

NRW.BANK Eigentumsförderung: Modernisierung

Geprüft und aktualisiert: 07/2026 · Christian Sperling

DIE KURZE ANTWORT

Förderberechtigt sind Haushalte mit kleinem bis mittlerem Einkommen (Einkommensgruppe A oder B), geprüft durch die kommunale Bewilligungsbehörde, ein erster Richtwert liefert der Chancenprüfer der NRW.BANK. Möglich ist ein Darlehen bis 220.000 € mit 100 % Finanzierungsanteil, Zins 0,0 % für die ersten 5 Jahre, danach 0,5 % p.a., plus Tilgungsnachlass von 25 % (Gruppe A) bzw. 15 % (Gruppe B), der sich durch Effizienzhaus-Standard oder Netto-Null-Standard auf bis zu 50 % erhöht. Der Antrag läuft über die Bewilligungsbehörde vor Maßnahmenbeginn, nicht über die Bank.

Wer die Einkommensgrenzen einhält, findet in diesem Programm eines der günstigsten Sanierungsdarlehen Deutschlands, mit einem Zins von faktisch null in den ersten fünf Jahren.

Bin ich förderberechtigt?

Antragsberechtigt sind Haushalte mit kleinem bis mittlerem Einkommen, eingeteilt in Einkommensgruppe A oder B nach § 13 WFNG NRW. Ein erster Richtwert liefert der **Chancenprüfer der NRW.BANK**, verbindlich entscheidet die Bewilligungsbehörde anhand der eingereichten Unterlagen.

Gefördert wird die Modernisierung von selbst genutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen in NRW.

Wie viel Förderung ist möglich?

Darlehenshöhe	bis 220.000 €, Finanzierungsanteil bis 100 % der Kosten
Zins Jahre 1–5	0,0 %

Zins ab Jahr 6	0,5 % p.a.
Zinsbindung	bis zum Ende der Zinsverbilligungsdauer
Tilgung	2 % p.a.
Tilgungsnachlass Basis	25 % (Einkommensgruppe A), 15 % (Einkommensgruppe B)

Bonus-Aufschläge auf den Tilgungsnachlass, jeweils +5 Prozentpunkte, kumulierbar:

Effizienzhaus 85	BEG-Standard erreicht
Effizienzhaus 70	BEG-Standard erreicht
Effizienzhaus 55	BEG-Standard erreicht
Netto-Null-Standard	Wärmeversorgung vollständig aus gebäudenah erzeugter erneuerbarer Energie
Ökologische Dämmstoffe	ausschließlich nicht mineralölbasierte Dämmstoffe, außer Perimeterdämmung

Bei Maßnahmen für Menschen mit Schwerbehinderung (ab GdB 50) oder Pflegebedürftigkeit steigt der Tilgungsnachlass für diesen Darlehensteil auf 50 %. In Summe sind damit bis zu 50 % Teilschulderlass erreichbar, kein Zinsvorteil, sondern eine direkte Reduzierung der Darlehensschuld nach Vollauszahlung.

Steuerhinweis: Der Tilgungsnachlass ist in der Regel zu versteuern, sprich Deinen Steuerberater aktiv darauf an.

Eigenleistung ist bei diesem Programm nicht zwingend vorgeschrieben, außerplanmäßige Tilgungen sind nach 5 Jahren ohne Vorfälligkeitsentschädigung möglich.

Was wird gefördert, was nicht?

Förderfähig: alle baulichen Modernisierungsmaßnahmen, die den Gebrauchswert nachhaltig erhöhen (Barrierefreiheit, Einbruchschutz), Energie nachhaltig einsparen oder das Klima schützen, sowie Wohnraumschaffung durch Um- und Ausbau. Instandsetzungskosten sind mitfinanzierbar, solange die Modernisierung überwiegt. Seit einer Programmweiterung auch: Instandsetzung bei Unwetter- oder Hochwasserschäden sowie Photovoltaikanlagen.

Nicht förderfähig: Schaffung von Einliegerwohnungen durch Um- oder Ausbau, Installation von Klimaanlageanlagen.

Kombinierbar mit anderen Programmen?

Ja, ausdrücklich. Die gleichzeitige Nutzung von Fördermitteln aus anderen Programmen ist zulässig, solange die Gesamtsumme die förderfähigen Kosten nicht übersteigt. In der Praxis empfiehlt sich diese Reihenfolge: zuerst Bundeszuschüsse (BAFA BEG EM oder KfW 458) beantragen, diese von den Gesamtkosten abziehen, den Rest über die NRW.BANK-Modernisierung finanzieren.

Das Programm schließt sich mit **NRW.BANK.Gebäudesanierung** nicht gegenseitig aus: In manchen Fällen lässt sich ein Teil der Maßnahmen über das einkommensunabhängige Gebäudesanierungsdarlehen (Hausbank) und ein anderer Teil über das einkommensabhängige Modernisierungsprogramm (Bewilligungsbehörde) finanzieren, ein Energieberater und die Bewilligungsbehörde ermitteln die optimale Aufteilung.

Eine vollständige Übersicht aller Kombinationsregeln liefert der Ratgeber [Förderprogramme kombinieren](#).

Antragsweg und Fristen

Der Antrag läuft auf den vorgesehenen Vordrucken bei der **Stadt- oder Kreisverwaltung (Bewilligungsbehörde)**, in deren Gebiet die Immobilie liegt, nicht über die Bank. Ein vorzeitiger Beginn der Maßnahme schließt die spätere Förderung aus, die Bewilligungsbehörde kann in Ausnahmefällen einem vorzeitigen Beginn zustimmen.

Kommunale Besonderheit: Einzelne Städte erweitern die Landesförderung eigenständig. Gelsenkirchen hat als bisher einzige Stadt in NRW die Einkommensgrenze für dieses Programm im Stadtgebiet vollständig aufgehoben. Frag bei Deiner Stadt- oder Kreisverwaltung nach, ob lokale Sonderregelungen gelten.

Eine ausführliche Übersicht, wer welchen Antrag stellt, liefert der Ratgeber [Fördermittel beantragen: Hausbank, Bewilligungsbehörde oder selbst?](#).

QUELLEN UND STAND

- § NRW.BANK, Programmseite Eigentumsförderung – Modernisierung, Stand 07/2026
- § Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land NRW 2025, Änderung vom 23.03.2026
- § Offizielle Programmseite: [NRW.BANK](#)