

Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung am 29.06.2026

Öffentliche Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen 2026



Landeshauptstadt Düsseldorf
Amt für Wohnungswesen

Öffentliche Wohnraumförderung in NRW 2026

Fördervolumen

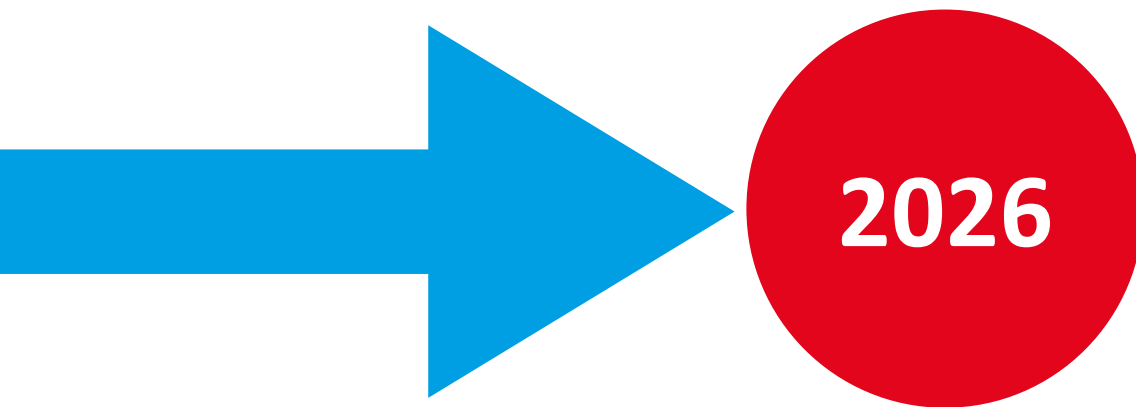
	2023	2024	2025	2026	
Nordrhein-Westfalen	1,6 Mrd. EUR	1,7 Mrd. EUR	1,9 Mrd. EUR	2,65 Mrd. EUR	für die Förderschwerpunkte: • Neuschaffung von Mietwohnraum inkl. Erwerb und Verlängerung von Bindungen • Quartiersförderung • Modernisierungsförderung • Wohnplätze für Auszubildende und Studierende • Eigentumsförderung
Landeshauptstadt Düsseldorf	60 Mio. EUR	65 Mio. EUR	65 Mio. EUR	73,4 Mio. EUR* / 80 Mio. EUR	zugewiesenes (Global-)budget für die: • Neuschaffung von Mietwohnraum • Modernisierungsförderung • Eigentumsförderung

*aktuelle Budgetzuteilung; Änderung durch Abschluss einer neuen Vereinbarung über ein Globalbudget in Aussicht

Mittelherkunft: Mittel der NRW.BANK, Bundesfinanzhilfen sowie originäre Landesmittel

Öffentliche Wohnraumförderung in NRW 2026

Förderrichtlinie „Öffentliches Wohnen 2025 im Land Nordrhein-Westfalen“



- Bisherige Förderrichtlinie wurde durch Änderungserlass angepasst
- Geltungsdauer für 2026

Öffentliche Wohnraumförderung in NRW 2026

Förderkonditionen

Struktur und zentrale Vorgaben der Förderkonditionen aus der FRL öff Wohnen NRW 2025 bleiben weitgehend unverändert.

Dies betrifft

- die Höhe der Grund- und Zusatzdarlehen,
 - Ausnahme: Tilgungsnachlass für die Einkommensgruppe B in der Eigentumsförderung entfällt.
- die Bewilligungsmieten,
- die Regelungen über die Verwaltungskostenbeiträge (VKB)
 - Änderung ab dem Förderjahr 2027: VKB wird wieder uneingeschränkt erhoben, unabhängig vom Zeitpunkt der Antragstellung
- die Fortführung der Zinsverbilligung.
 - Überprüfung der Höhe und Dauer der gewährten Zinsverbilligung angekündigt.

Öffentliche Wohnraumförderung in NRW 2026

Darlehensbeträge – Übersicht Grunddarlehen

Mietwohnungsbau	
Grunddarlehen	
Einkommensgruppe A	3.490 EUR/m²
Einkommensgruppe B	2.350 EUR/m²



Modernisierungsförderung	
Grunddarlehen	
Höchstbetrag pro Wohnung oder Eigenheim	220.000 EUR

Wohnplätze für Auszubildende und Studierende	
Grunddarlehen	
für jeden Wohnplatz	95.000 EUR
Modernisierungspauschale bis zu je Wohnplatz	110.000 EUR

Eigentumsförderung	
Grunddarlehen	
Einkommensgruppe A	184.000 EUR
Einkommensgruppe B	110.000 EUR

Öffentliche Wohnraumförderung in NRW 2026

Mietwohnungsbau - Bewilligungsmieten



	2026
Einkommensgruppe A	7,85 EUR/m ²
Einkommensgruppe B	9,00 EUR/m ²

Mieterhöhung

Die höchstzulässige Miete (Bewilligungsmiete) erhöht sich ab dem Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage alle 12 Monate um 2 %.

Entwicklung der Miete bei Förderzusage in 2026

Jahr	2026	2027	2028	2029	2036	2046	2056
Einkommensgruppe A	7,85	8,01	8,17	8,33	9,57	11,66	14,22
Einkommensgruppe B	9,00	9,18	9,36	9,55	10,97	13,37	16,30

Öffentliche Wohnraumförderung in NRW 2026

Mietwohnungsbau - Städtebauliche und technische Fördervoraussetzungen

Die grundlegenden städtebaulichen und technischen Fördervoraussetzungen aus der FRL öff Wohnen NRW 2025 wurden beibehalten, z.B.:

- maximal 6 Vollgeschosse
- Grünfläche = 1/3 der Grundstücksfläche
- Gesamtwohnfläche mind. 35m²
- mind. BEG Effizienzhaus 55
- Quotenregelung (max. Anteil öff. gef. Wohnungen sowie Verteilung auf Einkommensgruppe A und B)
- Vorlage Baugenehmigung vor Förderzusage

Öffentliche Wohnraumförderung in NRW 2026

Eigentumsförderung – Zinsstaffelung, Tilgungsnachlässe

Tilgungsnachlässe	
Einkommensgruppe A	10 % Grunddarlehen, 10-50 % Zusatzdarlehen
Einkommensgruppe B	Entfällt mit FRL öff Wohnen NRW 2026

Zinsen 2026	
Einkommensgruppe A	0,5% für 30 Jahre ab Leistungsbeginn
Einkommensgruppe B	0,5% für 5 Jahre ab Leistungsbeginn



Förderempfänger*in weist vor Ablauf der Zinsbindung nach, dass das Einkommen nach § 13 Abs.1 WFNG NRW weiterhin unter die Einkommensgruppe B fällt?



0,5% Zinsen p.a. für **weitere 25 Jahre**

2% Zinsen p.a. über den dann gültigen Basiszinssatz für **weitere 5 Jahre**

Öffentliche Wohnraumförderung in NRW 2026

Einkommensgrenzen

Einkommensgrenzen nach § 13 Abs. 1 und 4 WFNG NRW in Verbindung mit dem „Einkommenserlass Wohnen Nordrhein-Westfalen“ zum 01.01.2026 gleichbleibend zum Förderjahr 2025:

Personenkreis	Einkommensgrenze in EUR	
	bis 31.12.24	Seit dem 01.01.25
Alleinstehende	20.420	23.540
2-Personen-Haushalt	24.600	28.350
Zuschlag für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	5.660	6.530
Zuschlag für jedes zum Haushalt gehörende Kind	740	860

Öffentliche Wohnraumförderung in NRW 2026

Einkommensgrenzen seit dem 01.01.2025 unverändert

Personenkreis	Einkommensgrenze in EUR	max. Jahresbruttoeinkommen* in EUR		
		Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B	Städt. Impulsförderung
		Überschreitung der Einkommensgrenze		
		keine	40%	90%
Alleinstehende	23.540	38.000	52.700	71.100
2-Personen-Haushalt (kein Kind)	28.350	51.700	69.400	91.600
2-Personen-Haushalt (1 Kind)	29.210	53.100	71.300	94.100
3-Personen-Haushalt (1 Kind)	35.740	57.000	79.400	107.300
4-Personen-Haushalt (2 Kinder)	43.130	68.600	95.500	129.200
5-Personen-Haushalt (3 Kinder)	50.520	80.100	111.700	151.200
6-Personen-Haushalt (4 Kinder)	57.910	91.700	127.900	173.100

*Steuerzahlende, die Pflichtbeiträge zur Kranken- und Rentenversicherung entrichten

Öffentliche Wohnraumförderung in NRW 2026

Bindungserwerb

	2026
Gegenstand der Förderung	freie Wohnungen oder ohne Zweckbindung vermietete Wohnungen
Zielgruppe (Belegungsbindung)	Begünstigte der Einkommensgruppe A
Bewilligungsmiete (Mietbindung)	7,85 EUR/m ² (Bei bestehenden Mietverträgen kann die darin festgesetzte Miete nach den Vorschriften des BGB bis maximal zur Bewilligungsmiete erhöht werden.)
Dauer der Zweckbindung (Belegungs- und Mietbindung)	wahlweise 5 oder 10 Jahre
Art der Förderung	Einmaliger Festbetragszuschuss pro Quadratmeter Wohnfläche und Anzahl der Monate der gewählten Zweckbindung.
Höhe der Förderung	3,00 EUR je qm und Monat
Voraussetzungen	• Anforderung des Wohnraumstärkungsgesetz erfüllt • Freisitz vorhanden • Wohnungen frei oder an wohnberechtigte Haushalte vermietet • Wohnungen unterliegen i.d.R. seit min. 3 J. keiner Zweckbindung

Wichtig im Verfahren: Keine Antragstellung ohne WBS der Mieter*innen!!!

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Landeshauptstadt Düsseldorf
Amt für Wohnungswesen