Produktinformation (Stand 10.07.2026)

Modernisierung von selbstgenutztem Wohneigentum

Auf einen Blick

Diese Förderung unterstützt Sie bei der barrierereduzierenden Modernisierung und/oder der klimagerechten Modernisierung Ihrer selbst genutzten Bestandsimmobilie.

Unsere Leistung, Ihre Vorteile:

> Zunächst zinslose Darlehen

> Zusätzlicher Zuschuss

> Bewilligung, Auszahlung und Verwaltung der Zuwendungen aus einer Hand

Was fördern wir?

> Barrierereduzierende Modernisierungsmaßnahmen

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.

Der Wohnraum muss nach der 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.

> Klimagerechte Modernisierung

Klimagerechte Modernisierung bezeichnet über eine Einzelmaßnahme hinausgehende bauliche Gesamtmaßnahmen an und in bestehenden Wohngebäuden, die vorranging der Verbesserung der Energieeffizienzklasse gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) oder einer gleichwertigen Verbesserung nach den an seine Stelle tretenden Vorschriften, 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 Extremwettereignissen wie Starkregen, Hochwasser oder Hitze.

Das selbst genutzte Wohneigentum muss nach der klimagerechten Modernisierung den allgemeinen Anforderungen an zeitgemäßen Wohnraum genügen. Durch die

Eine Förderung des Landes Niedersachsen

INVESTITION MIT HALTUNG

NBank
Günther-Wagner-Allee 12-16
30177 Hannover

Telefon
0511 30031-9333

E-Mail
beratung@nbank.de

baulichen Maßnahmen muss eine Verbesserung der Energieeffizienzklasse des Wohngebäudes gemäß Einteilung nach GEG bzw. oder der an seine Stelle tretenden Vorschriften um mindestens zwei Klassen erreicht werden.

Das fördern wir leider nicht:

> Antragstellende, die bereits in der Vergangenheit im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung eine finanzielle Unterstützung des Landes zur Bildung von selbst genutztem Wohneigentum erhalten haben.

> Bereits begonnene Bauvorhaben bei Maßnahmen mit im Antrag zugrunde gelegten zuwendungsfähigen Ausgaben von 100 000 EUR und mehr. Als Vorhabensbeginn gilt grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs-, Leistungs- oder Kauf-/Werkvertrages.

> Antragstellende, die über erhebliches Vermögen verfügen oder die die maßgebliche Einkommensgrenze nur vorübergehend nicht überschreiten.

> Antragstellende mit vorhandenem Wohneigentum, welches 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.

> Antragstellende, die über bereits vorhandenes selbst genutztes Wohneigentum verfügen, das nicht wegen objektiver und zwingender Gründe (z. B. 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) aufgegeben werden muss.

> Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen.

> Wohnraum, der im Hinblick auf seine Größe und Ausstattung offenkundig über die angemessenen Wohnbedürfnisse des Haushalts hinausgeht, z. B. 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.

> Klimagerechte Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden, die nach dem 07.12.2004 fertiggestellt worden sind.

> Klimagerechte Modernisierungsmaßnahmen, durch die keine Verbesserung der Energieeffizienzklasse des Wohngebäudes gemäß Einteilung nach GEG um mindestens zwei Klassen erreicht wird.

Wen fördern wir?

> Natürliche Personen

Unsere Förderleistung: Konditionen und Bedingungen

Unsere Angebote:

Förderhöhe

> **Barrierereduzierende Modernisierung eines bestehenden Gebäudes mit Gesamtkosten von bis zu 15.000 Euro**

Zuschuss

- Einkommensgruppe A: bis zu 40 % der Gesamtkosten, max. 6.000 Euro
- Einkommensgruppen B+C: bis zu 30 % der Gesamtkosten, max. 4.500 Euro

> **Barrierereduzierende Modernisierung eines bestehenden Gebäudes mit Gesamtkosten ab 15.001 Euro**

	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppen B+C
Gesamtkosten bis 50.000 Euro		
Darlehen	bis zu 55 % der Gesamtkosten der Maßnahme, max. 27.500 Euro	bis zu 65 % der Gesamtkosten der Maßnahme, max. 32.500 Euro
zusätzlicher Zuschuss	bis zu 35 % der Gesamtkosten der Maßnahme, max. 17.500 Euro	bis zu 25 % der Gesamtkosten der Maßnahme, max. 12.500 Euro
Gesamtkosten über 50.000 Euro		
Darlehen	bis zu 60 % der Gesamtkosten der Maßnahme, max. 60.000 Euro	bis zu 70 % der Gesamtkosten der Maßnahme, max. 70.000 Euro
zusätzlicher Zuschuss	bis zu 30 % der Gesamtkosten der Maßnahme, max. 30.000 Euro	bis zu 20 % der Gesamtkosten der Maßnahme, max. 20.000 Euro

> **Klimagerechte Modernisierung eines bestehenden Gebäudes**

- **Darlehen** für alle Einkommensgruppen bis zu 60 % der Gesamtkosten der Maßnahme, max. 60.000 Euro
- **zusätzlicher Zuschuss in Höhe von**

Verbesserung der Energieeffizienz-klasse um	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppen B+C
2 Klassen	bis zu 15 % der Gesamt-kosten der Maßnahme, max. 15.000 Euro	bis zu 10 % der Gesamtkosten der Maßnahme, max. 10.000 Euro
3 Klassen	bis zu 20 % der Gesamt-kosten der Maßnahme, max. 20.000 Euro	bis zu 15 % der Gesamtkosten der Maßnahme, max. 15.000 Euro

4 Klassen	bis zu 25 % der Gesamtkosten der Maßnahme, max. 25.000 Euro	bis zu 20 % der Gesamtkosten der Maßnahme, max. 20.000 Euro
5 oder mehr Klassen	bis zu 30 % der Gesamtkosten der Maßnahme, max. 30.000 Euro	bis zu 25 % der Gesamtkosten der Maßnahme, max. 25.000 Euro

> Bei der barrierereduzierenden Modernisierung mit Gesamtkosten ab 15.001 Euro und bei der klimagerechten Modernisierung ist die Gewährung des Zuschusses an die Inanspruchnahme des Darlehens gebunden; eine Zuwendung ausschließlich in Form des Zuschusses bei diesen Förderungen ist ausgeschlossen.

> **Zuwendungen für barrierereduzierende Modernisierung und/oder klimagerechte Modernisierung und/oder Erwerb (vgl. Produktinformation „Schaffung und Erwerb von selbstbenutztem Wohneigentum“) dürfen kumuliert werden, soweit sich die Zuwendungen auf unterschiedliche bestimmbare förderfähige Kosten beziehen.**

Unsere Bedingungen

> **Darlehen**

– Barrierereduzierende Modernisierung
  Jahr 1–15: 0 %
  Ab Jahr 16: marktüblich

– Klimagerechte Modernisierung
  Jahr 1–20: 0 %
  Ab Jahr 21: marktüblich

> **Tilgung:** 2%

> **Jährlicher Verwaltungskostenbetrag:** 0,5 % vom jeweiligen Darlehensrestschuldbetrag

> **Bearbeitungsentgelt: jeweils** einmalig 1 % des bewilligten Darlehens und/oder 0,75 % des bewilligten Zuschusses

> **Sicherheiten:** Für Förderdarlehen muss eine grundpfandrechtliche Sicherheit durch eine nachrangige Grundschuld gestellt werden.

> **Auszahlung:** Die Zuwendungen werden entsprechend des Baufortschritts in Raten ausgezahlt, nachdem die Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt sind.

> **Zuwendungszeitraum:** Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger ist verpflichtet, den geförderten Wohnraum während des Zuwendungszeitraums zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen. Der Zuwendungszeitraum beginnt bei nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahme und endet

- im Falle der barrierereduzierenden Modernisierung mit reiner Zuschussförderung nach Ablauf von 5 Jahren
- im Falle der barrierereduzierenden Modernisierung mit Darlehens- und Zuschussförderung nach Ablauf von 15 Jahren und
- im Falle der klimagerechten Modernisierung nach Ablauf von 20 Jahren.

Unsere Voraussetzungen

> Das Gesamteinkommen aller zum Haushalt gehörenden Personen darf folgende Einkommensgrenzen nicht übersteigen:

Einkommensgruppe A	§ 3 Abs. 2 NWoFG
Einkommensgruppe B	§ 3 Abs. 2 NWoFG + 40 %
Einkommensgruppe C (gilt nur, sofern sich das selbst genutzte Wohneigentum in einem Gebiet nach § 4 Abs. 1 Nr. 3 oder 4 DVO-NWoFG befindet)	§ 3 Abs. 2 NWoFG + 60 %

> Die finanzielle Belastung muss unter Berücksichtigung der Förderung auf Dauer tragbar sein. Nach Abzug der Belastung müssen zum Lebensunterhalt folgende Beträge im Monat verbleiben

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

> Der/die Antragsteller/in ist Eigentümer/in des selbst genutzten Wohneigentums.

> Die Eigenmittel müssen 10 %, bei Haushalten mit 2 oder mehr Kindern sowie mit Menschen mit Behinderungen 7,5 %, der Gesamtkosten (z. B. Bargeld, Guthaben, Sach- und Arbeitsleistungen) betragen. Maximal 5 % der Gesamtkosten dürfen als Sach- und Arbeitsleistungen erbracht werden.

> Bereits begonnene Vorhaben mit im Antrag zugrunde gelegten zuwendungsfähigen Ausgaben von 100.000,00 EUR und mehr können nicht gefördert werden. 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.

> 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.

> 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 gemäß Einteilung nach GEG bzw. oder der an seine Stelle tretenden Vorschriften um mindestens zwei Klassen erreicht werden, welches durch einen

neuen Energiebedarfsausweis, der die erreichte Energieeffizienzklasse nach dem Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen ausweist (im Vergleich zur Ausgangs-Energieeffizienzklasse) nachzuweisen ist.

So läuft der Antrag

Den Antrag auf barrierereduzierende und/oder klimagerechte Modernisierung selbstgenutzten Wohneigentums stellen Sie bitte bei der für Ihren Bauort zuständigen Wohnraumförderstelle (Landkreis, Stadt, Gemeinde). Dort erhalten Sie weitere Informationen. Die Antragsformulare stehen auf unserer Homepage im Downloadcenter zur Verfügung.

Eine Übersicht der örtlichen Wohnraumförderstellen finden Sie auf der Internetseite der NBank.

Ihr NBank-Kontakt zu dieser Förderung

NBank-Beratung

Telefon

0511 30031-9333

E-Mail

beratung@nbank.de

Für Sie erreichbar von Montag bis Freitag

von 08:00 bis 17:00 Uhr