

MERKBLATT

MODERNISIERUNGSFÖRDERUNG.



Darlehen der NRW.BANK zur Förderung der Modernisierung

Gesetzliche Grundlagen:

- Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW)
- Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land NRW 2026 (FRL öff Wohnen NRW 2026)

Wer wird gefördert?

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

Nutzen Sie den Chancenprüfer der NRW.BANK für Ihr individuelles Einkommen.

Was wird gefördert?

Das Land NRW fördert die Modernisierung von Wohnraum in NRW bei denen der Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes nachhaltig erhöht wird. Förderfähig sind bauliche Maßnahmen der Modernisierung in und an bestehenden Wohngebäuden und auf dem zugehörigen Grundstück.

Was sind förderfähige Maßnahmen?

- Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz
 - Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit
 - Um- und Ausbau von Wohngebäuden
 - Anpassungsmaßnahmen an Klimafolgen
 - Maßnahmen zur Verbesserung des Sicherheitsempfinden und Einbruchschutz
 - Digitalisierung
- **sonstige Instandsetzungen**, die nicht durch die Modernisierung verursacht werden, sind förderfähig, sofern sie gleichzeitig mit der Modernisierung durchgeführt werden und weniger als 50 % der Kosten aller Baumaßnahmen ausmachen. Ebenfalls förderfähig sind Instandsetzungsmaßnahmen, die durch die geförderten Maßnahmen verursacht werden und Gutachten, Konzepte, z. B. Energiegutachten, die im Zusammenhang mit den geförderten Maßnahmen stehen.

Wann kann der Baubeginn erfolgen?

Es ist ausreichend, wenn der Förderantrag vor Vorhabenbeginn gestellt wird. Der vorzeitige Baubeginn erfolgt auf eigenem Risiko. **Ein Rechtsanspruch auf Gewährung einer Förderung besteht nicht.** Eine vorherige Beratung wird empfohlen (Details können der Nr. 1.5 und 1.1.2 der FRL öff Wohnen NRW 2026 entnommen werden).

In welcher Höhe wird das Darlehen gewährt?

- bis zu 100 % der anerkannten förderfähigen Bau- und Baunebenkosten einschl. Instandsetzungsanteil
- maximal bis zu **220.000 €** pro Wohnung / Eigenheim.

Darlehensbeträge unter 5.000,00 € je Wohnung / Eigenheim werden nicht bewilligt (Bagatellgrenze).

Wie sind die Darlehenskonditionen?

Zinssatz:	0,0 % in den ersten 5 Jahren ab Leistungsbeginn, danach 0,5 % bis zum Ablauf der Zweckbindung, danach 2 % über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB, jeweils nach weiteren 10 Jahren Verzinsung auf Grundlage des dann gültigen Basiszinssatzes
Zinsbindung:	30 Jahre nach Fertigstellung
Tilgung:	2,0 % p.a. (außerplanmäßige Tilgungen sind nach 5 Jahren ab Bezugsfertigkeit möglich)
Verwaltungskostenbeitrag NRW.BANK:	0,5 % p.a. ab dem dritten Jahr nach Leistungsbeginn, berechnet vom jeweiligen Restkapital
Auszahlung	100 % in folgenden Raten: <ul style="list-style-type: none">- 20 % nach Vorlage aller Unterlagen gemäß Auszahlungsverzeichnis- 30 % bei Maßnahmenbeginn- 30 % bei Fertigstellung der Maßnahmen- 20 % nach Prüfung des Kostennachweises
Gebühr Kreis Coesfeld:	einmalig 0,4 % des bewilligten Darlehens (Mindestgebühr 60,00 €)

Auf Antrag wird ein anteiliger Tilgungsnachlass in Höhe von 25 % **des nach Prüfung des Kostennachweises anerkannten Darlehens** für die **Einkommensgruppe A** gewährt.

Zusätzliche Tilgungsnachlässe bis zu 30 Prozent für besondere Qualitäten sind für beide Einkommensgruppen möglich
(Details können der Nr. 4.5.4.2.1 der FRL öff Wohnen NRW 2026 entnommen werden).

Bei Nachweis einer **Schwerbehinderung** oder eines **Pflegegrades** ist auf Antrag ein **erhöhter Tilgungsnachlass** für ein Mehr an Barrierefreiheit von 50 Prozent möglich
(Details können der Nr. 4.4.5.2 der FRL öff Wohnen NRW 2026 entnommen werden).

Welche konkreten Maßnahmen sind förderfähig?

Die technischen und qualitativen Anforderungen können den Nr. 4.4 der FRL öff Wohnen NRW 2026 entnommen werden.

Beispielhaft sind hier zu nennen:

- Maßnahmen zur **Verbesserung der Energieeffizienz** wie z. B.
 - Wärmedämmung der Außen- oder Innenwände, sowie der Geschossdecken
 - Einbau von Fenstern und Fenstertüren, Dachflächenfenstern und Außentüren
 - Heizungs- und Warmwasseranlagen
 - Errichtung von PV-Anlagen (einschl. Speichertechnik) – bei Erneuerung der Dachhaut wird jedoch nur der über das in der SAN-VO NRW geforderte gesetzliche Maß hinausgehende Anteil gefördert

Hinweis

Die Baumaßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz sind **durch ein Fachunternehmen** durchzuführen. Energetische Einzelmaßnahmen haben die Anforderungen der Richtlinie BEG EM zu erfüllen. Die Einhaltung der energetischen Mindestanforderungen gem. Nr. 4.4.4 FRL öff Wohnen NRW 2026 ist durch Ausstellungsberechtigte für Energieausweise nach § 88 GEG zu bestätigen. **Nicht gefördert werden** Nachtstromspeicherheizungen und die Installation von eigenständigen mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizkesseln. Hybride Heizungsanlagen sind nur förderfähig, wenn diese mit einem erheblichen Anteil erneuerbarer Energie (beispielsweise in Kombination eines Heizkessels mit Solarthermie oder einer Wärmepumpe) kombiniert sind. Klimaanlage sind ebenfalls nicht förderfähig.

- Maßnahmen für ein **Mehr an Barrierefreiheit** durch nachhaltige Reduzierung von Barrieren, die der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen NRW (VV TB NRW) entsprechen, z. B.
 - Anpassung von Sanitärräumen nach den Vorschriften des Baurechts, mindestens jedoch der Einbau eines barrierefreien Duschplatzes (Wasserschutzkante von höchstens 2 cm)
 - Reduzierung von Barrieren bzw. barrierefreie Gestaltung der äußeren Erschließung auf dem Grundstück
 - Änderung der Grundrisse, um barrierearme bzw. barrierefreie Wohnflächen oder zusätzliche Bewegungsflächen zu erhalten
- Maßnahmen zur Änderung und Erweiterung von Wohnraum durch **Umbau von Wohngebäuden**, z.B.
 - Dachgauben
 - Anbau zur angemessenen Wohnraumversorgung
- Maßnahmen zur **Anpassung an Klimafolgen**, z. B.
 - Dach und Hausfassadenbegrünung
 - Installation von Verschattungselementen am Gebäude
- Maßnahmen zur **Verbesserung des Sicherheitsempfindens** und zur **Digitalisierung**, z. B.
 - Einbau von Sicherheitstechnik zum Schutz gegen Einbruch einschl. Verriegelung von Fenstern oder Fenster- und Kellertüren

Welche Grundvoraussetzungen sind zu erfüllen?

- Der in NRW liegende Wohnraum ist nicht durch Immissionen erheblich beeinträchtigt.
- Der Wohnraum lässt gesunde Wohnverhältnisse erwarten.
- Die Finanzierung der Gesamtkosten erscheint gesichert.
- Einhaltung der Einkommensgrenzen (s.o.)

Können Selbsthilfeleistungen durchgeführt werden?

Ja, sofern sie die technischen Anforderungen erfüllen. Anrechenbar sind dabei lediglich die Kosten für Materialien. Ausgenommen sind Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz.

Ist eine Kombination mit anderen Förderprogrammen möglich?

Ja! – Die gleichzeitige Inanspruchnahme von Fördermitteln aus anderen Programmen für die nach dieser Richtlinie geförderten Maßnahme ist zulässig. Zur Gesamtfinanzierung vorgesehene Zuschüsse aus anderen Förderungen sind bei der Darlehensberechnung in Abzug zu bringen. Insgesamt darf die Summe der Fördermittel die Gesamtkosten nicht übersteigen.

Welcher energetische Standard muss erreicht werden?

Energetische Einzelmaßnahmen sind förderfähig, wenn sie den Anforderungen der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM) entsprechen.

Welche Zweckbindungen sind zu beachten?

Die Förderobjekte sind von den Förderempfängern und beziehungsweise oder ihren Angehörigen dauerhaft zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen (Zweckbindung). Die Verpflichtung zur Selbstnutzung beginnt bei Fertigstellung und gilt bis zum Ende der in der Förderzusage festgelegten Dauer der Zinsbindung (30 Jahre). Wird das Förderdarlehen vollständig (planmäßig oder außerplanmäßig) zurückgezahlt, gilt die Zweckbindung bis zum Zeitpunkt der Rückzahlung.

Wer bewilligt das Darlehen?

Für Wohneinheiten, die sich im Kreisgebiet Coesfeld befinden, wird das Darlehen vom Kreis Coesfeld bewilligt. Die anschließende Darlehensauszahlung sowie die Darlehensverwaltung erfolgen dann durch die NRW.BANK in Münster.

Anschrift der Bewilligungsbehörde:

Kreis Coesfeld
Der Landrat
63 – Bauen, Wohnen und Immissionsschutz
Friedrich-Ebert-Str. 7
48653 Coesfeld

Wie erfolgt die Beantragung eines Förderdarlehens?

- Gern kann zunächst ein unverbindliches Beratungsgespräch durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Gespräches kann unter anderem geklärt werden, ob die Einkommensgrenze eingehalten wird
- Vor Antragstellung müssen die Kosten ermittelt werden (Kostenvoranschläge der Firmen oder Kostenschätzungen eines Architekten).

Wo sind weitere Informationen und die Antragsformulare zu finden?



[FRL öff Wohnen NRW 2026](#)



[Chancenprüfer der NRW.BANK](#)



[Serviceportal Kreis Coesfeld](#)



[Antragsunterlagen NRW.BANK](#)

Wer sind Ihre Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner?

Fabian Erben

Telefon: 02541/18-6407

E-Mail: fabian.erben@kreis-coesfeld.de

für **technische Fragen** ausgenommen Maßnahmen Nr. 4.4.5.2 FRL öff Wohnen NRW 2026 –
Maßnahmen für ein Mehr an Barrierefreiheit:

Bernardette Kämer

Telefon: 02541/18-6404

E-Mail: bernardette.kaemer@kreis-coesfeld.de

Andreas Brambrink

Telefon: 02541/18-6408

E-Mail: andreas.brambrink@kreis-coesfeld.de

für **technische Fragen** bei Maßnahmen Nr. 4.4.5.2 FRL öff Wohnen NRW 2026 –
Maßnahmen für ein Mehr an Barrierefreiheit:

Annette Manai-Joswowitz

Telefon: 02541/18-6405

E-Mail: annette.manai-joswowitz@kreis-coesfeld.de

Haftungsausschluss:

Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert und zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte übernimmt der Kreis Coesfeld keine Gewähr.