Wohnraumförderung

Das Wichtigste in Kürze

Die soziale Wohnraumförderung umfasst Förderprogramme der Bundesländer für bezahlbaren Wohnraum für Haushalte mit niedrigem Einkommen. Die Bundesländer legen Einkommensgrenzen dafür fest. Förderung bekommen z.B.

- Familien, die sich ein Haus oder eine Eigentumswohnung bauen oder kaufen wollen, um darin zu wohnen,
- Vermieter, die Sozialwohnungen schaffen wollen,
- und Menschen mit Behinderungen, die sich barrierefreien Wohnraum schaffen wollen.

Was kann gefördert werden?

Es gibt Förderprogramme für

- den Wohnungsbau oder Kauf in den ersten 2 Jahren nach Fertigstellung (Ersterwerb).
- die Modernisierung von Wohnraum.
- den Kauf von bestehendem Wohnraum.
- den Bau von oder das Umwandeln in Sozialwohnungen, also Mietwohnungen für Menschen mit niedrigem Einkommen. Die Vermieter müssen für eine vertraglich festgelegte Dauer festgelegte Mietobergrenzen einhalten und dürfen die geförderten Wohnungen nur an Personen mit Wohnberechtigungsschein vermieten.

Fördermaßnahmen sind

- vergünstigte Darlehen oder Zuschüsse,
- Bereitstellung von verbilligtem Bauland und
- Übernahme von Bürgschaften, Garantien und sonstigen Gewährleistungen.

Der Wohnraum muss selbst genutzt werden oder dazu beitragen, dass einkommensschwache Haushalte bezahlbare Mietwohnungen bekommen.

Fördergrundsätze

- Einen Rechtsanspruch auf eine Förderung gibt es nicht; im Rahmen der zur Verfügung stehenden Fördermittel entscheiden die Gemeinden und Länder nach pflichtgemäßem Ermessen, das heißt nicht willkürlich, sondern nach sachlichen Kriterien und unter Berücksichtigung aller bedeutsamen Umstände.
- Ein Neubauvorhaben wird in der Regel nur dann unterstützt, wenn der Antrag vor Baubeginn gestellt wurde bzw. beim Kaufvorhaben der Kaufvertrag noch nicht unterschrieben ist.
- In der Regel muss Eigenkapital aufgebracht werden, dessen Höhe je nach Bundesland und Förderung unterschiedlich ist.
- Besonders hochwertige Neubauten werden in der Regel nicht gefördert. Je nach Bundesland gibt es unterschiedliche Wohnflächengrenzen.
- Zusätzliche Förderung ist z.B. möglich, wenn besonders ressourcenschonend und umweltfreundlich gebaut wird oder barrierefreier bzw. barrierearmer Wohnraum für Menschen mit Behinderungen geschaffen wird.
- Fördergelder werden nur genehmigt, wenn nach Abzug der monatlichen Belastung noch genug Geld für den Lebensunterhalt zur Verfügung steht.
- Der Bund legt mit seinem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) nur die Rahmenbedingungen fest. Näheres regeln die Bundesländer. Diese können auch eigene Einkommensgrenzen festlegen, die von denen im WoFG abweichen.

Einkommensgrenzen (Bund)

In den Bundesländern gelten meistens eigene Einkommensgrenzen, aber teilweise verweisen die Länder auf die folgende Bundesregelung.

Die Förderung darf nur Haushalte begünstigen, deren Jahreseinkommen bestimmte Grenzen nicht überschreitet (§ 9 WoFG):

- 12.000 € für einen Einpersonenhaushalt
- 18.000 € für einen Zweipersonenhaushalt
- zuzüglich 4.600 € für jedes im Haushalt lebende Kind, für das Anspruch auf Kindergeld oder den Kinderfreibetrag bei der Einkommensteuer besteht
- zuzüglich 4.100 € für jede weitere Person im Haushalt

© 2026 beta Institut gemeinnützige GmbH
Kobelweg 95, 86156 Augsburg

Bei der Ermittlung des Einkommens können bestimmte **Freibeträge** abgesetzt werden (§ 24 WoFG). Als höchstmögliches Einkommen, um Wohnraumförderung zu erhalten, gelten also die zuvor genannten Einkommensgrenzen + Freibeträge:

- zuzüglich 4.500 € bei Schwerbehinderung mit einem Grad der Behinderung (GdB) von 100 oder von mindestens 80 und häuslicher Pflegebedürftigkeit
  oder
  zuzüglich 2.100 € bei einem GdB von 50 bis unter 80 und häuslicher Pflegebedürftigkeit
- zuzüglich 4.000 € bei jungen Ehepaaren (beide vor dem 40. Geburtstag, in den ersten 5 Jahren nach dem Jahr der Heirat)
- zuzüglich bis zu 600 € für Kinder
  - vor dem 12. Geburtstag, für die Kindergeld gewährt wird, wenn der Antragsteller allein mit den Kindern zusammenwohnt und wegen Beruf oder Ausbildung nicht nur kurzfristig vom Haushalt abwesend ist
  - ab dem 16. und vor dem 25. Geburtstag, die im Haushalt wohnen und eigenes Einkommen haben

Die oben genannten Freibeträge für schwerbehinderte Menschen gelten auch für die Bewilligung eines Wohnberechtigungsscheins für zweckgebundene Wohnungen für Menschen mit Behinderungen.

Berechnungsbeispiel

In einem Haushalt lebt ein junges Ehepaar (weniger als 5 Jahre verheiratet) mit 4 Kindern. Ein Kind hat einen Grad der Behinderung (GdB) von 100. Die Einkommensgrenze berechnet sich wie folgt:

- 18.000 € für einen Zweipersonenhaushalt +
- 18.400 € für 4 Kinder +
- Freibetrag in Höhe von 4.000 €, weil das junge Ehepaar weniger als 5 Jahre verheiratet ist, +
- Freibetrag in Höhe von 4.500 €, weil ein schwerbehindertes Kind mit einem GdB von 100 im Haushalt lebt.

Das Ehepaar darf also maximal über ein Jahreseinkommen von 44.900 € verfügen, um Wohnraumförderung oder einen Wohnberechtigungsschein bekommen zu können.

Praxistipp

Die Einkommensermittlung ist sehr komplex. Es lohnt sich eine Beratung beim Wohnungsförderungsamt, das in der Regel dem Landratsamt angegliedert ist.

Behinderungsgerechte Umbaumaßnahmen

Mieter mit Behinderungen haben in der Regel Anspruch auf Zustimmung des Vermieters zu **behinderungsgerechten Umbaumaßnahmen**, allerdings auf eigene Kosten. Der Vermieter muss aber nicht zustimmen, wenn ihm die Zustimmung nicht zuzumuten ist. Dabei müssen die Interessen des Vermieters mit den Interessen des Mieters abgewogen werden. Dabei muss z.B. auch berücksichtigt werden, dass andere Mieter die Miete mindern könnten, wenn es z.B. zu Lärm kommt. Zudem kann der Vermieter den Zuspruch davon abhängig machen, dass der Mieter ihm eine Sicherheit in Höhe der Kosten leistet, die beim Rückbau der Maßnahmen anfallen. Am Ende der Mietzeit ist der Mieter verpflichtet, den Umbau auf eigene Kosten wieder rückgängig zu machen.

Die Voraussetzungen und die Höhe von Zuschüssen, sog. leistungsfreien Darlehen, für behinderungsgerechte Neu- oder Umbauten sind vom jeweiligen Bundesland abhängig.

Praxistipps

- Für **behinderungsbedingte bauliche Sondermaßnahmen** geben Bund, Länder oder Kommunen möglicherweise Darlehen bzw. Zuschüsse. Eine Nachfrage vor Ort kann sich in jedem Fall lohnen.
- Die **KfW-Gruppe** legt regelmäßig Programme zum Immobilienkauf oder alten- oder behinderungsgerechten Umbau auf. Dabei handelt es sich in der Regel um zinsgünstige Kredite, die über die eigene Hausbank zu beantragen sind und auch auf diesem Weg ausgezahlt werden. Infos finden Sie bei Ihrer Hausbank oder auf www.kfw.de > Privatpersonen.
- **Anschubfinanzierung für ambulant betreute Wohngruppen**
  Pflegekassen fördern die Gründung von ambulant betreuten Wohngruppen mit Geldzuschüssen (§ 45e SGB XI). Näheres unter Wohnen im Alter.
- **Projektbörse des Forums Gemeinschaftliches Wohnen**
  Das Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. bietet unter https://verein.fgw-ev.de > Projektbörse die Möglichkeit, nach Wohnprojekten zu suchen oder die Beteiligung an Wohnprojekten anzubieten.
- Wenn bei Ihnen eine Schwerbehinderung eintritt, können Sie unter bestimmten Voraussetzungen früher über Ihre **Bauspar- oder Sparbeträge** verfügen.
- Die Kosten von behinderungsgerechten Umbaumaßnahmen können Sie als „außergewöhnliche Belastungen“ steuerlich absetzen, Näheres unter Behinderung > Steuervorteile.

© 2026 beta Institut gemeinnützige GmbH
Kobelweg 95, 86156 Augsburg

Wer hilft weiter?

- Der Antrag auf Wohnraumförderung oder einen Wohnberechtigungsschein für eine Sozialwohnung erfolgt beim Wohnungsförderungsamt der Gemeinde oder des Landkreises (in der Regel ans Landratsamt angegliedert), das auch weitere **Auskünfte** erteilt.
- Der Verein Barrierefrei Leben e.V. bietet neutrale und kostenlose Beratung unter www.online-wohn-beratung.de.

Verwandte Links

Wohnumfeldverbesserung

Wohngeld

Wohnberechtigungsschein

Sozialhilfe > Kosten der Unterkunft KdU

Mietschulden

Wohnungshilfe

Wohnen im Alter

Rechtsgrundlagen: WoFG

© 2026 beta Institut gemeinnützige GmbH
Kobelweg 95, 86156 Augsburg