



Niedersächsisches Ministerialblatt

76. (81.) Jahrgang

Hannover, den 1. Juli 2026

Nummer 317

Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Bauen

Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von selbst genutztem Wohneigentum (RL Wohneigentum 2026)

RdErl. d. MW v. 25.06.2026 – 60-25110-3//000-26 –

– VORIS 23400 –

Inhaltsübersicht

1. Zuwendungszweck, Rechtsgrundlage
2. Gegenstand der Förderung
3. Zuwendungsempfängerinnen und Zuwendungsempfänger
4. Allgemeine Bewilligungsvoraussetzungen
5. Neubau (Nummer 2.1.1)
6. Erwerb (Nummer 2.1.2)
7. Barrierereduzierende Modernisierung (Nummer 2.1.3)
8. Klimagerechte Modernisierung (Nummer 2.1.4)
9. Sonstige Zuwendungsbestimmungen
10. Allgemeine Anweisungen zum Verfahren
11. Schlussbestimmungen

1. Zuwendungszweck, Rechtsgrundlage

1.1 Das Land fördert unter finanzieller Beteiligung des Bundes auf der Grundlage des NWoFG den Wohnungsbau und andere Maßnahmen zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit angemessenem Wohnraum. Dazu werden auf Antrag Zuwendungen aus dem zur Finanzierung der sozialen Wohnraumförderung errichteten Sondervermögen „Wohnraum- und Wohnquartierförderfonds Niedersachsen“ gewährt. Diese Richtlinie regelt die Gewährung von Zuwendungen für Zwecke der Eigentumsförderung i. S. des § 2 Abs. 3 NWoFG. Zweck der Förderung ist, Haushalten die Bildung von selbst genutztem Wohneigentum zu ermöglichen sowie Haushalte bei der Modernisierung bestehenden Wohneigentums zu unterstützen. Die Förderung soll zur Verbesserung der Eigentumbildung und der Wohnraumversorgung in Niedersachsen beitragen.

1.2 Ein Anspruch auf Gewährung einer Zuwendung besteht nicht, vielmehr entscheidet die Bewilligungsbehörde aufgrund ihres pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

1.3 Die VV zu § 44 LHO finden Anwendung, soweit in dieser Richtlinie auf diese Verwaltungsvorschriften verwiesen wird.

1.4 Für diese Richtlinie gelten folgende Begriffsbestimmungen:

– Barrierereduzierende Modernisierung:

Barrierereduzierende Modernisierung bezeichnet bauliche Maßnahmen, die bestehende Hindernisse im selbst genutzten Wohneigentum verringern oder beseitigen und dadurch die Zugänglichkeit, Bewegungsfreiheit oder Nutzbarkeit für die Bewohnerinnen und Bewohner verbessern. Hierzu zählen insbesondere Maßnahmen, die den Wohnraum an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen und eine selbstbestimmte Nutzung erleichtern. Barrierereduzierende Modernisierungen setzen nicht voraus, dass die Anforderungen an die Vorgaben der als technische Baubestimmung eingeführten DIN 18040-2:2011-09, Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen (im Folgenden: DIN 18040-2) vollständig erfüllt werden; sie sollen sich jedoch an deren Grundsätzen orientieren. Instandsetzungen, die durch barrierereduzierende Modernisierungen verursacht werden, fallen unter die barrierereduzierende Modernisierung.

– Bewilligungsbehörde:

Bewilligungsbehörde ist die Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank).

– Eigentumswohnung:

Eine Eigentumswohnung ist eine Wohnung, an der Wohnungseigentum nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes begründet ist.

– Erwerb:

Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum bezeichnet den entgeltlichen Erwerb einer bereits bestehenden Wohnimmobilie mit dem Ziel der dauerhaften Nutzung zu eigenen Wohnzwecken.

– Gesamtkosten:

Gesamtkosten bezeichnet die Summe aller Kosten, die für ein Bauvorhaben in den Kostengruppen 100 bis 700 entstehen entsprechend einer Kostenberechnung nach DIN 276:2018-12, Kosten im Bauwesen (im Folgenden: DIN 276).

– Häusliches Arbeitszimmer:

Ein häusliches Arbeitszimmer ist ein zur Wohnung gehörender, aber vom übrigen Wohnbereich abgetrennter Raum, der ausschließlich oder mindestens im Umfang von 90 % zu beruflichen Zwecken genutzt wird. Eine private Mitbenutzung, die nur gelegentlich und von untergeordneter Bedeutung ist, steht der Annahme eines häuslichen Arbeitszimmers nicht entgegen.

– Klimagerechte Modernisierung:

Klimagerechte Modernisierung bezeichnet über eine Einzelmaßnahme hinausgehende bauliche Gesamtmaßnahmen an und in bestehenden Wohngebäuden, die vorrangig der Verbesserung der Energieeffizienzklasse gemäß § 86 Abs. 1 i. V. m. Anlage 10 Gebäudeenergiegesetz (GEG), der Reduzierung von Treibhausgasemissionen sowie der Anpassung an die Folgen des Klimawandels dienen. Hierzu zählen insbesondere Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien, zur sparsamen Nutzung von Ressourcen und zum baulichen Schutz vor Extremwetterereignissen wie Starkregen, Hochwasser oder Hitze. Instandsetzungen, die im unmittelbaren Zusammenhang mit Maßnahmen der klimagerechten Modernisierung stehen oder durch diese verursacht werden, gelten als Bestandteil der klimagerechten Modernisierung.

- Menschen mit Behinderungen:
Menschen mit Behinderungen sind solche gemäß § 2 Abs. 1 SGB IX. Als Menschen mit Behinderungen gelten unbeschadet der gesetzlichen Definition Personen mit einem Grad der Behinderung von mindestens 50 sowie hilfe- und pflegebedürftige Personen mit Pflegegrad 2 oder höher.
- Modernisierungskosten:
Modernisierungskosten umfassen alle Aufwendungen, die in den Kostengruppen 300 bis 700 nach DIN 276 entstehen und der Modernisierung des förderfähigen Wohnraums zuzurechnen sind. Maßgeblich sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Bewilligung.
- Neubau:
Neubau bezeichnet bauliche Maßnahmen, durch die dauerhafter Wohnraum in einem neuen selbständigen Gebäude geschaffen wird.
- Selbst genutztes Wohneigentum:
Selbst genutztes Wohneigentum ist Wohnraum im eigenen Haus oder in einer eigenen Eigentumswohnung, der zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird, § 2 Abs. 5 Satz 2 NWoFG. Das Wohneigentum wird als Hauptwohnsitz genutzt und stellt den Lebensmittelpunkt der Eigentümerin oder des Eigentümers sowie der Haushaltsangehörigen i. S. des § 5 Abs. 1 NWoFG dar. Es ist nicht dauerhaft oder teilweise vermietet.
- Wohnraum:
Wohnraum ist umbauter Raum, der tatsächlich und rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet und von der oder dem Verfügungsberechtigten dazu bestimmt ist.
- Wohnraum im eigenen Haus:
Wohnraum im eigenen Haus liegt vor, wenn eine natürliche Person Eigentümerin oder Eigentümer eines Grundstücks ist, auf dem sich ein Wohngebäude befindet, in dem sich der von ihr oder von ihm selbst genutzte Wohnraum befindet. Das Wohngebäude darf nicht mehr als zwei Wohnungen enthalten.
- Wohnraumförderstelle:
Der Begriff Wohnraumförderstelle bezeichnet die nach § 21 Abs. 1 Satz 1 NWoFG zuständige Stelle.

2. Gegenstand der Förderung

2.1 Gefördert wird

- 2.1.1 der Neubau (siehe Nummer 5),
- 2.1.2 der Erwerb (siehe Nummer 6),
- 2.1.3 die barriere-reduzierende Modernisierung (siehe Nummer 7) und
- 2.1.4 die klimagerechte Modernisierung (siehe Nummer 8)

von selbst genutztem Wohneigentum.

2.2 Nicht gefördert wird selbst genutztes Wohneigentum, das

- an einem Ort außerhalb Niedersachsens gelegen ist oder geschaffen werden soll,
- in seiner Bauausführung, Ausstattung oder Größe sowie hinsichtlich der Belastung nicht den allgemeinen Wohnbedürfnissen entspricht, aus sonstigen Gründen nicht mit den Zielen und Fördergrundsätzen der sozialen Wohnraumförderung in Einklang steht oder nach seiner Beschaffenheit nicht wirtschaftlich, kostensparend und umweltschonend gebaut und betrieben werden kann,
- als Ferienwohnung, Ferienhaus oder Wochenendhaus errichtet ist oder werden soll.

3. Zuwendungsempfängerinnen und Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfängerinnen und Zuwendungsempfänger sind natürliche Personen, die zu eigenen Wohnzwecken Wohnraum im eigenen Haus oder in einer eigenen Eigentumswohnung neu errichten, erwerben oder barriere-reduzierend oder klimagerecht modernisieren.

4. Allgemeine Bewilligungsvoraussetzungen

4.1 Zuwendungsberechtigt sind Haushalte, deren Gesamtjahreseinkommen die Einkommensgrenzen nach § 3 Abs. 2 NWoFG

- nicht überschreitet (Einkommensgruppe A),
- um bis zu 40 % überschreitet (Einkommensgruppe B) und,
- sofern sich das selbst genutzte Wohneigentum in einem Gebiet nach § 4 Abs. 1 Nr. 3 oder 4 DVO-NWoFG befindet, um bis zu 60 % überschreitet (Einkommensgruppe C).

4.2 Die Bewilligung einer Zuwendung setzt voraus, dass

- die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger sich nicht nur vorübergehend im Bundesgebiet aufhält und rechtlich und tatsächlich in der Lage ist, auf längere Dauer einen Wohnsitz als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen zu begründen und dabei einen selbständigen Haushalt zu führen,
- die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger die persönliche Zuverlässigkeit besitzt,
- Baukosten und Kaufpreise nach den Gegebenheiten des örtlichen Wohnungsmarkts angemessen und wirtschaftlich sind, und
- die Gesamtfinanzierung des zu fördernden Objekts gesichert ist und die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger in der Lage ist, die Belastungen, die durch die laufenden Aufwendungen für das selbst genutzte Wohneigentum ausgelöst werden, auf Dauer zu tragen.

4.3 Die Tragbarkeit der Belastung wird vermutet, wenn dem Haushalt monatlich folgende Mindestbeträge, nach Abzug der Belastungen aus dem selbst genutzten Wohneigentum sowie der weiteren Zahlungsverpflichtungen, zum Lebensunterhalt verbleiben:

- für die Antragstellerin oder den Antragssteller 675 EUR,
- für jede weitere zum Haushalt rechnende Person zusätzlich 600 EUR,
- jedoch für jedes Kind ein Betrag von 475 EUR.

Die Beurteilung orientiert sich an den Geldmitteln, die dem Haushalt tatsächlich und regelmäßig zur allgemeinen Lebensführung zur Verfügung stehen. Dazu gehört in erster Linie das durchschnittliche monatliche Nettoeinkommen. Wiederkehrende Sonderzuwendungen wie etwa Weihnachts- und Urlaubsgeld sind ebenfalls zu berücksichtigen. Zu den verfügbaren Geldmitteln gehören ferner das Kindergeld und ein etwaiges Wohngeld (Lastenzuschuss). Nicht zu den verfügbaren Geldmitteln gehören Einnahmen, denen entsprechende Aufwendungen der Leistungsempfängerin oder des Leistungsempfängers gegenüberstehen (beispielsweise Blindengeld, Pflegegeld, BAföG-Leistungen).

Bei zeitlich befristeten Einnahmen (beispielsweise Elterngeld, Einkünfte aus befristeten Arbeitsverhältnissen, Unterhaltsleistungen) ist auch zu prüfen, ob die Belastung nach Wegfall dieser Einnahmen tragbar ist. Künftige Änderungen in der Belastung sind zu berücksichtigen, sofern sich diese hinreichend konkretisiert haben und von der Antragstellerin oder dem Antragsteller nachgewiesen werden.

4.4 Bei Maßnahmen mit im Antrag zugrunde gelegten zuwendungsfähigen Ausgaben von 100 000 EUR und mehr setzt die Bewilligung weiterhin voraus, dass mit dem Vorhaben noch nicht begonnen wurde. Bereits begonnene Vorhaben werden nicht gefördert. Als Vorhabenbeginn ist grundsätzlich der Abschluss eines dem Vorhaben zuzurechnenden Lieferungs-, Leistungs-, Kauf- oder Werkvertrages zu werten. Nicht als Vorhabenbeginn gelten jedoch der Erwerb des Baugrundstücks, die Bestellung eines Erbbaurechts, die Erstellung der Planungsunterlagen für das Vorhaben, bei Planungsaufträgen die Beauftragung bis einschließlich Leistungsphase 6 HOAI, eine Baugrunduntersuchung einschließlich des Auftrags zur Planung einer solchen

Untersuchung, ein Herrichten des Grundstücks und ein rechtlich nicht bindender Abschluss eines Reservierungsvertrages für eine Kaufmaßnahme.

Ein Vorhaben gilt nicht als begonnen, wenn der Vertrag ein eindeutiges und ohne finanzielle Folgen bleibendes Rücktrittsrecht für den Fall der Nichtgewährung der beantragten Zuwendung enthält, oder unter einer eindeutigen aufschiebenden oder auflösenden Bedingung für den Fall der Nichtgewährung der beantragten Zuwendung geschlossen wird.

Die Bewilligungsbehörde kann im Einzelfall auf Antrag einen vorzeitigen Vorhabenbeginn auf eigenes Risiko der Antragstellerin oder des Antragstellers zulassen. Ein Antrag kann frühestens zeitgleich mit dem Antrag auf Gewährung einer Zuwendung gestellt werden. Für voraussichtlich nicht förderfähige Vorhaben darf ein vorzeitiger Vorhabenbeginn nicht zugelassen werden. Die Zulassung eines vorzeitigen Vorhabenbeginns begründet keinen Anspruch auf Gewährung einer Zuwendung.

Bei Maßnahmen mit im Antrag zugrunde gelegten zuwendungsfähigen Ausgaben von weniger als 100 000 EUR ist der Vorhabenbeginn ab Antragstellung zugelassen.

4.5 Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger ist verpflichtet, zur Finanzierung der Maßnahme Eigenmittel in Höhe von mindestens 10 % der Gesamtkosten einzusetzen. Als Eigenmittel gelten insbesondere eigene Geldmittel, Eigenleistungen (in Geldwert umzurechnende Sach- und Arbeitsleistungen) und der Wert des nicht durch Fremdmittel finanzierten, nachweislich grundbuchlastenfreien Baugrundstücks, das im Rahmen des Projekts verwendet wird. Bei der Förderung von Haushalten mit mindestens zwei Kindern oder mit Menschen mit Behinderungen kann die Bewilligungsbehörde eine geringere Eigenleistung zulassen, jedoch nicht weniger als 7,5 % der Gesamtkosten. Für Eigenleistungen darf nicht mehr als 5 % der Gesamtkosten in Ansatz gebracht werden, es sei denn, die Eigenleistungen werden konkret und nachvollziehbar dargelegt. Zuwendungen von Dritten können angerechnet werden.

4.6 Die Gewährung einer Zuwendung ist grundsätzlich ausgeschlossen,

- soweit die Inanspruchnahme missbräuchlich wäre. Eine missbräuchliche Inanspruchnahme liegt insbesondere vor, wenn die Gesamtumstände des Einzelfalles den Schluss zulassen, dass die Zuwendung aufgrund der festgestellten Vermögens- oder Einkommensverhältnisse des Haushalts den Zielen der Wohnraumförderung widersprechen würde. Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn erhebliches Vermögen vorhanden ist oder wenn die maßgebliche Einkommensgrenze nur vorübergehend nicht überschritten wird. Die Verwaltungsvorschriften zu § 8 Abs. 7 NWoFG sind entsprechend anzuwenden;
- wenn der Haushalt in Fällen der Nummern 2.1.1 und 2.1.2 über bereits vorhandenes selbst genutztes Wohneigentum verfügt, das nicht wegen objektiver und zwingender Gründe aufgegeben werden muss. Zwingende Gründe für die Aufgabe sind nur solche, die die Fortnutzung objektiv unzumutbar machen. Dies umfasst insbesondere die dauerhafte und erhebliche Verschlechterung der Nutzbarkeit, ein nachweislich unzureichendes Raumangebot sowie Fälle, in denen die Wiederherstellung einer Nutzbarkeit außerhalb der finanziellen Leistungsfähigkeit des Haushalts liegen;
- wenn vorhandenes Wohneigentum vermietet, verpachtet oder leerstehend gehalten wird oder in anderer Weise zur Vermögensbildung zurückgehalten werden soll, während gleichzeitig für ein weiteres Objekt die Wohnraumförderung beansprucht werden soll.

5. Neubau (Nummer 2.1.1)

5.1 Gegenstand der Förderung

Gefördert wird der Neubau von selbst genutztem Wohneigentum, dessen Größe entsprechend seiner Zweckbestimmung angemessen ist (§ 4 Abs. 1 Satz 1 NWoFG). Die Größe des Wohnraums muss den allgemein üblichen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprechen und einen bestimmungsgemäßen Gebrauch zu eigenen Wohnzwecken dauerhaft gewährleisten. Folgende Wohnflächen gelten als angemessen i. S. des § 4 Abs. 1 NWoFG:

Personenzahl	Eigentumswohnung	Wohnraum im eigenen Haus
	Wohnfläche	
eine Person	bis 60 m ²	–
zwei Personen	bis 75 m ²	bis 90 m ²
drei Personen	bis 90 m ²	bis 110 m ²
vier Personen	bis 105 m ²	bis 130 m ²
fünf Personen	bis 120 m ²	bis 150 m ²

Bei der Bemessung der angemessenen Wohnraumgröße ist die voraussichtliche Entwicklung des Haushalts, insbesondere im Hinblick auf die Familienplanung, zu berücksichtigen, sofern eine realistische und nachvollziehbare Prognose vorliegt. Für Haushalte mit sechs und mehr Personen dürfen zusätzliche Wohnflächen zugelassen werden, sofern dies zur Sicherstellung angemessener Wohnverhältnisse erforderlich ist. Die angemessene Größe des Wohnraums erhöht sich außerdem um weitere 15 m², wenn dem Haushalt mindestens ein Mensch mit Behinderungen oder eine pflegebedürftige Person i. S. des § 14 SGB XI angehört und nachgewiesen ist, dass größere Bewegungsflächen nach der als technische Baubestimmung eingeführten DIN 18040-2 erforderlich sind.

Für Haushaltsangehörige, denen für die berufliche oder betriebliche Tätigkeit kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung steht oder ein häusliches Arbeitszimmer Mittelpunkt der beruflichen oder betrieblichen Tätigkeit ist, kann die Wohnfläche bis zu 15 m² mehr betragen.

Bei der Berechnung der Wohnfläche ist die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche anzuwenden (§ 4 Abs. 2 NWoFG).

5.2 Zuwendungsempfängerinnen und Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfängerin oder Zuwendungsempfänger ist, wer das Bauvorhaben für eigene Rechnung im eigenen Namen durchführt oder durch Dritte durchführen lässt.

5.3 Besondere Bewilligungsvoraussetzungen

Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger muss Eigentümerin oder Eigentümer eines für das Bauvorhaben geeigneten Baugrundstücks sein oder Miteigentümerin oder Miteigentümer eines solchen Grundstücks in Verbindung mit Sondereigentum an der zu errichtenden Wohnung sein. Alternativ genügt der Erwerb eines entsprechenden Erbbaurechts mit einer Restlaufzeit von mindestens 60 Jahren. Diese Voraussetzungen gelten auch als erfüllt, wenn nachgewiesen wird, dass der Erwerb gesichert ist oder durch die Gewährung der Zuwendung gesichert werden soll. Die Regelungen über die Auszahlung der Zuwendung bleiben unberührt.

5.4 Art und Umfang, Höhe der Zuwendung

5.4.1 Die Zuwendungen werden als ein anfänglich zinsloses, rückzahlbares Darlehen und als ein nicht rückzahlbarer Zuschuss in Form einer Anteilfinanzierung zur Projektförderung gewährt.

5.4.2 Grundlage für die Bemessung der Zuwendung

Grundlage für die Bemessung der Zuwendung sind die Gesamtkosten.

5.4.3 Fördersätze

Die Höhe des Darlehens beträgt bis zu 90 % der Gesamtkosten, höchstens jedoch

- 180 000 EUR für Haushalte der Einkommensgruppe A und
- 140 000 EUR für Haushalte der Einkommensgruppen B und C.

Der jeweilige Darlehenshöchstbetrag nach Satz 1 erhöht sich für jedes zum Haushalt rechnende Kind sowie für jede zum Haushalt gehörende Person mit Behinderungen bei Haushalten der Einkommensgruppe A um 10 000 EUR und bei Haushalten der Einkommensgruppe B und C um 7 500 EUR. Erhöhungsbeträge nach Satz 2 sind nur zu berücksichtigen, soweit dadurch die Grenze von 90 % der Gesamtkosten nicht überschritten wird.

Zusätzlich wird ein Zuschuss in Höhe von 10 000 EUR je Kind und je Person mit Behinderungen gewährt. Der Zuschuss wird unabhängig von der Höhe des Darlehens oder der nachgewiesenen Kosten gewährt. Die Gewährung des Zuschusses ist jedoch an die Inanspruchnahme des Darlehens gebunden; eine Zuwendung ausschließlich in Form des Zuschusses ist ausgeschlossen.

Jede zum Haushalt rechnende Person wird sowohl bei der Erhöhung des Darlehenshöchstbetrages als auch bei der Gewährung des Zuschusses nur einmal berücksichtigt, auch wenn in der Person mehrere Merkmale gleichzeitig vorliegen.

5.4.4 Das Darlehen wird für die Dauer von 20 Jahren zu einem Zinssatz von 0 % gewährt. Im Anschluss ist das Darlehen jährlich mit einem Zinssatz zu verzinsen, der bis zu drei Prozentpunkte über dem zum Zeitpunkt der Zinserhöhung gültigen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB liegt, jedoch den marktüblichen Zinssatz nicht überschreitet. Die Bewilligungsbehörde kann den Zinssatz für die Restlaufzeit des Darlehens fest vereinbaren.

5.4.5 Die Tilgung beginnt mit dem auf die vollständige Auszahlung des Darlehens folgenden Monatsersten, spätestens jedoch zwei Jahre nach dem Monat, der auf die Bekanntgabe der Förderentscheidung folgt. Das Darlehen ist in der Regel ab dem ersten Jahr mit 2 % zu tilgen. Eine höhere Tilgung kann mit der Bewilligungsbehörde vereinbart werden. Zur Vermeidung unbilliger Härten kann die Bewilligungsbehörde den Beginn der Tilgung hinausschieben und eine abweichende Tilgung festsetzen.

5.5 Sonstige Zuwendungsbestimmungen

5.5.1 Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger ist verpflichtet, den geförderten Wohnraum während des Zuwendungszeitraums zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen. Der Zuwendungszeitraum beginnt mit der Bezugsfertigkeit und endet nach Ablauf von 20 Jahren.

5.5.2 Gibt die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger die Nutzung zu eigenen Wohnzwecken vor Ablauf des Zuwendungszeitraums auf, so endet der Zuwendungszeitraum mit dem Zeitpunkt der Aufgabe. Die Bewilligungsbehörde entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen über die Aufhebung der Förderentscheidung.

5.5.3 Unterbricht die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger die Nutzung zu eigenen Wohnzwecken vorübergehend, so entscheidet die Bewilligungsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen über die Fortführung der Förderung. Während der Unterbrechung, die innerhalb des Zuwendungszeitraums nicht länger als drei Jahre dauern darf, wird das Darlehen zu den Bedingungen nach Nummer 5.4.4 Satz 2 gewährt. Wird die Nutzung zu eigenen Wohnzwecken wieder aufgenommen und sind die sonstigen Zuwendungsvooraussetzungen weiterhin erfüllt, so wird das Darlehen wieder zu einem Zinssatz von 0 % gewährt.

5.5.4 Wird das Darlehen ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt, so endet die Pflicht zur Nutzung zu eigenen Wohnzwecken nach Nummer 5.5.1 mit dem Zeitpunkt der Rückzahlung. Gleiches gilt, wenn die gewährte Zuwendung wegen Verstoßes gegen Bestimmungen des Zuwendungsbescheides zurückgefordert wird.

5.5.5 Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger ist verpflichtet, der Bewilligungsbehörde maßgebliche Änderungen in der Nutzung der Wohnimmobilie oder sonstiger für die Gewährung der Zuwendung maßgeblicher Umstände unverzüglich mitzuteilen.

5.5.6 Zuwendungsempfängerinnen und Zuwendungsempfänger haben mit Baubeginn bis zur vollständigen Rückzahlung des Darlehens eine ausreichende Brandschadenversicherung und ab der Bezugsfertigkeit des selbst genutzten Wohneigentums zusätzlich eine Sturmschadenversicherung (jeweils gleitende Neuwertversicherung) abzuschließen. Auf Verlangen ist der Bewilligungsbehörde eine Kopie des Versicherungsscheins vorzulegen.

5.6 Anweisungen zum Verfahren

5.6.1 Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger ist verpflichtet, der Bewilligungsbehörde den Baubeginn anzuzeigen (Baubeginnanzeige). Dazu ist der von der Bewilligungsbehörde zur Verfügung gestellte Vordruck in der jeweils geltenden Fassung zu verwenden (**Anlage 1**).

5.6.2 Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger ist verpflichtet, der Bewilligungsbehörde die Fertigstellung des Neubaus anzuzeigen (Fertigstellungsanzeige). Dazu ist der von der Bewilligungsbehörde zur Verfügung gestellte Vordruck in der jeweils geltenden Fassung zu verwenden (**Anlage 2**). In der Fertigstellungsanzeige hat die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger zu erklären,

- dass die Zuwendung zweckentsprechend verwendet worden ist,
- dass das Bauvorhaben entsprechend den Antragsunterlagen ausgeführt worden ist und
- seit wann der Wohnraum bezugsfertig ist.

Die Wohnraumförderstelle nimmt die Fertigstellungsanzeige entgegen, prüft diese und vermerkt das Ergebnis der Prüfung. Der fertiggestellte Wohnraum soll in Augenschein genommen werden. Die Wohnraumförderstelle teilt der Bewilligungsbehörde das Ergebnis der Prüfung mit, einschließlich ihrer Feststellungen anlässlich der Inaugenscheinnahme (Schlussbescheinigung).

5.6.3 Die Auszahlung der Zuwendung erfolgt auf Anforderung der Zuwendungsempfängerin oder des Zuwendungsempfängers in folgenden vier Teilraten:

- bis zu 30 % nach Baubeginn,
- bis zu 30 % nach der Fertigstellung des Rohbaus,
- bis zu 30 % nach Anbringung des Innenputzes oder anderer vergleichbarer Herrichtung der Innenräume,
- 10 % nach restloser Fertigstellung und Vorlage der Schlussbescheinigung.

Die Auszahlung der Zuwendung erfolgt unabhängig von der Art der Zuwendung (Darlehen oder Zuschuss) anteilig im gleichen Verhältnis entsprechend der Teilrate. Die Auszahlung erfolgt einheitlich und zeitgleich, sofern die Auszahlungsvoraussetzungen für die jeweilige Teilrate vorliegen.

6. Erwerb (Nummer 2.1.2)

6.1 Gegenstand der Förderung

Gefördert wird der Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum, dessen Größe entsprechend seiner Zweckbestimmung angemessen ist (§ 4 Abs. 1 Satz 1 NWoFG). Nicht gefördert wird der Erwerb von Wohnraum, der im Hinblick auf seine Größe und Ausstattung offenkundig über die angemessenen Wohnbedürfnisse des Haushalts hinausgeht. Als angemessen gilt Wohnraum, der unter Berücksichtigung der Zahl der Haushaltsmitglieder über eine zweckmäßige Anzahl an Wohn- und Schlafräumen sowie über die üblichen Funktionsräume (Küche, Bad/WC, Abstell- oder Hauswirtschaftsraum) verfügt. Eine zweckmäßige Anzahl liegt insbesondere dann nicht mehr vor, wenn neben der bedarfsgerechten Versorgung aller Haushaltsmitglieder zusätzliche Räume ohne erkennbaren Nutzungszweck bereitgestellt werden oder der Wohnraum in seiner Gesamtstruktur unverhältnismäßig groß ist und dadurch unangemessen hohe Kosten verursacht. Zusätzliche Räume sind nur dann unschädlich, wenn sie funktional begründet sind, etwa als häusliches Arbeitszimmer, Pflege- oder Betreuungszimmer oder zur absehbaren Nutzung durch ein Haushaltsmitglied.

6.2 Zuwendungsempfängerinnen und Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfängerin oder Zuwendungsempfänger ist, wer das selbst genutzte Wohneigentum erwirbt.

6.3 Art und Umfang, Höhe der Zuwendung

Nummer 5.4 gilt entsprechend.

6.4 Sonstige Zuwendungsbestimmungen

Nummer 5.5 gilt entsprechend mit der Maßgabe, dass der Zuwendungszeitraum mit dem Eigentumsübergang auf die Zuwendungsempfängerin oder den Zuwendungsempfänger beginnt.

6.5 Anweisungen zum Verfahren

Die Auszahlung der Zuwendung erfolgt auf Anforderung der Zuwendungsempfängerin oder des Zuwendungsempfängers in folgenden zwei Teilraten:

- 90 % bei Fälligkeit des Kaufpreises,
- 10 % nach Eigentumsumschreibung im Grundbuch und bestimmungsgemäßer Wohnungsbelegung.

Die Auszahlung der Zuwendung erfolgt unabhängig von der Art der Zuwendung (Darlehen oder Zuschuss) anteilig im gleichen Verhältnis entsprechend der Teilrate. Die Auszahlung erfolgt einheitlich und zeitgleich, sofern die Auszahlungsvoraussetzungen für die jeweilige Teilrate vorliegen.

7. Barrierereduzierende Modernisierung (Nummer 2.1.3)

7.1 Gegenstand der Förderung

Gefördert wird die barrierereduzierende Modernisierung von selbst genutztem Wohneigentum i. S. der Nummer 6.1.

7.2 Zuwendungsempfängerinnen und Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfängerin oder Zuwendungsempfänger ist die Eigentümerin oder der Eigentümer des selbst genutzten Wohneigentums oder eine sonstige Verfügungsberechtigte Person.

7.3 Besondere Bewilligungsvoraussetzungen

Die baulichen Maßnahmen müssen nach öffentlich-rechtlichen und zivilrechtlichen Vorschriften zulässig sein. Das selbst genutzte Wohneigentum muss nach Durchführung der barrierereduzierenden Modernisierung den allgemeinen Anforderungen an zeitgemäßen Wohnraum genügen. Durch die baulichen Maßnahmen muss eine Verringerung bestehender Barrieren erreicht werden, die die Zugänglichkeit, Bewegungsfreiheit oder Nutzbarkeit des Wohnraums für die Bewohnerinnen und Bewohner verbessert.

7.4 Art und Umfang, Höhe der Zuwendung

7.4.1 Die Zuwendungen werden als ein anfänglich zinsloses, rückzahlbares Darlehen und als ein nicht rückzahlbarer Zuschuss in Form einer Anteilsfinanzierung zur Projektförderung gewährt.

7.4.2 Zuwendungsfähig sind die Gesamtkosten der Maßnahme.

7.4.3 Fördersätze für Haushalte der Einkommensgruppe A:

Maßnahmen mit Gesamtkosten (EUR)	Anteil Darlehen (%)	Höchstbetrag Darlehen (EUR)	Anteil Zuschuss (%)	Höchstbetrag Zuschuss (EUR)
bis 15 000 EUR	–	–	bis zu 40 %	6 000 EUR
bis 50 000 EUR	bis zu 55 %	27 500 EUR	bis zu 35 %	17 500 EUR
mehr als 50 000 EUR	bis zu 60 %	60 000 EUR	bis zu 30 %	30 000 EUR

7.4.4 Fördersätze für Haushalte der Einkommensgruppen B und C:

Maßnahmen mit Gesamtkosten (EUR)	Anteil Darlehen (%)	Höchstbetrag Darlehen (EUR)	Anteil Zuschuss (%)	Höchstbetrag Zuschuss (EUR)
bis 15 000 EUR	–	–	bis zu 30 %	4 500 EUR
bis 50 000 EUR	bis zu 65 %	32 500 EUR	bis zu 25 %	12 500 EUR
mehr als 50 000 EUR	bis zu 70 %	70 000 EUR	bis zu 20 %	20 000 EUR

7.4.5 Im Übrigen gelten für die Bemessung der Zuwendung Nummern 5.4.4 und 5.4.5 entsprechend mit der Maßgabe, dass das Darlehen für die Dauer von 15 Jahren zu einem Zinssatz von 0 % gewährt wird.

7.5 Sonstige Zuwendungsbestimmungen

Nummern 5.5.1 bis 5.5.5 gelten entsprechend mit folgenden Maßgaben: Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger ist verpflichtet, den geförderten Wohnraum während des Zuwendungszeitraums zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen. Der Zuwendungszeitraum beginnt nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahme und endet nach Ablauf von 15 Jahren. Abweichend hiervon endet der Zuwendungszeitraum bei Maßnahmen mit Gesamtkosten bis 15 000 EUR nach Ablauf von fünf Jahren.

7.6 Anweisungen zum Verfahren

7.6.1 Nummern 5.6.1 und 5.6.2 gelten entsprechend mit der Maßgabe, dass anstelle der Bezugfertigkeit das Datum des Abschlusses der Modernisierungsmaßnahme anzugeben ist.

7.6.2 Die Auszahlung der Zuwendung erfolgt auf Anforderung der Zuwendungsempfängerin oder des Zuwendungsempfängers in folgenden drei Teilraten:

- bis zu 30 % nach Beginn der Baumaßnahme,
- weitere 60 %, wenn Kosten in entsprechender Höhe nachgewiesen sind,
- 10 % nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahme und Vorlage der Schlussbescheinigung.

Die Auszahlung der Zuwendung erfolgt unabhängig von der Art der Zuwendung (Darlehen oder Zuschuss) anteilig im gleichen Verhältnis entsprechend der Teilrate. Die Auszahlung erfolgt einheitlich und zeitgleich, sofern die Auszahlungsvoraussetzungen für die jeweilige Teilrate vorliegen. Soweit die Zuwendung ausschließlich in Form eines Zuschusses gewährt wird, wird dieser nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahme und Vorlage der Schlussbescheinigung in einer Summe ausgezahlt.

8. Klimagerechte Modernisierung (Nummer 2.1.4)

8.1 Gegenstand der Förderung

Gefördert wird die klimagerechte Modernisierung von selbst genutztem Wohneigentum i. S. der Nummer 6.1, das vor dem 08.12.2004 fertiggestellt worden ist.

8.2 Zuwendungsempfängerinnen und Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfängerin oder Zuwendungsempfänger ist die Eigentümerin oder der Eigentümer des selbst genutzten Wohneigentums oder eine sonstige Verfügungsberechtigte Person.

8.3 Besondere Bewilligungsvoraussetzungen

Die baulichen Maßnahmen müssen nach öffentlich-rechtlichen und zivilrechtlichen Vorschriften zulässig sein. Das selbst genutzte Wohneigentum muss nach der klimagerechten Modernisierung den allgemeinen Anforderungen an zeitgemäßen Wohnraum genügen. Durch die baulichen Maßnahmen muss eine Verbesserung der Energieeffizienzklasse des Wohngebäudes erreicht werden, die mindestens zwei Effizienzklassen nach dem GEG oder einer gleichwertigen Verbesserung nach den an seine Stelle tretenden Vorschriften entspricht. Sofern eine Verbesserung um zwei Klassen aus technischen, funktionalen oder wirtschaftlichen Gründen, insbesondere bei Baudenkmälern, bei aufgrund von Vorschriften des Bundes- oder Landesrechts besonders geschützter oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz, nicht oder nur mit unverhältnismäßig

hohem Aufwand möglich ist, kann die Bewilligungsbehörde stattdessen ausnahmsweise eine Verbesserung nur um eine Klasse als förderfähig zulassen.

8.4 Art und Umfang, Höhe der Zuwendung

8.4.1 Die Zuwendungen werden als ein anfänglich zinsloses, rückzahlbares Darlehen und als ein nicht rückzahlbarer Zuschuss in Form einer Anteilfinanzierung zur Projektförderung gewährt.

8.4.2 Zuwendungsfähig sind die Modernisierungskosten.

8.4.3 Die Höhe der Zuwendung ist abhängig von der Verbesserung der Energieeffizienzklasse nach dem Energiebedarfsausweis gemäß GEG und ergibt sich aus der nachstehenden Übersicht:

Verbesserung der Energieeffizienzklasse um	Höhe des Darlehens	Höhe des Zuschusses	
		für Haushalte der Einkommensgruppe A	für Haushalte der Einkommensgruppen B und C
2 Klassen	bis zu 60 %, höchstens 60 000 EUR	bis zu 15 %, höchstens 15 000 EUR	bis zu 10 %, höchstens 10 000 EUR
3 Klassen		bis zu 20 %, höchstens 20 000 EUR	bis zu 15 %, höchstens 15 000 EUR
4 Klassen		bis zu 25 %, höchstens 25 000 EUR	bis zu 20 %, höchstens 20 000 EUR
5 oder mehr Klassen		bis zu 30 %, höchstens 30 000 EUR	bis zu 25 %, höchstens 25 000 EUR

Wird nach Nummer 8.3 ausnahmsweise eine Verbesserung um nur eine Energieeffizienzklasse zugelassen, gilt dies für die Bemessung der Zuwendung als Verbesserung um zwei Energieeffizienzklassen.

8.4.4 Im Übrigen gelten für die Bemessung der Zuwendung Nummern 5.4.4 und 5.4.5 entsprechend.

8.5 Sonstige Zuwendungsbestimmungen

Nummern 5.5.1 bis 5.5.5 gelten entsprechend mit der Maßgabe, dass der Zuwendungszeitraum mit Abschluss der Modernisierungsmaßnahme beginnt.

8.6 Anweisungen zum Verfahren

8.6.1 Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger hat vor der Gewährung der Zuwendung den zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Energiebedarfsausweis vorzulegen, aus dem die Ausgangs-Energieeffizienzklasse des Wohngebäudes hervorgeht.

8.6.2 Mit der Fertigstellungsanzeige ist der neue Energiebedarfsausweis vorzulegen, der die erreichte Energieeffizienzklasse nach dem Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen ausweist.

8.6.3 Im Übrigen gilt Nummer 7.6 entsprechend.

9. Sonstige Zuwendungsbestimmungen

9.1 Zusammenarbeit der zuständigen Stellen

Um die Ziele des NWoFG und das jeweilige Förderziel zu erreichen, arbeiten die Wohnraumförderstellen und die Bewilligungsbehörde zusammen. Sie unterrichten einander über Angelegenheiten von grundsätzlicher Bedeutung und tauschen Informationen aus, die zur Wahrnehmung ihrer Aufgaben jeweils notwendig sind. Sie gewährleisten durch die Zusammenarbeit eine zügige und sachgerechte Entscheidung über die Anträge. Die Vorschriften zum Schutz personenbezogener Daten bleiben unberührt.

9.2 Einsatz anderer Finanzierungshilfen, Kumulierung

9.2.1 Neben der sozialen Wohnraumförderung dürfen auch andere Förderungen für denselben Zweck in Anspruch genommen werden. Sollen Zuwendungen von mehreren Stellen des Landes oder sowohl vom Land als auch von anderen öffentlichen Stellen bewilligt werden, so haben sich die beteiligten Stellen vor der Bewilligung so weit wie möglich abzustimmen; VV Nr. 1.4 zu § 44 LHO findet entsprechende Anwendung. Soweit anderweitige vertragliche oder gesetzliche Ansprüche auf Finanzierungsmittel für dieselben baulichen Maßnahmen bestehen, sind diese Finanzierungsmittel vorrangig einzusetzen.

9.2.2 Zuwendungen für Maßnahmen nach Nummer 2.1.2 dürfen mit Zuwendungen für Maßnahmen nach Nummer 2.1.3 und 2.1.4 kumuliert werden, soweit sich die Zuwendungen auf unterschiedliche bestimmbar förderfähige Kosten beziehen. Unter der gleichen Voraussetzung dürfen Zuwendungen für Maßnahmen nach Nummer 2.1.3 und 2.1.4 kumuliert werden.

9.3 Dingliche Sicherung, Sicherung der Zweckbestimmung

Die als Zuwendung gewährten Darlehen sind im Rang unmittelbar nach den der Finanzierung des Bauvorhabens dienenden Kapitalmarktmitteln, aber vor etwaigen als Ersatz der Eigenmittel anerkannten Fremdmitteln dinglich zu sichern. Die laufende Tilgung solcher Kapitalmarktmittel muss mindestens 1 % jährlich zusätzlich ersparter Zinsen betragen. Die Bewilligungsbehörde kann eine bestimmte Rangfolge verlangen sowie nach den Umständen des Einzelfalles eine andere Rangfolge festlegen.

Sollen Darlehen durch eine Grundschuld dinglich gesichert werden, so ist sicherzustellen, dass die Grundschuld nach Rückzahlung des gesicherten Darlehens nicht erneut zur Sicherung einer Forderung verwendet wird. Außerdem muss sichergestellt sein, dass ein Aufrücken des als Zuwendung gewährten Darlehens entsprechend der Tilgung der im Rang vorgehenden oder gleichstehenden Darlehen erfolgt. Grundschuldgläubigerinnen und -gläubiger sowie Schuldnerinnen und Schuldner müssen entsprechende Erklärungen abgeben. Die Bewilligungsbehörde kann Ausnahmen zulassen.

9.4 Durchführung der Bauvorhaben

9.4.1 Mit Bauvorhaben ist unverzüglich, spätestens jedoch vier Monate nach Bekanntgabe der Förderentscheidung zu beginnen. Die Bewilligungsbehörde kann in begründeten Fällen Abweichungen zulassen sowie eine Frist zur Fertigstellung von Bauvorhaben bestimmen.

9.4.2 Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger hat Aufträge nur an fachkundige und leistungsfähige Anbieter nach wettbewerblichen Gesichtspunkten zu wirtschaftlichen Bedingungen zu vergeben. Grundsätzlich sind dazu mindestens drei Unternehmen zur Angebotsabgabe aufzufordern. Verfahren und Ergebnisse sind zu dokumentieren. Beträgt die Zuwendung oder bei Finanzierung durch mehrere Stellen der Gesamtbetrag der Zuwendungen nicht mehr als 100 000 EUR oder beträgt der voraussichtliche Auftragswert nicht mehr als 25 000 EUR (ohne Umsatzsteuer), können Leistungen dabei unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit als Direktauftrag vergeben werden.

10. Allgemeine Anweisungen zum Verfahren

10.1 Antragstellung

10.1.1 Für das Antragsverfahren findet die VV Nr. 3 zu § 44 LHO entsprechende Anwendung.

10.1.2 Die Wohnraumförderstelle erörtert, soweit erforderlich, bereits vor Stellung eines Antrags mit der zukünftigen Antragstellerin oder dem zukünftigen Antragsteller, welche Nachweise und Unterlagen von ihr oder ihm zu erbringen sind. Sie wirkt im Rahmen ihrer Auskunft- und Beratungspflicht darauf hin, dass der Antrag vollständig und richtig eingereicht wird, insbesondere der von der Bewilligungsbehörde vorgeschriebenen Form entspricht und alle zur Entscheidung über den Antrag erforderlichen Angaben enthält.

10.1.3 Die Wohnraumförderstelle prüft den Antrag und vermerkt das Ergebnis der Antragsprüfung. Ist der Antrag aus ihrer Sicht entscheidungsreif, leitet sie ihn der Bewilligungsbehörde zu. Die Antragstellerin oder der Antragsteller ist über die Weiterleitung des Antrags an die Bewilligungsbehörde unverzüglich zu unterrichten. In ihrer Stellungnahme nach § 6 Abs. 1 Satz 2 NWoFG hat die Wohnraumförderstelle das wesentliche Ergebnis ihrer Prüfung darzulegen.

10.2 Verfahren bei der Bewilligungsbehörde

10.2.1 Die Bewilligungsbehörde nimmt eine eingehende Prüfung der formellen und materiellen Voraussetzungen für die Gewährung der Zuwendung vor. Die Bewilligungsbehörde hat im Rahmen ihrer Ermittlungen alle Erkenntnismöglichkeiten heranzuziehen, die sich ihr vernünftigerweise bieten. Art und Umfang der Sachverhaltsermittlung bestimmt sie nach den Erfordernissen des Einzelfalles. Die Antragstellerin oder der Antragsteller hat bei der Ermittlung des Sachverhaltes sowie bei der Klärung der formellen und materiellen Voraussetzungen der Entscheidung einschließlich notwendiger Vorfragen mitzuwirken.

10.2.2 Maßgebender Zeitpunkt für die Feststellung des Sachverhaltes und seine rechtliche Beurteilung über die Zulässigkeit und Begründetheit ist in der Regel der Zeitpunkt der Entscheidung der Bewilligungsbehörde. Über Förderanträge soll innerhalb von drei Monaten abschließend entschieden werden.

10.3 Förderentscheidung

10.3.1 Unbeschadet der gesetzlichen Bestimmungen über die Förderentscheidung in § 6 NWoFG finden die VV Nrn. 4 und 5 zu § 44 LHO entsprechende Anwendung.

10.3.2 Die Bewilligungsbehörde legt in der Förderentscheidung nach § 6 Abs. 1 Satz 3 NWoFG die maßgebliche Einkommensgruppe des Haushaltes fest und bestimmt, sofern es sich um einen Haushalt der Einkommensgruppen B oder C handelt, auf Grundlage des § 5 DVO-NWoFG, dass die in § 3 Abs. 2 NWoFG festgelegten Einkommensgrenzen überschritten werden dürfen.

10.3.3 Die Bewilligungsbehörde übermittelt der Wohnraumförderstelle eine Kopie der Förderentscheidung nach § 6 Abs. 1 Satz 3 NWoFG.

10.4 Auszahlung der Fördermittel

Für die Auszahlung der Fördermittel findet die VV Nr. 7 zu § 44 LHO Anwendung. Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger hat die von ihr oder ihm einzubringenden Deckungsmittel für mit dem Zuwendungszweck zusammenhängende Ausgaben grundsätzlich vorrangig einzusetzen.

10.5 Verwendungsnachweis

10.5.1 Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger hat der Wohnraumförderstelle die Verwendung der Zuwendung innerhalb von sechs Monaten nach Erfüllung des Zuwendungszwecks nachzuweisen (Verwendungsnachweis). Für den Umfang und den Inhalt des Verwendungsnachweises finden die Regelungen der Nummer 6 ANBest-P (Anlage 2 zu VV Nr. 5.1 zu § 44 LHO) Anwendung, wobei ein einfacher Verwendungsnachweis nach Nummer 6.6 ANBest-P zugelassen wird.

10.5.2 Die Wohnraumförderstelle prüft den Verwendungsnachweis und teilt der Bewilligungsbehörde das Ergebnis der Prüfung mit. Für die Prüfung der Verwendung findet Nummer 7 ANBest-P Anwendung.

10.5.3 Die Bewilligungsbehörde überprüft regelmäßig anhand von Stichproben sowie aus begründetem Anlass die Verwendung der Zuwendung sowie den Verwendungsnachweis. Die Bewilligungsbehörde kann Dritte mit der Prüfung beauftragen. Die Wohnraumförderstelle sowie die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger haben auf Verlangen die erforderlichen Unterlagen bereitzustellen und die notwendigen Auskünfte zu erteilen.

10.6 Unwirksamkeit, Rücknahme oder Widerruf der Förderentscheidung

Unwirksamkeit, Rücknahme oder Widerruf der Förderentscheidung, Erstattung der Zuwendung und Verzinsung richten sich nach VV Nr. 8 zu § 44 LHO.

10.7 Verwaltungskostenbeitrag, Bearbeitungsentgelt

10.7.1 Mit Beginn der Auszahlung wird für Darlehen ein jährlicher Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,5 % des jeweiligen Restkapitals erhoben, der zusätzlich zu Tilgung und Zinsen anfällt.

10.7.2 Für Darlehen wird ein einmaliges Bearbeitungsentgelt in Höhe von 1 % des bewilligten Darlehensbetrages erhoben. Das Bearbeitungsentgelt wird mit Auszahlung der ersten Darlehensrate fällig und wird gegen diese aufgerechnet. Wird die Förderentscheidung vor Beginn der Auszahlung der Zuwendung widerrufen oder zurückgenommen, oder verzichtet die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger nach

Bekanntgabe der Förderentscheidung, aber vor Beginn der Auszahlung auf die Zuwendung, so ist das volle Bearbeitungsentgelt zu entrichten.

10.7.3 Für Zuschüsse wird ein einmaliges Bearbeitungsentgelt in Höhe von 0,75 % des bewilligten Betrages erhoben. Das Bearbeitungsentgelt wird mit Auszahlung des Zuschusses fällig und wird gegen diesen aufgerechnet. Nummer 10.7.2 Satz 3 gilt entsprechend.

10.7.4 Soweit nach der Bewilligung der Zuwendung für die Bearbeitung zusätzliche Kosten entstehen, kann die Bewilligungsbehörde diese im Rahmen ihres mit dem Fachministerium abgestimmten Entgeltkataloges als sonstige Entgelte geltend machen. Die Bewilligungsbehörde veröffentlicht den Entgeltkatalog im Internet unter <http://www.nbank.de>.

11. Schlussbestimmungen

Dieser RdErl. tritt am 01.07.2026 in Kraft und mit Ablauf des 31.12.2031 außer Kraft.

An die
Region Hannover, Landkreise, kreisfreien und großen selbständigen
Städte und selbständigen Gemeinden
Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank)

Investitions- und Förderbank Niedersachsen - NBank
Günther-Wagner-Allee 12 - 16
30177 Hannover

KWR -

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



Anzeige über den Beginn des Modernisierungs-/Bauvorhabens

Ausfertigung für die NBank

Bauort

Bewilligungs- bzw. Zuwendungsbescheid/Fördervertragsnummer

Vorhaben/Maßnahme

Angaben zum Zuwendungsempfängenden

Name des Zuwendungsempfängenden

Straße

Hausnummer

PLZ

Ort

Beginn der Modernisierungs-/Bauarbeiten am:

Hinweis: Bitte erst ausstellen, nachdem mit dem Bauvorhaben begonnen wurde.

Für Unternehmen gilt:

Mir/Uns ist bekannt, dass die Erklärung zum Baubeginn eine subventionserhebliche Tatsache im Sinne von § 264 StGB ist und ein Subventionsbetrug nach dieser Vorschrift strafbar ist.

Allgemeine Informationen zur Datenverarbeitung und zu Ihren Rechten finden Sie unter [Datenschutz & Cookie-Richtlinie](#).

Bei Fragen wenden Sie sich an die NBank, Günther-Wagner-Allee 12 - 16, 30177 Hannover oder an unsere Datenschutzbeauftragte (datenschutz@nbank.de).

Datum

Ort

Unterschrift der zuwendungsempfängenden Person/ beauftragten Person/architekturschaffenden Person

Zweitschrift Nachrichtlich an:

Ausfertigung für die Wohnraumförderstelle

Bauort

Bewilligungs- bzw. Zuwendungsbescheid/Fördervertragsnummer

Vorhaben/Maßnahme

Angaben zum Zuwendungsempfänger

Name des Zuwendungsempfängers

Straße

Hausnummer

PLZ

Ort

Beginn der Modernisierungs-/Bauarbeiten am:

Hinweis: Bitte erst ausstellen, nachdem mit dem Bauvorhaben begonnen wurde.

Für Unternehmen gilt:

Mir/Uns ist bekannt, dass die Erklärung zum Baubeginn eine subventionserhebliche Tatsache im Sinne von § 264 StGB ist und ein Subventionsbetrug nach dieser Vorschrift strafbar ist.

Allgemeine Informationen zur Datenverarbeitung und zu Ihren Rechten finden Sie unter [Datenschutz & Cookie-Richtlinie](#).

Bei Fragen wenden Sie sich an die NBank, Günther-Wagner-Allee 12 - 16, 30177 Hannover oder an unsere Datenschutzbeauftragte [\[datenschutz@nbank.de\]](mailto:datenschutz@nbank.de).

Aktenzeichen

Datum

Ort

Unterschrift der zuwendungsempfängenden Person/ beauftragten Person/architekturschaffenden Person

Ausfertigung für den Bauherrn

Bauort

Bewilligungs- bzw. Zuwendungsbescheid/Fördervertragsnummer

Vorhaben/Maßnahme

Angaben zum Zuwendungsempfängenden

Name des Zuwendungsempfängenden

Straße

Hausnummer

PLZ

Ort

Beginn der Modernisierungs-/Bauarbeiten am:

Hinweis: Bitte erst ausstellen, nachdem mit dem Bauvorhaben begonnen wurde.
Für Unternehmen gilt:

Mir/Uns ist bekannt, dass die Erklärung zum Baubeginn eine subventionserhebliche Tatsache im Sinne von § 264 StGB ist und ein Subventionsbetrug nach dieser Vorschrift strafbar ist.

Allgemeine Informationen zur Datenverarbeitung und zu Ihren Rechten finden Sie unter [Datenschutz & Cookie-Richtlinie](#).
Bei Fragen wenden Sie sich an die NBank, Günther-Wagner-Allee 12 - 16, 30177 Hannover oder an unsere Datenschutzbeauftragte [\[datenschutz@nbank.de\]](mailto:datenschutz@nbank.de).

Datum

Ort

Unterschrift der zuwendungsempfängenden Person/ beauftragten Person/architekturschaffenden Person

Anschrift der Wohnraumförderstelle:

KWR -

--	--	--	--	--	--	--

Fertigstellungsanzeige

Bauort	Bewilligungs- bzw. Zuwendungsbescheid/Fördervertragsnummer																								
Vorhaben/Maßnahme																									
Angaben zum Zuwendungsempfängenden																									
Name des Zuwendungsempfängenden																									
Straße	Hausnummer																								
PLZ	Ort																								
a) Wann waren die Wohnungen bezugsfertig?																									
b) Wann wurden die Modernisierungsmaßnahmen abgeschlossen?																									
c) Wann wurden die energetischen, klimagerechten bzw. barriere-reduzierenden Modernisierungsmaßnahmen abgeschlossen?																									
<input type="checkbox"/> d) Durch die Modernisierungsmaßnahme(n) wurde eine Verbesserung um mindestens zwei Energieeffizienzklassen erreicht (bei – klimagerechter Modernisierung).																									
<input type="checkbox"/> e) Durch die Modernisierungsmaßnahme(n) wurde eine Verbesserung bestehender Barrieren erreicht (bei – barriere-reduzierender Modernisierung).																									
<input type="checkbox"/> f) Das Objekt erreicht mind. das energetische Niveau eines KfW-Effizienzhauses 70.																									
<input type="checkbox"/> g) Das Objekt erreicht mind. das Niveau eines KfW-Effizienzhauses 40.																									
Die Bestätigung des Sachverständigen/Energie-Effizienz-Experten als Nachweis der durchgeführten energetischen Maßnahme(n) und Einhaltung des für die Zuwendung erforderlichen energetischen Standards ist beigelegt (Sofern KfW-Mittel zur Mitfinanzierung der Maßnahme(n) in Anspruch genommen werden, reicht eine Kopie der Bescheinigung, die von der KfW verlangt wird).																									
Die im Förderantrag angesetzten Gesamtkosten und laufenden Gesamtaufwendungen																									
<input type="checkbox"/> sind unverändert.																									
<input type="checkbox"/> werden unterschritten um:	Betrag in Euro <input style="width: 100%;" type="text"/>																								
<input type="checkbox"/> werden überschritten um:	Betrag in Euro <input style="width: 100%;" type="text"/>																								
Wie viele Wohnungen wurden erstellt? <input style="width: 100%;" type="text"/>																									
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 25%;">Wohnungen</th> <th style="width: 15%;">Anzahl</th> <th style="width: 15%;">Wohnfläche (m²)</th> <th style="width: 15%;">Vollgeschoss (m²)</th> <th style="width: 15%;">Dachgeschoss (m²)</th> <th style="width: 15%;">Geschäftsraum (m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kleine Wohnungen</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Wohnungen für kinderreiche Familien</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Wohnungen barrierefrei nach DIN 18040</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Wohnungen	Anzahl	Wohnfläche (m ²)	Vollgeschoss (m ²)	Dachgeschoss (m ²)	Geschäftsraum (m ²)	Kleine Wohnungen						Wohnungen für kinderreiche Familien						Wohnungen barrierefrei nach DIN 18040						
Wohnungen	Anzahl	Wohnfläche (m ²)	Vollgeschoss (m ²)	Dachgeschoss (m ²)	Geschäftsraum (m ²)																				
Kleine Wohnungen																									
Wohnungen für kinderreiche Familien																									
Wohnungen barrierefrei nach DIN 18040																									

Ausstattung

Anzahl Gemeinschaftsräume	Anzahl Personenaufzüge	Anzahl Garagen	Anzahl Einstellplätze	Anzahl überdachte Einstellplätze

Die Bedingungen und Auflagen des Bewilligungs-/Zuwendungsbescheides/des Fördervertrages sind beachtet worden, insbesondere sind keine anderen oder höheren Finanzierungsbeiträge entgegengenommen worden, als im Förderantrag angegeben wurden.

Die baufachlichen Anforderungen nach den WFB bzw. der Richtlinie sind eingehalten worden. Eine entsprechende Bescheinigung des bauleitenden Architekten / Baubetreuers liegt bei.

Für Unternehmen gilt:

Mir/Uns ist bekannt, dass die in den Nrn. 1 bis 5 enthaltenen Angaben und Erklärungen sowie die nachfolgenden Bemerkungen subventionserhebliche Tatsachen im Sinne von § 264 StGB sind und ein Subventionsbetrug nach dieser Vorschrift strafbar ist.

Bemerkungen (insbesondere bei Veränderungen gegenüber den Angaben im Förderantrag):

Allgemeine Informationen zur Datenverarbeitung und zu Ihren Rechten finden Sie unter [Datenschutz & Cookie-Richtlinie](#).

Bei Fragen wenden Sie sich an die NBank, Günther-Wagner-Allee 12 - 16, 30177 Hannover oder an unsere Datenschutzbeauftragte [\[datenschutz@nbank.de\]](mailto:datenschutz@nbank.de).

Datum

Ort

Unterschrift der zuwendungsempfangenden Person/ beauftragten Person/architekturschaffenden Person