



Öffentliche Wohnraumförderung 2025

Förderung von baulichen Maßnahmen der **Modernisierung im Mietwohnungsbau**

Ziel:	Bauliche Maßnahmen zur Modernisierung in und an bestehenden Wohngebäuden und auf dem zugehörigen Grundstück, um eine insgesamt zeitgemäße Wohnqualität zu erreichen. Insbesondere durch die Erhöhung des Gebrauchswertes von Wohnraum, die dauerhafte Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse, die Reduzierung von Barrieren, die Erhöhung der Energieeffizienz, Schutzmaßnahmen vor Einbruch, die Änderung bestehenden Wohnraums und die Schaffung eines attraktiv gestalteten und sicheren Wohnumfeldes.
Antragsberechtigt:	Bestandshalter*innen von Mietwohngebäuden
Gefördert werden	Förderfähig sind alle baulichen Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung in und an bestehenden Wohngebäuden und auf dem zugehörigen Grundstück (Wohnumfeld), sofern sie die technischen Anforderungen erfüllen: Verbesserung der Energieeffizienz z.B. Wärmedämmungen, Einbau Fenster und Heizungen, Installation Photovoltaikanlagen Verbesserung der Barrierefreiheit z.B. Barrieren-Reduzierung Stufen/Schwellen, Einbau von Türen, Anpassung Sanitärräume Umbau von Wohngebäuden z.B. Zusammenlegung von Mietwohnungen Anpassungsmaßnahmen an Klimafolgen z.B. Dach-/Fassadenbegrünung, Regenwasser-Nutzung, Sicherung vor Starkregen/Hochwasser Verbesserung des Sicherheitsempfindens und Maßnahmen zur Digitalisierung z.B. Einbruch-, Brandschutz, Verbesserung der inneren Erschließung Alle Möglichkeiten können Sie bei der Bewilligungsbehörde erfragen. Unter besonderen Fördervoraussetzungen ist die Modernisierung von höhergeschossigen Gebäuden der 1960er und 1970er Jahre möglich. Nicht förderfähig sind u.a.: - Wohnungen, deren Wohnfläche kleiner als 35 Quadratmeter ist - Wohnungen, die bei Antragsstellung weniger als fünf Jahre bezugsfertig sind
Art und Höhe der Förderung:	Zinsgünstige Darlehen aus Mitteln der NRW.BANK zur Finanzierung in Höhe von bis zu 220.000 € je Wohnung , höchstens jedoch 100 Prozent der anerkannten förderfähigen Bau- und Baunebenkosten. Die Mehrfachförderung bis zum Erreichen des Darlehenshöchstbetrages ist ebenfalls möglich.
Darlehenskonditionen:	Zinsen 0,00 (für die die ersten 5 Jahre der Bindung, danach 0,5%), nach Ablauf der Bindung: marktübliche Verzinsung Tilgung 2,0% Verwaltungskostenbeitrag 0,5% jährlich (berechnet vom jeweiligen Restkapital) Bearbeitungsgebühr 0,4% der Darlehenssumme Tilgungsnachlass in Höhe von 25% möglich (Einkommensgruppe A) oder 15% (Einkommensgruppe B) -Erhöhung jeweils um 5% bei Erreichen des energetischen Standards „Effizienzhaus 85, 70, 55“ Netto-Null-Standard, ökologischer Dämmung und 30-jähriger Zweckbindung. Weiterhin ist ein erhöhter Tilgungsnachlass für den individuellen Bedarf bei Schwerbehinderung oder Pflegegrad erreichbar. Absicherung des Darlehens durch Eintragung einer Hypothek.
Wesentliche Bedingungen:	- Es soll der BEG Effizienzhaus 100 Standard erreicht werden - Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit der Förderempfängerin/ des Förderempfängers - Föderausschluss bei Maßnahmenbeginn vor Erteilung der Förderzusage - Darlehensbeträge unter 5.000 € werden nicht bewilligt - Gesichert erscheinende Finanzierung der Gesamtkosten - Weitere wohnungswirtschaftliche Förderprogramme können ergänzend eingesetzt werden - Gefördeter Mietwohnraum nur für Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze nicht übersteigt (Einkommensgruppe A) oder wirtschaftlich leistungsfähigere Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW um bis zu 40 Prozent übersteigt (Einkommensgruppe B).
Miete:	Preisgebundener Wohnungsbestand: Mieterhöhung unter Berücksichtigung des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG), der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) und der Neubaumietenvorordnung (NMV 1970). Nicht preisgebundener Wohnungsbestand: Mieterhöhung im Rahmen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ist zulässig bis zur Bewilligungsmiete von 7,85 € plus einfache Energiekosteneinsparung (max. 0,60 €, bei Erreichen „Effizienzhaus 85,70,55“ jeweils weitere 0,10 €, bei Erreichen des Netto-Null-Standards bis zu 1 €)
Belegungsbindung:	Wahlweise 25 oder 30 Jahre
Rechtl. Grundlagen	Richtlinie zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum in NRW (RL Mod), Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (in den jeweils aktuellsten Fassungen)
Information und Beratung:	Amt für Wohnungswesen Gottfried-Hagen-Str. 46-48, 51105 Köln Verwaltung: Frau Hänichen, Tel. 0221 / 221-34641 Technik: Frau Bartels, Tel. 0221 / 221-25179
Weitere Informationsquellen:	NRW-BANK – Bereich Wohnraumförderung Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen www.nrbank.de www.mhkbd.nrw