



Christian Bernreiter, MdL

Präsidentin
des Bayerischen Landtags
Frau Ilse Aigner, MdL
Maximilianeum
81627 München

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
19/6773

Unser Zeichen
StMB-31-4783-3-172-6

München
18.08.2025

**Beschluss des Bayerischen Landtags vom 21.05.2025 betreffend
"Bericht zur Vergabe der Mittel für den sozialen Wohnungsbau"**

Sehr geehrte Frau Landtagspräsidentin,

zu dem Beschluss berichte ich abschließend wie folgt:

In vielen Regionen Bayerns fehlt bezahlbarer Wohnraum. Gleichzeitig ist der frei finanzierte Wohnungsbau, der über 90 Prozent des gesamten Wohnungsbaus ausmacht, seit 2022 eingebrochen. In dieser Phase hat der Freistaat die Förderkonditionen in den Programmen der Wohnraumförderung erheblich verbessert und so den Wohnungsbau und die Bauwirtschaft gestützt.

Die Bewilligungsmittel entwickelten sich seit 2023 dabei wie folgt:



Nach den Verwaltungsvereinbarungen für den Sozialen Wohnungsbau mussten die Länder für den Erhalt der Bundesmittel bis einschließlich 2023 mindestens 30 Prozent zusätzlich aus Landesmitteln bereitstellen (Kofinanzierung). Ab 2024 müssen bis zu 40 Prozent der Bundesmittel zusätzlich mit Landesmitteln kofinanziert werden. Da der Bau von geförderten Wohnungen im Freistaat eine Top-Priorität hat, wird dauerhaft deutlich mehr in den sozialen Wohnungsbau investiert, als zum Erhalt der Bundesmittel notwendig wäre.

2023 und 2024 wurden in den Förderprogrammen Einkommens- und Aufwandsorientierte Förderung von Mietwohnungen (EOF/AOF), Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP), Bayerisches Modernisierungsprogramm, Studierenden- und Auszubildendenwohnen (Junges Wohnen), Eigenwohnraumförderung und Holzbauförderung Maßnahmen im Rekord-Umfang von 2,2 Milliarden Euro bewilligt. Mit 13.600 geförderten Wohnungen und Wohnplätzen entfiel 2024 fast jede vierte geförderte Wohnung in Deutschland auf Bayern.

Für weitere Projekte im Umfang von rund 1 Milliarde Euro wurde einem vorzeitigen Maßnahmenbeginn zugestimmt, damit förderunschädlich mit dem Bau begonnen werden konnte. Um die Sozialbindung des neu geschaffenen Wohnraums zu sichern, werden die Projekte rechtzeitig vor Erstbezug bewilligt werden.

Die Mittel der Bayerischen Wohnraumförderung stehen für verschiedene Förderprogramme zur Verfügung. Hierbei gibt es keinen festen Verteilungsschlüssel auf die einzelnen Förderprogramme und/oder regionale Zuordnungen. Die Mittelverteilung an die Bewilligungsstellen erfolgt stets bedarfsorientiert. Dadurch sind unterjährig auch Verschiebungen zwischen den Förderprogrammen und den Bewilligungsstellen möglich.

Die Verteilung auf die verschiedenen Förderprogramme (KommWFP, EOF, AOF, Junges Wohnen und Eigenwohnraumförderung) und auf die Bewilligungsstellen stellt sich seit 2023 wie folgt dar (Hinweis: weitere Förderarten und die Aufteilung auf die Bewilligungsstellen können den Jahresberichten der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt entnommen werden):

Im KommWFP standen für Bewilligungen in den Jahren 2023 und 2024 jeweils 150 Millionen Euro im Haushalt zur Verfügung. Die Bewilligungen im KommWFP verteilten sich in den Jahren 2023 und 2024 wie folgt:

Bewilligungsstelle	2023	2024
Regierung von Oberbayern	55.080.200 €	30.658.300 €
Regierung von Schwaben	14.669.300 €	10.736.700 €
Regierung von Niederbayern	3.727.500 €	138.000 €
Regierung von Mittelfranken	747.700 €	1.290.300 €
Regierung von Oberfranken	26.700 €	2.529.500 €
Regierung von Unterfranken	3.362.800 €	50.200 €
Regierung der Oberpfalz	1.323.400 €	2.454.300 €
Summe	78.937.600 €	47.857.300 €

Die nicht in Anspruch genommenen Bewilligungsmittel im KommWFP wurden jeweils in das staatliche Wohnungsbauprogramm (Eigen- und Mietwohnraumförderung) umgeschichtet und für entsprechende Projektbewilligungen eingesetzt.

Im staatlichen Wohnungsbauprogramm wurden in der EOF folgende Bewilligungen erteilt:

Bewilligungsstelle	2023	2024
Regierung von Oberbayern	73.847.300 €	180.556.658 €
Regierung von Schwaben	93.751.100 €	85.680.650 €
Regierung von Niederbayern	35.321.800 €	54.912.500 €
Regierung von Mittelfranken	38.537.800 €	52.862.650 €
Regierung von Oberfranken	45.045.400 €	49.118.500 €
Regierung von Unterfranken	36.495.100 €	31.670.000 €
Regierung der Oberpfalz	42.578.533 €	58.361.942 €
Stadt München	98.247.300 €	65.120.000 €
Stadt Nürnberg	93.392.850 €	88.894.500 €
Stadt Augsburg	35.608.100 €	26.830.100 €
Summe	592.825.283 €	694.007.500 €

In der AOF wurden folgende Bewilligungen erteilt:

Bewilligungsstelle	2023	2024
Regierung von Oberbayern	1.011.900 €	- €
Regierung von Niederbayern	983.800 €	992.500 €
Regierung von Oberfranken	1.597.300 €	- €
Regierung der Oberpfalz	505.800 €	1.332.400 €
Stadt Nürnberg	- €	3.466.800 €
Summe	4.098.800 €	5.791.700 €

Im Bereich des Jungen Wohnens (Studenten- und Auszubildendenwohnraumförderung) wurden folgende Bewilligungen erteilt:

Förderprogramm	2023	2024
Auszubildenden- wohnraumförderung	- €	1.282.800 €
Studenten- wohnraumförderung	69.699.100 €	161.336.229 €
Summe	69.699.100 €	162.619.029 €

Im staatlichen Wohnungsbauprogramm wurden in der Eigenwohnraumförderung folgende Bewilligungen durch die zuständigen Kreisverwaltungsbehörden in den jeweiligen Regierungsbezirken erteilt:

Regierungsbezirk	2023	2024
Regierung von Oberbayern	19.288.660 €	26.008.907 €
Regierung von Schwaben	35.671.300 €	60.250.300 €
Regierung von Niederbayern	9.840.100 €	14.323.600 €
Regierung von Mittelfranken	44.092.600 €	44.933.700 €
Regierung von Oberfranken	13.083.700 €	21.205.400 €
Regierung von Unterfranken	14.596.500 €	16.074.550 €
Regierung der Oberpfalz	7.722.100 €	14.054.200 €
Summe	144.294.960 €	196.850.657 €

Für das laufende Jahr 2025 liegen die Bewilligungszahlen noch nicht abschließend vor.

Durch die anhaltend hohe Nachfrage in allen Programmen der Wohnraumförderung und durch den schnelleren Abruf von Auszahlungsmitteln erschöpft sich der Fördertopf. Die Baumaßnahmen werden inzwischen schneller fertiggestellt als noch vor einigen Jahren. In der Folge können gänzlich neue Projekte nur in begrenztem Umfang bewilligt werden oder einen vorzeitigen Maßnahmenbeginn erhalten, weil aufgrund der erteilten Zusagen (Bewilligungen und vorzeitige Maßnahmenbeginne) die liquiden Mittel weitgehend gebunden sind.

Mit Mitteln aus dem Nachtragshaushalt 2025 bewilligen wir aktuell wohnungspolitisch besonders dringliche Projekte im Umfang von rund 100 Millionen Euro, davon rund 90 Millionen Euro für die EOF. Im Vorgriff auf neue Bewilligungsspielräume ab 2026 folgt in einem zweiten Schritt 2025 ein Herbstpaket für Projekte mit einem Förderumfang von insgesamt 300 Millionen Euro, das die verschiedenen Förderprogramme einschließlich EOF angemessen berücksichtigt. Allein das zeigt: Es gibt keinen Förderstopp.

Ab dem kommenden Jahr wird das Verfahren der Förderzusagen in der Wohnraumförderung grundsätzlich neugestaltet. In einem Jahresbauprogramm bewerben sich Projekte in der Mietwohnraumförderung, im Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm, im Bayerischen Modernisierungsprogramm sowie in der Förderung von Studenten- und Azubiwohnplätzen bis zu einem Stichtag, der Anfang 2026 bekanntgegeben wird, auf eine Förderung im Folgejahr (also erstmals für das Jahr 2027).

Im Koalitionsvertrag des Bundes ist zudem vereinbart, dass für bewilligte Projekte im sozialen Wohnungsbau schnell ausreichende Mittel zur Abfinanzierung zur Verfügung gestellt werden. Als Vorsitzender der Bauministerkonferenz setze ich mich dafür ein, dass diese Vereinbarung auch zeitnah im Bundeshaushalt umgesetzt wird.

Alle dem Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr infolge von Anträgen und Interessensbekundungen bekannten Förderwünsche – gegenwärtiges Volumen rund 4 Milliarden Euro – werden wir auch in Zukunft nicht erfüllen können. Es ist nicht möglich, die großen Wohnraumbedarfe allein oder vorwiegend über staatliche Förderprogramme zu decken. Es muss alles dafür getan werden, den Wohnungsbau in ganzer Breite anzuschieben, also auch den freifinanzierten Wohnungsbau. Hierzu zählen u.a. bessere steuerliche Rahmenbedingungen und praxisnahe Regelungen im Gebäudeenergiegesetz. Wenn für den freifinanzierten Wohnungsbau mehr Schwung und Stabilität erreicht wird, reduziert sich der Druck auf die staatlichen Fördermittel automatisch.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Christian Bernreiter, MdL
Staatsminister

Anfrage zum Plenum der Abgeordneten Sabine G r o s s (SPD):

Ich frage die Staatsregierung, welche Förderanträge wurden durch das „Herbstpaket“ bewilligt (bitte mit Angabe des Einreichungsdatums des jeweiligen Antrags, der Höhe der bewilligten Fördermittel und der Anzahl der geförderten Wohneinheiten), nach welchen Kriterien erfolgte die Priorisierung der bewilligungsreifen Anträge und wie viele Projekte mit vorzeitigem Maßnahmenbeginn gingen bezüglich des Herbstpaketes leer aus?

Antwort des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr:

Mit dem Herbstpaket in Höhe von 300 Millionen Euro können neue Projekte in verschiedenen Förderprogrammen auf den Weg gebracht werden. Damit werden Vorhaben in der Einkommensorientierten Förderung EOF, dem Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm KommWFP, dem Bayerischen Modernisierungsprogramm BayMod, der Azubi-Wohnraumförderung sowie der Studentenwohnraumförderung unterstützt. Der Schwerpunkt liegt dabei auf kommunalen Projekten, Projekten, an denen die Kommunen ein besonderes Interesse haben, sowie Projekten der Studentenwohnraumförderung. Für das Herbstpaket wurden von den Bewilligungsstellen regional priorisierte Projekte gemeldet.

Die Bewilligungsstellen wurden zwischenzeitlich über die im Herbstpaket enthaltenen Projekte in Kenntnis gesetzt. Im nächsten Schritt gehen diese auf die Projektträger zu, um die erforderlichen Projekt- und Finanzierungsfragen zu besprechen. Um den Gesprächen nicht vorzugreifen, werden die einzelnen Maßnahmen nicht vor der Bewilligung veröffentlicht.

Unbeschadet bleiben Projekte, die bereits früher eine Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn erhalten haben. Diese werden spätestens rechtzeitig vor Bezug bewilligt.