpass erwartet wird.

Ändern sich die Verhältnisse bis zur Bewilligung zu Gunsten der Antragstellerin oder des Antragstellers, dürfen die günstigeren Verhältnisse zugrunde gelegt werden.“

18. Nummer 3.6.1 wird wie folgt geändert:

a) Satz 1 wird durch den folgenden Satz ersetzt:

„Das Förderdarlehen ist in den Fällen des Neubaus und des Ersterwerbs ab Bezugsfertigkeit oder beim Bestandserwerb ab Vollauszahlung zu verzinsen.“

b) In Satz 10 wird die Angabe „3,32“ durch die Angabe „3,58“ ersetzt.

19. In Nummer 3.6.2 wird in Satz 1 nach der Angabe „kann“ die Angabe „für Begünstigte der Einkommensgruppe A“ eingefügt.

20. In Nummer 4.1 wird nach Satz 1 der folgende Satz eingefügt:

„Nummer 2.1 Satz 2 gilt für Mietwohnraum entsprechend.“

21. In Nummer 4.1.2 wird Satz 1 durch den folgenden Satz ersetzt:

„Folgende Maßnahmen können nicht gefördert werden:

1. die Modernisierung von Ersatzwohnungen nach Nummer 2.3.1.2,
2. die Modernisierung von Wohnungen, deren Zweckbindung auf einer Bindungsverlängerung nach Nummer 8 oder einem Bindungserwerb nach Nummer 9 beruht,
3. die an Wohngebäuden mit Missständen oder Mängeln nach § 177 Absatz 2 und 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der jeweils geltenden Fassung vorgenommen werden sollen, wenn diese nicht durch die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zeitgleich behoben werden,
4. denen planungs- oder baurechtliche Belange entgegenstehen,
5. wenn ein Bergschadenverzicht vereinbart worden ist, wobei bei einer Bewilligung hingenommen werden kann, wenn ein Bergschadenminderwertverzicht bis zur Höhe von zehn Prozent des Verkehrswerts vereinbart wird,

6. die Installation von eigenständigen mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizkesseln nach Artikel 17 Absatz 15 der Europäischen Gebäuderichtlinie oder

7. die Installation von Klimaanlage.“

22. In Nummer 4.2 Satz 1 wird die Angabe „Begünstigten“ durch die Angabe „Begünstigte“ ersetzt.

23. In Nummer 4.3.2.1.1 wird Satz 3 durch den folgenden Satz ersetzt:

„Eine Überschreitung um bis zu 1 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat kann zugelassen werden für Wohnraum, der die Anforderungen des Netto-Null-Standards nach Nummer 2.5.4 Satz 1 Ziffer 2 erfüllt.“

24. In Nummer 4.3.3 wird Satz 5 durch den folgenden Satz ersetzt:

„Nummer 3.4.3 Satz 4 gilt entsprechend.“

25. In Nummer 4.4.5.1 wird Satz 1 durch die folgenden Sätze ersetzt:

„Eine Förderung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie kann nur über das in der SAN-VO NRW geforderte gesetzliche Maß hinaus erfolgen. Sie sind darüber hinaus nur förderfähig zur mindestens anteiligen Deckung des Eigenbedarfs im selbstgenutzten Wohneigentum sowie zur Erzeugung von Mieterstrom im Sinne des § 21 Absatz 3 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066) in der jeweils geltenden Fassung und zur mindestens anteiligen Allgemeinstromversorgung im Mietwohnungsbau.“

26. In Nummer 4.4.5.3 wird nach Satz 2 der folgende Satz eingefügt:

„Die Neuschaffung von zweiten Wohnungen in Eigenheimen wird nicht gefördert.“

27. In Nummer 4.5.4.2 Satz 2 Nummer 2 wird hinter der Angabe „Förderung“ die Angabe „von Mietwohnraum“ eingefügt.

28. Die Nummern 4.5.4.2.1 bis 4.5.4.2.3 werden durch die folgende Nummer 4.5.4.2.1 ersetzt:

„4.5.4.2.1

Zusätzliche Tilgungsnachlässe für besondere Qualitäten

Auf Antrag werden für das Förderdarlehen zudem die folgenden Tilgungsnachlässe gewährt:

1. 5 Prozent von der anerkannten Darlehenshöhe, wenn das Gebäude im Zuge der Modernisierung den BEG Effizienzhaus 85 Standard erreicht,

2. 10 Prozent für das Erreichen des BEG Effizienzhaus 70 Standards,

3. 15 Prozent für das Erreichen des BEG Effizienzhaus 55 Standards,

4. 5 Prozent für das Erreichen des Netto-Null-Standards nach Nummer 2.5.4 Satz 1 Ziffer 2,

5. 5 Prozent, wenn mit Ausnahme von Perimeterdämmung keine mineralölbasierten Dämmstoffe eingesetzt werden und mindestens die Außenfassade gedämmt wird und

6. 5 Prozent, wenn für Mietwohnraum eine Zweckbindung von 30 Jahren Dauer begründet wird.“

29. Die bisherige Nummer 4.5.4.2.4 wird zu Nummer 4.5.4.2.2 und in Satz 2 wird die Angabe „den Nummern 4.5.4.2.1 bis 4.5.4.2.3“ durch die Angabe „Nummer 4.5.4.2.1“ ersetzt.

30. In Nummer 5.1 wird Satz 2 durch den folgenden Satz ersetzt:

„Nummer 2.1 Sätze 2 und 3 gelten entsprechend.“

31. In Nummer 5.3 wird Satz 2 durch die folgenden Sätze ersetzt:

„Die Dauer der Zweckbindung beträgt einheitlich für alle öffentlich-geförderten Wohnplätze wahlweise 25 oder 30 Jahre. Bei Neubau, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden (Nummer 5.1 Satz 1 Ziffer 1) in Kommunen mit dem Mietniveau M4 und M4+ kann eine Zweckbindung von 35 oder 40 Jahre zugelassen werden, wenn die nachhaltige Vermietbarkeit gesichert ist.“

32. In Nummer 5.3.1 wird Satz 1 durch den folgenden Satz ersetzt:

„Die öffentlich-geförderten Wohnplätze sind Auszubildenden oder Studierenden für die Dauer ihrer Ausbildung zu überlassen.“

33. Nummer 5.4.1 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 wird die Angabe „Nummern 2.4.1 Sätze 1, 2 und 3, 2.4.2 und 2.4.5“ durch die Angabe „Nummer 2.4.1 Sätze 1 bis 3 sowie Nummern 2.4.2 und 2.4.5 entsprechend“ ersetzt.

b) Satz 2 wird gestrichen.

34. In Nummer 5.4.2 wird Satz 1 durch die folgenden Sätze ersetzt:

„Bei dem Neubau von Wohnplätzen für Auszubildende und Studierende sind die Regelungen in Nummer 2.4.4 Sätze 1, 2 und 4 entsprechend anzuwenden. Es können Gebäude mit bis zu 80 Wohnplätzen an einem Hauseingang öffentlich gefördert werden.“

35. In Nummer 5.4.3 Satz 5 wird nach der Angabe „Wohngemeinschaft“ die Angabe „für zwei oder mehr Personen“ gestrichen.

36. In Nummer 5.4.4.2 werden die Sätze 2 bis 4 durch die folgenden Sätze ersetzt:

„Die Voraussetzungen für die Förderung nach den Nummern 5.4.1 bis 5.4.3 gelten nicht. Die Nummern 4.4.4 und 4.4.5 Sätze 2 bis 6 gelten entsprechend.“

37. In Nummer 5.6.2 Satz 3 Nummer 2 wird die Angabe „Nummer 4.5.4.2.2“ durch die Angabe „Nummer 4.5.4.2.1“ ersetzt.

38. In Nummer 6.1 wird Satz 1 durch die folgenden Sätze ersetzt:

„Gefördert werden gemeinschaftliche Wohnformen wie Gruppenwohnungen und Clusterwohnungen für drei bis zwölf Personen, die nicht unter § 18 Absatz 1 des Wohn- und Teilhabegesetzes vom 2. Oktober 2014 ([GV. NRW. S. 625](#)) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden kurz: WTG) fallen. Gruppenwohnungen sind so auszugestalten, dass jede Person einen Individualbereich selbstbestimmt zur Miete bewohnt und ein Nutzungsrecht an den Gemeinschaftsflächen der Wohnung hat.“

39. In Nummer 6.4.1 wird die Angabe „Wohn- und Teilhabegesetzes vom 2. Oktober 2014 ([GV. NRW. S. 625](#)) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden kurz: WTG)“ durch die Angabe „WTG“ ersetzt.

40. In Nummer 8.1 Satz 1 wird hinter der Angabe „Bewilligungsbehörde“ die Angabe „bei Förderungen nach Nummer 2 und nach Nummer 6“ eingefügt.

41. In Nummer 9.4.1 Satz 3 Nummer 2 wird vor der Angabe „Wohnberechtigungsscheins“ die Angabe „gültigen“ eingefügt.

42. In Nummer 10.1.2.3 werden die Sätze 1 bis 4 durch die folgenden Sätze ersetzt:

„Das Verfahren zur Prüfung der Voraussetzungen der Antragstellerin oder des Antragstellers nach § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummern 2, 3 und 5 WFNG NRW durch die NRW.BANK ist frühzeitig, bei Aussicht auf eine Förderzusage im laufenden Förderjahr durch Übermittlung eines vorläufigen, aber vollständigen Förderantrags über das Förderportal „WohnWeb“ einzuleiten. Soweit Selbsthilfeleistungen erbracht werden sollen, prüft die NRW.BANK diese nach Höhe und Machbarkeit. Für die Anforderung der Kreditentscheidung ist der NRW.BANK der technisch abschließend geprüfte Förderantrag über das Portal „WohnWeb“ zu übermitteln, sobald keine Veränderungen mehr hinsichtlich der Planung (zum Beispiel Wohnungsanzahl, Wohnungsgröße, Baukosten, Finanzierungsmittel) absehbar sind.“

43. In Nummer 10.3.2 wird Satz 1 durch die folgenden Sätze ersetzt:

„Die NRW.BANK erhebt den Verwaltungskostenbeitrag nicht in den ersten zwei Jahren ab Leistungsbeginn. Die Regelung in Satz 1 ist befristet und gilt ausschließlich für Förderanträge, die bis zum Bewilligungsschlussstermin 2026 bewilligt werden.“

44. In Nummer 10.6.2 wird Satz 1 durch den folgenden Satz ersetzt:

„Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger zeigt an:

1. der NRW.BANK die Rohbaufertigstellung und das „wetterfeste Gebäude“ durch die beauftragte Architektin, den beauftragten Architekten oder das ausführende Bauunternehmen und
2. der Bewilligungsbehörde die Bezugsfertigkeit auf vorgeschriebenem Vordruck.“

45. In Nummer 11.4 werden die Sätze 1 und 2 durch die folgenden Sätze ersetzt:

„Für Förderanträge, die bis zum Inkrafttreten der aktuell geltenden Fassung dieses Runderlasses bereits gestellt, aber noch nicht bewilligt wurden, kann auf Antrag die Förderrichtlinie in der Fas-

sung vom 29. Januar 2025 angewendet werden. Unbeschadet von Satz 1 finden die Nummer 1.10 und 10.3.2 in der aktuell geltenden Fassung auch auf diese Förderanträge Anwendung.“

2

Dieser Runderlass tritt am Tag nach der Veröffentlichung im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen in Kraft. Gleichzeitig treten der Runderlass über die ergänzenden Fördervoraussetzungen und Verfahrensvorschriften bei Fördervorhaben in Bergbaugebieten vom 14. Februar 2022 - 54.02.03.02-000001-2022-0000353- (n.v.) sowie die Runderlasse über die Gewährung eines Ergänzungsdarlehens für Bauvorhaben mit einer Förderzusage aus dem Jahr 2021 vom 4. August 2022 - 402-54.02.03.02-01-2022-3369 - (n.v.) und 26. Oktober 2022 - 402-54.02.03.02-01-2022-4652 - (n.v.) außer Kraft.