



Übersicht der Förderprogramme

Materialien zum Wohnungsbau



leben
bauen
bewegen

Wohnraumförderung in Bayern

Inhaltsverzeichnis

1. Wohnraumförderung – Mietwohnungen	3
1.1 Einkommensorientierte Förderung (EOF).....	3
2. Wohnraumförderung – Kommunen	5
2.1 Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP).....	5
3. Wohnraumförderung – Modernisierung	7
3.1 Bayerisches Modernisierungsprogramm (BayModR)	7
4. Anpassung von Miet- und Eigenwohnraum an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung	8
5. Wohnraumförderung – Eigentum	9
5.1 Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm	9
6. Junges Wohnen	10
6.1 Förderung von Wohnraum für Studierende (StudR)	10
6.2 Förderung von Wohnraum für Auszubildende (AzubiR).....	11
7. Übersicht Einkommensgrenzen und Bewilligungsstellen.....	12
7.1 Maßgebliches Einkommen bei Miet- und Eigenwohnraumförderung	12
7.2 Bewilligungsstellen	12

1. Wohnraumförderung – Mietwohnungen

1.1 Einkommensorientierte Förderung (EOF)

Fördergegenstand		
Schaffen von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern (= mind. drei Wohnungen) durch Neubau, Gebäudeänderung oder Gebäudeerweiterung oder Ersterwerb.		
Förderbedingungen		
Im Jahr 2026 erfolgt die Förderung von Mietwohnungen im Rahmen von Paketen mit einer EOF-orientierten Förderung . Ab dem Jahr 2027 erfolgt die Förderung im Rahmen eines Jahresbauprogramms.		
Die folgenden Konditionen gelten für das Jahr 2026.		
Förderbestandteil	Förderhöhe	Konditionen
Objektabhängiger Zuschuss	Staffelung nach Belegungsbindung 40 Jahre 55 Jahre	2.000 Euro/ m ² Wohnfläche 2.200 Euro/ m ² Wohnfläche
Zuschuss einfaches Bauen (bei Unterschreitung der aktuellen Kostenobergrenze von 3.250 €/m ² für KG 300 und 400 um 15%)		100 Euro / m ² Wohnfläche
Zuschuss Barrierefreies Bauen - Grundrisse		200 Euro / m ² Wohnfläche
Zuschuss Barrierefreies Bauen - Aufzug		20.000 Euro pro barrierefrei erreichbares Geschoss (ohne EG)
Belegungsabhängiges Darlehen	Die Höhe bemisst sich nach der Belegungsstruktur der Wohnungen.	Der Zinssatz beträgt 4,50 %, fest für 40 oder 55 Jahre;

Zusatzförderung für Mieter	Förderhöhe
Mietzuschuss	Der Mieter der so geförderten Wohnung erhält einen Zuschuss, der den Unterschiedsbetrag zwischen der Erstvermietungsmiete und der für ihn nach seinem Einkommen zumutbaren Miete ausgleicht. Voraussetzung ist, dass der Abstand zwischen der örtlichen Erstvermietungsmiete und der jeweils zumutbaren Miete mindestens 1,00 Euro/m ² Wohnfläche (Wfl.) beträgt.
Mieten	
Erstvermietungsmiete	Die Erstvermietungsmiete ist die örtliche durchschnittliche Miete für neugeschaffenen Mietwohnraum.
Höchstzulässige Miete	Höchstzulässige Miete i.S.d. Art. 15 Abs. 1 BayWoFG ist die im Bewilligungsbescheid festgelegte Erstvermietungsmiete. Mieterhöhungen können frühestens nach Ablauf des fünften Kalenderjahres ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit gemäß den §§ 558 und 559 BGB um bis zu 7,5% erfolgen. Spätere Mieterhöhungen sind innerhalb des Bindungszeitraums nach jeweils drei Kalenderjahren um bis zu 7,5% zulässig.
Zumutbare Miete	4,00 Euro - 7,00 Euro je m ² Wfl. Die Bewilligungsstelle legt die jeweils zumutbare Miete fest. Sie orientiert sich dabei am örtlichen Mietenniveau.
Bemerkungen	
Die Belegungsstruktur orientiert sich am örtlichen Wohnungsbedarf Aufteilung der Wohnungen nach den Einkommensstufen (vgl. Übersicht a. Seite 12). Eine mittelbare Belegung der geförderten Wohnungen ist möglich. Für Haushalte, deren Gesamteinkommen die Grenzen der Einkommensstufe I nicht überschreitet, gilt die jeweils festgesetzte zumutbare Miete. Die zumutbare Miete erhöht sich je Einkommensstufe um bis zu 1,50 Euro/m² Wfl.	

2. Wohnraumförderung – Kommunen

2.1 Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP)

Fördergegenstand		
1.) Schaffen von Mietwohnraum durch Neubau, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden, einschließlich solcher, die bisher nicht zu Wohnzwecken genutzt wurden. Mindestförderhöhe der zuwendungsfähigen Gesamtkosten: 100.000 Euro		
2.) Modernisierung bestehenden Mietwohnraums. Mindestförderhöhe der zuwendungsfähigen Gesamtkosten: 25.000 Euro		
3.) Erwerb von leerstehenden Gebäuden zur Durchführung von Maßnahmen nach den Nrn. 1.) und 2.) oder der Ersterwerb von bisher noch nicht genutzten Wohngebäuden. Mindestförderhöhe der zuwendungsfähigen Gesamtkosten: 100.000 Euro		
Förderbedingungen	Projektförderung der Gesamtmaßnahme im Wege der Anteilsfinanzierung.	
Förderart	Förderhöhe	Konditionen
zinsverbilligtes Kapitalmarktdarlehen	in Höhe von bis zu 60 % der zuwendungsfähigen Kosten.	Variante 1: 10-jährige Laufzeit und 10jährige Zinsverbilligung <i>oder</i> Variante 2: 20-jährige Laufzeit und 20jährige Zinsverbilligung Variante 3: 30-jährige Laufzeit und 20-jährige oder 30-jährige Zinsverbilligung. Die Bayerische Landesbodenkreditanstalt legt den Zinssatz an dem Tag fest, an dem ihr der Auszahlungsabruf der Bewilligungsstelle zugeht. Aktueller Zinssatz auf der Homepage der BayernLabo
Zuschuss	in Höhe von 30 % für Neubau oder 40 % für Bestandsnutzung. Erhöhung des Zuschusses (Förderbonus Daseinsvorsorge) um bis zu 5 %, soweit mindestens 60 % der geförderten Wohneinheiten für Berufsangehörige der Daseinsvorsorge oder zur Gewinnung solcher Berufsgruppen bestimmt sind. Der Zuschuss kann auch ohne das Darlehen beantragt werden.	
Eigenanteil der Kommune:	Der Eigenanteil beträgt mindestens 10 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten. Dieser kann insbesondere durch den Wert des im Eigentum der Kommune befindlichen Baugrundstücks erbracht werden.	

Mieten

Belegungsbindung	Die geförderten Wohnungen sind • an einkommensschwache Haushalte zu vermieten • anerkannte Flüchtlinge sind angemessen zu berücksichtigen • bei Landkreisen oder Bezirken nur an deren Bedienstete zu vermieten. Die Belegung der geförderten Wohnungen erfolgt durch die Kommune. Bei der Auswahl der berechtigten Haushalte dient zur Orientierung die Einkommensgrenze der sozialen Wohnraumförderung (vgl. Art. 11 Abs. 1 BayWoFG). Die Dauer der Bindungen (Belegungs- und Mietbindung) beträgt bei Maßnahmen nach den Nrn. 1) bis 3) 25 Jahre ab dem Zeitpunkt der Bezugsfähigkeit der Wohnungen.
Mietbindung	Die Miethöhe ist so zu bemessen, dass sie für einkommensschwache Wohnungssuchende tragbar ist (zur Orientierung vgl. § 22 Abs. 1 SGB II; „erstattungsfähige Aufwendungen“).

weiterer möglicher Fördergegenstand

- 4.) **vorbereitende planerische Maßnahmen**, insbesondere Wohnraumkonzepte, Fachgutachten und Wettbewerbe.

Förderart	Förderhöhe
Zuschuss	in Höhe von 60 % der zuwendungsfähigen Kosten der planerischen Maßnahme

Bemerkungen

In diesem Förderprogramm können **ausschließlich direkt Kommunen** gefördert werden.

Landkreise und Bezirke können ebenfalls gefördert werden, soweit der Wohnraum für deren Bedienstete, die mit der Erledigung landkreis- oder bezirkseigener Aufgaben betraut sind, oder zur Gewinnung solcher Bediensteter bestimmt ist.

Zuwendungsempfänger sind die Gemeinden und Zweckverbände als Eigentümer des Mietwohnraums. Zur Umsetzung können sie sich insbesondere kommunaler Wohnungsbauunternehmen bedienen.

Bewilligungsstellen sind die Regierungen.
Bei diesen sind die Anträge einzureichen, ebenso die Auszahlungsanträge.

Eine Mehrfachförderung ist ausgeschlossen.

3. Wohnraumförderung – Modernisierung

3.1 Bayerisches Modernisierungsprogramm (BayModR)

Fördergegenstand		
Förderung der Modernisierung und Erneuerung (Instandsetzung) von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern und von zugelassenen stationären Pflegeeinrichtungen nach den §§ 71 und 72 SGB XI		
Förderbedingungen		
Darlehensbaustein	Förderhöhe	Konditionen
Zinsverbilligtes Darlehen	In Höhe von bis zu 100 % der förderfähigen Kosten.	Aktueller Zinssatz auf der Homepage der BayernLabo Zwei tilgungsfreie Jahre, dann 1,50 % Tilgung. Zinsbindung: 10, 15 oder 20 Jahre
Zuschussbausteine	Förderhöhe	
Basis-Zuschuss	in Höhe von bis zu 300 Euro/m² Wohnfläche ergänzend zum Darlehensbaustein.	
Nachhaltigkeitszuschuss	In Höhe von bis zu 200 Euro/m² Wohnfläche für besonders nachhaltige Vorhaben.	
Mieten		
Die Miete nach der Modernisierung muss sozialverträglich sein. Mieterhöhungen sind nach Maßgabe der §§ 558, 559 BGB zulässig.		
Einkommensgrenze		
Art. 11 BayWoFG (entspricht der Einkommensstufe III; vgl. Übersicht a. Seite 15)		
Bemerkungen		
Kosten von Modernisierungen sind bis zu 60 % vergleichbarer Neubaukosten förderfähig (in begründeten Einzelfällen bis 75 %).		
Das Gebäude muss mindestens 15 Jahre alt sein und mindestens drei Mietwohnungen bzw. acht Pflegeplätze umfassen. Werden Maßnahmen nach der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude durchgeführt, muss das Gebäude mindestens 5 Jahre alt sein.		
Belegungsbindung: 10 oder 20 Jahre (jedoch nicht bei Pflegeeinrichtungen)		

4. Anpassung von Miet- und Eigenwohnraum an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung

Fördergegenstand		
Förderung von baulichen Maßnahmen im Bestand von Miet- und Eigenwohnraum , insbesondere Änderungen, die Menschen mit Behinderung (§ 2 Abs. 1 SGB IX) die Nutzung ihres Wohnraums im Hinblick auf ihre Behinderung erleichtern .		
Förderbedingungen		
Förderart	Förderhöhe	Konditionen
Leistungsfreies Baudarlehen	bis zu 10.000 Euro je Wohnung	Zins- und tilgungsfrei Einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 1,0 %, der bei der Auszahlung einbehalten wird.
Einkommensgrenze		
Art. 11 BayWoFG (entspricht der Einkommensstufe III; vgl. Übersicht a. Seite 15)		
Bemerkungen		
Nach Ablauf der Belegungsbindung von fünf Jahren: Erlass der Darlehensschuld Bagatellgrenze: mindestens 1.000 Euro förderfähige Kosten		

5. Wohnraumförderung – Eigentum

5.1 Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

Fördergegenstand		
Schaffen von Eigenwohnraum durch Neubau, Änderung, Erweiterung oder Erst- und Zweiterwerb		
Förderbedingungen		
Förderart	Förderhöhe	Konditionen
Zinsverbilligtes Darlehen	bis zu einem Drittel der Gesamtkosten	Zinsverbilligung für 10 oder 15 Jahre, Tilgung 2,0 %, danach Anpassung an den Kapital- marktzins Aktueller Zinssatz auf der Homepage der BayernLabo
Einkommensgrenze		
Art. 11 BayWoFG (entspricht der Einkommensstufe III; vgl. Übersicht a. Seite 15)		
Bemerkungen		
Das Darlehen kann allein oder ergänzend mit staatlichen Darlehen (s. Punkt 5.1) beantragt werden.		

6. Junges Wohnen

6.1 Förderung von Wohnraum für Studierende (StudR)

Fördergegenstand		
Schaffung von Wohnraum für Studierende durch 1. Neubau, Ersterwerb und Erweiterung 2. Erwerb und Umbau von bisher nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden und dessen Umbau zu Wohnraum für Studierende 3. Unter wesentlichem Bauaufwand erfolgende Änderung von Studentenwohnraum, wenn seit Bezugsfertigkeit des Gebäudes mindestens 25 Jahre vergangen sind.		
Förderart	Förderhöhe	Konditionen
Leistungsfreies Baudarlehen bei bestimmungsgemäßer Belegung wird jährlicher Kapitalerlass gewährt	bis zu 45.000 Euro je Wohnplatz bei 25-jähriger Bindung bis zu 75.000 Euro je Wohnplatz bei 40-jähriger Bindung	Zins- und tilgungsfrei dingliche Sicherung im Grundbuch
Bemerkungen		
Vermietung für die Dauer von 25 oder 40 Jahren nur an bedürftige Studierende staatlicher oder staatlich anerkannter Hochschulen; bis zu 20 % der Wohnplätze können auch mit Auszubildenden belegt werden. Angemessene Berücksichtigung von ausländischen Studierenden. Die Leerraummiete beträgt höchstens 260 Euro mtl. je Wohnplatz; in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf (§ 3 DVWoR) höchstens bis zu 280 Euro mtl. je Wohnplatz. Mieterhöhungsmöglichkeiten alle 3 Jahre nach dem Verbraucherpreisindex		

6.2 Förderung von Wohnraum für Auszubildende (AzubiR)

Fördergegenstand		
Schaffung von Wohnraum für Auszubildende durch 1. Neubau, Ersterwerb und Erweiterung 2. Erwerb und Änderung von bisher nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden und dessen Umbau zu Wohnraum für Auszubildende 3. Unter wesentlichem Bauaufwand erfolgende Änderung von Wohnraum für Auszubildende, wenn seit Bezugsfertigkeit des Gebäudes mindestens 25 Jahre vergangen sind.		
Förderart	Förderhöhe	Konditionen
Leistungsfreies Baudarlehen bei bestimmungsgemäßer Belegung wird jährlicher Kapitalerlass gewährt	bis zu 45.000 Euro je Wohnplatz im Einzelzimmer bei 25-jähriger Bindung bis zu 26.000 Euro je Wohnplatz im Doppelzimmer (Bestand) bei 25-jähriger Bindung Erhöhung der Zuwendung um bis 15.000 Euro je Wohnplatz für bedarfsgerechte rollstuhlgerechte Apartments	Zins - und tilgungsfrei bei bestimmungsgemäßer Belegung dingliche Sicherung im Grundbuch
Bemerkungen		
Vermietung für die Dauer von 25 Jahren nur an bedürftige Auszubildende eines staatlich anerkannten Ausbildungsberufes sowie Schülerinnen und Schüler von Berufsfach-, Techniker-, Meisterschulen und Fachakademien; bis zu 20 % der Wohnplätze können auch mit Studierenden belegt werden. Zur Belegung der Wohnplätze mit minderjährigen Auszubildenden bedarf es einer Betriebserlaubnis für Einrichtungen nach § 45a SGB VII – Kinder und Jugendhilfe. Die Leerraummiete beträgt höchstens 260 Euro mtl. je Wohnplatz; in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf (§ 3 DVWoR) höchstens bis zu 280 Euro mtl. je Wohnplatz. Mieterhöhungsmöglichkeiten alle 3 Jahre nach dem Verbraucherpreisindex		

7. Übersicht Einkommensgrenzen und Bewilligungsstellen

7.1 Maßgebliches Einkommen bei Miet- und Eigenwohnraumförderung

Grenzen für die Einkommensstufen			
	Stufe I	Stufe II	Stufe III
Haushaltsgröße			Obergrenze gem. Art. 11 BayWoFG
1-Personen-Haushalt	17.500 Euro	22.900 Euro	28.300 Euro
2-Personen-Haushalt	27.500 Euro	35.350 Euro	43.200 Euro
Zuzüglich			
für jede weitere Person	5.000 Euro	7.850 Euro	10.700 Euro
für jedes Kind	1.300 Euro	2.250 Euro	3.200 Euro

Maßgeblich ist das Gesamteinkommen des jeweiligen Haushalts (Art. 5 BayWoFG). Bei der Einkommensberechnung werden bestimmte Beträge vom Einkommen abgezogen. Das tatsächliche Haushaltsbruttoeinkommen kann daher deutlich über den genannten Grenzen liegen. Hierzu beraten die Bewilligungsstellen.

7.2 Bewilligungsstellen

Für **Mietwohnraum** in Mehrfamilienhäusern ist der Antrag bei der Regierung, der Landeshauptstadt München, den Städten Augsburg und Nürnberg einzureichen.

Für **Eigenwohnraum** sowie Mietwohnraum im Zweifamilienhaus ist der Antrag beim Landratsamt oder der kreisfreien Stadt einzureichen.

Mieterinnen und Mieter können dort auch den Wohnberechtigungsschein (WBS) beantragen.

Die Auswahl der zu fördernden Wohnungen richtet sich bei

- ➔ Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern nach der Dringlichkeit des örtlichen Wohnungsbedarfs,
- ➔ Eigenwohnraum nach der sozialen Dringlichkeit der Anträge.

Für **Wohnraum für Studierende (StudR)** richten Sie Ihre Anfragen an das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (referat-31@stmb.bayern.de).

Für **Wohnraum für Auszubildende (AzubiR)** ist der Antrag bei der Regierung, der Landeshauptstadt München, den Städten Augsburg und Nürnberg einzureichen.