Niedersächsisches
Gesetz- und Verordnungsblatt

79. Jahrgang | Hannover, den 30. Juli 2025 | Nummer 58

Verordnung zur Durchführung des Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetzes (DVO-NWoFG)

Vom 30. Juli 2025

Aufgrund des § 3 Abs. 3 und 4 des Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetzes vom 29. Oktober 2009 (Nds. GVBl. S. 403), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 7), wird verordnet:

§ 1

Regelungsgegenstand

Diese Verordnung regelt die Ermittlung des nach § 3 Abs. 1 des Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetzes (NWoFG) maßgeblichen Gesamtjahreseinkommens und bestimmt, unter welchen Voraussetzungen und bis zu welcher Höhe in der Förderentscheidung nach § 6 Abs. 1 Satz 3 NWoFG eine Überschreitung der in § 3 Abs. 2 NWoFG festgelegten Einkommensgrenzen zugelassen werden darf.

§ 2

Ermittlung des Gesamtjahreseinkommens

(1) Das Gesamtjahreseinkommen eines Haushalts im Sinne des § 3 Abs. 1 NWoFG ist die Summe der nach den Absätzen 2 bis 4 zu ermittelnden Jahreseinkommen der Haushaltsangehörigen abzüglich der Freibeträge (§ 3 Abs. 1) und der Abzugsbeträge für Unterhaltsleistungen (§ 3 Abs. 2).

(2) [1]Das Jahreseinkommen einer oder eines Haushaltsangehörigen ist das Einkommen, das in den nächsten zwölf Monaten nach Antragstellung (Prognosezeitraum) zu erwarten ist. [2]Grundlage der Prognose über das zu erwartende Einkommen ist das Einkommen, das innerhalb der letzten zwölf Monate vor Antragstellung erzielt worden ist. [3]Hat sich das Einkommen im Zeitpunkt der Antragstellung gegenüber den letzten zwölf Monaten vor Antragstellung auf Dauer geändert oder ist eine solche Änderung mit Sicherheit zu erwarten und ermöglicht die Anwendung des Satzes 2 daher keine zuverlässige Prognose über das zu erwartende Einkommen, so sind alle Änderungen zu berücksichtigen, die im Zeitpunkt der Antragstellung eingetreten oder mit Sicherheit zu erwarten sind; Änderungen, deren Beginn oder Höhe nicht konkret ermittelt werden können, bleiben außer Betracht.

(3) [1]Zum Einkommen im Sinne des Absatzes 1 gehören die positiven Einkünfte im Sinne des § 2 Abs. 1 und 2 des Einkommensteuergesetzes vom 8. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3366, 3862), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juli 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 161), und die Einnahmen nach § 14 Abs. 2 Nrn. 1 bis 30 des Wohngeldgesetzes (WoGG) vom 24. September 2008 (BGBl. I S. 1856), zuletzt geändert durch Artikel 50 des Gesetzes vom 2. Dezember 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 387). [2]§ 14 Abs. 1 Sätze 2 bis 4 WoGG gilt entsprechend. [3]Für die Berücksichtigung von einmaligem Einkommen gilt § 15 Abs. 2 WoGG entsprechend.

[4]Für die Berücksichtigung von Sonderzuwendungen, Gratifikationen sowie gleichartigen Bezügen und Vorteilen gilt § 15 Abs. 3 WoGG entsprechend mit der Maßgabe, dass nicht auf den Bewilligungszeitraum, sondern auf den Prognosezeitraum abzustellen ist.

(4) [1]Ist zu erwarten, dass die oder der Haushaltsangehörige im Prognosezeitraum

1. Steuern vom Einkommen,
2. Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung oder
3. Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung

zu zahlen hat, so ist von dem nach den Absätzen 2 und 3 ermittelten Jahreseinkommen für jede Zahlungsverpflichtung nach den Nummern 1 bis 3 ein Betrag in Höhe von 10 Prozent abzuziehen. [2]Satz 1 gilt entsprechend, wenn zu erwarten ist, dass die oder der Haushaltsangehörige anstelle der Pflichtbeiträge nach Satz 1 Nr. 2 oder 3 Beiträge zu öffentlichen oder privaten Versicherungen oder ähnlichen Einrichtungen leisten wird. [3]Satz 2 gilt auch, wenn zu erwarten ist, dass die oder der Haushaltsangehörige für eine andere Haushaltsangehörige oder einen anderen Haushaltsangehörigen Beiträge im Sinne des Satzes 2 leisten wird. [4]Der Abzug nach den Sätzen 2 und 3 ist nicht vorzunehmen, wenn eine im Wesentlichen beitragsfreie Sicherung oder eine Sicherung besteht, für die Beiträge von Dritten zu leisten sind oder wenn von dem Einkommen der oder des Haushaltsangehörigen, zu deren oder dessen Gunsten die Beiträge von einer anderen zum Haushalt rechnenden Person gezahlt werden, bereits ein entsprechender pauschaler Abzug nach Satz 1 Nrn. 2 oder 3 oder Satz 2 erfolgt. [5]Vom Jahreseinkommen einer zum Haushalt rechnenden Person kann ein Abzug in Höhe von 10 Prozent für jede Zahlungsverpflichtung nach Satz 1 Nrn. 1 bis 3, auch unter Beachtung der Sätze 2 und 3, jeweils höchstens einmal erfolgen. [6]Die Sätze 1 bis 5 gelten bei einmaligem Einkommen im Sinne des Absatzes 3 Satz 3 entsprechend.

§ 3

Freibeträge und Abzugsbeträge für Unterhaltsleistungen

(1) Von der nach § 2 ermittelten Summe der Jahreseinkommen der Haushaltsangehörigen sind die folgenden jährlichen Freibeträge abzuziehen:

1. 4 000 Euro für jede dem Haushalt angehörende Person mit einem Grad der Behinderung von wenigstens 50 und für jede dem Haushalt angehörende pflegebedürftige Person des Pflegegrads 2, 3, 4 oder 5, jedoch höchstens 4 000 Euro pro Person,
2. 1 000 Euro für jedes Kind unter 18 Jahren, für das Kindergeld nach dem Einkommensteuergesetz oder dem Bundeskindergeldgesetz oder eine Leistung im Sinne des § 65 Abs. 1 des Einkommensteuergesetzes gewährt wird, wenn dem Haushalt nur die Antragstellerin oder der Antragsteller und Kinder angehören.

(2) [1]Von der nach § 2 Abs. 2 bis 4 ermittelten Summe der Jahreseinkommen der Haushaltsangehörigen sind zudem die in den nächsten zwölf Monaten nach Antragstellung zu erwartenden Aufwendungen der Haushaltsangehörigen für Unterhaltsleistungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltspflichten abzuziehen für

1. eine Haushaltsangehörige oder einen Haushaltsangehörigen, die oder der wegen einer Berufsausbildung auswärts wohnt,
2. eine frühere oder dauernd getrennt lebende Ehegattin oder Lebenspartnerin oder einen früheren oder dauernd getrennt lebenden Ehegatten oder Lebenspartner, die oder der nicht dem Haushalt angehört, und
3. eine sonstige Person, die nicht dem Haushalt angehört.

[2]Liegt eine notariell beurkundete Unterhaltsvereinbarung, ein Unterhaltstitel oder ein Bescheid über zu leistende Unterhaltszahlungen vor, so sind für die Höhe des Abzugs die danach zu leistenden Unterhaltszahlungen maßgeblich. [3]Liegt eine Vereinbarung, ein Titel oder ein Bescheid nach Satz 2 nicht vor, so sind die tatsächlichen Aufwendungen maßgeblich; in den Fällen des Satzes 1 Nrn. 1 und 3 ist jedoch höchstens ein Betrag in Höhe von 4 000 Euro abzuziehen und im Fall des Satzes 1 Nr. 2 höchstens ein Betrag in Höhe von 6 000 Euro.

§ 4

Abweichende Einkommensgrenzen bei der Mietwohnraumförderung

(1) Bei der Mietwohnraumförderung kann in der Förderentscheidung nach § 6 Abs. 1 Satz 3 NWoFG bestimmt werden, dass die in § 3 Abs. 2 NWoFG festgelegten Einkommensgrenzen um bis zu 60 Prozent überschritten werden dürfen, wenn der Mietwohnraum

1. in einem Gebiet liegt, für das ein kommunales Wohnraumversorgungskonzept oder ein städtebauliches Entwicklungskonzept vorliegt,
2. in einem Gebiet liegt, für das die Gemeinde in Bebauungsplänen, in städtebaulichen Verträgen oder im Rahmen sonstiger Baulandmodelle die Schaffung von gefördertem Wohnraum festgelegt hat,
3. in einem Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf liegt, für das die Gemeinde eine Verordnung nach § 7 Abs. 3 NWoFG erlassen hat,
4. in einem Gebiet liegt, das nach einer Verordnung
   a) aufgrund des § 556 d Abs. 2 Sätze 2 und 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs oder
   b) aufgrund des § 201 a Sätze 1, 3 und 4 und des § 250 Abs. 1 Satz 3 des Baugesetzbuchs

   ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt ist, oder
5. nach der Förderentscheidung älteren Menschen, Menschen mit Behinderungen oder hilfe- oder pflegebedürftigen Personen vorbehalten ist.

(2) [1]Bei der Förderung von Bauvorhaben, die mindestens zwölf zusammenhängende Mietwohnungen umfassen, kann in der Förderentscheidung nach § 6 Abs. 1 Satz 3 NWoFG bestimmt werden, dass die in § 3 Abs. 2 NWoFG festgelegten Einkommensgrenzen bei bis zu der Hälfte der Anzahl der Wohnungen um bis zu 20 Prozent überschritten werden dürfen. [2]Satz 1 ist nicht anzuwenden, wenn in der Förderentscheidung eine Bestimmung nach Absatz 1 getroffen worden ist.

§ 5

Abweichende Einkommensgrenzen bei der Eigentumsförderung

[1]Bei der Eigentumsförderung kann in der Förderentscheidung nach § 6 Abs. 1 Satz 3 NWoFG bestimmt werden, dass die in § 3 Abs. 2 NWoFG festgelegten Einkommensgrenzen um bis zu 40 Prozent überschritten werden dürfen. [2]Liegt der Wohnraum in einem Gebiet nach § 4 Abs. 1 Nr. 3 oder 4, so kann abweichend von Satz 1 in der Förderentscheidung bestimmt werden, dass die Einkommensgrenzen um bis zu 60 Prozent überschritten werden dürfen.

§ 6

Inkrafttreten

[1]Diese Verordnung tritt am 01. September 2025 in Kraft. [2]Gleichzeitig tritt die Verordnung zur Durchführung des Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetzes vom 21. Januar 2011 (Nds. GVBl. S. 16), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. April 2021 (Nds. GVBl. S. 240), außer Kraft.

Hannover, den 30. Juli 2025

Niedersächsisches Ministerium
für Wirtschaft, Verkehr und Bauen
In Vertretung

W u n d e r l i n g - W e i l b i e r

Staatssekretär