

Stand 2026

Förderdarlehen im professionellen Immobiliensektor

Strategischer Leitfaden für Immobilieninvestoren, Projektentwickler und institutionelle Anleger

Bundesweite und länderspezifische Programme – Stand 2026

Alle Angaben ohne Gewähr. Konditionen, Höchstbeträge und Zinssätze der Förderprogramme ändern sich häufig und sind im Einzelfall vor Antragstellung bei der jeweiligen Förderbank zu verifizieren.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
1. Einordnung: Warum Förderdarlehen für professionelle Akteure relevant sind	3
Methodische Hinweise zu diesem Leitfaden.....	3
2. Bundesweite Programme.....	4
2.1 KfW 261 – BEG Wohngebäude: Sanierung zum Effizienzhaus	4
2.2 KfW 263 – BEG Nichtwohngebäude	4
2.3 KfW 297/298 – Klimafreundlicher Neubau Wohngebäude	5
2.4 BAFA – BEG Einzelmaßnahmen	5
3. Förderprogramme der Bundesländer	6
3.1 Baden-Württemberg (L-Bank)	6
3.2 Bayern (BayernLabo)	6
3.3 Berlin (IBB)	6
3.4 Brandenburg (ILB)	6
3.5 Bremen (BAB)	7
3.6 Hamburg (IFB)	7
3.7 Hessen (WIBank)	7
3.8 Mecklenburg-Vorpommern (LFI)	7
3.9 Niedersachsen (NBank)	7
3.10 Nordrhein-Westfalen (NRW.BANK)	8
3.11 Rheinland-Pfalz (ISB)	8
3.12 Saarland (SIKB)	8
3.13 Sachsen (SAB)	8
3.14 Sachsen-Anhalt (Investitionsbank)	8

3.15 Schleswig-Holstein (IB.SH)	9
3.16 Thüringen (Thüringer Aufbaubank)	9
4. Förderintensität im Überblick (Auswahl)	10
5. Strategische Einordnung für Investoren	11
5.1 Projektentwickler	11
5.2 Bestandshalter	11
5.3 Institutionelle Anleger	11
6. Typische Förderbedingungen	11
7. Fazit	12
8. Quellen (Auswahl)	13

1. Einordnung: Warum Förderdarlehen für professionelle Akteure relevant sind

Förderdarlehen sind für professionelle Immobilienakteure ein strategischer Finanzierungsbaustein. Sie senken die Fremdkapitalkosten, ermöglichen Tilgungszuschüsse, unterstützen ESG- und Taxonomie-Ziele und machen Projekte wirtschaftlich, die bei rein marktüblicher Finanzierung nicht darstellbar wären. Besonders relevant sind sie für Neubau, sozialen und preisgedämpften Mietwohnungsbau, energetische Sanierung, Umnutzung, Aufstockung, Modernisierung und die Dekarbonisierung von Bestandsportfolios.

Die Bedeutung dieses Instruments hat sich 2026 strukturell erhöht. Der Bund stellt den Ländern für die Programmjahre 2026 und 2027 insgesamt neun Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung; für 2026 sind vier Milliarden Euro vorgesehen, davon 500 Millionen Euro für das Programm „Junges Wohnen“.¹ Bis 2029 will der Bund die Rekordsumme von 23,5 Milliarden Euro investieren; die Länder stocken in vergleichbarer Größenordnung auf, sodass erfahrungsgemäß ein mehr als doppelt so hohes Fördervolumen entsteht.

Gleichzeitig ist 2026 von einer spürbaren Verschiebung der Budgetschwerpunkte geprägt: Während die soziale Wohnraumförderung stark ausgebaut wird, sind einzelne KfW-Sanierungsbudgets gekürzt worden. Das Budget für den BEG-Wohngebäude-Kredit (KfW 261) wurde für 2026 auf rund 2,0 Milliarden Euro reduziert – ein Rückgang von etwa 58 % gegenüber 2025.² Für die Praxis bedeutet das: Frühzeitige Antragstellung wird wichtiger, weil Programme bei Mittelausschöpfung eingestellt oder modifiziert werden können.

Methodische Hinweise zu diesem Leitfaden

- **Zuständigkeitslogik:** Bundesweite Programme (KfW, BAFA) decken vor allem energetische Sanierung und klimafreundlichen Neubau ab; die soziale Mietwohnraumförderung liegt nach dem Grundgesetz in der Zuständigkeit der Länder und wird über deren Förderbanken abgewickelt.
- **Kumulierung:** Bundes-, Landes- und kommunale Programme lassen sich häufig kombinieren, jedoch grundsätzlich nicht für dieselbe Kostenposition (Doppelförderungsverbot). Für die Ermittlung der Förderquote sind alle Zuschüsse und Tilgungszuschüsse aus öffentlichen Mitteln zu berücksichtigen.
- **Aktualität:** Sämtliche Beträge beziehen sich auf den Stand 2026. Zinssätze der KfW ändern sich tagesaktuell; maßgeblich sind stets die Konditionen zum Zeitpunkt der Zusage.

¹BMWSB, Pressemitteilung „Sozialer Wohnungsbau 2026/2027“, 28.11.2025, bmwsb.bund.de; Haufe, „Bund investiert neun Milliarden Euro in sozialen Wohnungsbau“, 20.03.2026, haufe.de.

²reduco.ai, „KfW 261: Bis 67.500 € Tilgungszuschuss für die Sanierung 2026“, abgerufen Juni 2026, reduco.ai/blog/foerderung/kfw-261-kredit-komplettisanierung.

2. Bundesweite Programme

2.1 KfW 261 – BEG Wohngebäude: Sanierung zum Effizienzhaus

Für Wohngebäude ist das KfW-Programm 261 das zentrale Instrument der energetischen Komplettisanierung. Gefördert werden Sanierungen zum Effizienzhaus sowie der Erwerb frisch sanierter Effizienzgebäude. Der Kredit beträgt bis zu 150.000 Euro je Wohneinheit bei Erreichen der Erneuerbare-Energien-Klasse oder Nachhaltigkeits-Klasse, andernfalls bis zu 120.000 Euro. Die Laufzeit reicht bis zu 30 Jahre mit bis zu fünf tilgungsfreien Anlaufjahren.³

Der Tilgungszuschuss ist nach erreichter Effizienzhaus-Stufe gestaffelt und liegt zwischen 5 % und 45 % des Kreditbetrags. Im Bestfall – Effizienzhaus 40 mit Boni – ist ein nicht rückzahlbarer Zuschuss von bis zu rund 67.500 Euro je Wohneinheit erreichbar.⁴

Effizienzhaus-Stufe	Tilgungszuschuss	Hinweis
EH 40	45 %	Höchste Förderung; ggf. mit Boni
EH 55	30 %	z. B. 30.000 € bei 100.000 € Kredit
EH 70	20 %	
EH 85	10 %	Mindeststandard für Förderfähigkeit
Denkmal / EE-/NH-Klasse	+ Boni	WPB-, EE- und serielle-Sanierungs-Bonus

Förderfähig sind typischerweise Dämmung, Fenster, Lüftung, Heizungstechnik, Wärmebrückenminimierung, Baunebenkosten und Fachplanung. Voraussetzung sind die zwingende Einbindung eines Energieeffizienz-Experten (Bestätigung vor und nach der Maßnahme) sowie die Antragstellung über einen Finanzierungspartner **vor** Vorhabensbeginn. Das Gebäude muss zum Antragszeitpunkt mindestens fünf Jahre alt sein. Für Investoren und Bestandshalter ist KfW 261 besonders bei Portfolios mit energetischem Nachholbedarf relevant.

2.2 KfW 263 – BEG Nichtwohngebäude

Für Büro-, Handels-, Logistik-, Hotel-, Bildungs- oder sonstige Gewerbeimmobilien ist das KfW-Programm 263 maßgeblich. Gefördert werden Sanierungen zum Effizienzgebäude oder der Kauf eines frisch sanierten Effizienzgebäudes. Der maximale Kreditbetrag orientiert sich an der Nettogrundfläche und liegt bei bis zu 2.000 Euro je m² Nettogrundfläche, maximal 10 Mio. Euro pro Vorhaben.⁵

Der Tilgungszuschuss ist – je nach Quelle und erreichter Effizienzgebäude-Stufe – mit bis zu 35 % der Kreditsumme angegeben; zusätzliche Beträge für Baubegleitung und Nachhaltigkeitszertifizierung (QNG) sind kombinierbar. Antragsberechtigt sind unter anderem in- und ausländische Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft. Für institutionelle Anleger ist das Programm insbesondere bei Stranded-

³KfW, „Wohngebäude – Kredit (261/262)“, kfw.de; subnova.de, „KfW 261 Konditionen“, 06.01.2026; baufi24.de, „KfW 261 Wohngebäude“, Mai 2026.

⁴reduco.ai, „KfW 261: Bis 67.500 € Tilgungszuschuss“, Juni 2026; ema-energiwelt.de, „KfW 261 Kredit 2026“, 11.04.2026.

⁵KfW, „Nichtwohngebäude – Kredit (263)“, kfw.de; DZ BANK / foerder-welt.de, „KfW BEG Nichtwohngebäude – Kredit (263)“, reduco.ai, „BEG-Förderung Nichtwohngebäude 2026“, 20.04.2026.

Asset-Risiken relevant, also bei Gebäuden, die ohne energetische Sanierung regulatorisch oder marktseitig an Wert verlieren könnten.

2.3 KfW 297/298 – Klimafreundlicher Neubau Wohngebäude

Für Neubauprojekte im Wohnsegment sind die Programme KfW 297 (Neubau) und KfW 298 (Ersterwerb innerhalb von zwölf Monaten nach Fertigstellung) maßgeblich. KfW 298 richtet sich ausdrücklich auch an Unternehmen, Investoren und Projektentwickler, die Wohnraum vermieten oder verkaufen.⁶

Wichtige Korrektur gegenüber häufig zitierten Eckwerten: Der Kredit beträgt grundsätzlich bis zu 100.000 Euro je Wohneinheit; nur mit QNG-Siegel sind bis zu 150.000 Euro je Wohneinheit möglich. Es handelt sich um einen reinen Zinsverbilligungskredit – einen Tilgungszuschuss gibt es in diesem Programm nicht.⁷

Die Konditionen wurden 2026 deutlich verbessert. Zum 2. März 2026 senkte die KfW den günstigsten Zinssatz für den klassischen Klimafreundlichen Neubau (EH 40 mit LCA bzw. QNG) auf 0,60 % effektiv p. a. (10 Jahre Laufzeit/Zinsbindung). Für die befristet eingeführte Förderstufe Effizienzhaus 55 liegt der günstigste Zinssatz bei 1,00 %; diese Stufe ist voraussichtlich bis 30.06.2026 befristet.⁸ Zum Vergleich: Marktzinsen für Baufinanzierungen lagen im Frühjahr 2026 stabil zwischen rund 3,5 % und 4,5 %.

Für die Jahre 2025 und 2026 stehen insgesamt 800 Millionen Euro Bundesmittel zur Zinsverbilligung bereit. Für Projektentwickler verbessert das Programm die Exit-Fähigkeit gegenüber ESG-orientierten Käufern, die zunehmend auf Primärenergiebedarf, Lebenszykluskosten, CO₂-Pfad, Zertifizierungen und Taxonomie-Konformität achten.

2.4 BAFA – BEG Einzelmaßnahmen

Das BAFA fördert energetische Einzelmaßnahmen an Gebäudehülle, Anlagentechnik und über die Heizungsoptimierung. Bei Maßnahmen an der Gebäudehülle beträgt der Grundfördersatz 15 %; das Mindestinvestitionsvolumen liegt bei 300 Euro brutto.⁹

Für Bestandshalter ist BAFA relevant, wenn keine Vollsanierung zum Effizienzhaus geplant ist, sondern einzelne Bauteile oder technische Anlagen sukzessive verbessert werden. KfW 261 und BAFA bzw. KfW-Heizungsförderung lassen sich für **verschiedene** Maßnahmen kombinieren – nicht jedoch doppelt für dieselbe Kostenposition; alternativ kommt der Steuerbonus nach § 35c EStG in Betracht.

⁶KfW, „Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude (297, 298)“, kfw.de; foerder-welt.de (DZ BANK), abgerufen Juni 2026.

⁷FörderWiki, „KfW Klimafreundlicher Neubau 2026 (297/298)“, foerderwiki.de; ee-experten.com, 09.03.2026.

⁸Öko-Zentrum NRW, „Klimafreundlicher Neubau (KFN/KNN)“, Update 05.03.2026, oekozentrum.nrw; ee-experten.com, 09.03.2026.

⁹reduco.ai, „BEG-Förderung Nichtwohngebäude 2026“, 20.04.2026; ema-energiewelt.de, „KfW 261 Kredit 2026“, 11.04.2026 (zur Abgrenzung Einzelmaßnahmen/Komplettisanierung).

3. Förderprogramme der Bundesländer

Die soziale Mietwohnraumförderung liegt bei den Ländern und wird über deren Förderbanken (L-Bank, BayernLabo, IBB, ILB, BAB, IFB, WIBank, LFI, NBank, NRW.BANK, ISB, SIKB, SAB, IB, IB.SH, TAB) abgewickelt. Die folgenden Konditionen sind länderspezifisch und an Mietpreis- sowie Belegungsbindungen geknüpft.

3.1 Baden-Württemberg (L-Bank)

Baden-Württemberg fördert über die L-Bank insbesondere den sozialen Mietwohnungsbau sowie Neubau und Erwerb von Mietwohnungen. Bei der Schaffung von Mietwohnraum verlangt das Land grundsätzlich eine Eigenleistung von 20 % der Gesamtkosten.

Die L-Bank bietet für den Mietwohnungsneubau zinsverbilligte Darlehen mit Zinsfestschreibungen von 10, 15, 25 oder 30 Jahren. Förderfähig sind vor allem Projekte mit Mietpreis- und Belegungsbindungen. Die Förderung ist damit weniger ein Rendite-Booster für frei finanzierte Core-Projekte, sondern ein Instrument für langfristige, regulierte Cashflows.

3.2 Bayern (BayernLabo)

Bayern hat seine Mietwohnraumförderung im Rahmen des Wohnbau-Boosters strukturell verbessert; für 2026 gelten paketbezogene Konditionen. Das objektabhängige Darlehen wurde auf bis zu 1.800 Euro je m² Wohnfläche bei einem Zinssatz von 0,5 % erhöht. Je länger die Sozialbindung (bis zu 55 Jahre) gewählt wird, desto besser die Konditionen.¹⁰

Hinzu kommt ein allgemeiner Zuschuss, der von 500 auf bis zu 600 Euro je m² Wohnfläche angehoben wurde, ergänzt um einen Ortskernzuschuss von bis zu 100 Euro je m² für integrierte Innenlagen. Die Belegungsbindung beträgt wahlweise 25, 40 oder 55 Jahre. Für Projektentwickler ist Bayern damit insbesondere bei langfristig gebundenem Mietwohnungsbau attraktiv; die langen Bindungsfristen sind in der Wirtschaftlichkeitsrechnung zentral.

3.3 Berlin (IBB)

Berlin fördert über die IBB den Neubau geförderter Mietwohnungen. Der IBB Wohnungsneubaufonds richtet sich ausdrücklich an Vermieter und Investoren. Möglich sind bis zu 5.300 Euro je m² geförderter Wohnfläche als zinsfreie oder zinsgünstige Baudarlehen über 30 Jahre sowie Baukostenzuschüsse bis zu 1.500 Euro je m².

Je nach Fördermodell können zinslose Baudarlehen von bis zu 3.500 Euro je m² oder bis zu 5.300 Euro je m² gewährt werden. Bei größeren Vorhaben außerhalb des S-Bahn-Rings ist eine 100-%-Förderung der Wohnungen nur unter bestimmten Modellkombinationen möglich; Modell 3 setzt etwa regelmäßig Modell 1 für mindestens 30 % der Wohnungen voraus.

3.4 Brandenburg (ILB)

¹⁰Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, PM zum Wohnbau-Booster, stmb.bayern.de; Förderdatenbank des Bundes, „Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Mietwohnraum“; Übersicht der Wohnraumförderung 2026 (stmb.bayern.de).

Brandenburg fördert über die ILB unter anderem Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnraum. Die Grundförderung beträgt 500 Euro je m² Wohnfläche als Baukostenzuschuss plus bis zu 2.000 Euro je m² Wohnfläche als Baudarlehen. Die Förderung ist auf 100 m² Wohnfläche je Mietwohnung begrenzt.

Für Investoren ist dies besonders bei Bestandsobjekten in Entwicklungs-, Sanierungs- oder angespannten Wohnungsmärkten interessant.

3.5 Bremen (BAB)

Bremen fördert den Neubau von Mietwohnungen über die BAB. Die Förderung besteht aus einem zinslosen Darlehen über 30 Jahre und einem Kostenzuschuss. Der Kostenzuschuss beträgt bis zu 27.500 Euro je Wohneinheit; das Darlehen kann bis zu 65 % der förderfähigen Herstellkosten abdecken. Die förderfähigen Kosten sind auf höchstens 5.100 Euro je m² Wohnfläche begrenzt.

Geeignet ist dies für Projektentwickler mit Quartiers-, Baulücken- oder Konversionsprojekten, insbesondere in Gebieten mit besonderem Entwicklungsbedarf.

3.6 Hamburg (IFB)

Hamburg fördert über die IFB den Mietwohnungsneubau. Im 1. Förderweg beträgt die anfängliche Nettokaltmiete 7,85 Euro je m² Wohnfläche und darf alle zwei Jahre um 4 % erhöht werden. Die Förderung erfolgt über zinsverbilligte Darlehen und Zuschüsse.

Ergänzende Marktinformationen nennen beispielsweise ein Grunddarlehen von rund 1.000 Euro je m² förderfähiger Wohnfläche und laufende Zuschüsse für besondere Fördertatbestände. Für institutionelle Anleger ist Hamburg wegen der hohen Marktmieten interessant; Mietpreisbindungen begrenzen jedoch die kurzfristige Rendite.

3.7 Hessen (WIBank)

Hessen fördert über die WIBank den sozialen Mietwohnungsbau. Für Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen übernimmt das Land während der Bindungsdauer vollständig die Zinsen; zusätzlich ist ein Finanzierungszuschuss von bis zu 40 % möglich.

Das Programm ist vor allem für langfristig orientierte Bestandhalter, kommunale Wohnungsunternehmen, Stiftungen und institutionelle Anleger mit ESG- oder Impact-Mandat relevant.

3.8 Mecklenburg-Vorpommern (LFI)

Mecklenburg-Vorpommern fördert belegungsgebundene Mietwohnungen über das LFI. Im 1. Förderweg sind bis zu 75 % der zuwendungsfähigen Ausgaben, maximal 3.750 Euro je m² Wohnfläche, möglich; im 2. Förderweg bis zu 70 %, maximal 3.500 Euro je m². Das Darlehen muss mindestens 50.000 Euro betragen.

2026 wurden die Beträge weiter angehoben: Für Neubau können zinslose Baudarlehen bis zu 3.800 Euro je m² gewährt werden, in Rostock und Greifswald sogar bis zu 3.990 Euro je m².

3.9 Niedersachsen (NBank)

Niedersachsen fördert über die NBank Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Bei Neubau können Darlehen bis zu 75 % der Gesamtkosten gewährt werden. Für geringe Einkommen ist ein Tilgungsnachlass von 30 % des Darlehensursprungsbetrags möglich. Die Bemessung liegt je nach Mietenstufe bei 5.330 Euro je m² beziehungsweise 5.550 Euro je m² Wohnfläche.

In besonderen Fördergebieten wird ebenfalls mit 5.550 Euro je m² gerechnet; zusätzlich gibt es 5.000 Euro Zuschuss für jede barrierefrei nutzbare Wohnung nach DIN 18040-2.

3.10 Nordrhein-Westfalen (NRW.BANK)

NRW fördert über die NRW.BANK die Neuschaffung und Modernisierung von Mietwohnraum. Bei der Neuschaffung handelt es sich um Annuitätendarlehen mit 25 oder 30 Jahren Zinsbindung. Der Zinssatz beträgt zunächst 0,0 % für fünf Jahre, danach 0,5 % p. a. bis zum Ablauf der Zinsbindung; ab dem dritten Jahr fällt ein Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 % p. a. an.

Für Modernisierungen beträgt der Finanzierungsanteil bis zu 100 %, der Höchstbetrag 220.000 Euro, der Mindestbetrag 5.000 Euro. Auch hier gelten 25 oder 30 Jahre Zinsbindung und zunächst 0,0 % Zins. Tilgungsnachlässe können bei Modernisierung bis zu 55 % betragen.

3.11 Rheinland-Pfalz (ISB)

Rheinland-Pfalz fördert über die ISB die Modernisierung von Mietwohnungen mit Darlehen und Tilgungszuschuss. Das Darlehen beträgt bis zu 140.000 Euro je Wohnung, bei klimagerechter Modernisierung bis zu 175.000 Euro je Wohnung. Die Bagatellgrenze liegt bei 5.000 Euro je Wohnung. Zusätzlich kann eine Landesbürgschaft von 80 % beantragt werden. Der Tilgungszuschuss beträgt bis zu 25 %.

Für professionelle Bestandshalter ist das besonders relevant, wenn energetische Modernisierung, Barrierefreiheit und langfristige Vermietbarkeit kombiniert werden sollen.

3.12 Saarland (SIKB)

Das Saarland fördert über die SIKB im Rahmen der saarländischen Wohnraumförderung. Die Kredite werden als Tilgungsdarlehen mit festem Zinssatz von nominal 1,0 % vergeben; Laufzeiten bis zu 30 Jahre sind möglich. Voraussetzung ist eine entsprechende Belegungsbindung.

Für Mietwohnungsmodernisierung werden marktseitig Darlehen bis zu 80 % der förderfähigen Kosten, maximal 80.000 Euro je Wohnung, genannt; bei Barrierefreiheit bis zu 90.000 Euro je Wohnung.

3.13 Sachsen (SAB)

Sachsen ist für die klassische institutionelle Mietwohnraumförderung weniger breit aufgestellt als einige westdeutsche Länder. Über die SAB bestehen Programme für Wohnraumanpassung, selbstgenutzten Wohnraum und ergänzende Wohnraumfinanzierungen. Die SAB gewährt Ergänzungsdarlehen zur Wohnraumförderung im Einzelfall; Höhe und Zinsfestschreibung werden individuell vereinbart.

Für Investoren sind daneben eher KfW-, BAFA- und kommunale Förderkulissen relevant.

3.14 Sachsen-Anhalt (Investitionsbank)

Sachsen-Anhalt fokussiert stark auf Wohneigentumsförderung. Das IB-Förderdarlehen beträgt bis zu 100.000 Euro; für jedes Kind im Haushalt erhöht sich der Betrag um 25.000 Euro, insgesamt um maximal 75.000 Euro. Die Zinssätze wurden 2026 mit 0,9 % bei 10-jähriger Zinsbindung und 1,7 % bei 20-jähriger Zinsbindung angegeben.

Für institutionelle Mietwohnungsprojekte sind daher häufig Bundesprogramme, kommunale Instrumente oder individuelle Förderbausteine relevanter als ein flächendeckendes Landesdarlehen.

3.15 Schleswig-Holstein (IB.SH)

Schleswig-Holstein fördert über die IB.SH soziale Mietwohnungsmaßnahmen. Die Förderung kann bis zu 90 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten betragen. Sie besteht aus einem zinsverbilligten Darlehen und einem Zuschuss; der Zuschuss ist auf maximal 35 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten begrenzt und beträgt maximal 1.500 Euro je m² geförderter Wohnfläche.

Für 2023 bis 2026 waren für die Mietwohnraumförderung jährlich 170 Mio. Euro Förderdarlehen vorgesehen, ergänzt durch Zuschüsse; das Gesamtprogramm umfasst rund 1,2 Mrd. Euro.

3.16 Thüringen (Thüringer Aufbaubank)

Thüringen fördert den Mietwohnungsbau über die Thüringer Aufbaubank. Die Förderung aus Baudarlehen und Zuschüssen kann bis zu 80 % der förderfähigen Ausgaben betragen. Das Darlehen muss mindestens 4.000 Euro je Wohnung betragen. Üblicherweise wird eine Eigenleistung von 20 % der förderfähigen Kosten verlangt; in begründeten Fällen kann sie auf 10 % reduziert werden.

Für gewerbliche Investitionen gibt es daneben Thüringen-Dynamik mit Darlehen zwischen 5.000 Euro und 4 Mio. Euro und möglicher 50-%-Haftungsfreistellung über die Hausbank.

4. Förderintensität im Überblick (Auswahl)

Die nachstehende Übersicht fasst besonders förderstarke Mietwohnraumprogramme zusammen. Maßgeblich bleiben die jeweils gültigen Förderrichtlinien.

Land / Programm	Förderbank	Kernkondition (max.)
Berlin – Neubau geförderter Mietwohnungen	IBB	bis 5.300 €/m ² + Zuschuss bis 1.500 €/m ²
Niedersachsen – Neubau MFH	NBank	Bemessung bis 5.550 €/m ² ; Tilgungsnachlass 30 %
Mecklenburg-Vorp. – Neubau	LFI	zinsl. Darlehen bis 3.990 €/m ² (Rostock/Greifswald)
Bayern – Mietwohnungsbau	BayernLabo	Darlehen bis 1.800 €/m ² @ 0,5 % + Zuschuss bis 700 €/m ²
NRW – Neuschaffung	NRW.BANK	0,0 % (5 J.), danach 0,5 %; 25/30 J. Bindung
Schleswig-Holstein	IB.SH	bis 90 % Kosten; Zuschuss bis 1.500 €/m ²
Rheinland-Pfalz – Modernisierung	ISB	bis 175.000 €/Whg.; Tilgungszuschuss bis 25 %
Bund – KfW 261 (Sanierung WG)	KfW	bis 150.000 €/WE; Tilgungszuschuss bis 45 %
Bund – KfW 297/298 (Neubau WG)	KfW	bis 150.000 €/WE (QNG); ab 0,60 % Zins

5. Strategische Einordnung für Investoren

5.1 Projektentwickler

Für Projektentwickler sind Förderdarlehen vor allem dann interessant, wenn sie Neubauprojekte trotz hoher Baukosten und Zinsen realisieren wollen. Die attraktivsten Programme bieten Berlin, Bayern, NRW, Hamburg, Schleswig-Holstein, Niedersachsen und Mecklenburg-Vorpommern – allerdings meist gegen lange Mietpreis- und Belegungsbindungen. Der KfW-Neubaukredit 297/298 senkt mit Zinsen ab 0,60 % die Kapitalkosten erheblich gegenüber Marktzinsen von 3,5–4,5 %.

5.2 Bestandshalter

Für Bestandshalter sind KfW 261, KfW 263, BAFA-Einzelmaßnahmen sowie Landesmodernisierungsprogramme besonders relevant. NRW, Rheinland-Pfalz, Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern bieten hier konkrete hohe Darlehensrahmen oder Tilgungsnachlässe. Wegen des gekürzten KfW-261-Budgets 2026 ist frühzeitige Antragstellung empfehlenswert.

5.3 Institutionelle Anleger

Für institutionelle Anleger zählen neben der reinen Förderhöhe vor allem Planbarkeit, regulatorische Kompatibilität und ESG-Wirkung. Fördermittel können den Business Plan stabilisieren, den Capex für Dekarbonisierung reduzieren und die Taxonomie- bzw. SFDR-Fähigkeit eines Portfolios verbessern. Der politische Rückenwind ist 2026 ausgeprägt: Die Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau steigen auf 4 Mrd. Euro (2026) und bis 2029 auf 5,5 Mrd. Euro jährlich, jeweils durch Ländermittel verdoppelt.

6. Typische Förderbedingungen

Fast alle Programme verlangen:

- Antragstellung vor Vorhabensbeginn (maßgeblich ist der früheste Zeitpunkt einer unumkehrbaren Verpflichtung).
- Einhaltung von Mietpreis- und Belegungsbindungen, häufig 20 bis 55 Jahre.
- Bonitäts- und Wirtschaftlichkeitsprüfung sowie Nachweis der förderfähigen Kosten.
- Einbindung von Energieeffizienz-Experten bei energetischen Maßnahmen (Bestätigung vor und nach Umsetzung).
- Keine Doppelförderung derselben Kostenposition; Berücksichtigung aller öffentlichen Zuschüsse bei der Förderquote.
- Einhaltung technischer Mindeststandards (z. B. Effizienzhausstandard, Barrierefreiheit nach DIN 18040-2).

7. Fazit

Förderdarlehen sind für professionelle Immobilienakteure ein erheblicher Hebel. Die höchsten Förderintensitäten finden sich im sozialen und preisgebundenen Mietwohnungsbau – etwa in Berlin mit bis zu 5.300 Euro/m², Mecklenburg-Vorpommern mit bis zu 3.990 Euro/m², Bayern mit Darlehen zu 0,5 % und Zuschüssen sowie NRW mit langfristigen Darlehen zu 0,0 % beziehungsweise 0,5 %. Für energetische Sanierungen bleiben KfW 261, KfW 263 und BAFA die zentralen bundesweiten Instrumente; für den klimafreundlichen Neubau bietet KfW 297/298 2026 mit Zinsen ab 0,60 % außergewöhnlich günstige Konditionen.

Die Kehrseite sind Bindungen, administrative Anforderungen und eingeschränkte Mietgestaltung. Vor dem Hintergrund stark gestiegener Bundes- und Landesmittel, zugleich aber gekürzter einzelner KfW-Sanierungsbudgets, gewinnt 2026 die frühzeitige, sorgfältig geplante Antragstellung zusätzlich an Bedeutung. Für langfristige Investoren mit ESG-Fokus können diese Programme Rendite, Risiko und Nachhaltigkeit sinnvoll verbinden.

Förderstrategie individuell entwickeln – sprechen Sie mit uns

Die Förderlandschaft 2026 ist so attraktiv wie komplex: hohe Fördervolumina, zugleich gekürzte Einzelbudgets, lange Bindungsfristen und ein dichtes Geflecht aus Bundes-, Landes- und kommunalen Programmen. Welche Kombination für Ihr konkretes Projekt oder Portfolio tatsächlich den größten Hebel bringt, lässt sich erst im Detail beurteilen – unter Berücksichtigung von Wirtschaftlichkeit, Bindungslogik, ESG-Wirkung und regulatorischem Rahmen.

Genau hier setzen wir an. STRATON Real Estate Advisory begleitet institutionelle Immobilieninvestoren, Banken und Projektentwickler seit über 20 Jahren – nicht als klassische Berater, sondern als erfahrene Manager aus dem institutionellen Immobiliengeschäft. Von der Anlagestrategie über Cash-Flow-Modelling und Debt Advisory bis zur Strukturierung integrieren wir Fördermittel dort, wo sie Ihren Business Plan messbar stärken.

Lassen Sie uns gemeinsam prüfen, welche Förderbausteine zu Ihrer Investitionsstrategie passen – unverbindlich und auf Augenhöhe.

STRATON Real Estate Advisory

Telefon [+49 \(0\) 8123 – 88 300 10](tel:+49081238830010)

E-Mail contact@realestate-advisory.de

Web: realestate-advisory.de/kontakt

LinkedIn linkedin.com/company/122814202

[→ Jetzt Kontakt aufnehmen](#)

8. Quellen (Auswahl)

Sämtliche Detailbelege finden sich in den Fußnoten. Die wichtigsten Primär- und Fachquellen im Überblick:

- KfW Bankengruppe – Förderprodukte 261, 263, 297/298, [kfw.de](https://www.kfw.de).
- BMWSB – Pressemitteilungen zum sozialen Wohnungsbau 2026/2027 sowie zum Rekordetat 2026, [bmwsb.bund.de](https://www.bmwsb.bund.de).
- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr – Wohnbau-Booster und Übersicht der Wohnraumförderung 2026, [stmb.bayern.de](https://www.stmb.bayern.de).
- Öko-Zentrum NRW – Konditionsupdate Klimafreundlicher Neubau, 05.03.2026, [oekozentrum.nrw](https://www.oekozentrum.nrw).
- Haufe, [reduco.ai](https://www.reduco.ai), [bau24.de](https://www.bau24.de), [subnova.de](https://www.subnova.de), [ee-experten.com](https://www.ee-experten.com), FörderWiki, [foerder-welt.de](https://www.foerder-welt.de) (DZ BANK) – Fachübersichten 2026.

Disclaimer: Dieser Leitfaden dient der allgemeinen Information und ersetzt keine Förder-, Steuer- oder Rechtsberatung. Angaben zu Höchstbeträgen, Zinssätzen und Bindungsfristen sind ohne Gewähr und im Einzelfall vor Antragstellung bei der jeweiligen Förderbank zu prüfen.