



# Leerstand nutzen – Lebensraum schaffen

Städtebauförderung in Bayern





Sehr geehrte Damen und Herren,

die Wohnungssuche in Bayern ist eine Herausforderung für viele Menschen. Dabei sind die Bedürfnisse nach passendem Wohnraum vielfältig: Während junge Familien mehr Platz brauchen, suchen Fachkräfte nach einem Zuhause in der Nähe ihres Arbeitsplatzes und Auszubildende benötigen eine Bleibe während ihrer Lehrzeit. Die Bereitstellung von Wohnraum stellt für Staat und Kommunen eine bedeutende Aufgabe dar. Wir erweitern unsere Förderinitiative, die insbesondere zur Schaffung von Wohnraum für anerkannte Flüchtlinge begründet wurde, so dass durch die Belegung von Leerständen Wohnraum für die gesamte Bevölkerung entstehen kann:

- Verfall und Wertverlust werden gestoppt, Kosten für Abriss und Neubau entfallen und das Potential des bereits Vorhandenen kann genutzt werden.
- Die Wiederverwendung bestehender Gebäude reduziert den Flächenverbrauch und verringert die Neuausweisung von Bauflächen.
- Und schließlich wirkt sich das neue Leben in alten Gebäuden positiv auf das Erscheinungsbild der Gemeinde aus.

Nutzen auch Sie vorhandenen Leerstand, um neuen Lebensraum in Ihrer Gemeinde zu schaffen. Gerne unterstützen wir Sie dabei mit der Städtebauförderung.

Ihr

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ch. Bernreiter', with a stylized flourish at the end.

Christian Bernreiter, MdL

Bayerischer Staatsminister für Wohnen, Bau und Verkehr

## Was wird gefördert?

Der Staat unterstützt Gemeinden mit der Städtebauförderung bei der Sanierung leerstehender Gebäude in einem städtebaulichen Erneuerungsgebiet, damit in ihnen neuer Wohnraum entstehen kann. Nach einer kostengünstigen Sanierung können dort Familien, Fachkräfte, Auszubildende sowie anerkannte Flüchtlinge ein neues Zuhause finden.

Neben der Sanierung von leerstehenden Wohngebäuden können mit Hilfe der Förderung auch bisher anders genutzte, leerstehende Bestandsgebäude (beispielsweise leerstehende Einzelhandelsimmobilien) zu Wohnraum umgenutzt werden.

Es sollen gesunde Wohn- und Lebensbedingungen im Bestand ermöglicht werden. Auch das Engagement von Bürgerinnen und Bürgern ist bei der Umsetzung erwünscht. Um die Förderung zu erhalten, muss nicht zwingend Neubaustandard erreicht werden, indem z. B.

- Struktur und Raumzuschnitt beibehalten werden, auch wenn sie von herkömmlichen Wohnvorstellungen abweichen,
- die Wohnungen soweit möglich barrierefrei gestaltet werden, aber gegebenenfalls auf die Errichtung eines Aufzugs verzichtet wird,
- Nebengebäude (Lagerschuppen, Werkstatt, ehemaliges Geschäft oder Ähnliches) nicht abgerissen werden, sondern wieder genutzt werden,
- Innenhöfe und Freiflächen einfach und klimagerecht umgestaltet werden.

Eine Kombination von Wohnraum mit anderen geeigneten Nutzungen innerhalb eines Bestandsgebäudes ist möglich. Dies können insbesondere Gemeinbedarfsnutzungen sein, aber auch andere sich wirtschaftlich tragende Nutzungen.



Bild links und Titelseite: Sanierung und Umbau des Pfarrstadels in Lohkirchen vorher und nachher

## Wer wird gefördert?

Das Förderangebot richtet sich an Städte, Märkte und Gemeinden, die in ein Programm der Städtebauförderung aufgenommen sind. Private Immobilieneigentümer wenden sich an die jeweilige Kommune. Die Kommune kann die Mittel auch an Private weitergeben.

## Wie wird gefördert?

Für die Berechnung der Förderung bieten wir zwei Möglichkeiten an:

- **Pauschalierte Förderung** in Höhe von 30 % der förderfähigen Ausgaben.
- Individuelle Berechnung einer **Spitzenförderung mit einer Wirtschaftlichkeitsberechnung**.  
Die Miethöhe soll grundsätzlich anhand der ortsüblichen Miete bemessen werden. Bei sozialer Dringlichkeit kann die Miete an der „angemessenen Miete“ nach § 22 Abs. 1 SGB II orientiert werden. Damit können Projekte auch unter besonderen Rahmenbedingungen (z. B. geringe Investitionskosten, geringe Mieteinnahmen) bestmöglich bezuschusst werden. Der Fördersatz liegt bei 80 % der in der Wirtschaftlichkeitsberechnung ermittelten förderfähigen Ausgaben. In besonders struktur- und finanzschwachen Gemeinden kann der Fördersatz auf 90 % erhöht werden.

# Ansprechpartner

Wenn Sie in Ihrer Gemeinde geeignete Gebäude haben oder Private bei der Sanierung von leerstehenden Immobilien unterstützen wollen, wenden Sie sich bitte an folgende Ansprechpartner:

## Bezirksregierungen

Regierung von Oberbayern:

Sachgebiet 34.1 – Städtebau, Bauordnung (West)

E-Mail: sachgebiet-34.1@reg-ob.bayern.de

Sachgebiet 34.2 – Städtebau, Bauordnung (Ost)

E-Mail: sachgebiet-34.2@reg-ob.bayern.de

Regierung von Niederbayern:

Sachgebiet 34 – Städtebau, Bauordnung

E-Mail: staedtebaufoerderung@reg-nb.bayern.de

Regierung der Oberpfalz:

Sachgebiet 34 – Städtebau

E-Mail: sachgebiet-34@reg-opf.bayern.de

Regierung von Oberfranken:

Sachgebiet 34 – Städtebau

E-Mail: staedtebaufoerderung@reg-ofr.bayern.de

Regierung von Mittelfranken:

Sachgebiet 34 – Städtebau

E-Mail: staedtebau@reg-mfr.bayern.de

Regierung von Unterfranken:

Sachgebiet 34 – Städtebau

E-Mail: staedtebau@reg-ufr.bayern.de

Regierung von Schwaben:

Sachgebiet 34 – Städtebau

E-Mail: staedtebaufoerderung@reg-schw.bayern.de

## Allgemeine Fragen zur Städtebauförderung:

Unter diesem Link erfahren Sie mehr zu unserem Angebot der Städtebauförderung:

[www.stmb.bayern.de/buw/staedtebaufoerderung](http://www.stmb.bayern.de/buw/staedtebaufoerderung)



[www.stmb.bayern.de](http://www.stmb.bayern.de)

## Schon mit uns vernetzt?



---

### Herausgeber

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr  
Referat Öffentlichkeitsarbeit  
Franz-Josef-Strauß-Ring 4, 80539 München

### Redaktion

Referat Städtebauförderung

### Bilder

© Gerhard Wurmb, Architekturbüro Bichler

### Gestaltung

ISAR 3 Büro für Kommunikation

### Bestellung

[www.bestellen.bayern.de](http://www.bestellen.bayern.de)

Januar 2026, 2. Auflage



---

### Hinweis

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Bayerischen Staatsregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern im Zeitraum von fünf Monaten vor einer Wahl zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, Kommunal- und Europawahlen. Missbräuchlich ist während dieser Zeit insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken und Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Staatsregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist es gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

---

BAYERN | DIREKT ist Ihr direkter Draht zur Bayerischen Staatsregierung. Unter Telefon 089 12 22 20 oder per E-Mail an [direkt@bayern.de](mailto:direkt@bayern.de) erhalten Sie Informationsmaterial und Broschüren, Auskunft zu aktuellen Themen und Internetquellen sowie Hinweise z. B. für Bürgeranhörungen, zuständigen Stellen und Ansprechpartnern bei der Bayerischen Staatsregierung.

