



**WIR SCHAFFEN  
BEZAHLBAREN  
WOHNRAUM FÜR**

**NIEDERSACHSEN**

Braunschweig, 02.09.2026

# Die neue Wohnraumförderung

# Wir bringen Niedersachsen nach Hause.

## Wohnraumförderung der NBank.

Förderdarlehen  
& Zuschüsse



Mietwohnraum (Privat, Unternehmen, Kommunen)



Selbstgenutztes Wohneigentum

# Das Fundament für Ihr Projekt: Die neue Wohnraumförderung

## Bislang

- **Förderdarlehen** bis zu 75 bzw. 85 % der Gesamtkosten
- **Tilgungsnachlass** bis zu 30 % (je nach Förderkonstellation)



Neue  
Fördersystematik

## Neu

- Kombination aus **Förderdarlehen** und **direkten Zuschüssen**
- Zuschüsse werden **baubegleitend ausgezahlt**
- **Keine** Tilgungsnachlässe mehr

# Das Fundament für Ihr Projekt: Die neue Wohnraumförderung

## Bislang

- Haushalte mit geringen Einkommen  
§ 3 Abs. 2 NWoFG
- Haushalte mit mittleren Einkommen  
§ 4 DVO-NWoFG



Neue  
Einkommensgruppe

## Neu

- Haushalte der Einkommensgruppe A  
§ 3 Abs. 2 NWoFG
- Haushalte der Einkommensgruppe B  
§ 3 Abs. 2 NWoFG + 40 %
- Haushalte der Einkommensgruppe C  
§ 3 Abs. 2 NWoFG + 60 %

# Das Fundament für Ihr Projekt:

## Die neue Wohnraumförderung

### Bislang

- > **Allgemeine Modernisierung** > für Haushalte mit niedrigem Einkommen
- > **Energetische Modernisierung** > für Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen
- > **Voraussetzung:** KfW 70 Standard wird erreicht



### Neue Modernisierungs- förderung

### Neu

- > **Klimagerechte Modernisierung** von Mietwohnungen in MFH
- > **Verbesserung der Energieeffizienzklasse** um mind. 2 Klassen (Ausnahmeregelung bei einer Klasse)
- > **Zuschusshöhe** abhängig von der Verbesserung der Energieeffizienzklasse (Energiebedarfsausweis)
- > **Miet- und Belegungsbindung** 25 Jahre ab Abschluss der Maßnahmen

# Das Fundament für Ihr Projekt: Die neue Wohnraumförderung

- Zuschüsse statt Tilgungsnachlässe
- Neue Einkommensgruppen
- 20% Eigenmittel / Förderquote bis 80 %
- 0% Zinsen, Tilgung nach Vereinbarung (max. Darlehenslaufzeit von 42 Jahren)
- 1% einm. Bearbeitungsentgelt (Darlehen),  
0,75% einm. Bearbeitungsentgelt (Zuschuss),  
0,5% lfd. Bearbeitungsgebühr von der Restschuld
- Auszahlung von Darlehen und Zuschüssen  
baubegleitend während der Bauphase
- Herstellungskosten nach KG 200-700  
als neue Bemessungsgrenze
- Grundstückskosten nach Bodenrichtwert
- Berücksichtigung der Wohnungsgrößen
- Bedarf muss gegeben sein

# Förderangebote

# Ein Zuhause. Für viele.

## Fördermittel im Mietwohnungsbau.

- > **Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern**

- > **Modernisierung / energetische Modernisierung**  
bis zum 31.12.2026

- > **Klimagerechte Modernisierung** von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern

- > **Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen**

- > **Energetisch hochwertiger Mietwohnungsneubau** in Mehrfamilienhäusern

- > **Junges Wohnen (Wohnheimplätze für Studierende und Auszubildende)**

- > **Verlängerung** auslaufender **Belegungs- und Mietbindungen**

- > **Mietwohnraum für gemeinschaftliche Wohnformen**

# Das Fundament für Wohnraum.

## Voraussetzungen Mietwohnungsbau

- **Antragsteller muss Eigentümer bzw. Erbbauberechtigter** des Grundstücks sein/werden

- **Eigenleistungen 20 % (mind. 10 % hartes Eigenkapital)**  
Baukostenzuschüsse werden als Ersatzeigenleistung anerkannt



- **Für Neubau: Bedarf wird größtenteils als gegeben angesehen.** Vereinzelt muss der Bedarf noch belegt werden.

- **Wohnheimplätze** für Studierende und Auszubildende an Hochschulstandorten benötigen keine Bedarfsbestätigung.

# Welche Objekte werden gefördert?

- Objekt beinhaltet nur geförderte Wohnungen einer Einkommensgruppe
- Objekt beinhaltet Wohnungen für unterschiedliche Einkommensgruppen
- Objekt kann anteilig freifinanzierte Wohnungen enthalten
- Objekt kann einen freifinanzierten Gewerbeteil enthalten

**Hinweis:**

Eine Förderung von zur Vermietung bestimmter Eigentumswohnungen ist ausgeschlossen! Die Verteilung der Wohnungen auf die Einkommensgruppen erfolgt in Abstimmung mit der Wohnraumförderstelle entsprechend dem örtlichen Wohnungsbedarf.



# Förderung Mietwohnungsbau

## Produktsteckbrief

### Förderansätze und Rahmenbedingungen

| Einkommens-<br>gruppe | Darlehen | Zuschuss | Eigenkapital |
|-----------------------|----------|----------|--------------|
| A                     | 40 %     | 40 %     | 20 %         |
| B                     | 60 %     | 20 %     | 20 %         |
| C                     | 70 %     | 10 %     | 20 %         |

#### Weitere wesentlichen Änderungen

- Einheitliche Bindungsdauer von **35 Jahren** für alle Einkommensgruppen
- Einheitliche Eigenkapitalanforderungen von 20 %
- Erweiterung des Fördergegenstandes um den Ersterwerb

# Förderung Mietwohnungsbau

## Produktsteckbrief

### Bemessungsgrenzen & monatliche Anfangsmieten

| Mietenstufen | Bemessungsgrenze<br>(Gesamtkosten in Euro<br>je m <sup>2</sup> Wohnfläche) | Einkommensgruppe A | Einkommensgruppe B | Einkommensgruppe C |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| I bis III    | bis zu 4.800,00                                                            | 6,50               | 7,90               | 8,70               |
| IV bis VII   | bis zu 5.000,00                                                            | 6,90               | 8,20               | 9,00               |

Monatliche Nettokaltmiete in den ersten drei Jahren, danach Erhöhung um max. 6,15% alle drei Jahre möglich

Die Beträge dürfen zusätzlich um bis zu 0,30 EUR / m<sup>2</sup> Wohnfläche erhöht werden, wenn der Wohnraum mindestens das Niveau eines KfW-Effizienzhauses 40 erreicht.

# Neu: Ersterwerb

## Produktsteckbrief

### Neu

---

- > **Erstmaliger Erwerb von Mietwohnungen innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung (Ersterwerb)**

### Bemessungsgrenze → Kaufpreis nebst Erwerbskosten

- > Der Kaufpreis muss angemessen und wirtschaftlich sein & dem Marktwert entsprechen
- > Marktwert soll durch einen unabhängigen externen oder internen Sachverständigen festgelegt werden
- > Förderhöhen analog Neubauförderung
- > Auszahlung: 90 % bei Fälligkeit des Kaufpreises und 10 % nach Eigentumsumschreibung im GB und bestimmungsgemäßer Wohnungsbelegung
- > Wohnungen dürfen vor Bewilligung nicht vermietet sein

# Junges Wohnen

## Produktsteckbrief



### Schaffung von Wohnheimplätzen für Studierende und (volljährige) Auszubildende

- Neubau von Wohnheimen
- Änderung und Erweiterung von Gebäuden
- Erstmaliger Erwerb von Wohnheimen innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung (Ersterwerb)



### Klimagerechte Modernisierung von Wohnheimen

- Wenn bei Antragstellung seit mind. 20 Jahren als Wohnheim genutzt wird
- Fördersätze: 50-70 % Zuschuss der zuwendungsfähigen Kosten



### Fördersätze für die Schaffung von Wohnheimplätzen:

- Zinsbindung (0,00 %) und Gesamtlaufzeit analog zur gewählten Miet- und Belegungsbindungsdauer
- Eigenmittel mind. 15 %

# Junges Wohnen

## Produktsteckbrief

| Miet- & Belegungs-<br>bindung | Darlehen                             | Zuschuss                             | Gesamtförderung                      | monatl. Anfangsmiete<br>(Wohnkostenpauschale nach<br>§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BAföG) |
|-------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 25 Jahre                      | <b>45 %</b><br>höchstens 49.500,00 € | <b>40 %</b><br>höchstens 44.000,00 € | <b>85 %</b><br>höchstens 93.500,00 € | <b>380,00 €</b> (warm)                                                        |
| 40 Jahre                      | <b>25 %</b><br>höchstens 27.500,00 € | <b>60 %</b><br>höchstens 66.000,00 € | <b>85 %</b><br>höchstens 93.500,00 € | <b>380,00 €</b> (warm)                                                        |

# Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen

## Produktsteckbrief

### Wie wird gefördert?



- > 2 € / m<sup>2</sup> Zuschuss bei Einräumung einer 5-9-jähriger Bindung



- > 2,50 € / m<sup>2</sup> Zuschuss bei Einräumung einer 10-14-jähriger Bindung



- > 3,00 € / m<sup>2</sup> Zuschuss bei Einräumung einer 15-20-jährigen Bindung



- > Die Wohnungen müssen grundsätzlich zur Vermietung frei sein

# Verlängerung auslaufender Belegungs- und Mietbindungen

## Produktsteckbrief

Wie wird gefördert?



- > Zinsverbilligung auf 0 % (max. 20 Jahre)



- > Die bestehenden Miet- und Belegungsbindungen werden um den Zeitraum der Zinsverbilligung verlängert

# Schneller von A nach Zuhause.

## Ihr Antragsverfahren.

### Antragsteller

- > Investoren im Mietwohnungsbau
- > Kunden im Wohneigentum

### Wohnraumförderstellen (WFS)

- > Beratung, Entgegennahme und Prüfung der Anträge
- > Erteilung von Wohnberechtigungs-scheinen und Freistellungen
- > Überwachung der zweckbestimmten Nutzung der Wohnungen

### NBank

- > Beratung, Kreditprüfung mit Entscheidung über Förderanträge, Förderzusagen, Auszahlungen und Verwaltung der Förderdarlehen

# Darauf können Sie bauen.

## Auszahlung des Darlehns und Zuschusses.

» 30 %



Baubeginn

» 30 %



Rohbaufertigung

» 30 %



Nach Innenputz

» 10 %



Nach Bezugsfähigkeit und  
bestimmungsgemäßer Wohnungsbelegung

# Wohnraumförderung bleibt hoch relevant.

- » Weiterhin starke Nachfrage
- » Attraktive Förderangebote
- » Gesellschaftlicher Mehrwert
- » Langfristige und sichere Rendite für Anleger und Investoren



# Wohnraumförderung.

Eine Win-Win-Win-  
Situation für alle.



# Vielen Dank.

Mehr Informationen zur NBank finden Sie unter  
**[www.nbank.de](http://www.nbank.de)**

Rufen Sie uns gerne an:

Montag bis Freitag von 8.00 bis 17.00 Uhr

Unsere Infoline: 0511 30031-9333

Folgen Sie uns



## Garvin Schröder



Leitung Beratung und  
Finanzierung Wohnraum



0511/30031-9390



[garvin.schroeder@nbank.de](mailto:garvin.schroeder@nbank.de)

Die NBank ist die Investitions- und  
Förderbank des Landes Niedersachsen



**Niedersachsen**

**NBank**

Wir fördern Niedersachsen