

Jahresbericht 2023

BayernLabo auf einen Blick

Erfolgszahlen nach HGB

in Mio. EUR	01.01. – 31.12.2023	01.01. – 31.12.2022
Zins- und Provisionsüberschuss	121	77
Verwaltungsaufwendungen	-69	-69
Jahresüberschuss	25	0

Bilanzzahlen nach HGB

in Mio. EUR	31.12.2023	31.12.2022
Bilanzsumme	21.793	21.051
Kreditvolumen	16.768	16.713
Verbindlichkeiten (einschließlich Emissionen)	13.369	13.054
Treuhandverbindlichkeiten	5.998	5.592
Ausgewiesene Eigenmittel	2.363	2.313

Aktuelles Rating

Moody's	2023	2022
Langfrist-Rating	Aaa	Aaa
Kurzfrist-Rating	P-1	P-1
Ausblick	stabil	stabil

Institutional Shareholder Services	2023	2022
ESG-Rating	Prime	Prime

Neugeschäft

in Mio. EUR	01.01. – 31.12.2023	01.01. – 31.12.2022
Darlehens- und Zuschusszusagen	2.570	1.782
Anzahl der geförderten Wohnungen und Wohnplätze	9.246	8.532

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Anzahl	31.12.2023	31.12.2022
gesamt	213	233
Weiblich	134	141
Männlich	79	92

Inhalt

Grußworte	4
01 Die BayernLabo	7
02 Highlights	13
03 Die Wohnraumförderung im Überblick	28
04 Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern	34
05 Förderung von Eigenheimen und selbst genutzten Eigentumswohnungen	44
06 Förderung von Wohnungseigentümergeinschaften	52
07 Förderung von Menschen mit Behinderung	55
08 Weitere Fördermaßnahmen	59
09 Das Staats- und Kommunalkreditgeschäft	64
10 Finanzbericht	70
11 Ausblick	92
12 Anhang	98

In diesem Text haben wir uns bemüht, eine wohlklingende und verständliche Sprache zu verwenden, die sowohl die weibliche als auch die männliche Form einschließt, um alle Lesenden anzusprechen. Wo dies aus Gründen der Lesbarkeit oder aus anderen sprachlichen Erfordernissen nicht möglich war, haben wir die männliche Form verwendet.

Unsere Absicht ist es, dass sich alle Personen beim Lesen dieses Textes gleichermaßen angesprochen fühlen.

Grußworte



Gero Bergmann

Liebe Leserinnen und Leser des Jahresberichtes 2023 der BayernLabo!

Die Geschäftsentwicklung ist aus Sicht der BayernLabo im aktuellen Umfeld äußerst zufriedenstellend verlaufen. Trotz gesamtwirtschaftlicher und geopolitisch schwieriger Rahmenbedingungen erhöhte sich das gesamte Bewilligungsvolumen der BayernLabo deutlich um 788 Mio. Euro auf 2.570 Mio. Euro. Dabei stiegen die Kreditzusagen bei der Wohnraumförderung um gut ein Drittel auf 1.144 Mio. Euro und die entsprechenden Zuschüsse um 23 Prozent auf 353 Mio. Euro. Insgesamt 9.246 Wohnungen und Wohnplätze hat die BayernLabo im Jahr 2023 gefördert, 3.504 im Eigenwohnraum- und 5.742 im Mietwohnraumbereich. Damit konnte wieder vielen Bürgerinnen und Bürgern in ganz Bayern geholfen werden. Ebenso erhöhten sich insbesondere die Neuzusagen im Kommunalkreditgeschäft sehr stark um 429 Mio. Euro (67 Prozent) auf 1.073 Mio. Euro. Die bayerischen Kommunen nutzten die guten Konditionen der BayernLabo für Investitionen in die kommunale und soziale Infrastruktur.

Möglich wurde der Fördererfolg durch die Maßnahmenpakete des Freistaats Bayern und des Bundes. Die Bayerische Staatsregierung geht seit Januar 2023 mit dem sogenannten Wohnbau-Booster Bayern und einem Maßnahmenpaket zur Ankurbelung der Baukonjunktur verstärkt gegen den Abwärtstrend der Branche vor.

Bei bestehenden und insbesondere bei neuen Förderprogrammen legt die BayernLabo in Abstimmung mit dem Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr und dem Bayerischen Staatsministerium der Finanzen und für Heimat einen noch stärkeren Fokus auf die Nachhaltigkeitskriterien. Sie finden hierzu im Kapitel „Highlights“ nähere Informationen und ausgewählte Förderbeispiele, die das Verständnis der BayernLabo als nachhaltigen #Heimatförderer veranschaulichen.

Gero Bergmann
Mitglied des Vorstands der Bayerischen Landesbank



Christian Bernreiter
© StMB/Atelier Krammer

Die Rahmenbedingungen für die Baubranche sind derzeit extrem herausfordernd. Zwischen 2020 und 2023 sind die Baukosten um rund 40 Prozent gestiegen, zusätzlich drücken die hohen Zinsen auf die Investitionsbereitschaft.

Diese Doppelbelastung trifft die ganze Branche, die Stimmung am Bau ist auf einem Tiefstand. Gleichzeitig ist die Nachfrage nach Wohnraum ungebrochen. Daher ist es wichtig, dass wir kräftig investieren und die Herausforderungen gemeinsam angehen.

Mit dem Wohnbau-Booster Bayern und dem Bayerischen Baukonjunkturprogramm hat die Staatsregierung 2023 schnell und entschlossen reagiert.

Die beeindruckenden Zahlen in der Wohnraumförderung 2023 und die anhaltend hohe Nachfrage bestätigen die Wirksamkeit unserer Maßnahmen.

Diesen Weg setzen wir als Staatsregierung konsequent fort: Im Koalitionsvertrag haben wir festgelegt, die Rekordmittel von 2023 für die Wohnraumförderung in Höhe von rund einer Milliarde Euro zu verstetigen.

So schaffen wir die dringend nötige Planungssicherheit für Wohnungsunternehmen, Kommunen und Familien, die sich den Traum vom Eigenheim erfüllen wollen.

Anfang 2024 hat Bayern den Vorsitz der Bauministerkonferenz übernommen. In den kommenden zwei Jahren werde ich mich mit Nachdruck für den Wohnungsbau und den erforderlichen Kurswechsel einsetzen, um einen weiteren Absturz der Bauwirtschaft zu verhindern. Bayern fordert vom Bund unter anderem eine angemessene und verlässliche Mittelausstattung bei den KfW-Programmen, denn unvorhergesehene Förderstopps oder die plötzliche Verschlechterung von Förderkonditionen schaden der Baukonjunktur zusätzlich.

Gemeinsam mit unserer Förderbank, der BayernLabo, sind wir ein verlässlicher Partner für Privatpersonen und Kommunen und bieten mit den Programmen der sozialen Wohnraumförderung ein attraktives Förderangebot. Ich danke der BayernLabo für ihr Engagement und freue mich auf die weitere erfolgreiche Zusammenarbeit.

Ihr

Christian Bernreiter, MdL
Staatsminister für Wohnen, Bau und Verkehr



Albert Füracker

Sehr geehrte Damen und Herren,

gerade in Zeiten globaler Krisen und steigender wirtschaftlicher und gesellschaftspolitischer Herausforderungen gewinnt die Frage nach bezahlbarem Wohnraum immer mehr an Bedeutung. Daher setzt sich der Freistaat auf vielfältigste Weise für die Schaffung und Erhaltung bezahlbaren Wohnraums ein – die BayernLabo ist als staatliche Förderbank für die Umsetzung dieser Ziele unersetzlich.

Die Wohnraumförderung hat als wichtiges Kernanliegen der Bayerischen Staatsregierung im Jahr 2023 ein neues Rekordniveau erreicht: Im Rahmen des Wohnbau-Boosters Bayern wurde insgesamt 1 Milliarde Euro für Wohnraumprogramme und Wohnraumförderungen bereitgestellt. Diese „Wohnraumfördermilliarde“ soll mit dem Doppelhaushalt 2024/2025 weiter verstetigt werden, um der hohen und kontinuierlich wachsenden Nachfrage an Wohnraum zu begegnen. Die BayernLabo übernimmt Prüfung und Auszahlung der Förderungen und entwickelt innovative Förderkonzepte. Daneben werden im Rahmen des bundesweit einzigartigen zinsverbilligten Bayern-Darlehens vor allem junge Familien auf dem Weg zum Eigenheim unterstützt. Als Kommunalbank ist die BayernLabo außerdem auch ein starker Partner der bayerischen Kommunen.

Für unsere hohe Lebensqualität im Freistaat spielt das Wohnen eine tragende Rolle: Die eigenen vier Wände geben Geborgenheit und Heimat. Auch ist Wohneigentum ein wesentlicher Bestandteil der Vermögensbildung und Grundpfeiler einer soliden Altersvorsorge. Herzlichen Dank allen Mitwirkenden der BayernLabo, die die Menschen in Bayern dabei mit ihrer hohen fachlichen Kompetenz und großem Engagement unterstützen!

Ihr

Albert Füracker, MdL
Staatsminister der Finanzen und für Heimat

01 Die BayernLabo

Die BayernLabo

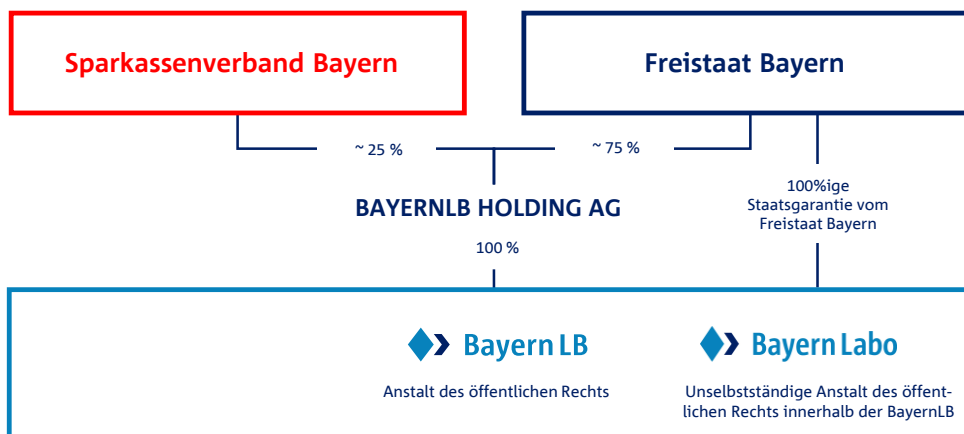
... ist eine organisatorisch und wirtschaftlich selbstständige, rechtlich unselbstständige Anstalt des öffentlichen Rechts innerhalb der BayernLB.

... hat als Organ der staatlichen Wohnungspolitik den gesetzlichen Auftrag zur Wohnraum- und Städtebauförderung in Bayern.

... betreibt als Haus- und Kommunalbank des Freistaats Bayern das Bayerische Staats- und Kommunalkreditgeschäft.

... entstand 1884 als Bayerische Landeskulturrentenanstalt und wurde 1949 in Bayerische Landesbodenkreditanstalt umbenannt.

Einbindung der BayernLabo in die BayernLB-Gruppe



Geschäftsmodell der BayernLabo

Die BayernLabo hat gemäß des Förderauftrags des Freistaats Bayern die Kernaufgabe, im Rahmen der Wohnungspolitik und im Einklang mit den europäischen Beihilfavorschriften Wohnungs- und Siedlungsstrukturen in Bayern finanziell zu fördern.¹ Dabei konzentriert sie sich hauptsächlich auf einen durch die staatlichen Förderrichtlinien begrenzten Kundenkreis von Privat- und juristischen Personen, die Wohnraum zu unterschiedlichen Zwecken schaffen, erwerben oder modernisieren wollen.

Zusätzlich unterstützt die BayernLabo als Kommunalbank des Freistaats Bayern bayerische Kommunen und öffentlich-rechtliche Zweck- und Schulverbände bei der Finanzierung von Investitionen in die kommunale und soziale Infrastruktur mit individuell zugeschnittenen klassischen Kommunalkrediten und in Zusammenarbeit mit der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) mit eigenen Förderprogrammen. Sie bietet Staatskredite für den Freistaat an. Die Bayerische Staatsregierung kann der BayernLabo auch weitere Geschäfte übertragen.²

¹ Art. 20 Abs. 1 des Gesetzes über die Bayerische Landesbank (BayLaBG).

² Art. 20 Abs. 3 BayLaBG.

Um die finanziellen Mittel für diese Förderungen zur Verfügung stellen zu können, reicht die BayernLabo wettbewerbsneutral Treuhanddarlehen und staatlich verbürgte Eigenmitteldarlehen aus. Sie refinanziert sich im Eigengeschäft über die KfW, die Landwirtschaftliche Rentenbank (LR), die Europäische Investitionsbank (EIB), den Kapitalmarkt sowie die BayernLB und verbilligt die Darlehen anschließend im Zins weiter. Der Freistaat Bayern haftet unmittelbar für die von der BayernLabo aufgenommenen Verbindlichkeiten.³ Die Aufsicht obliegt dem Bayerischen Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (StMFH).⁴

Zur Erfüllung ihres Auftrags kann die BayernLabo Finanzierungen in folgenden Bereichen durchführen:

- Wohnraumförderung
- Förderung des Wohnungs- und Siedlungswesens
- Förderung der Wohnungswirtschaft
- Förderung von Infrastrukturmaßnahmen zur Unterstützung wohnungspolitischer Ziele
- Förderung der baulichen Entwicklung der Städte und Gemeinden
- Förderung von wohnungspolitischen Maßnahmen zur Entwicklung strukturschwacher Gebiete
- Förderung anderer Maßnahmen, soweit diese in Gesetzen, Verordnungen oder veröffentlichten Richtlinien benannt sind und der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt vom Freistaat Bayern übertragen werden

Die BayernLabo sieht die Betonung der Nachhaltigkeitskriterien als wesentlichen Beitrag zur Erfüllung der Nachhaltigkeits- und Klimaziele des Freistaats Bayern im Rahmen des öffentlichen Auftrags an. In Abstimmung mit dem StMFH und dem Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) wird sie bei den bestehenden und insbesondere bei neuen Förderprogrammen Nachhaltigkeitskriterien noch stärker berücksichtigen, um einen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele des Pariser Klimaabkommens zu leisten.

In der Geschäftsstrategie der BayernLabo sind entsprechende Nachhaltigkeitsziele verankert. Die BayernLabo ist diesbezüglich eng in den BayernLB-Konzern eingebunden, und die konzernweit gültigen Standards, Leitlinien und Policies gelten (sofern einschlägig) analog.

Den Überbau des gemeinsamen Nachhaltigkeitsverständnisses bilden dabei

- die 17 globalen Nachhaltigkeitsziele: Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen,
- die Klimaziele des Pariser Abkommens,
- die Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung sowie
- die Bayerische Nachhaltigkeitsstrategie.

Über Aktionspläne und Maßnahmen soll innerhalb Europas der Übergang zu einer kohlenstoffarmen und stärker kreislauforientierten Wirtschaft proaktiv gestaltet werden. Die Europäische Kommission hat u. a. in ihrem Aktionsplan für die Finanzierung des nachhaltigen Wachstums verankert, dass der Finanzsektor hierbei eine zentrale Rolle einnehmen soll. In diesem Kontext haben sich in der Finanzwirtschaft (unter enger Verzahnung mit den SDGs) ESG-Faktoren⁵ bzw.

³ Art. 22 Abs. 2 BayLaBG.

⁴ Art. 17 Abs. 1 BayLaBG.

⁵ E für Environment, S für Social, G für Governance

-kriterien etabliert, die für die Berücksichtigung ökologischer und sozialgesellschaftlicher Aspekte sorgen sowie eine adäquate Art der Unternehmensführung gewährleisten.

Hervorzuheben sind in diesem Zusammenhang die Vorgaben der EU-Taxonomie mit ihren Klima- und Umweltzielen. Diese Faktoren machen sich der BayernLB-Konzern wie auch die BayernLabo zu eigen bzw. sie orientieren sich daran.

Nachhaltigkeit und Gemeinwohlorientierung werden gesamthaft über die Schaffung von nachfrage- und generationengerechtem sowie bezahlbarem Wohnraum über das Geschäftsmodell gelebt. Dabei stehen die Erhaltung wirtschaftlich kraftvoller und lebenswerter Ballungszentren wie auch die Stärkung ländlicher Räume gleichrangig nebeneinander. Transparenz über die Wirkung der Förderdarlehen und somit die systematische Erfassung des messbaren Beitrags zur nachhaltigen Entwicklung im Freistaat Bayern ist der BayernLabo ein besonderes Anliegen. Daher wurde ein Mapping der Förderprogramme zu den 17 Entwicklungszielen der Vereinten Nationen (SDGs) mit Blick auf die Zielgruppen der BayernLabo vorgenommen. Sechs relevante SDGs wurden dabei zunächst identifiziert:

Relevante SDGs



Von der renommierten Nachhaltigkeits-Ratingagentur International Shareholder Services (ISS) ESG wurde 2021 im Rahmen der Second Party Opinion für das Social Bond Framework der BayernLabo der Beitrag der Förderdarlehen zu den 17 SDGs bewertet. Für den ausgewählten Portfolioanteil (Bayern Darlehen – Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm, Bayerisches Modernisierungsprogramm, Kommunales Wohnraumförderungsprogramm) ist das grundsätzliche Rationale der SDG-Zuordnung damit auch von unabhängiger Stelle bestätigt. SDG 7 (bezahlbare und saubere Energie) wurde dabei ergänzend zu SDG 1, SDG 11 und SDG 13 als relevant eingestuft. Im Jahr 2024 ist durch die BayernLabo eine Weiterentwicklung und (wo notwendig) Adjustierung unter Berücksichtigung sinnvoller Schlüsselkennzahlen (KPIs) für die Wirkungsmessung geplant.

Geschäftsstruktur der BayernLabo

Die BayernLabo fördert Eigen- und Mietwohnraum in Bayern unter Berücksichtigung sozialer Aspekte. Zudem unterstützt sie als Kommunalbank des Freistaats Bayern bayerische Kommunen und öffentlich-rechtliche Zweckverbände und bietet Staatskredite für den Freistaat an.

Neben der Förderung von Neubauobjekten sind dabei insbesondere die Modernisierung und Sanierung des Gebäudebestands sowie die Förderung von Zweiterwerb ein wesentlicher Baustein. Auch innovative neue Konzepte sollen im Rahmen der Fördermöglichkeiten immer stärker berücksichtigt werden. Im Bereich der Kommunalfinanzierung spielt neben weiterhin wichtigen Klimaschutzleistungen die Förderung von Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel zukünftig eine wachsende Rolle.

 Bayern Labo	
Wohnraumförderung	Staats- und Kommunalkreditgeschäft
<p>Zielgruppen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Privatpersonen • Wohnungsgesellschaften, Kommunen und sonstige Investoren • Heimträger • Wohnungseigentümergeinschaften 	<p>Zielgruppen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bayerische kommunale Gebietskörperschaften • Kommunale Zweckverbände • Schulverbände • Freistaat Bayern
<p>Förderprogramme im Eigenwohnraum</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bayerisches Wohnungsbauprogramm • Förderung von baulichen Anpassungen an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung • Bayern-Darlehen – Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm • Wohnungseigentümergeinschaften <p>Förderprogramme im Mietwohnraum</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bayerisches Wohnungsbauprogramm • Förderung von baulichen Anpassungen an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung • Studentenwohnraumförderung • Kommunales Wohnraumförderungsprogramm • Schaffung von energieeffizientem Mietwohnraum • Bayerisches Modernisierungsprogramm • Wohnungseigentümergeinschaften • Wohnplätze für Menschen mit Behinderung • Geschäft im eigenen Obligo 	<p>Staatskredite</p> <p>Klassische Kommunalkredite</p> <p>Kommunale Förderkredite</p> <ul style="list-style-type: none"> • Investkredit Kommunal Bayern

Ihre Ansprechpartner zur Wohnraumförderung und zum Kommunalkreditgeschäft

Der aktuelle Überblick über

- Programme,
- Zinssätze,
- Antragstellung

kann im Internet unter der Adresse bayernlabo.de eingesehen werden oder Sie erfragen diese im



Link zu
bayernlabo.de

Bereich Wohnraumförderung

- für Eigenwohnraumförderung bei der für Sie zuständigen Bewilligungsstelle der Wohnraumförderung der Landratsämter bzw. der kreisfreien Städte (ausschlaggebend ist die Lage des Förderobjekts),
- für Mietwohnraumförderung bei der jeweiligen Regierung bzw. der Landeshauptstadt München sowie den Städten Nürnberg und Augsburg,
- für das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm bei der Kommunalkredit-Hotline der BayernLabo, Telefon +49 89 2171-22004,
- für die Modernisierung von Wohnungseigentümergeinschaften bei der BayernLabo unter der Telefonnummer +49 89 2171-23322,
- beim Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Franz-Josef-Strauß-Ring 4, 80539 München (www.wohnen.bayern.de),



Link zu
stmb.bayern.de

Bereich Staats- und Kommunalkredite

- bei der Kommunalkredit-Hotline der BayernLabo, Telefon +49 89 2171-22004.

Alle Darlehen für die Wohnraumförderung sind **vor** Baubeginn oder Kauf bei der örtlich zuständigen Bewilligungsstelle zu beantragen. Mit der Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn der Bewilligungsbescheid erteilt wurde oder eine schriftliche Zusage der Bewilligungsstelle über den vorzeitigen Maßnahmenbeginn oder Vertragsabschluss vorliegt. Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch.

02 Highlights

IGEWO-Siedlung Haunstetten – gelungenes Beispiel für Neubauten als städtebauliche Ergänzung

„Die Siedlung soll ihr einheitliches Erscheinungsbild behalten. Mit dem Neubau der sechs Mehrfamilienhäuser bzw. 54 Wohnungen entsteht so eine dritte Generation von in Form und Material sehr modernen Häusern nach den kleineren Satteldachhäusern aus den 1930er-Jahren und den eher nüchternen, funktionalen Wohnblöcken der Nachverdichtung aus den 1970er Jahren.“ Birgit Eckert-Gmell, Geschäftsführerin der IGEWO

Die Neubebauung

Der Bau von sechs Mehrfamilienhäusern inmitten der IGEWO-Siedlung in Haunstetten – einem Stadtteil Augsburgs – ist ein gelungenes Beispiel, wie in einer seit Langem bestehenden Siedlung Neubau optimal integriert und bezahlbarer nachhaltiger Wohnraum geschaffen werden kann.

Die Gebäude werden mit regenerativen Energien, also komplett CO₂-frei, versorgt. So wird hier die Grundwasserwärme mit Saug- und Schluckbrunnen in Verbindung mit Wärmepumpen CO₂-frei genutzt. Zusätzlich wurden Photovoltaikanlagen auf den Dächern installiert und so den Mieterinnen und Mietern die Teilnahme an Mieterstromsparmодellen der Stadtwerke Augsburg ermöglicht.

Die neuen Häuser wurden auf den Freiflächen zwischen dem Altbestand so eingefügt, dass ein harmonisches Miteinander inklusiv zweier Naturspielplätze entstanden ist. Offene Räume zwischen den neuen Gebäuden laden weiterhin dazu ein, sich frei im Quartier zu bewegen. Mit Hochbeeten und Grabeland wurden die alten Strukturen der Kleingärten neu interpretiert und so ein soziales Miteinander geschaffen, das neue wie alte Bewohnerinnen und Bewohner gleichermaßen einbezieht. Bei der Gestaltung der Grünflächen wurde ein besonderes Augenmerk auf „artenreiche Außenanlagen“ gelegt.



IGEWO-Siedlung in Augsburg-Haunstetten; beide Fotos: Götze Hadlich + Popp Streib Architekten, München

Durch eine naturnahe Gestaltung –wie z. B. mit Retentionsflächen, Schotterrassen und „Felsenmeer“ – soll zum Erhalt der Artenvielfalt von Pflanzen und Tieren beigetragen werden.



„Lebensräume zum Wohlfühlen
zu schaffen ist seit 30 Jahren un-
ser Leitmotiv.“ Birgit Eckert-
Gmell, Geschäftsführerin der
IGEWO

Foto links: Felsenmeer; Foto unten: Kletterstruktur;
beide Fotos: 317 Stadt- und Freiraumplanung,
Landsberg am Lech



Von den 54 geschaffenen Wohnungen wurden 24 Wohnungen mit der Einkommensorientierten Förderung (EOF) der BayernLabo gefördert. Damit setzt sich die langjährige Zusammenarbeit zwischen IGEWO und BayernLabo ein weiteres Mal fort.

Siedlungshistorie

Die IGEWO-Siedlung hat eine lange und bewegte Geschichte. Im April 1939 begannen die Arbeiten zur Errichtung der Siedlung für die Angestellten der Messerschmitt AG; Bauträger war die Heimbau Bayern. 1940 wurde das Viertel fertiggestellt. Aufgrund der lokalen Nähe des Flugzeugherstellers Messerschmitt wurde Haunstetten im Frühjahr 1944 das Ziel mehrerer alliierter Bombenangriffe. Drei Häuser wurden getroffen. Von 1945 bis 1950 besetzten die Alliierten die Siedlung und bildeten ein Ausländerlager, das Displaced Persons Camp, mit dem Ziel, dessen Bewohnerinnen und Bewohner so bald wie möglich in ihre Heimatländer zurückzuführen. Von 1950 bis 1957 nutzte die US-Armee die Häuser für amerikanische Unteroffiziere und deren Familien. Nach der Rückgabe durch die US-Armee wurden letzte Kriegsschäden beseitigt. So schrieb die Heimbau Bayern im September 1958 an die Landesbodenkreditanstalt, dass die Wiederaufbauten nunmehr, nachdem die Planung abgeschlossen seien, im Herbst dieses Jahres begonnen würden. In den Jahren 1968 bis 1972 entstanden auf den Freiflächen zwischen den Häusern drei Wohnblöcke zur Nachverdichtung. 2000 übernahm die IGEWO die Siedlung und

renovierte sowie modernisierte die Häuser Stück für Stück. Im Jahr 2015 baute die IGEWO zwei Studentenwohnheime, gefördert von der BayernLabo.

„Wir legen großen Wert auf die Grundsätze des sozialen Wohnungsbaus – das „GE“ in unserem Namen steht heute für „gesellschaftsfördernd.“ Ulrich Geßner, Geschäftsführer der IGEWO

Die Zukunft

Im Westen des Areals plant die IGEWO GmbH & Co. Wohnungsunternehmen KG bereits den Neubau von sechs dreigeschossigen Wohngebäuden in Holz-Hybrid-Bauweise. Um unter den jetzigen veränderten Rahmenbedingungen überhaupt weiterhin bezahlbaren Mietwohnungsbau realisieren zu können, sollen die Gebäude als Pilotprojekt des sich neu entwickelnden „Gebäudetyp-e“ geplant

werden. Alle Standards werden darauf hin untersucht, ob sie wirklich notwendig sind, um gutes Wohnen zu ermöglichen. Von den 54 Wohnungen werden ca. 30 bis 50 Prozent als EOF-Wohnungen und ca. 50 bis 70 Prozent frei finanziert werden. Damit bleibt die enge Zusammenarbeit mit der BayernLabo ein fester Bestandteil der Unternehmenspolitik der IGEWO.



IGEWO-Siedlung, Alt- und Neubestand; Foto: 317 Stadt- und Freiraumplanung, Landsberg am Lech

BayernLabo begleitet erfolgreiche Sanierung des Hollerhauses

„Wir freuen uns auf die Übernahme der Trägerschaft der Einrichtungen in Oberbayern mit ihren hoch qualifizierten und sehr erfahrenen Mitarbeitenden. Gemeinsam werden wir unsere höchsten Ansprüche an die Qualität der Versorgung der Menschen mit Behinderung sichern und weiterentwickeln.“

EJF-Vorstand Dr. Andreas Eckhoff

Die Sanierung

Ende April 2023 trafen sich auf dem Hollerhof in Münchsmünster, Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm, Vertreter der Gemeinde, der Stadt Ingolstadt, des Bayerischen Sozialministeriums, des Bezirks von Oberbayern und andere Beteiligte, darunter auch Kolleginnen und Kollegen der BayernLabo. Gefeiert wurde die geglückte Übernahme dieser Förder- und Wohnstätte für Menschen mit Behinderung und zweier weiterer Einrichtungen in Ingolstadt durch die EJF Hollerhaus gGmbH.

„Mit dem EJF wurde ein geeigneter Träger gefunden, der nicht nur alle Arbeitsplätze erhält, sondern darüber hinaus über eine enorme Erfahrung in der Betreuung behinderter Menschen verfügt, und somit nach unserer Überzeugung die Einrichtungen unter dem Namen Hollerhaus erfolgreich fortführen wird.“ Insolvenzverwalter Dr. Hubert Ampferl, Kanzlei Dr. Beck & Partner

Die EJF Hollerhaus gGmbH gehört zum Unternehmensverbund des 1894 gegründeten Evangelischen Jugend- und Fürsorgewerks, einem christlich geprägten, bundesweit tätigen Unternehmen der Sozialwirtschaft mit Hauptsitz in Berlin.

Durch das Zusammenwirken aller beteiligten Parteien konnte so nach fast zwei Jahren intensiver Sanierungsphase und trotz Insolvenz des ursprünglichen Trägers der Fortbestand der Einrichtungen und damit auch der Erhalt von rund 400 Arbeitsplätzen gesichert werden. Die BayernLabo hat als Förderinstitut maßgeblich an der erfolgreichen Sanierung mitgewirkt.

Das Get-together bot eine gute Gelegenheit zu einem persönlichen Austausch mit Vertretern des neuen Investors, u. a. mit Herrn Dr. Andreas Eckhoff, Vorstand der EJF gAG, sowie den Beschäftigten der EJF gGmbH. So konnten die Kolleginnen und Kollegen der BayernLabo unmittelbar vor Ort das Ergebnis der sehr intensiven Sanierungsphase, das Commitment der Belegschaft und den Spirit der EJF gAG erleben und den Fortbestand der Einrichtung gemeinsam feiern.

Der Hollerhof in Münchsmünster

In der Gemeinde Münchsmünster im Landkreis Pfaffenhofen ist in den vergangenen Jahren unter Finanzierungsbeteiligung der BayernLabo ein echtes Schmuckstück entstanden: der Hollerhof, ein weiterer Standort der EJF Hollerhaus gGmbH in Ingolstadt. Auf dem 20.000 Quadratmeter großen Gelände wurden für Menschen mit komplexen Behinderungen eine Förderstätte mit 49 Plätzen und ein Wohnheim mit 24 Plätzen errichtet.



Foto links: Wohnheim; Foto rechts. Entspannungsschnecke; beide Fotos: EJF Hollerhaus gGmbH, Ingolstadt

Tiergestützte Pädagogik und Gartentherapie sind besondere Schwerpunkte, die im Sinne der ganzheitlichen Förderung den Klientinnen und Klienten auf dem Hollerhof angeboten werden. Im Rahmen der Pflege und Nutzung der Gemüsegärten, Hochbeete, Streuobstwiesen und des Gartenhauses sowie im Umgang mit den Tieren (Alpakas, Hühner, Kaninchen) übernehmen die Klientinnen und Klienten unter fachkundiger Anleitung ein Stück Verantwortung und machen zugleich wichtige und vielfältige Sinneserfahrungen.



Foto links: Alpakas; Foto rechts: Hopfengarten mit Vogelschaukel; beide Fotos: EJF Hollerhaus gGmbH, Ingolstadt

Um dem Ziel der Inklusion näher zu kommen und auch die Begegnung mit den Bürgerinnen und Bürgern der Gemeinde Münchsmünster zu ermöglichen, wurde der Hollerhof bewusst als öffentlich zugängliche Anlage gestaltet und mit dem Café „DAS HOLLER“ auch ein eigener Gastronomiebetrieb angesiedelt.

Nachhaltigkeit in der Wohnraumförderung – bis Ende 2023 bereits über 60 Mio. Euro Nachhaltigkeitszuschuss bewilligt

„Wir stehen für eine sozial gerechte Transformation bei der Erreichung der EU Klimaziele – deshalb sind wir nachhaltiger #Heimatförderer.“ Dr. Ulrich Klein, Sprecher der Geschäftsleitung der BayernLabo

Der Gebäudesektor verursacht einen großen Anteil am Ausstoß schädlicher Treibhausgase und am Gesamtenergieverbrauch. Ziel der Bayerischen Staatsregierung ist die Klimaneutralität Bayerns bis 2040. Hierfür werden weitreichende Maßnahmen unter anderem im Gebäudesektor notwendig sein. Im Sinne einer ganzheitlichen und zukunftsorientierten Herangehensweise gilt es dabei insbesondere Nachhaltigkeitsaspekte stärker zu berücksichtigen.

Förderbaustein „Nachhaltigkeitszuschuss“

In der Mietwohnraumförderung werden seit April 2022 mit dem Förderbaustein „Nachhaltigkeitszuschuss“ besonders nachhaltige Maßnahmen gefördert, die über die gesetzlich oder förderrechtlich ohnehin schon gegebenen Anforderungen hinausgehen.

Bis Ende 2023 konnten im Nachhaltigkeitszuschuss bereits über 60 Mio. Euro bewilligt werden. Mit dem Förderbaustein konnten so Maßnahmen aus allen Nachhaltigkeitsbereichen gefördert werden. Unter anderem wurden die Errichtung eines Inklusionsspielplatzes, mehrerer Mobilitätsstationen, die Verwendung von Recyclingbeton, Holz- und Hybridbauweisen, Fassaden- und Dachbegrünungen, verstärkte Regenwassernutzung, Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen unterstützt. Förderfähig sind dabei stets die nachweisbaren Mehrkosten gegenüber konventionellen Vorhaben.

Der Nachhaltigkeitszuschuss unterstützt mit bis zu 200 Euro je Quadratmeter Wohnfläche

- soziokulturelle Maßnahmen,
- den ganzheitlichen Ressourceneinsatz,
- den Einsatz nachwachsender Rohstoffe,
- Klimaanpassungsmaßnahmen sowie
- die lokale Erzeugung erneuerbarer Energien.

Der Nachhaltigkeitszuschuss greift im Gegensatz zur Bundesförderung bewusst nicht auf eine externe Zertifizierung zurück. Eine solche Zertifizierung erzeugt Kosten, die nicht unmittelbar der Nachhaltigkeit des Gebäudes zuträglich sind, und schränkt die Bandbreite zielführender Maßnahmen unnötigerweise ein. Jedes Zertifizierungssystem stellt lediglich eine Annäherung an die Thematik dar, bei der Bewertungskriterien ausgewählt werden und deren Gewichtung festgelegt wird. Eine individuelle Betrachtung und Bewertung durch fachkundige Bewilligungsstellen ist einer Zertifizierung stets überlegen, da in jedem Einzelfall gemeinsam mit den Planerinnen und Planern sowie Bauherren eine ideale Maßnahmenzusammenstellung entwickelt werden kann. Weitere Informationen zum Thema können der Handreichung zur Nachhaltigkeit in der Wohnraumförderung entnommen werden.



Link zu
stmb.bayern.de

Förderbaustein „drauf und dran – nachhaltig erneuern und erweitern“

Im Förderbaustein „drauf und dran – nachhaltig erneuern und erweitern“ wird die Erweiterung von bestehenden Mietwohngebäuden und die Modernisierung der bestehenden Wohnungen erhöht gefördert. Mit den Verbesserungen in den Wohnraumförderungsbestimmungen 2023 (WFB 2023) im Rahmen des Wohnbau-Boosters Bayern wurden die Zuwendungsvoraussetzungen reduziert, um die Nutzung des Förderbausteins zu erleichtern. Das Mindestmaß der Erweiterung wurde von 25 auf 20 Prozent der Bestandsfläche bzw. Zahl der Wohneinheiten reduziert. Gleichzeitig wurde die maximale Fördersumme von 125 auf 150 Euro je Quadratmeter erhöht.

Förderbaustein „Ortskernzuschuss“

Mit den WFB 2023 wurde als dritter Nachhaltigkeitsbaustein der Ortskernzuschuss eingeführt. Ziel ist es, bestehende Stadtstrukturen zu nutzen und zu verdichten. Auf diese Weise sollen bestehende Infrastrukturen besser ausgelastet und die direkte und indirekte Versiegelung von un bebauten Flächen durch Wohnbauvorhaben minimiert werden. Projekte in städtebaulich voll integrierten Gebieten erhalten einen ergänzenden Zuschuss von bis zu 100 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. So wird ein Anreiz zum Flächensparen gesetzt sowie ein Beitrag für lebendige und damit lebenswerte Orte in ganz Bayern geleistet.



Die BayernLabo fördert eine sozial-ökologische Transformation für einen positiven Blick in die Zukunft: Marienplatz München, wie er realutopisch im Jahr 2045 aussehen könnte; Foto: www.realutopien.de, Münchner Marienplatz Zukunftsbild 2045, Reinventing Society & Wire Collective (CC BY-NC-SA 4.0)

Weitere Fördermaßnahmen für Wohnraum im Bestand

Im Bayerischen Modernisierungsprogramm (BayMod) unterstützt der Freistaat Maßnahmen an bestehenden Mietwohngebäuden, beispielsweise den altersgerechten bzw. barrierefreien Umbau oder energetische Maßnahmen.

Durch erhöhte Förderbeträge für Bestandsnutzung im Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP) und in der Eigenwohnraumförderung werden auch in diesen Programmen Anreize für einen nachhaltigen Umgang mit bestehender Bausubstanz gesetzt.

Maßgeblich für das übergeordnete allgemeine Nachhaltigkeitsverständnis sind die 17 globalen Nachhaltigkeitsziele der UN-Agenda 2030 und die Klimaziele des Pariser Abkommens, die Deutsche und Bayerische Nachhaltigkeitsstrategie sowie die in der Deutschen Sustainable Finance-Strategie beschriebenen Ziele (inklusive EU-Taxonomie).

Die Gesamtlebensdauer eines Gebäudes im Blick

Beim ganzheitlichen Ansatz sind umwelt- und klimagerechtes Bauen, Energie-, Ressourcen- und Kosteneffizienz sowie die Anforderungen der demografischen Entwicklung wichtige Teilaspekte der Nachhaltigkeit. Der Blick auf die gesamte Lebensdauer eines Gebäudes ist dabei entscheidend. Dieser Lebenszyklus setzt sich aus den Phasen Planung, Errichtung, Nutzung einschließlich Instandhaltung, Modernisierung sowie Rückbau, Verwertung und Ent-

sorgung zusammen. Eine wichtige Rolle spielt in diesem Zusammenhang eine ganzheitliche und integrale Planung. Langlebige und robuste Materialien und Konstruktionen sowie eine bewohnerfreundliche und wartungsarme Technik stellen dabei eine wichtige Grundlage für die Wirtschaftlichkeit von Gebäuden dar. Sie sind somit verbindende Elemente, um nachhaltiges, generationengerechtes Bauen auch bezahlbar zu machen.

Als Organ der staatlichen Wohnungspolitik und Kommunalbank des Freistaats Bayern sind Nachhaltigkeit und verantwortliche Unternehmensführung zum Wohl der Gemeinschaft wesentliche Eckpunkte unseres Nachhaltigkeitsverständnisses.

Frauenpower in der BayernLabo – Interview mit der neuen Abteilungsleiterin Frau Dr. Amparo Hausherr-Bohn

„Amparo verfügt über mehrjährige Projekt- und Führungserfahrung und fundierte Kenntnisse in wichtigen Digitalisierungs- und Veränderungsthemen und ist die ideale Besetzung für die Abteilung Organisations- und Grundsatzaufgaben.“

Wolfgang Meier, vormaliger Abteilungsleiter Organisations- und Grundsatzaufgaben

Am 1. Juli 2023 hat Frau Dr. Amparo Hausherr-Bohn, Bankkauffrau und promovierte Biochemikerin, die Leitung der Abteilung Organisations- und Grundsatzaufgaben übernommen. Vor ihrem Wechsel in die BayernLabo war sie in der BayernLB zuletzt im Leitungsteam des Projekts DEAP24 für den erfolgreichen fachlichen Rollout und das Changemanagement verantwortlich und hat damit zur übergreifenden Workflowunterstützung in der Kreditprozessbearbeitung beigetragen. Gleichzeitig hat sie im Projekt KOPERNIKUS das Changemanagement-Team geleitet.

Amparo, was hat dich gereizt, dich als Abteilungsleiterin bei der BayernLabo zu bewerben?

Mich hat die Vielfalt der Stellenausschreibung gereizt. Bei vielen Themen, die wir in der Abteilung verantworten, habe ich in meiner beruflichen Laufbahn bereits Erfahrungen gesammelt.



Christian Wunderlich, Mitglied der Geschäftsleitung der BayernLabo, Dr. Amparo Hausherr-Bohn, Abteilungsleiterin Organisations- und Grundsatzaufgaben; Foto: BayernLabo

Die Kombination zwischen IT, Prozess- und Kommunikationsthemen hat mich enorm gereizt und daher musste ich einfach meinen Hut in den Ring werfen.

Du warst zuvor Teamleiterin in der BayernLB. Wie schätzt du die Gegebenheiten bei der BayernLB ein, als Frau in eine Führungsposition zu kommen?

Aus meiner Sicht haben sich gerade in den letzten Jahren die Grundvoraussetzungen für Frauen, in Führungspositionen zu gelangen, deutlich verbessert. Die BayernLB hat bei Besetzungen der dritten Führungsebene gezielt Frauen berücksichtigt und ermöglicht Führung in Teilzeit und Co-Leadership. Sodass heute die Vereinbarkeit von Führungskarriere und Familie für Frauen und Männer deutlich akzeptierter ist als zu der Zeit, als ich Teamleiterin geworden bin. An der Stelle ist mir wichtig zu betonen, dass ich im Rahmen meines persönlichen beruflichen Werdegangs häufig Führungskräfte hatte, die mich trotz „Teilzeit und Familie“ gefördert und unterstützt haben.

Amparo, du bist seit 1. Juli 2023 bei der BayernLabo. Damit gibt es nach rund eineinhalb Jahrzehnten wieder eine Abteilungsleiterin im Haus. Wie waren deine ersten Monate?

Spannend und ereignisreich! Ich bin sehr offen und herzlich in der BayernLabo begrüßt worden. Das ist aus meiner Erfahrung nicht selbstverständlich und hat mir den Einstieg enorm erleichtert. Außerdem hatte ich das Glück, noch ein Vierteljahr mit meinem Vorgänger Wolfgang Meier zusammenarbeiten zu können, so bin ich gut in viele inhaltliche Themen reingekommen. Spannend, weil viele der fachlichen Themen in meiner Abteilung neu für mich waren, und ereignisreich, weil in diesem Jahr viele Themen parallel laufen.

Wie würdest du dich selbst als „Chefin“ charakterisieren? Was glaubst du, wie dich deine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschreiben würden?

Mein Führungsstil ist maßgeblich durch meine agile Projektarbeit der letzten Jahre und die Erfahrungen als Teamleiterin geprägt. In Projekten führst du ohne disziplinarische Führungsverantwortung, dennoch musst du mit deinem Team Ergebnisse liefern. Ich unterstütze meine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf Augenhöhe dabei, gemeinsam die besten Lösungen für Herausforderungen zu finden. Zentrale Werte in der Führung sind für mich gegenseitiges Vertrauen und Transparenz, Kommunikation, Offenheit für Neues und die Ideen sowie Standpunkte anderer. Das funktioniert aus meiner Erfahrung bei flachen Hierarchien besser als in hierarchisch geprägten Strukturen. Für mich persönlich sind Verbindlichkeit und Verlässlichkeit, Innovationsfreude und der Mut, Dinge anzupacken und umzusetzen, wichtig. Bis jetzt haben mir meine Mitarbeitenden gespiegelt, dass sie mich als nahbar, offen und organisiert wahrnehmen.

Liebe Amparo, vielen Dank für das Interview!

Ende des Jahres 2023 waren sechs von insgesamt 17 Teamleitungsstellen von Frauen besetzt, was einem Anteil von 35,3 Prozent entspricht. Dies zeigt einmal mehr, dass die BayernLabo geschlechtsunabhängige Talent- und Nachwuchsförderung praktiziert und die gezielte Entwicklung von weiblichen Führungskräften und Potenzialträgerinnen unterstützt.

BayernLabo – erfolgreiche Anbindung des Serviceportals an den Portalverbund in Bayern

„Die Anbindung des BayernLabo Serviceportals an den Portalverbund Bayern ist am 27. Oktober 2023 erfolgreich live gegangen. Damit ist die BayernLabo das erste Landesförderinstitut in Deutschland, das sein Serviceportal an den Portalverbund angebunden hat.“ Ulrike Scavone und Matthias Pacholski, Gesamtprojektleitung

Das Onlinezugangsgesetz (OZG) sieht vor, dass Bund und Länder Nutzerkonten bereitstellen, über die sich Nutzerinnen und Nutzer einheitlich identifizieren und authentifizieren können. Das Bayerische Digitalgesetz (BayDiG) legt grundsätzlich für alle Verwaltungsleistungen die verbindliche Anbindung der Nutzerkonten BayernID und Mein Unternehmenskonto fest. Für das zweistufige Bewilligungsverfahren in der Wohnraumförderung wurde nun das Serviceportal der BayernLabo erfolgreich an den Portalverbund Bayern angeschlossen.

Was bedeutet der Portalverbund für die Serviceportalkunden der BayernLabo?

- Die Registrierung erfolgt einheitlich über die Nutzerkonten von BayernID und Mein Unternehmenskonto. Um das für die Online-Antragstellung notwendige Vertrauensniveau substantiell zu erreichen, kann als elektronische ID entweder der neue Personalausweis oder das ELSTER-Zertifikat genutzt werden.
- Der Log-in im Serviceportal ist medienbruchfrei über das jeweilige Nutzerkonto des Portalverbunds möglich.
- Die Stammdaten aus den Nutzerkonten von BayernID bzw. Mein Unternehmenskonto werden bei der Anmeldung im Serviceportal in die Online-Antragstellung übernommen.
- Zum Nutzerkonto gehört neben der digitalen Identität auch ein Postfach, in dem der Förderbescheid zusätzlich zum Serviceportal digital abgelegt werden kann.

„Vielen Dank an alle, die mitgeholfen haben, den Portalverbund für die BayernLabo und den Freistaat Bayern zu verwirklichen!“
Dr. Amparo Hausherr-Bohn, Abteilungsleiterin Organisations- und Grundsatzaufgaben

Von der Vision zur Wirklichkeit: das Serviceportal der BayernLabo

Im Herbst 2019 begann das Projekt „KISS“ (Kundeninformations- und Servicesystem) mit der Vision für ein kundenorientiertes Serviceportal. Fast vier Jahre später konnte das Projekt zum 30. Juni 2023 erfolgreich beendet werden.

Mit der Digitalisierung des zweistufigen Bewilligungsverfahrens in der Wohnraumförderung wurde das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) dabei unterstützt, die Anforderungen aus dem Onlinezugangsgesetz (OZG) zu erfüllen. Es wurde ein OZG-konformer und bayernweit einheitlicher Online-Antragstellungsprozess für alle Bürgerinnen und Bürger in Bayern sowie für die rund 100 regionalen Bewilligungsstellen geschaffen. Die BayernLabo war hier deutschlandweiter Vorreiter unter den Förderbanken!

Die Antragsbearbeitung erfolgt nun für die Kolleginnen und Kollegen in der BayernLabo workflow-basiert und papierlos mit automatisierter Datenerfassung. Der Bewilligungsbescheid und die Vertragsunterlagen werden den Kundinnen und Kunden ebenfalls digital zugestellt.

Die Auswahl an Daten und Fakten verdeutlicht, dass das Serviceportal inzwischen ein etablierter Baustein in der Interaktion der BayernLabo mit den Kunden und Partnern geworden ist:

- Alle rund 100 Bewilligungsstellen nehmen am Online-Antragsverfahren teil.
- Jeder zweite Neukunde meldet sich im Serviceportal an, um vom digitalen Angebot zu profitieren.
- Rund ein Drittel der 85.000 Bestandskunden sind bereits aktive Nutzer.
- Im Serviceportal werden monatlich rund 350 Zins- und Tilgungspläne von Kunden selbstständig digital erstellt – ohne Eingriff des Fachbereichs.



Im Projektverlauf hat das Projektteam ca. 60 Schulungen und Vorfürungen des Systems durchgeführt; Foto: BayernLabo

- Seit Ende 2020 wurden bereits rund 177.000 Briefe, davon rund 50.000 Kontoauszüge und Saldomitteilungen, digital zugestellt und über 500.000 Blatt Papier eingespart.
- Seit Ende 2022 wurden der BayernLabo bereits über 140 Anträge auf Wohnraumförderung digital übermittelt.

Die Ergebnisse aus dem Umsetzungsprojekt bilden einen wichtigen Grundstein für weitere Digitalisierungs- und Automatisierungsmaßnahmen innerhalb der BayernLabo.

#HEIMATFÖRDERER im Laufe der Zeit



1884



1886



1897



1929



1931



1945

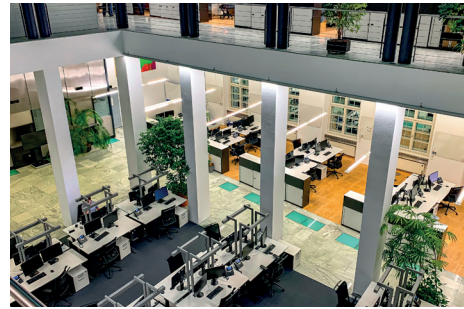


1954



2010

Im Mai 2021 haben der Vorstand und der Aufsichtsrat der BayernLB eine neue Gebäudestrategie verabschiedet. Diese trug den geänderten Rahmenbedingungen wie Personalstand, Desksharing und ortsungebundenem Arbeiten Rechnung.



Arbeitsplätze vor dem Umzug

In dem Zuge war auch der Umzug der BayernLabo in die Briener Straße 16 vorgesehen. Das Ziel war es, das Gebäude zu einer modernen, flexiblen und repräsentativen Förderzentrale weiterzuentwickeln.



Seit 2023 in der Briener Straße 16



Kommunikationsflächen im Erdgeschoss

Das Ergebnis aus verschiedenen Workshops sind ein attraktives Begegnungs-, Kommunikations- und Besprechungszentrum im Erdgeschoss sowie vier Etagen mit weiteren modernen und flexiblen Arbeitsplätzen.



Baustelle mit Blick durch das Dach

Es wurden unter anderem 28.000 Meter alte Kabel demontiert und 24.000 Meter neue Stromleitungen verlegt. Zudem wurde eine neue Photovoltaikanlage für eine nachhaltige Stromversorgung auf dem Dach installiert.

Nach rund zwei Jahren Bauzeit konnte der Umzug in die neue Heimat der BayernLabo im Juli 2023 mit den Mitarbeitenden gefeiert werden.



Baustelle im Erdgeschoss



Fertigstellung nach ca. zwei Jahren Bauzeit



Haupteingangsbereich

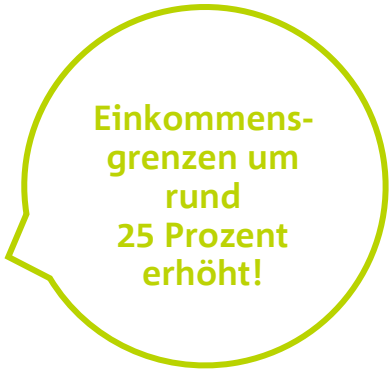
Die 213 Mitarbeitenden können aus 160 Arbeitsplätzen in acht Home Zones und zwei Flex Zones wählen. Die Büroflächen sind perfekt an die Herausforderungen der neuen Arbeitswelt angepasst. Fünf hybride Besprechungsräume und vier Kommunikationszonen fördern das kollegiale Netzwerk in Zeiten von Homeoffice und Workation.

03 Die Wohnraumförderung im Überblick


Die Wohnraumförderung im Überblick

Der Freistaat Bayern und die BayernLabo unterstützen die Bürgerinnen und Bürger auf vielfältige Weise, denn nicht alle Menschen können sich aus eigener Kraft eine angemessene und familiengerechte Wohnung leisten. Die maßgeschneiderten Programme der Wohnraumförderung helfen, sozial gebundenen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, und berücksichtigen immer stärker ökologische Aspekte.

Die Bayerische Staatsregierung geht seit Januar 2023 mit dem Wohnbau-Booster Bayern und dem Bayerischen Baukonjunkturprogramm verstärkt gegen den Abwärtstrend der Branche vor. Um angesichts des sehr schwierigen Marktumfeldes einen wirksamen Anreiz für die Begründung von Wohneigentum und die Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum zu setzen, hat der Freistaat Bayern in Abstimmung mit der BayernLabo die Fördermöglichkeiten verbessert. Unter anderem wurden die Einkommensgrenzen um rund 25 Prozent erhöht und die Zinsverbilligung im Bayern-Darlehen – Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm und im Bayerischen Modernisierungsprogramm ausgeweitet.



Einkommensgrenzen um rund 25 Prozent erhöht!



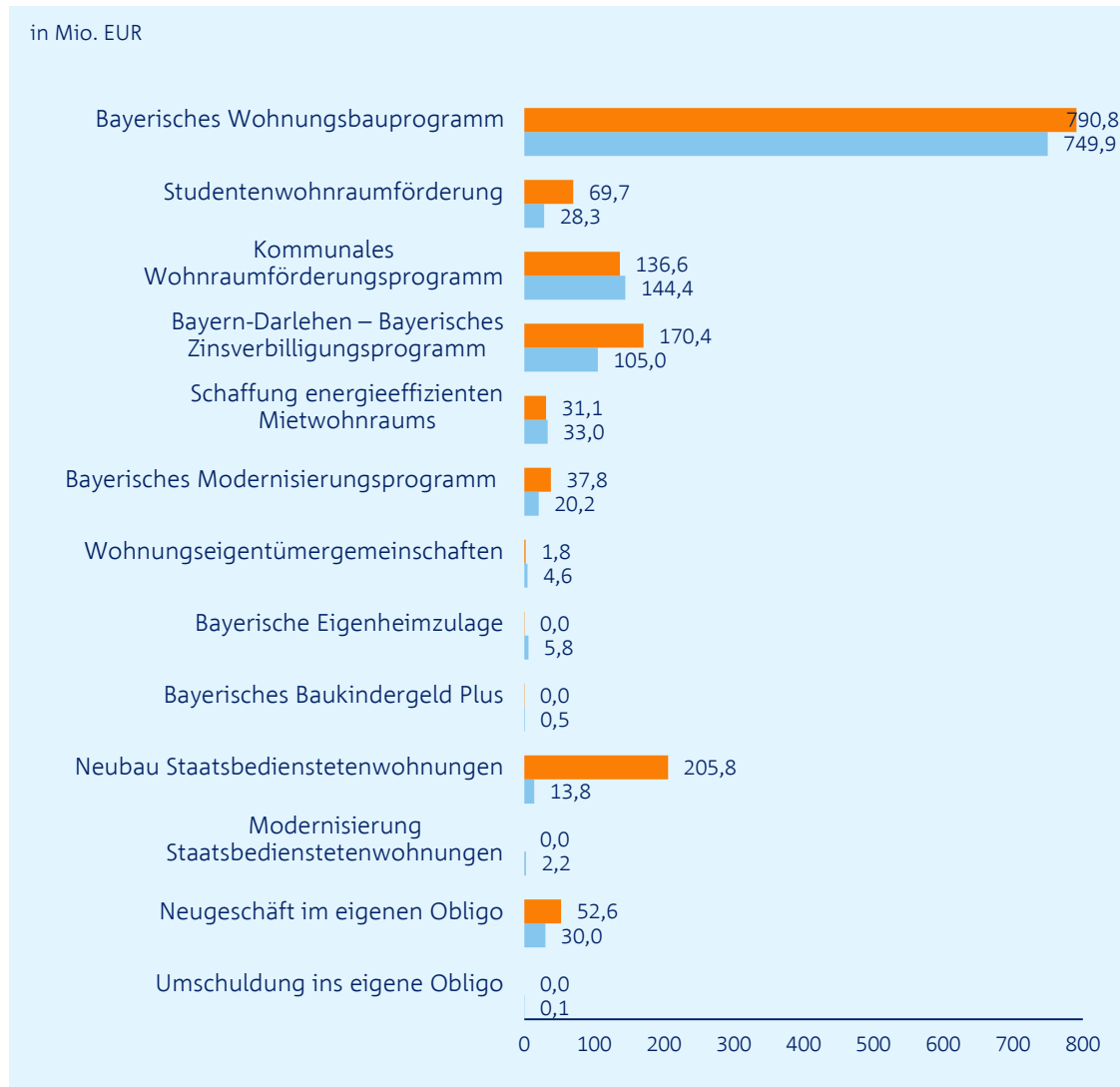
Zinsverbilligung bis zu 3 Prozent beim Bayern-Darlehen – ZVP

Im Jahr 2023 hat die BayernLabo in der Wohnraumförderung insgesamt 1.496,6 Mio. Euro (Vorjahr 1.137,8 Mio. Euro) Darlehen und Zuschüsse zugesagt und 9.246 Wohneinheiten (Vorjahr 8.532) gefördert. Das Neuabschlussvolumen liegt aufgrund der Verbesserungen der Fördermöglichkeiten trotz geopolitisch unsicherer Lage und des höheren Zinsniveaus, über dem Wert des Vorjahres.

Im Bayerischen Wohnungsbauprogramm betrug das Gesamtzusagevolumen in der Miet- und Eigenwohnraumförderung 790,8 Mio. Euro (Vorjahr 749,9 Mio. Euro), davon entfielen 560,2 Mio. Euro (Vorjahr 541,7 Mio. Euro) auf Darlehen und 230,6 Mio. Euro (Vorjahr 208,2 Mio. Euro) auf Investitionszuschüsse. Im Treuhandgeschäft teilen sich die Darlehen in Tilgungsdarlehen in Höhe von 502,4 Mio. Euro (Vorjahr 513,4 Mio. Euro) und leistungsfreie Darlehen in Höhe von 27,8 Mio. Euro (Vorjahr 28,3 Mio. Euro) auf. Aus eigenen Mitteln wurden 30 Mio. Euro vergeben (Vorjahr keine). Insgesamt förderten der Freistaat Bayern und die BayernLabo den Bau von 6.413 Wohnungen und Wohnplätzen, davon 2.847 Mietwohnungen, 3.344 Eigenwohnungen sowie 222 Wohnplätze.

Auch Wohnraum für Studierende ist knapp. Für Entspannung sorgten die 915 geförderten Wohnplätze. Es wurden in der Studentenwohnraumförderung 69,7 Mio. Euro leistungsfreie Bau-darlehen bewilligt.

Darlehens- und Zuschusszusagen



Im Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm konnte die BayernLabo insgesamt 136,6 Mio. Euro zusagen und 555 Mietwohnungen fördern. Davon entfielen 58,1 Mio. Euro (Vorjahr 76,5 Mio. Euro) auf Eigenmitteldarlehen und 78,5 Mio. Euro (Vorjahr 67,9 Mio. Euro) auf Investitionszuschüsse aus Haushaltsmitteln.



Neubau einer Förderstätte mit 42 Plätzen sowie eines Wohnheimes für Menschen mit Behinderung mit 24 Wohnplätzen für Förderstättengänger, Regensburg; Landesbehindertenplan
Bauherr: Blindeninstitutsstiftung Würzburg, Würzburg
Planer: Georg.Scheel.Wetzel Architekten, Berlin
Foto: Stefan Müller, Berlin

Im Bayern-Darlehen – Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm (ZVP) wurden Darlehen in Höhe von 170,4 Mio. Euro⁶ bewilligt. 23,1 Prozent der Darlehen bzw. 39,3 Mio. Euro (Vorjahr 35,3 Mio. Euro) wurden mit 15-jähriger Zinsbindung zugesagt. Am beliebtesten waren die Darlehen mit 30-jähriger Zinsfestschreibung und gleichzeitiger Volltilgung. Hier konnte ein Darlehensvolumen in Höhe von 116,5 Mio. Euro (Vorjahr 59,2 Mio. Euro) bewilligt werden. Zur Stärkung der Eigenwohnraumförderung wurde dieses Programm zusätzlich aus unserem Hause mit einem Sonderkontingent in Höhe von 41,7 Mio. Euro mit einem günstigeren Zinssatz unterstützt. Die 10-jährige Zinsbindungsvariante hatte mit Zusagen in Höhe von 14,5 Mio. Euro (Vorjahr 10,5 Mio. Euro) nur noch untergeordnete Bedeutung. Insgesamt wurden Darlehen für 1.378 eigengenutzte Wohnungen und Häuser zugesagt. Davon wurden gleichzeitig 1.218 Wohnungen im Bayerischen Wohnungsbauprogramm gefördert.

Ergänzend zur Mietwohnraumförderung im Bayerischen Wohnungsbauprogramm förderte die BayernLabo 2023 die Schaffung von 309 energieeffizienten Mietwohnungen mit einem Volumen von 31,1 Mio. Euro.

⁶ Abweichung von der Summe der Einzelbeträge ist rundungsbedingt.

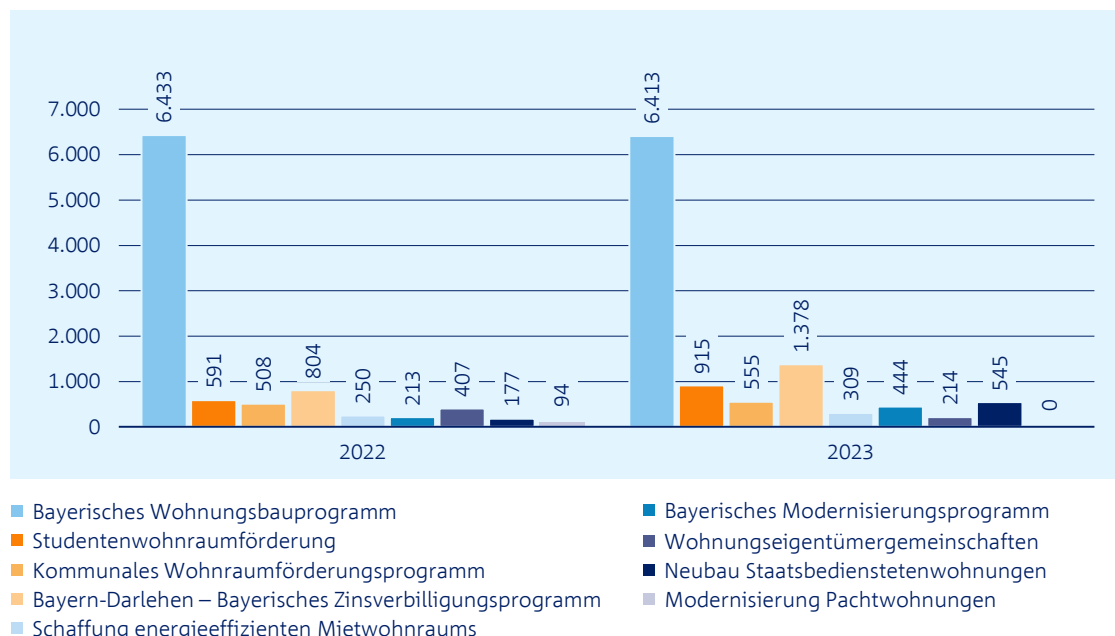
Im Bayerischen Modernisierungsprogramm (BayMod) lag das Bewilligungsvolumen bei 37,8 Mio. Euro. Davon entfielen 27,6 Mio. Euro (Vorjahr 15,5 Mio. Euro) auf Eigenmitteldarlehen der BayernLabo und 10,2 Mio. Euro (Vorjahr 4,7 Mio. Euro) auf Investitionszuschüsse aus staatlichen Haushaltsmitteln. Es wurden die Modernisierung und/oder Instandsetzung von 271 Mietwohnungen und 173 Pflegeplätzen unterstützt.

Auch durch die Vergabe von zinsgünstigen Verbandskrediten an Eigentümergemeinschaften wird die Modernisierung von bestehendem Wohnraum gefördert. 2023 konnten mit 1,8 Mio. Euro 214 Wohnungen im Freistaat modernisiert bzw. energieeffizient saniert werden.

Das Bewilligungsvolumen für die Bayerische Eigenheimzulage betrug 0,02 Mio. Euro und für das Baukindergeld Plus 0,03 Mio. Euro. Der Rückgang ist darin begründet, dass die Förderprogramme 2020 ausgelaufen sind und im Berichtsjahr lediglich die noch im Jahr 2020 gestellten Anträge bearbeitet wurden.

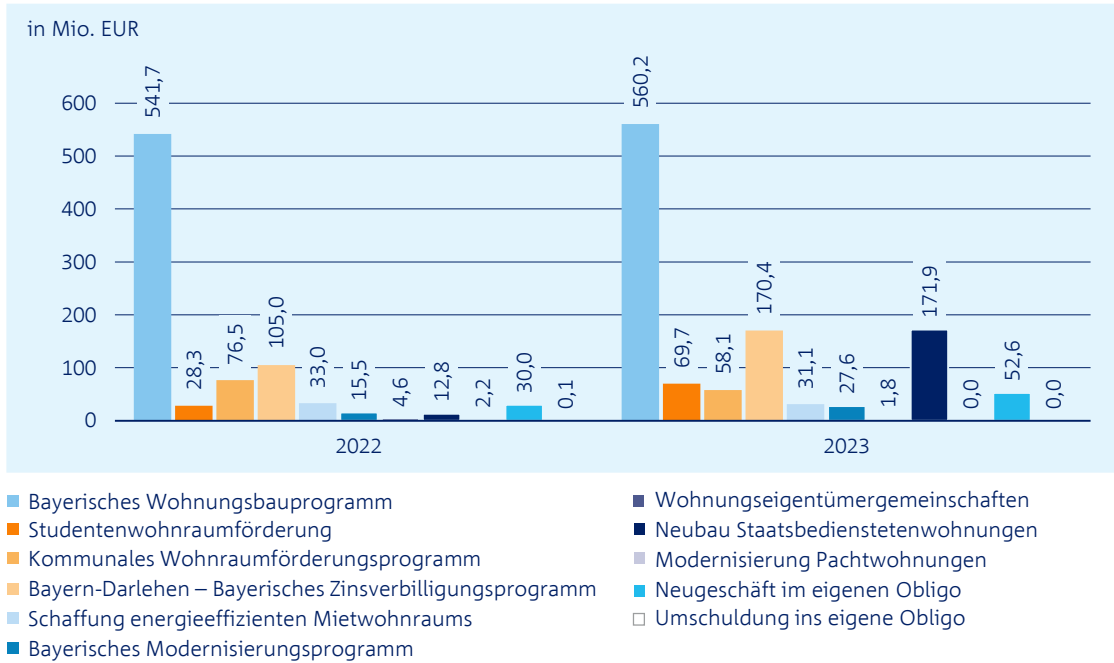
Im Jahr 2023 wurden 545 Staatsbedienstetenwohnungen mit rund 205,8 Mio. Euro gefördert. Davon entfielen 171,9 Mio. Euro (Vorjahr 12,8 Mio. Euro) auf Wohnungsfürsorgedarlehen und 33,9 Mio. Euro (Vorjahr 1,1 Mio. Euro) auf staatliche Zuschüsse.

Geförderte Wohnungen und Wohnplätze (inklusive Kombiförderung¹)



¹ Kombiförderung: Im Eigenwohnraum werden Wohnungen sowohl im Bayerischen Wohnungsbauprogramm als auch im Bayern-Darlehen – Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm gefördert. Im Mietwohnraum werden Wohnungen sowohl im Bayerischen Wohnungsbauprogramm als auch im Programm Schaffung energieeffizienter Mietwohnraum gefördert.

Darlehenszusagen



04 Förderung von

Mietwohnraum

in Mehrfamilienhäusern

Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern

Deutschland ist das Mieterland Nummer eins in der Europäischen Union (EU). In Bayern lebt mehr als die Hälfte der Haushalte zur Miete. Die Mietpreise explodierten in den letzten Jahren vor allem in den Schwarmstädten. Seit einiger Zeit steigen auch die Mieten im Umland erheblich stärker. Zudem sind geeignete Grundstücke zur Schaffung von mehr Mietwohnraum rar. Für bezahlbaren Wohnraum zu sorgen, ist daher nach wie vor hoch aktuell.

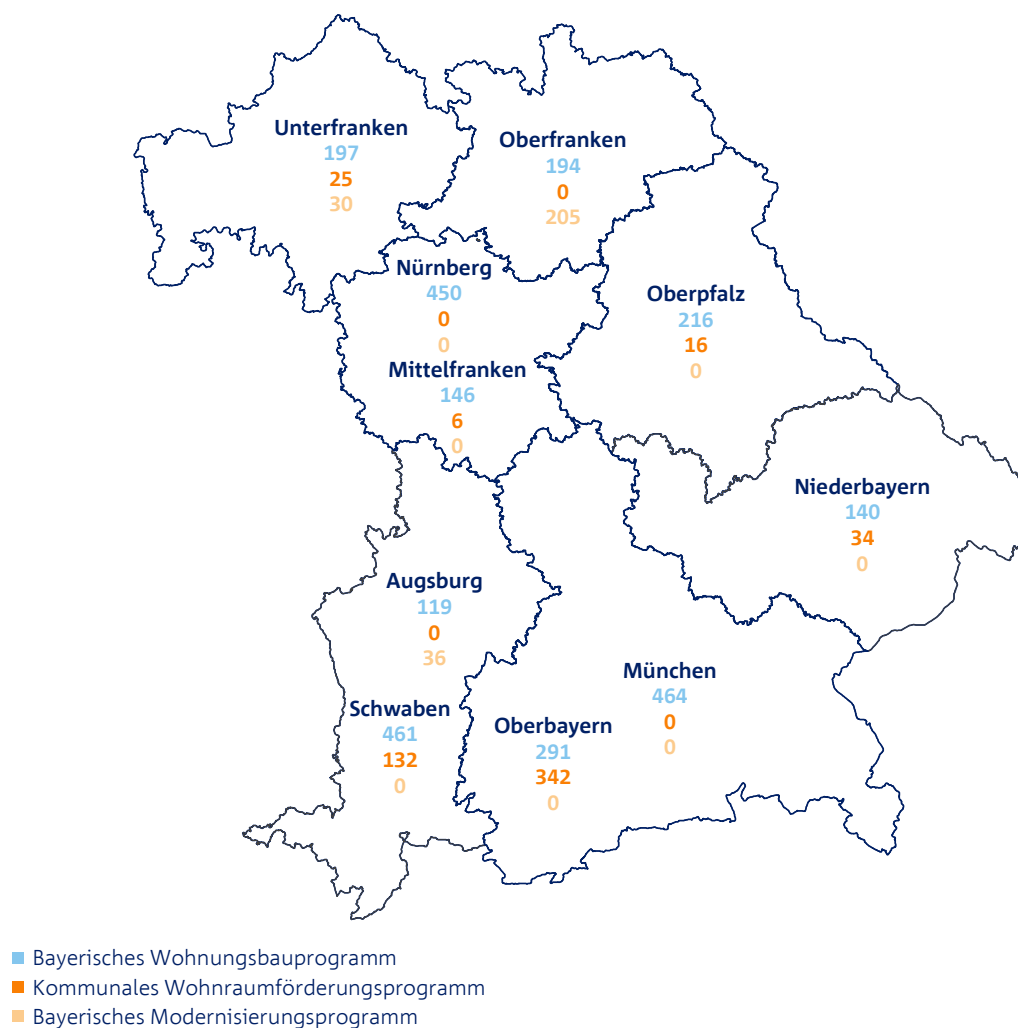
Mit dem Wohnbau-Booster Bayern hat der Freistaat Bayern unter anderem für eine deutliche Verbesserung der Konditionen in der Mietwohnraumförderung gesorgt. Ein zentraler Baustein für den Mietwohnungsbau ist die Verdopplung des objektabhängigen Darlehens von 25 Prozent auf durchschnittlich 50 Prozent der Kostenobergrenze. Das Darlehen wird entsprechend der Bindungsdauer gestaffelt. Für eine 55-jährige Bindung gibt es so beispielsweise bis zu 1.800 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Der allgemeine Zuschuss wurde 2023 erneut angehoben: von 500 auf bis zu 600 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.

Seniorenwohnen – Neubau von 24 öffentlich geförderten Mietwohnungen, Garmisch-Partenkirchen
Einkommensorientierte Förderung
Bauherr: LongLeif GaPa gemeinnützige GmbH, Garmisch-Partenkirchen
Planer: H2M Architekten, München/Kulmbach
Foto: Sebastian Schels, München



Die BayernLabo unterstützte 2023 die Finanzierung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern wie in den Vorjahren im Bayerischen Wohnungsbauprogramm und mit dem Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm. Darüber hinaus wurden im Rahmen des Bayerischen Modernisierungsprogramms zinsverbilligte Kapitalmarktdarlehen vergeben. Insgesamt wurden 3.504 Mietwohnungen gefördert, die sich wie folgt auf die einzelnen Regionen aufteilen:

Im Jahr 2023 geförderte Mietwohnungen (ohne bauliche Anpassungsmaßnahmen)



Förderergebnis Mietwohnungen (ohne bauliche Anpassungsmaßnahmen)

	2023			2022		
	Darlehen in Mio. EUR	Zuschüsse in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen	Darlehen in Mio. EUR	Zuschüsse in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen
Bayerisches Wohnungsbauprogramm						
Einkommensorientierte Förderung (EOF)						
Neubau	447,3	145,5	2.663	457,2	138,3	2.995
Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)						
Neubau	3,3	0,8	15	7,5	1,5	35
Gebäude- und Wohnraumänderung	–	–	–	–	–	–
Kommunales Wohnraum- förderungsprogramm	58,1	78,5	555	76,5	68,0	508
Bayerisches Moderni- sierungsprogramm	16,5	6,9	271	13,1	3,9	169
Insgesamt	525,2	231,7	3.504	554,3	211,7	3.707

Das Förderergebnis enthält keine baulichen Anpassungsmaßnahmen an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung. Diese werden im Kapitel 07 gesondert aufgeführt.

Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Einkommensorientierte Förderung (EOF)

Mit der Einkommensorientierten Förderung bietet der Freistaat Bayern zusammen mit der BayernLabo zinsgünstige Darlehen sowie ergänzende Zuschüsse für den Neubau, die Änderung oder Erweiterung, den Ersterwerb, die Erweiterung von Gebäuden mit nachhaltiger Verbesserung des Wohnungsbestandes an.



Die Förderung von Mietwohnungen besteht aus einer Objektförderung für private und öffentliche Bauherren, Wohnungsunternehmen und Baugenossenschaften bzw. Erwerber sowie einer Zusatzförderung für die Mieterhaushalte. Mit der Objektförderung werden Belegungsrechte an Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern begründet. Dabei soll sich die Miete am unteren Rand der örtlichen Erstvermietungsmiete orientieren. Die Zusatzförderung entlastet die Mieterhaushalte in Abhängigkeit des Haushaltseinkommens bei der Miete.

Die Objektförderung setzt sich aus dem objektabhängigen Darlehen, dem belegungsabhängigen Darlehen sowie ergänzenden Zuschüssen zusammen.

Alternativ zur 25-jährigen und 40-jährigen Miet- und Belegungsbindung wurde im Berichtszeitraum auch eine 55-jährige Variante angeboten. Das schützt die Mieter und schafft für die Bauherren und Erwerber Planungssicherheit, da die günstigen Förderkonditionen für 25, 40 oder 55 Jahre festgeschrieben werden.

Foto nächste Seite: Wohnquartier Regenstauf
Einkommensorientierte Förderung
Bauherr: Katholisches Wohnungsbau- und Siedlungswerk der Diözese Regensburg GmbH, Regensburg
Planer: Blasch Architekten Regensburg, Regensburg
Foto: Manfred Blasch, Regensburg



Objektabhängige Förderung

Das objektabhängige Darlehen wurde im Berichtsjahr mit 0,50 Prozent verzinst und beträgt bei einer 55-jährigen Belegungsbindung bis zu 1.800 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Dieser Darlehensbetrag erhöhte sich für rollstuhlgerechte Wohnungen um bis zu 15 Prozent.

Um einen Anreiz zum Bau neuer Sozialwohnungen zu schaffen, wurde der allgemeine Zuschuss 2023 von 500 Euro auf bis zu 600 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöht. Für Bestandserweiterungen im Förderbaustein „drauf und dran – nachhaltig erneuern und erweitern“ konnte ein ergänzender Zuschuss von 150 Euro je Quadratmeter Wohnfläche gewährt werden.

Zur Förderung besonders nachhaltiger Maßnahmen wurde bereits im Jahr 2022 der Nachhaltigkeitszuschuss eingeführt. Dieser beträgt bis zu 200 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Für den Bau von Mietwohnungen im Ortskern wurde im Jahr 2023 ein Ortskernzuschuss in Höhe von weiteren 100 Euro je Quadratmeter Wohnfläche gewährt.

**Allgemeiner
Zuschuss
auf 600 Euro je
Quadratmeter
erhöht!**

Belegungsabhängige Förderung

Das belegungsabhängige Darlehen war im Berichtsjahr mit 2,75 Prozent zu verzinsen. Es trägt anteilig zur Deckung der Zusatzförderung bei, die für die Mieter in Abhängigkeit des Haushaltseinkommens aufzubringen ist. Die Darlehenshöhe ist dabei abhängig von der Belegungsstruktur des geförderten Objekts, die zwischen dem Vermieter und der Bewilligungsstelle vereinbart wird.

Zusatzförderung für Mieter

Die Mieter erhalten je nach Höhe ihres Einkommens eine Zusatzförderung, die die Marktmiete auf eine für sie zumutbare Miete senkt. Diese Zusatzförderung wird anteilig aus dem Zinsaufkommen des belegungsabhängigen Darlehens finanziert. Die Zusatzförderung wird von den Landratsämtern bzw. kreisfreien Städten bewilligt und ausgezahlt.

Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)

**Neu bei
EOF/AOF:
Ortskernzuschuss
mit bis zu
100 Euro je
Quadratmeter**

Die Aufwendungsorientierte Förderung steht neben der Einkommensorientierten Förderung als weiteres Förderprogramm zur Verfügung.

Die Förderhöhe knüpft dabei an das wirtschaftliche Ergebnis der Aufwands- und Ertragsrechnung an. Um die Lücke zwischen den erzielbaren Mieterträgen und den laufenden Aufwendungen pro Jahr zu schließen, wird ein Darlehen in Höhe des entstehenden Unterschiedsbetrags bewilligt. Damit soll die Förderung insbesondere auch in strukturschwachen Regionen eine auskömmliche Finanzierung bieten. Das Förderdarlehen ist mit 0,50 Prozent zu verzinsen. Auch in der Aufwendungsorientierten Förderung



wurde ein allgemeiner Zuschuss in Höhe von bis zu 600 Euro, ein Nachhaltigkeitszuschuss in Höhe von bis zu 200 Euro, der Zuschuss „drauf und dran – nachhaltig erneuern und erweitern“ in Höhe von bis zu 150 Euro je Quadratmeter sowie ein Ortskernzuschuss in Höhe von bis zu 100 Euro, jeweils je Quadratmeter Wohnfläche, gewährt. Die Belegungsbindung betrug 25, 40 oder 55 Jahre. Zusätzlich wird für jedes volle Kalenderjahr der bestimmungsgemäßen Verwendung des gesamten geförderten Wohnraums nach Ablauf der Bindungen ein Darlehenserlass von 0,5 Prozent gewährt.

Förderergebnis Bayerisches Wohnungsbauprogramm – EOF und AOF

in Mio. EUR	2023	2022
Einkommensorientierte Förderung (EOF)		
Objektabhängige Darlehen	239,1	200,1
Belegungsabhängige Darlehen	208,2	257,1
Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)		
Baudarlehen	3,3	7,5
Darlehen insgesamt	450,6	464,7
Anzahl geförderter Wohnungen insgesamt	2.678	3.030

Darlehensprogramm zur Schaffung von energieeffizientem Mietwohnraum (EnMWR)

Der Klimawandel ist mittlerweile allgegenwärtig. Die Reduzierung von Treibhausgasen, die Umstellung unseres Energiesystems auf erneuerbare Energien und die Einhaltung von bestimmten Energieeffizienzwerten sind mit Inkrafttreten des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) unumgänglich.

Die BayernLabo fördert ergänzend zur Mietwohnraumförderung die Schaffung von energieeffizienten Mietwohngebäuden durch befristet zinsverbilligte Darlehen. Gefördert wurden der Neubau von Mietwohnraum, die Änderung oder Erweiterung von Gebäuden und der Erwerb von neu geschaffenen Mietwohnraum zur erstmaligen Belegung.

Förderergebnis Schaffung von energieeffizientem Mietwohnraum

	2023	2022
Darlehen in Mio. EUR	31,1	33,0
Anzahl geförderter Wohnungen insgesamt (in EOF/AOF bereits berücksichtigt)	309	250

Foto nächste Seite:
 Kommunaler Wohnungsbau „Großer Berg“, Olching
 Kommunales Wohnraumförderungsprogramm
 Bauherr: Stadt Olching
 Planer: Hirner & Riehl Architekten, München
 Foto: Sebastian Schels, München



Das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm – KommWFP

Mit dem Kommunalem Wohnraumförderungsprogramm unterstützt der Freistaat Bayern zusammen mit der BayernLabo die Kommunen dabei, selbst Wohnraum zu planen und zu bauen. Durch das Programm sollen diese in die Lage versetzt werden, durch Neubau, Umbau, Modernisierung und Ersterwerb selbst bezahlbaren Wohnraum für einkommensschwache Haushalte zu schaffen. Das KommWFP bietet den Städten, Märkten, Gemeinden und Landkreisen dabei große Gestaltungsspielräume.

Das Programm bietet neben einem staatlichen Zuschuss von bis zu 40 Prozent der Investitionskosten (inklusive Grundstückserwerb) optionale Förderkredite der BayernLabo in Höhe von bis zu 60 Prozent der Investitionskosten. Im Jahr 2023 wurde im Rahmen des Wohnbau-Boosters über den Regelzuschuss von 30 Prozent für Neubauten/Ersterwerbe hinaus ein 40-Prozent-Zuschuss für die Sanierung/ Umbauten von Bestandsgebäuden eingeführt.

Ab dem Bewilligungsjahr 2024 werden diese Zuschüsse nochmals ergänzt um einen weiteren 5-Prozent-Bonus, wenn mindestens 60 Prozent der geförderten Wohneinheiten für Berufsangehörige der Daseinsvorsorge oder zur Gewinnung solcher Berufsangehöriger bestimmt sind.



**Zinssätze
bis zu
30 Jahren
Laufzeit und
Zinsbindung!**

Der zinsgünstige Kredit wird von der BayernLabo mit einer Zinsbindung von 10, 20 oder 30 Jahren bei Volltilgung innerhalb der gewählten Zinsbindung mit einem Tilgungsfreijahr ausgerichtet. Alternativ hierzu bestehen zwei weitere liquiditätsschonendere Varianten mit 10- oder 20-jähriger Zinsbindung bei 30-jähriger Laufzeit.

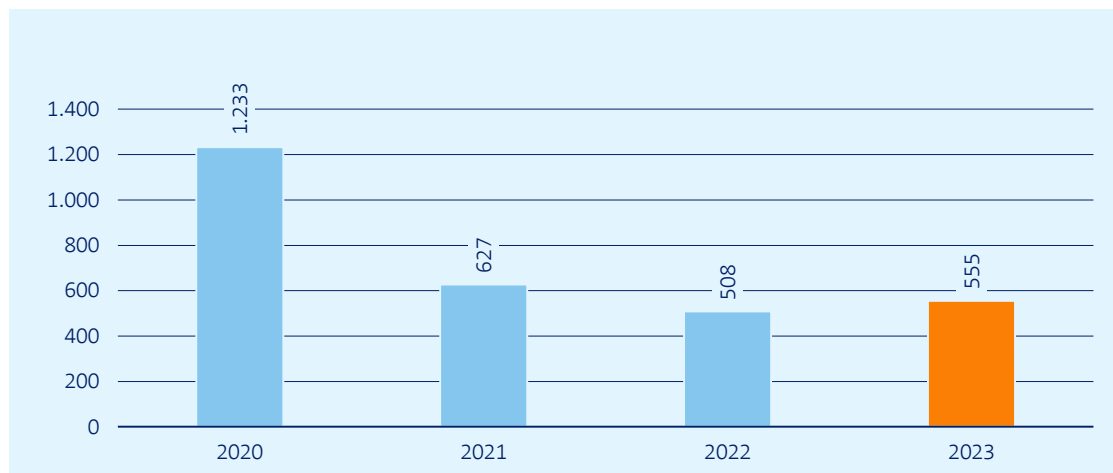
Seit Januar 2024 konnte zudem die Zinsverbilligung in allen Varianten nochmals deutlich erhöht werden.

Der Eigenanteil der Gemeinden beträgt mindestens 10 Prozent der Investitionskosten und kann z. B. auch durch die Einbringung des Baugrundstücks erbracht werden.

Im Jahr 2023 verringerte sich das abgeschlossene Darlehensvolumen von 58,1 Mio. Euro (Vorjahr 76,5 Mio. Euro) im Vergleich zum Vorjahr. Das Zuschussvolumen lag mit 78,5 Mio. Euro (Vorjahr 67,9 Mio. Euro) darüber. Es konnten 45 Anträge (Vorjahr 50) bzw. 555 Mietwohnungen (Vorjahr 508) gefördert werden.

Seit der Auflage des KommWFP im Jahr 2016 konnten bereits 6.623 Wohneinheiten gefördert werden. Das ursprünglich bis 31. Dezember 2019 befristete Programm wurde zunächst bis zum 31. Dezember 2025 verlängert und soll mindestens bis 2030 fortgesetzt werden.

KommWFP – geförderte Wohnungen



Bayerisches Modernisierungsprogramm

Ein zentrales Thema für die Wohnungswirtschaft ist die Umsetzung der Energiewende bei bestehenden Gebäuden. Vielfältige Aufgaben wie energetische Modernisierung und Treibhausgas-minderung, altersgerechter Umbau und Instandsetzung sind zu bewältigen, ohne jedoch die Mieter und die Darlehensempfänger finanziell zu überfordern. Hier setzt das Bayerische Modernisierungsprogramm an. Mit dem Wohnbau-Booster Bayern hat die Bayerische Staatsregierung in Zusammenarbeit mit der BayernLabo die Investitionsanreize durch die verbesserte Förderung



verstärkt. Der Zinssatz wurde deutlich gesenkt und der allgemeine Zuschuss wurde von 200 Euro auf 300 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöht. Für besonders nachhaltige Vorhaben beträgt der Nachhaltigkeitszuschuss bis zu 200 Euro je Quadratmeter Wohnfläche (Zuschüsse betragen jeweils maximal 25 Prozent der Gesamthöhe der Förderung).



Zur Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen und Pflegeplätzen in stationären Pflegeeinrichtungen gewährte die BayernLabo aus eigenen Mitteln Darlehen bis zu 100 Prozent der förderfähigen Kosten. Der aktuelle Zinssatz ist auf bayernlabo.de zu finden.

Ziele der Förderung sind vor allem:

- Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse
- Sicherstellung einer sozial verträglichen Miete
- Anpassung von Wohnraum an die Bedürfnisse älterer Menschen
- Energieeinsparung und CO₂-Minderung

Entsprechend den Förderrichtlinien wird die Förderung von Mietwohnungen mit einer 10-, 15- oder 20-jährigen Belegungsbindung für den Fall der Neuvermietung verknüpft. Werden in diesem Zeitraum Wohnungen zur Neuvermietung frei, müssen diese an Interessenten aus dem begünstigten Personenkreis neu vermietet werden. Es besteht ein allgemeines Belegungsrecht für Haushalte, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze des Art. 11 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes nicht übersteigt.

Nach 10, 15 bzw. 20 Jahren wird der Zins an das Kapitalmarktzinsniveau angepasst. Die Tilgung beträgt nach zwei Freijahren jährlich mindestens 1,5 Prozent zuzüglich ersparter Zinsen.

Förderergebnis Bayerisches Modernisierungsprogramm

	2023		2022	
	Darlehens- zusagen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen	Darlehens- zusagen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen
Bayerisches Modernisierungsprogramm	16,5	271	13,1	169

Im Bayerischen Modernisierungsprogramm wurden im Jahr 2023 173 Pflegeplätze (Vorjahr 44) in stationären Pflegeeinrichtungen mit 11,2 Mio. Euro (Vorjahr 2,4 Mio. Euro) Darlehen und 3,3 Mio. Euro (Vorjahr 0,8 Mio. Euro) Zuschuss gefördert.

Bei der Förderung von Pflegeplätzen müssen die Darlehensnehmer EU-beihilferechtliche Vorgaben erfüllen. Eine Belegungsbindung ist hier nicht vorgesehen.

Zudem setzte die BayernLabo im Bayerischen Modernisierungsprogramm im Jahr 2023 eine neue 15-jährige Zinsbindung ein. In diesem neuen Programmteil wurden 2,7 Mio. Euro an Darlehen vergeben.

05 Förderung von Eigenheimen und selbst genutzten Eigentumswohnungen

Förderung von Eigenheimen und selbst genutzten Eigentumswohnungen

Das selbst genutzte Wohneigentum ist eine wichtige Säule des Wohnungsmarkts. Aufgrund von Baulandknappheit und steigenden Immobilienpreisen wird es vor allem für Familien mit Kindern zusehends schwieriger, sich den Traum vom eigenen Heim zu verwirklichen. Der Freistaat Bayern und die BayernLabo unterstützen Privatpersonen, die bestimmte Einkommensgrenzen einhalten (siehe Seite 116), beim Neubau oder Kauf von selbst genutztem Wohneigentum im Rahmen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms und des Bayern-Darlehens – Bayerischen Zinsverbilligungsprogramms. Die Programme können einzeln oder in Kombination bewilligt werden und erleichtern die Finanzierung in mehrfacher Hinsicht: Im Bayerischen Wohnungsbauprogramm werden die Darlehensnehmer mit zinsgünstigen Baudarlehen und Zuschüssen gefördert, im Bayern-Darlehen – Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm mit zinsverbilligten Darlehen. Die Förderdarlehen werden im Rang nach den Kapitalmarkt- und Bauspardarlehen im Grundbuch besichert. Dies minimiert das Risiko für den vorrangigen Finanzierungspartner und macht oft erst eine Finanzierung möglich.

Mit dem Wohnbau-Booster Bayern, den die Bayerische Staatsregierung im Januar 2023 beschlossen hat, wurden die bestehenden Förderprogramme deutlich verbessert und Familien beim Bau oder Kauf eines Eigenheims noch besser unterstützt. Zentrale Elemente sind die Erhöhung der Einkommensgrenzen um rund 25 Prozent, die Erhöhung von Zuschüssen im Bayerischen Wohnungsbauprogramm und eine weitere Zinsverbilligung durch den Freistaat Bayern im Bayern-Darlehen – Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm.

Das Bayern-Darlehen – Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm wurde mit 10-, 15- und 30-jähriger Zinsbindung angeboten. Die aktuellen Zinsinformationen sind auf bayernlabo.de zu finden.



Förderkombinationen Eigenwohnraum

Einzelförderung



Kombiförderung





Wohnquartier Regenstauf
 Einkommensorientierte Förderung
 Bauherr: Katholisches Wohnungsbau- und Siedlungswerk der Diözese Regensburg GmbH, Regensburg
 Planer: Blasch Architekten Regensburg, Regensburg
 Foto: Manfred Blasch, Regensburg

Förderergebnis Eigenwohnraum (ohne bauliche Anpassungsmaßnahmen)

Anzahl Wohnungen	2023	2022
Bayerisches Wohnungsbauprogramm		
Neubau	288	302
Erwerb	1.094	555
Bayern-Darlehen – Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm		
Neubau – Kombiförderung	249	247
Erwerb – Kombiförderung	969	448
Neubau – Einzelförderung	50	78
Erwerb - Einzelförderung	110	31

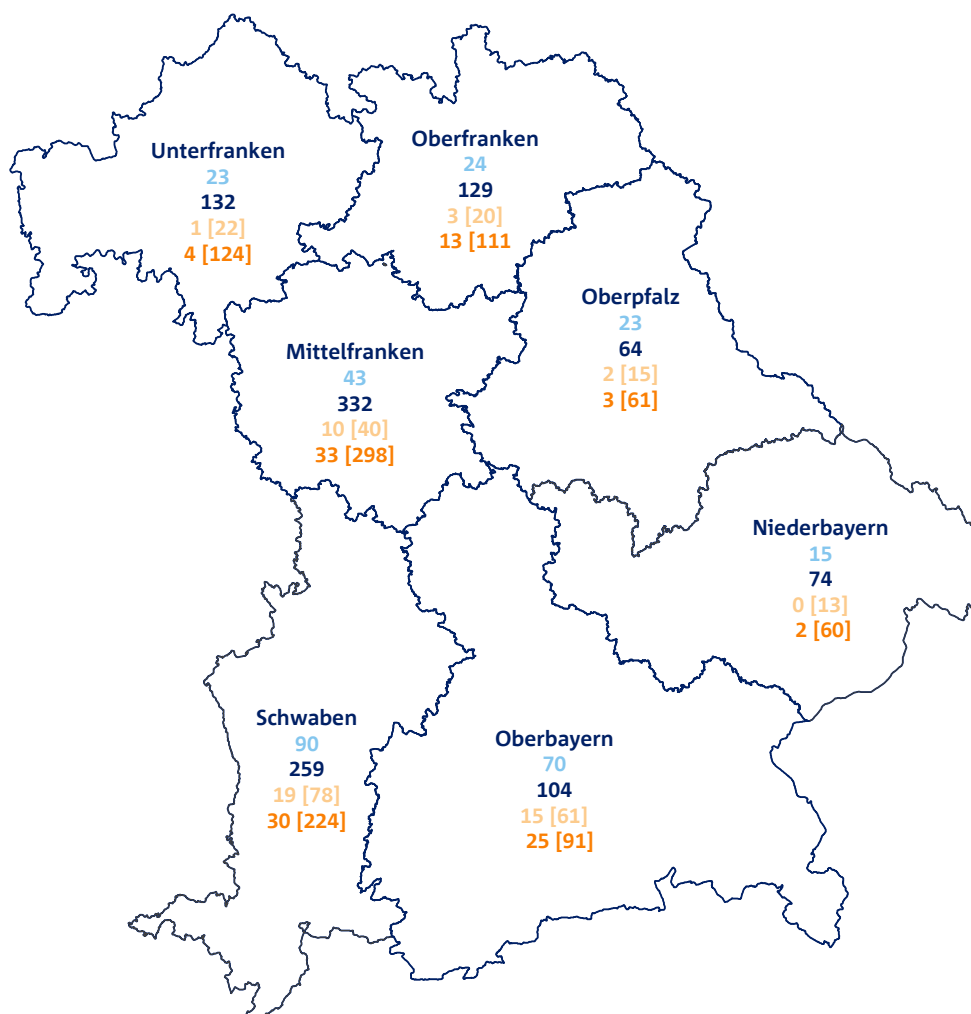
Das Förderergebnis enthält keine baulichen Anpassungsmaßnahmen an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung. Diese werden im Kapitel 07 gesondert aufgeführt.

Im Jahr 2023 wurden über die BayernLabo 251,5 Mio. Euro (Vorjahr 153,6 Mio. Euro) an Darlehen zum Neubau bzw. Erwerb von Eigenwohnraum vergeben, womit insgesamt 1.542 Eigentumsmaßnahmen (Vorjahr 966 Eigentumsmaßnahmen) im Freistaat Bayern gefördert werden konnten. Davon entfallen 160 Maßnahmen auf eine ausschließliche Förderung durch das Eigengeschäft und

164 auf eine alleinige Treuhandförderung. Die verbleibenden 1.218 Wohneinheiten wurden sowohl im Treuhand- als auch im Eigengeschäft gefördert.

Die nachfolgende Karte zeigt – getrennt nach Bayerischem Wohnungsbauprogramm und Bayern-Darlehen – Bayerischem Zinsverbilligungsprogramm – die regionale Verteilung der im Jahr 2023 geförderten Wohnungen, gegliedert nach Neubau und Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum:

Regionale Verteilung der geförderten Wohnungen von selbst genutztem Wohneigentum



- Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Neubau
 - Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Erwerb
 - Bayern-Darlehen – Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm – Neubau [Informativ zusätzlich Kombiförderung]
 - Bayern-Darlehen – Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm – Erwerb [Informativ zusätzlich Kombiförderung]
-

Bayerisches Wohnungsbauprogramm (Förderung mit Tilgungsdarlehen und Zuschüssen)

Ziel des Bayerischen Wohnungsbauprogramms ist es, vor allem Haushalten mit Kindern und niedrigem bis durchschnittlichem Einkommen beim Eigentumserwerb zu helfen. Der Freistaat Bayern und die BayernLabo fördern unter Berücksichtigung der sozialen Dringlichkeit mit zinsgünstigen Darlehen und einmaligen Zuschüssen.



Der Zinssatz für die ersten 15 Jahre der Laufzeit liegt bei 0,50 Prozent jährlich.

Das Darlehen beträgt beim Neubau (Bau und Ersterwerb) bis zu 30 Prozent und beim Zweiterwerb, also beim Kauf eines bereits genutzten Hauses oder einer bereits genutzten Wohnung, bis zu 40 Prozent der förderfähigen Kosten. Wichtig ist, dass sich die Förderempfänger die laufenden Kosten und anfallenden Zinsen auch leisten können. Damit diese Belastung dauerhaft von den Darlehensnehmern getragen werden kann, werden die Fördermittel in angemessener Höhe bewilligt. Die Förderdarlehen werden im Rang nach den Kapitalmarkt- und Bauspardarlehen im Grundbuch besichert.

Als kinderfreundliche Komponente erhielten Haushalte mit Kindern zusätzlich zu den Darlehen einen Kinderzuschuss. Dieser wurde als Teil des Wohnbau-Boosters des Freistaats Bayern im Jahr 2023 von 5.000 Euro auf 7.500 Euro je Kind erhöht. Der Zuschuss gilt auch, wenn bei Antragstellung die Geburt eines oder mehrerer Kinder aufgrund einer bestehenden Schwangerschaft zu erwarten ist. 2023 wurden für Kinder Zuschüsse in Höhe von rund 20,3 Mio. Euro zugesagt.



Darüber hinaus wird der Erwerb von bestehenden Familienheimen und Eigentumswohnungen mit einem ergänzenden Zuschuss gefördert. Dieser betrug 10 Prozent der förderfähigen Kosten. Mit dem Wohnbau-Booster verbesserten sich auch hier die Konditionen, der Zuschuss wurde von maximal 30.000 Euro auf maximal 50.000 Euro angehoben. Den ergänzenden Zuschuss erhalten die Darlehensnehmer auch, wenn das erworbene Gebäude durch einen Neubau ersetzt oder ein Neubau auf einer Konversionsfläche oder innerörtlichen Brachfläche errichtet wird.

Förderergebnis Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Neubau und Erwerb (ohne bauliche Anpassungsmaßnahmen)

	2023		2022	
	Darlehenszusagen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen	Darlehenszusagen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen
Neubau	19,3	288	19,0	302
Erwerb	61,8	1.094	29,6	555
Insgesamt	81,1	1.382	48,6	857

Das Förderergebnis enthält keine baulichen Anpassungsmaßnahmen an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung. Diese werden im Kapitel 07 gesondert aufgeführt.



Wohngebäude mit 54 Wohneinheiten, Augsburg-Haunstetten
Einkommensorientierte Förderung
Bauherr: IGEWO GmbH & Co. Wohnungsunternehmen KG, München
Planer: Götze Hadlich + Popp Streib Architekten, München
Foto: Götze Hadlich + Popp Streib Architekten, München

Bayern-Darlehen – Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum

Die Bayerische Staatsregierung hat 2023 das ursprüngliche Bayerische Zinsverbilligungsprogramm zu einem Bayern-Darlehen – Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm weiterentwickelt und die Zinssätze um bis zu 3 Prozent zusätzlich verbilligt.

Die BayernLabo fördert im Bayern-Darlehen – Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm den Neubau und Erwerb von Eigenwohnraum in Form von Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen sowie die Änderung und Erweiterung von selbst genutzten Gebäuden. Anders als beim Bayerischen Wohnungsbauprogramm wird der in Zweifamilienhäusern befindliche Mietwohnraum nicht gefördert, sondern nur die für den Antragsteller vorgesehene selbst genutzte Wohnung. Es gelten die Einkommensgrenzen, die auch im Bayerischen Wohnungsbauprogramm maßgeblich sind. Die Darlehen aus dem Bayern-Darlehen – Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm werden wie die staatlichen Baudarlehen im nachrangigen Bereich besichert. Durch die Verbürgung der nachrangig besicherten Darlehen leistet der Freistaat Bayern einen zusätzlichen Förderbeitrag.



Die BayernLabo gewährte Darlehen bis zu einem Drittel der Gesamtkosten der geförderten Maßnahmen.

Im Bayern-Darlehen – Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm wurden im Jahr 2023 Darlehensvarianten mit einer 10-, 15- und 30-jährigen (Volltilger-)Zinsfestschreibung angeboten. Die Volltilgervariante bietet dem Antragsteller optimale Planungssicherheit, da er von künftigen Zinsentwicklungen unabhängig ist.

Das Bayern-Darlehen – Bayerische Zinsverbilligungsprogramm kann einzeln (Einzelförderung) oder in Kombination mit dem staatlichen Baudarlehen aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm (Kombiförderung) in Anspruch genommen werden.

Förderergebnis Bayern-Darlehen – Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

	2023		2022	
	Darlehenszusagen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen	Darlehenszusagen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen
Bayern-Darlehen– Bayerisches ZVP				
Kombiförderung	114,5	1.218	85,2	695
Einzelförderung	25,8	160	19,9	109
Insgesamt	140,3	1.378	105,1	804

Bayerische Eigenheimzulage und Bayerisches Baukindergeld Plus

Das Bayerische Baukindergeld Plus und die Bayerische Eigenheimzulage wurden am 15. Mai 2018 durch die Bayerische Staatsregierung beschlossen. Eine Antragstellung war bis zum 31. Dezember 2020 (Ende der Richtlinie) möglich.

Die BayernLabo erteilte im einstufigen Bewilligungsverfahren Bescheide im Namen und im Auftrag des Freistaats Bayern. Zweck dieser Zuwendungen war es, die Bildung von Wohneigentum in Bayern zu unterstützen. Damit sollte zusätzlicher Wohnraum geschaffen und zugleich die Eigentumsquote angehoben werden.

Durch das Bayerische Baukindergeld Plus (BKG+) erhöhte der Freistaat Bayern das Baukindergeld des Bundes von 1.200 Euro pro Kind und Jahr über einen Zeitraum von zehn Jahren um zusätzlich 300 Euro pro Kind und Jahr.

Mit der Bayerischen Eigenheimzulage (EHZ) wurde die Bildung von Wohneigentum in Bayern einmalig in Höhe von 10.000 Euro gefördert.

Der Wechsel hin zur Bestandsbearbeitung der insgesamt bis zum 31. Dezember 2023 bewilligten 87.981 Fälle (davon 56.684 EHZ und 31.297 BKG+) erfordert oft eine komplizierte verwaltungsrechtliche Einzelfallbearbeitung. Darunter fallen Themen wie Objektwechsel, Erlass von Rücknahmebescheiden sowie die Durchsetzung von Rückforderungsansprüchen. Zusätzlich werden alle bewilligten Fälle innerhalb der Belegungsbindung hinsichtlich ihrer bestehenden Belegung überprüft.

Förderergebnis Bayerische Eigenheimzulage und Bayerisches Baukindergeld Plus

	2023		2022	
	Zusagen in EUR	Anzahl Bescheide	Zusagen in Mio. EUR	Anzahl Bescheide
Bayerische Eigenheimzulage	30.000,0	3	5,8	578
Bayerisches Baukindergeld Plus	15.000,0	3	0,5	101

Mehrgenerationenwohnen in Penzberg
Einkommensorientierte Förderung
Bauherr: MARO Genossenschaft eG, Ohlstadt
Planer: Brems Manfred und Asanger-Strobl Petra, Peiting
Foto: Tanja Schmid, MARO Genossenschaft, München



06 Förderung von Wohnungseigentümergeinschaften

Förderung von Wohnungseigentümergeinschaften

Mit dem Modernisierungsprogramm der BayernLabo erhalten Wohnungseigentümergeinschaften zinsgünstige Verbandskredite für bauliche Maßnahmen zur energetischen Modernisierung, Erneuerung und Instandsetzung sowie zur Reduzierung von Barrieren ihres Gemeinschaftseigentums. Mit den neuen Richtlinien werden seit dem 1. August 2022 bauliche Maßnahmen, die nach den Richtlinien für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG) oder Einzelmaßnahmen (BEG EM) – in der jeweils geltenden Fassung förderfähig sind, zinsvergünstigt gefördert.



Unter der Voraussetzung, dass die Gebäude mindestens 15 Jahre alt sind und mindestens drei Wohnungen beinhalten, können mit dem Bayerischen Modernisierungsprogramm für Wohnungseigentümergeinschaften bis zu 85 Prozent der förderfähigen Gesamtkosten gefördert werden. Die Vergabe der zinsgünstigen Darlehen erfolgt im Direktvertrieb der BayernLabo.



Die jeweils aktuellen Zinssätze für die Darlehen veröffentlicht die BayernLabo im Internet unter bayernlabo.de. Die Darlehen sind nach dem ersten tilgungsfreien Jahr innerhalb der zehnjährigen Laufzeit in gleich hohen monatlichen Annuitäten vollständig zu tilgen (Volltilgerdarlehen).

Erhält die Wohnungseigentümergeinschaft einen nicht rückzahlbaren Investitionszuschuss aus den Programmen BEG WG oder BEG EM, kann dieser Zuschuss als einmalige Sondertilgung des Darlehens verwendet werden. Im Jahr 2023 wurde ein Zusagevolumen in Höhe von 1,8 Mio. Euro (Vorjahr 4,6 Mio. Euro) erreicht.

Förderergebnis Wohnungseigentümergeinschaften

in Mio. EUR	2023	2022
Bayerisches Modernisierungsprogramm WEG		
BEG-Darlehen (energieeffizient Sanieren)	0,6	–
Modernisieren Wohnen	1,2	4,6
Darlehen insgesamt	1,8	4,6
Anzahl geförderter Eigentümerinnen und Eigentümer insgesamt	276	438

Foto nächste Seite:

Seniorenwohnen - Neubau von 24 öffentlich geförderten Mietwohnungen, Garmisch-Partenkirchen
Einkommensorientierte Förderung

Bauherr: LongLeif GaPa gemeinnützige GmbH, Garmisch-Partenkirchen

Planer: H2M Architekten, München/Kulmbach

Foto: Sebastian Schels, München



07 Förderung von Menschen mit Behinderung

Förderung von Menschen mit Behinderung

Besonders für Menschen mit Behinderung hat der Wohnbereich vielfach zentrale Bedeutung. Auch sie möchten soweit wie möglich eigenständig und selbstständig leben. Der Freistaat Bayern und die BayernLabo unterstützen sie dabei zum einen durch Umbaumaßnahmen im eigenen Wohnumfeld und zum anderen fördern sie Einrichtungen für Menschen mit Behinderung in besonderen Wohnformen.

Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung

Damit die Menschen mit Behinderung die sozialen und öffentlichen Einrichtungen (Sport, Erholung, Kultur) ihres Wohngebiets nutzen können, sollen Wohnplätze in individuellen und kleinteiligen Wohnhäusern oder Wohnanlagen entstehen, die gut in die Ortslagen integriert sind.

Der Freistaat Bayern und die BayernLabo fördern gemeinsam den Neu- und Umbau von ehemals stationären Wohnplätzen bzw. besonderen Wohnformen für Menschen mit Behinderung. Die staatliche Förderung beträgt je nach Art der Einrichtung bis zu 70 Prozent der zuwendungsfähigen Kosten. Die Fördermittel können bei der jeweiligen Bezirksregierung, bei der Landeshauptstadt München oder den Städten Nürnberg und Augsburg beantragt werden.

Im Jahr 2023 wurden für die Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung neben leistungsfreien Darlehen, die nach Ablauf einer vertraglichen Belegungsbindung erlassen werden, auch Tilgungsdarlehen und Zuschüsse bereitgestellt. Die Höhe der Förderung wurde dabei individuell für jeden Einzelfall bestimmt und hing unter anderem auch von der Ausstattung des Wohnplatzes ab.



Link zu
stmb.bayern.de

Förderergebnis Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Behindertenplan

	2023		2022	
	in Mio. EUR	Anzahl Wohnplätze	in Mio. EUR	Anzahl Wohnplätze
Darlehen im Behindertenplan für den Neubau	10,0	81 ¹	9,3	163 ¹
Darlehen insgesamt	10,0		9,3	
Zuschüsse – kombinierte Förderung	4,2	–	16,8	–
Zuschüsse – alleinige Förderung	16,8	141	27,1	194
Zuschüsse insgesamt	21,0		43,9	
Insgesamt	31,0	222	53,2	357

¹ Die Finanzierung erfolgte zu 73,0 Prozent aus öffentlichen Haushalten (31,0 Prozent Darlehen, 42,0 Prozent Zuschüsse). 19,0 Prozent waren Eigenleistungen der Träger. Sonstige Fördermittel (Aktion Mensch, ARD-Fernsehlotterie „Ein Platz an der Sonne“ usw.) betragen 8 Prozent.

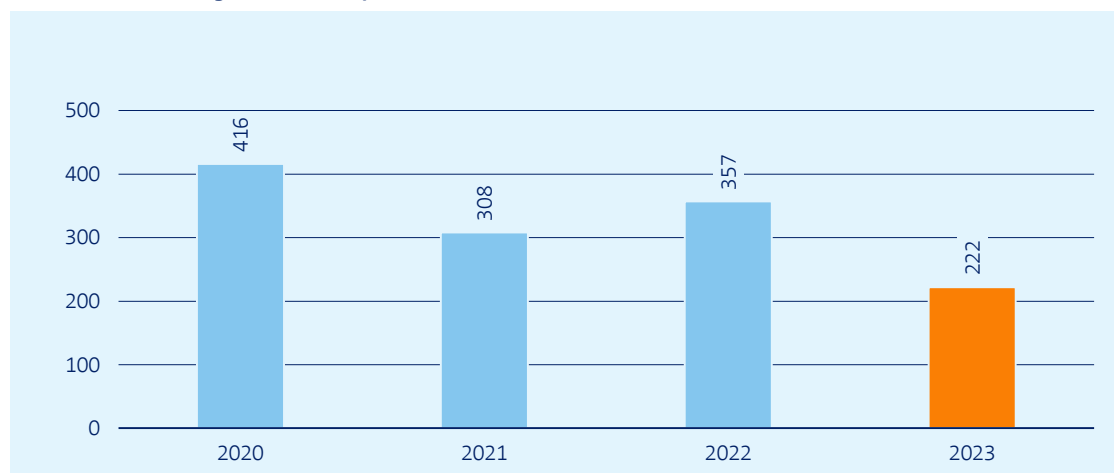
Neben den Förderdarlehen und den Zuschüssen aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm erhielten die Einrichtungen für Menschen mit Behinderung für die geförderten Wohnplätze weitere Darlehen in Höhe von 5,1 Mio. Euro sowie Zuschüsse von 0,0 Mio. Euro (Vorjahr Darlehen 8,5 Mio. Euro) aus anderen öffentlichen Haushalten.

Diese zusätzliche Förderung betrug im Durchschnitt 62.399 Euro je Wohnplatz (Vorjahr 52.084 Euro je Wohnplatz).



Hollerhof Münchsmünster
Landesbehindertenplan
Bauherr: Verein für Körper- und Mehrfachbehinderte e. V. „Hollerhaus“, Ingolstadt
Planer: eap Architekten und Stadtplaner PartGmbH, München
Foto: EIJF Hollerhaus gGmbH, Ingolstadt

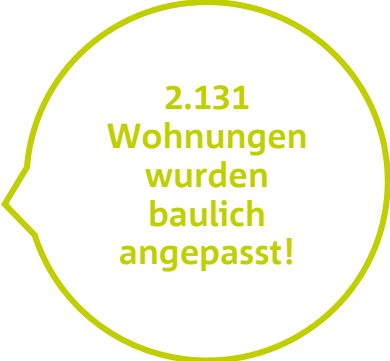
Geförderte Wohnungen und Wohnplätze



Bauliche Anpassung für Menschen mit Behinderung (Anpassungsmaßnahmen)

Um Menschen mit Behinderung die Nutzung ihres Wohnraums zu erleichtern, unterstützt der Freistaat die behindertengerechte Anpassung von bestehendem Eigen- und Mietwohnraum. Dadurch können Menschen auch bei eintretender Behinderung in ihrer vertrauten Umgebung bleiben. Maßnahmen können beispielsweise der Einbau eines Treppenlifts oder einer Rampe für Rollstühle, die Änderung des Wohnungszuschnitts oder die Installation behindertengerechter sanitärer Anlagen sein. Diese Vorhaben werden im Bayerischen Wohnungsbauprogramm mit einem leistungsfreien Baudarlehen von bis zu 10.000 Euro gefördert. Das leistungsfreie Baudarlehen wird nach dem Ablauf der Belegungsbindung von fünf Jahren in einen Zuschuss umgewandelt.

Im Berichtsjahr reichte die BayernLabo leistungsfreie Baudarlehen in Höhe von 18,5 Mio. Euro (Vorjahr 19,0 Mio. Euro) aus. Damit konnten 169 Mietwohnungen (Vorjahr 156 Mietwohnungen) und 1.962 selbst genutzte Wohnungen (Vorjahr 2.033 selbst genutzte Wohnungen) bzw. insgesamt 2.131 Wohnungen (Vorjahr 2.189 Wohnungen) an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen angepasst werden.



**2.131
Wohnungen
wurden
baulich
angepasst!**

08 Weitere Fördermaßnahmen

Weitere Fördermaßnahmen

Förderung von Wohnraum für Studierende

Die Zahl der Studierenden in Bayern steigt seit Jahren kontinuierlich und damit auch der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum an den Hochschulstandorten. Der Freistaat Bayern und die BayernLabo fördern

- Baumaßnahmen, durch die Wohnraum für Studierende in einem neuen Gebäude geschaffen wird (Neubau), den Ersterwerb solchen Wohnraums sowie die Erweiterung (Anbau, Aufstockung) eines bestehenden Gebäudes,
- die unter wesentlichem Bauaufwand erfolgende Änderung von Gebäuden, die bereits bisher als Wohnraum für Studierende errichtet und genutzt wurden, unter der Voraussetzung, dass am 31. Dezember des Jahres der Antragstellung seit Bezugsfertigkeit des Gebäudes mindestens 25 Jahre vergangen sind,
- den Erwerb und die unter wesentlichem Bauaufwand erfolgende Änderung von Gebäuden, die bisher nicht zu Wohnzwecken genutzt wurden, zu Wohnraum für Studierende.

Die staatliche Zuwendung wird in Form eines leistungsfreien Baudarlehen gewährt. Für die Dauer der bestimmungsgemäßen Verwendung ist dieses zins- und tilgungsfrei. Die so geschaffenen Wohnheimplätze dürfen für die Dauer von 25 oder 40 Jahren nur an bedürftige Studierende vermietet werden.

Zuwendungsempfänger können juristische Personen des öffentlichen Rechts, des privaten Rechts sowie natürliche Personen sein.

Bewilligungsstelle ist das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.

Im Jahr 2023 wurden in der Studentenwohnraumförderung 69,7 Mio. Euro leistungsfreie Baudarlehen (Vorjahr 28,3 Mio. Euro) des Freistaats Bayern bewilligt. Mit diesen Mitteln wurde der Neu- und Umbau von 915 Wohnplätzen (Vorjahr 591 Wohnplätze) für Studierende gefördert.

**915
bezahlbare
Studenten-
wohnplätze
geschaffen und
erhalten!**

Bau und Erwerb von Mietwohnungen für Staatsbedienstete

Es liegt im staatlichen Interesse, versetzten oder neu eingestellten Beschäftigten des Freistaats Bayern zu helfen, eine ihren Einkommensverhältnissen und der Größe ihrer Familie angemessene Wohnung am Dienort zu bekommen.

Ergänzend zum Bayerischen Wohnungsbauprogramm fördert die BayernLabo im Auftrag des Freistaats Bayern den Bau und Erwerb von Mietwohnungen für Staatsbedienstete durch staatliche Wohnungsunternehmen.

Im Jahr 2023 wurden 545 (Vorjahr 177) Mietwohnungen mit 171,9 Mio. Euro (Vorjahr 12,8 Mio. Euro) Darlehen und 33,9 Mio. Euro (Vorjahr 1,1 Mio. Euro) Zuschüssen gefördert.

Foto nächste Seite: Studentenwohnheim Deggendorf
Förderung von Wohnraum für Studierende
Bauherr: Studentenwerk Niederbayern/Oberpfalz
Planer: karludp Gesellschaft von Architekten mbH, München
Foto: Connolly Weber Photography GbR, München



Link zu
stmb.bayern.de



Förderung der Modernisierung und Erneuerung von Staatsbedienstetenwohnungen (Pachtwohnungen)

Die BayernLabo fördert im Auftrag des Freistaats Bayern, teilweise mit Unterstützung der KfW, die Modernisierung, Erneuerung und Instandsetzung von Staatsbedienstetenwohnungen, die den staatlichen Unternehmen für Zwecke der staatlichen Wohnungsfürsorge mit Pachtvertrag überlassen wurden.

Eigenes Obligo

In begrenztem Umfang werden Darlehen im eigenen Obligo als Zwischenfinanzierung oder als Ergänzung zu öffentlichen Förderprogrammen ausgereicht. Dies erfolgt ausschließlich an Geschäftspartner, von deren Bonität sich die BayernLabo bereits im Zusammenhang mit einer Kreditgewährung im Rahmen eines Förderprogramms überzeugen konnte. Gegenüber dem Vorjahr (30,0 Mio. Euro) erhöhten sich die Zusagen im eigenen Obligo auf 52,6 Mio. Euro.

Aufgrund des niedrigen Zinsniveaus kam es bei Aufwendungsdarlehen im Berichtsjahr zu vorzeitigen Darlehensrückzahlungen vor Beginn der verzinslichen Rückzahlungsphase. Um diesen rückzahlungsbereiten Darlehensnehmern die Inanspruchnahme eines günstigeren Marktzinseszins zu ermöglichen, hat die BayernLabo die Fortführung des Kredits im eigenen Obligo zu günstigen Zinssätzen angeboten.

Bestandssicherung

Aufgrund des niedrigen Zinsniveaus gab es in der Vergangenheit seitens der Geschäftspartner der BayernLabo immer wieder Nachfragen nach Forward-Konditionen. Daher erstellt die BayernLabo auf Kundenwunsch und in ertragsstarken Förderprogrammen ab einem bestimmten Betrag und bis zu einer gewissen Vorlaufzeit Forward-Konditionen. Inwieweit Forward-Konditionen angeboten werden, wird situativ unter Berücksichtigung des aktuellen Kapitalmarktumfelds und der Marktlage entschieden.

So konnten im Jahr 2023 ein Volumen von rund 0,6 Mio. Euro (Vorjahr 0,7 Mio. Euro) in der Eigenwohnraumförderung und rund 17,6 Mio. Euro (Vorjahr 36,7 Mio. Euro) in der Mietwohnraumförderung vorzeitig verlängert werden.

Auch in Zukunft wird die BayernLabo, unter Berücksichtigung der bisherigen Erfahrungen, auf Nachfrage der Geschäftspartner Forward-Konditionen anbieten.

In der Einkommens- bzw. Aufwendungsorientierten Förderung können die innerhalb von fünf Jahren auslaufenden Mietpreis- und Belegungsbindungen – auf Antrag – um weitere 15 Jahre verlängert werden. Die Darlehenskonditionen des belegungsabhängigen Darlehens werden dann auf den aktuell gültigen Neubewilligungszinssatz abgesenkt, während die Konditionen des objektabhängigen Darlehens weiterlaufen. Im Jahr 2023 konnten hierdurch 356 Wohneinheiten (Vorjahr 226 Wohneinheiten) mit einem Darlehensvolumen von 23,3 Mio. Euro (14,5 Mio. Euro) weiter in sozialer Bindung gehalten werden.

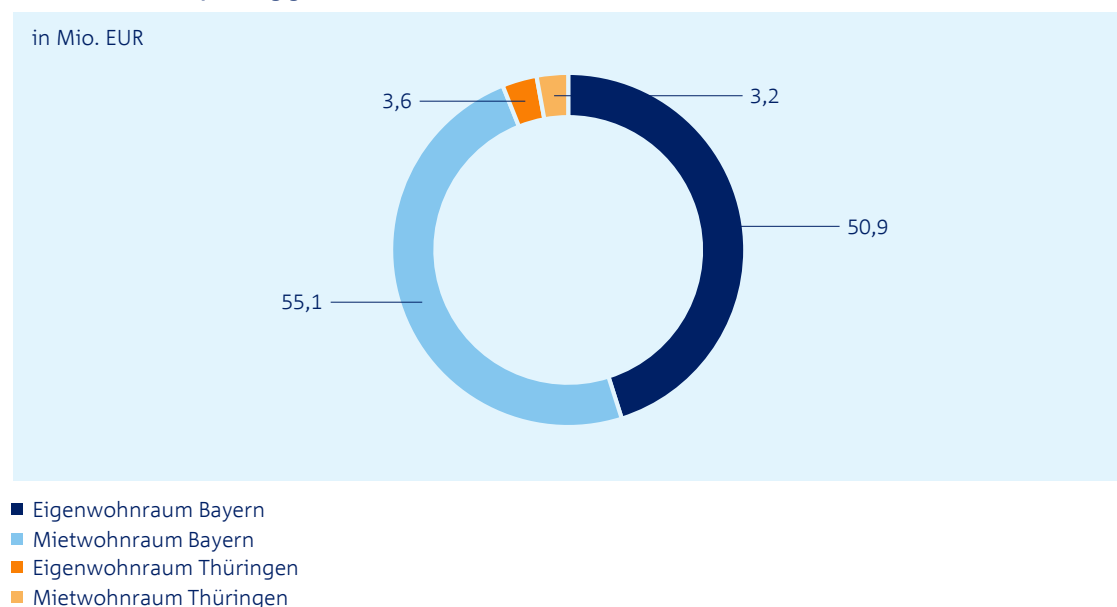
Konditionsanpassungen

Nach Ablauf der Belegungsbindung bzw. Ablauf der Zinsfestschreibung unterbreitet die BayernLabo den Darlehensnehmern ein Angebot mit neuen Konditionen für verschiedene Zinsfestschreibungen.

Mit dem Anbieten attraktiver Konditionen zum Ende der jeweiligen Zinsbindungen konnte die Haltequote der zur Zinsanpassung anstehenden Darlehen im bayerischen Geschäft auf 63,4 Prozent erhöht werden (Vorjahr 47,2 Prozent). Dies entspricht einem Darlehensrest in Höhe von 112,7 Mio. Euro (Vorjahr 131,9 Mio. Euro). Im thüringischen Geschäft waren dies 78,5 Prozent (Vorjahr 67,7 Prozent).

Im Einzelnen teilten sich die Konditionsanpassungen wie folgt auf (Zinsanpassungen):

Nach Konditionsanpassung gehaltene Darlehensreste



Darüber hinaus wurde bei einigen Treuhanddarlehen des sogenannten Dritten Förderwegs im Rahmen der Förderrichtlinien der Zinssatz angehoben. Hiervon war ein Darlehensrest von 33,3 Mio. Euro (Vorjahr 36,8 Mio. Euro) betroffen, wovon 24,2 Mio. Euro (Vorjahr 29,0 Mio. Euro) gehalten werden konnten. Das entspricht einer Haltequote von 72,7 Prozent (Vorjahr 78,9 Prozent).

09 Das Staats- und Kommunalkreditgeschäft

Das Staats- und Kommunalkreditgeschäft

Mit einem Anteil von 34,4 Prozent am Kreditbestand ist das bayerische Staats- und Kommunalkreditgeschäft das zweite Standbein der BayernLabo.

Gesetzlicher und satzungsgemäßer Auftrag der BayernLB ist es, den Freistaat Bayern und seine kommunalen Körperschaften bei der Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben zu unterstützen. Diesen öffentlichen Auftrag nimmt die BayernLabo für das bayerische Staats- und Kommunalkreditgeschäft im Konzern der BayernLB primär wahr und setzt ihn in enger Zusammenarbeit mit den kommunalen Spitzenverbänden und Ministerien konsequent um.

Als Kommunalkredit- und Förderbank des Freistaats Bayern trägt die BayernLabo zur Sicherstellung der Kreditversorgung der bayerischen Kommunen in der Fläche bei.

Neubau Kindergarten Vierkirchen
Investkredit Kommunal Bayern
Bauherr: Gemeinde Vierkirchen
Planer: Architekturbüro Obereisenbuchner, Pfaffenhofen a. d. Ilm
Foto: BayernLabo



Kommunalkreditgeschäft

Die BayernLabo unterstützt bayerische Gebietskörperschaften und öffentlich-rechtliche Zweckverbände sowie Schulverbände (im Weiteren: bayerische Kommunen) bei der Finanzierung von Investitionen in die kommunale und soziale Infrastruktur. Dabei werden im Rahmen einer fundierten Finanzierungsberatung klassische Kommunalkredite und kommunale Förderkredite angeboten.

Klassische Kommunalkredite können dabei nicht nur für Kreditneuaufnahmen, sondern auch zur Umschuldung bestehender Kredite eingesetzt werden.

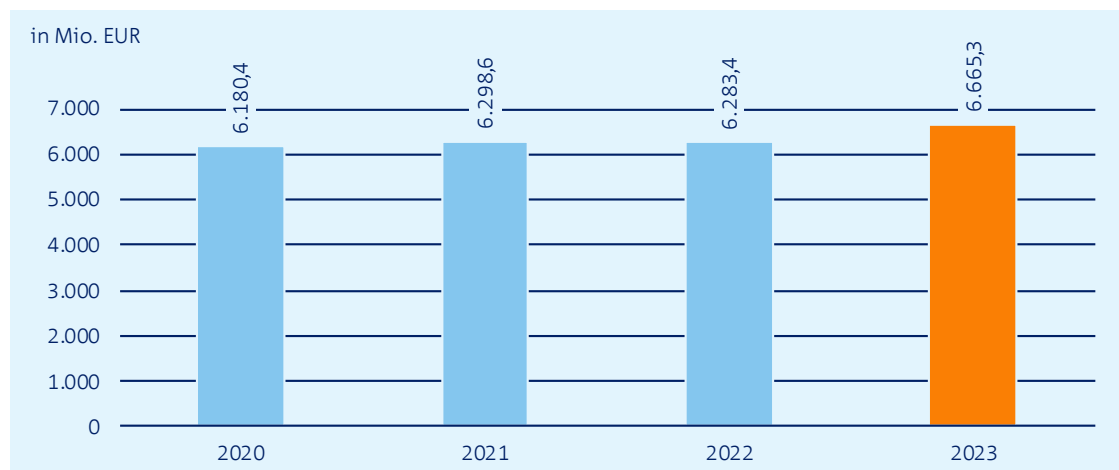
**Attraktive
Konditionen
aufgrund des
AAA/Aaa-
Ratings!**

Durch die Garantie des Freistaats Bayern kann sich die BayernLabo am Kapitalmarkt als Förderbank auf Basis eines AAA/Aaa-Ratings – gerade auch für längere Zinsbindungen – günstig refinanzieren. Dieser Refinanzierungsvorteil führt zu attraktiven Konditionen nicht nur bei kommunalen Förderkrediten, sondern auch bei klassischen Kommunalkrediten.

Mit einem Kommunalkreditbestand von insgesamt rund 6,7 Mrd. Euro und einem Marktanteil von gut einem Drittel bleibt die BayernLabo in Bayern Marktführer in diesem Segment.

Das Neuabschlussvolumen im Kommunalkreditgeschäft betrug im Jahr 2023 insgesamt 1.073,3 Mio. Euro (Vorjahr 644,2 Mio. Euro).

Kommunalkreditbestand der BayernLabo



Ohne Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP).

Klassischer Kommunalkredit

Die BayernLabo bietet bayerischen Kommunen vielfältige Finanzierungsangebote zur Investitionsfinanzierung an. Innerhalb des Kernhaushalts oder des Haushalts für Eigenbetriebe können je nach Bedarf individuelle Lösungen gewählt werden:

- Festkredite mit Zinsbindungen bis zu 30 Jahren sowie flexiblen Tilgungsstrukturen
- Forward-Kredite (zur Sicherung der aktuellen Konditionen für bestehende Kredite, deren Zinsbindungsperiode innerhalb eines überschaubaren Zeitraums endet)

Die Abschlüsse mit den bayerischen Kommunen im klassischen Kommunalkredit lagen 2023 mit 978,9 Mio. Euro weit über Vorjahresniveau (567,3 Mio. Euro), was insbesondere auf einzelne, sehr großvolumige Abschlüsse zurückzuführen ist.



Neubau Bauhof, Pelletheizung, Gemeinde Witzmannsberg
Investkredit Kommunal Bayern
Bauherr: Gemeinde Witzmannsberg
Planer: Bauverwaltung Gemeinde Witzmannsberg
Foto: Gemeinde Witzmannsberg



Investkredit Kommunal Bayern

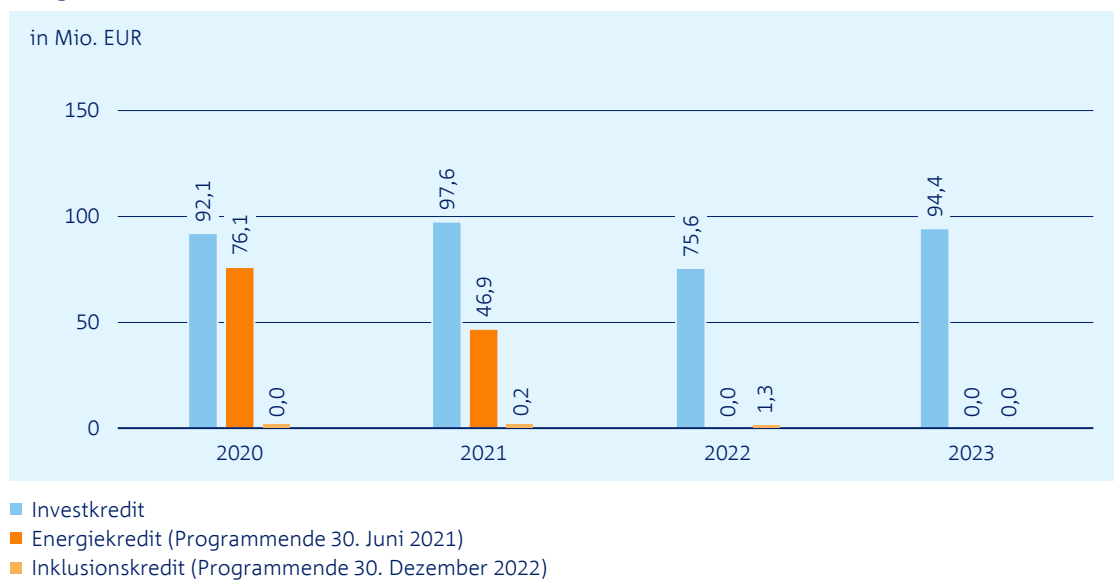
Für bayerische Kommunen hat die BayernLabo mit dem Investkredit Kommunal Bayern die Möglichkeit geschaffen, investive Maßnahmen der allgemeinen kommunalen und sozialen Infrastruktur zu besonders günstigen Konditionen zu finanzieren. Dabei vergünstigt die BayernLabo die bereits auf Bundesebene vergünstigten Zinssätze des "KfW-Investitionskredit Kommunen", bei einer Kreditlaufzeit von 5 Jahren für 5 Jahre, bei allen anderen Laufzeiten für die ersten 10 Jahre der Kreditlaufzeit zusätzlich.



Gefördert werden Investitionen in Kindergärten, Schulen, Rathäuser, die Stadt- und Dorfentwicklung bis hin zum präventiven Katastrophenschutz. Pro Haushaltsjahr können maximal 50 Prozent der Investitionskosten, bei Projekten bis 2 Mio. Euro sogar bis zu 100 Prozent, gefördert werden.

Das Zusagevolumen im Investkredit Kommunal Bayern betrug 94,4 Mio. Euro (Vorjahr 75,6 Mio. Euro) und schöpft damit das aufgelegte Kontingent weitestgehend aus.

Zusagen kommunale Förderkredite



Das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm – KommWFP

Das KommWFP, das im Rahmen des Bayerischen Kommunalkreditgeschäfts betreut wird, ist ein wichtiger Faktor der Mietwohnraumförderung. Details siehe im Kapitel 04, Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern.

Finanzierungsberatung

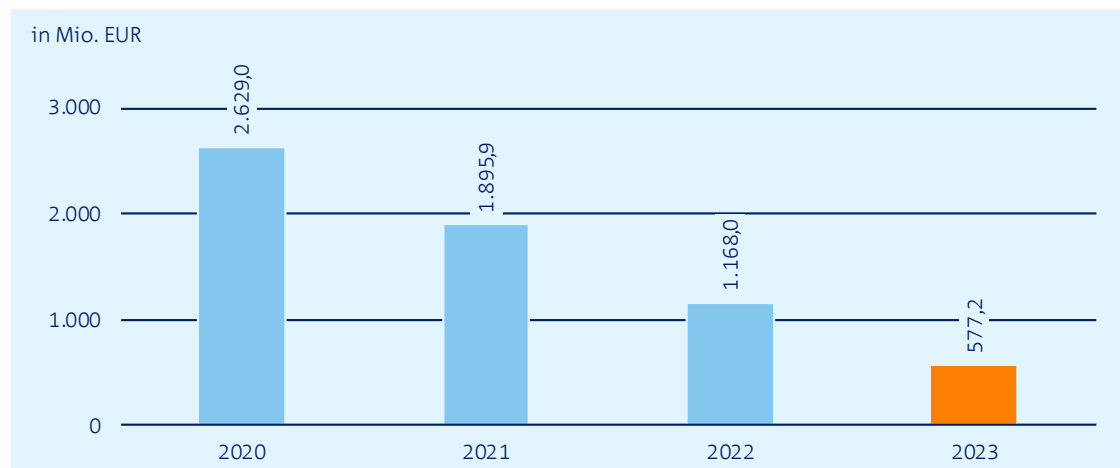
Im Rahmen der Finanzierungsberatung werden Kreditportfolios hinsichtlich Optimierungsmöglichkeiten durch den Einsatz von Produkten der BayernLabo analysiert und strukturiert:

- Zinssicherung künftiger Konditionsanpassungen mit Forward-Krediten
- Vorzeitige Konditionsanpassung zur Zinskostenverbilligung
- Gleichmäßige Steuerung bzw. Staffelung der Zinsanpassungstermine

Staatskreditgeschäft

Die BayernLabo steht dem Freistaat Bayern neben der BayernLB als Hausbank zur Seite. Der Staatskreditbestand belief sich auf insgesamt 577,2 Mio. Euro. Davon entfielen 510 Mio. Euro auf Schuldscheindarlehen mit dem Freistaat Bayern.

Bestandsentwicklung Staatskredite Freistaat Bayern



10 Finanzbericht

Finanzbericht

Geschäftsstruktur

Geschäftsmodell

Die BayernLabo ist die Wohnraumförder- und Kommunalbank des Freistaats Bayern mit Sitz in München. Gewährträger der BayernLabo ist der Freistaat Bayern. Innerhalb der Bayerischen Landesbank ist die BayernLabo eine organisatorisch und wirtschaftlich selbstständige, jedoch rechtlich unselbstständige Anstalt des öffentlichen Rechts.

Im Rahmen der staatlichen Wohnungspolitik und im Einklang mit den Beihilfavorschriften der Europäischen Union hat die BayernLabo als Spezialbank den gesetzlichen Auftrag, Vorhaben zur Verbesserung und Stärkung der Wohnungs- und Siedlungsstruktur Bayerns finanziell zu fördern. Hierfür stellt die BayernLabo als wettbewerbsneutraler Partner ihren Kundinnen und Kunden günstige Finanzierungen in Form von Förderprogrammen insbesondere für die Schaffung oder Modernisierung von Eigen- und Mietwohnraum sowie von Heimplätzen zur Verfügung. Neben den staatlich subventionierten Förderprogrammen bietet die BayernLabo auch eigene Förderprogramme an, die sie über die KfW sowie die Landwirtschaftliche Rentenbank und den Kapitalmarkt refinanziert sowie mit eigenen Mitteln verbilligt.

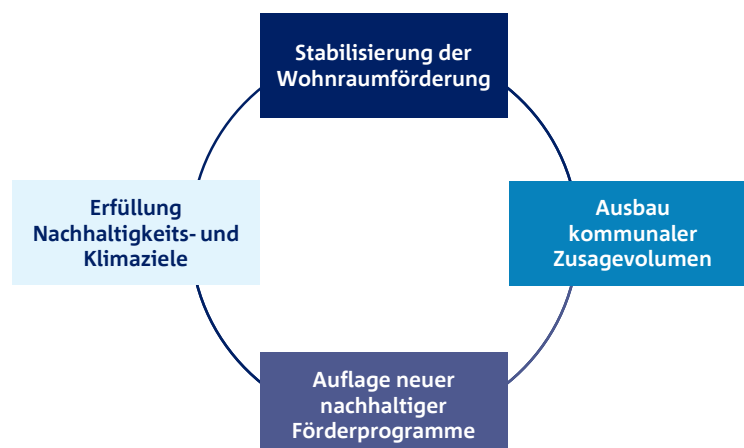
Als Kommunalbank des Freistaats Bayern unterstützt die BayernLabo bayerische Gebietskörperschaften sowie öffentlich-rechtliche Zweck- und Schulverbände bei der Finanzierung von Investitionen in die kommunale und soziale Infrastruktur. Dabei werden klassische Kommunalkredite und kommunale Förderkredite angeboten, die mit Unterstützung der KfW sowie mit eigenen Mitteln verbilligt werden.

Bei ihrer Refinanzierung am Kapitalmarkt profitiert die BayernLabo von der staatlichen Haftung für ihre Verbindlichkeiten und das damit in Verbindung stehende Aaa-Rating von der Rating-Agentur Moody's Investors Service.

Geschäftsstrategie

Strategische Ziele der BayernLabo sind:

Strategische Ziele





Geschosswohnungsbau Am Terrassenpark, Würzburg
Einkommensorientierte Förderung
Bauherr: Ruth, Sabine und Daniela Reinfurt GbR, Würzburg
Planer: Grübel Architekten, Neu-Isenburg
Foto: Regierung von Unterfranken, Würzburg

Stabilisierung der Wohnraumförderung in Bayern

Die Wohnraumförderung erfolgt neben dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm insbesondere durch kontinuierliche Bereitstellung der aus eigenen Mitteln der BayernLabo sowie vom Freistaat Bayern zinsverbilligten Eigenmittelprogrammen „Bayern-Darlehen (ab 20. April 2023) – Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm (bis 19. April 2023)“ und „Bayerisches Modernisierungsprogramm“. Zusätzlich werden Förderkredite aus dem Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm zur Verfügung gestellt. Die BayernLabo setzt sich zudem zum Ziel, den Vorteil, der ihr aus der staatlichen Haftungsgarantie für ihre Refinanzierungen entsteht, im Interesse ihres gesetzlichen Auftrags zu nutzen. Sie ist dabei auf die Unterstützung des Freistaats Bayern als Auftraggeber ihrer Förderprogramme angewiesen.

Ausbau kommunaler Zusagevolumen

Die BayernLabo setzt sich zudem zum Ziel, fortlaufend das Zusagevolumen im klassischen Kommunalkreditgeschäft zu erweitern, bestehende kommunale Förderprogramme fortzuführen sowie gegebenenfalls neu aufzulegen.

Auflage neuer nachhaltiger Förderprogramme

Die BayernLabo strebt in enger Verzahnung mit der staatlichen Wohnraumförderung kontinuierlich an, Förderprogramme unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeitskriterien (v. a. ökologische Aspekte) und unter Beachtung der Verständigung II⁷ aufzulegen. Hiermit einher geht die Notwendigkeit, dass der Freistaat Bayern neue Förderaufgaben im Rahmen des gesetzlichen Aufgabenkatalogs auf die BayernLabo überträgt (unter Aufrechterhaltung der Risikosituation, d. h. 100 Prozent staatsverbürgt).

Erfüllung Nachhaltigkeits- und Klimaziele

Die BayernLabo sieht die Umsetzung der Nachhaltigkeitskriterien als wesentlichen Beitrag zur Erfüllung der Nachhaltigkeits- und Klimaziele des Freistaats Bayern im Rahmen des öffentlichen Auftrags an. In Abstimmung mit StMFH und dem StMB wird die BayernLabo bei den bestehenden und insbesondere bei neuen Förderprogrammen diese Aspekte noch stärker berücksichtigen, um einen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele des Pariser Klimaabkommens sowie des Freistaats Bayerns zu leisten.

Im Rahmen der Umsetzung weiterer adäquater Maßnahmen arbeitet die BayernLabo kontinuierlich an einem zukunftsfähigen Datenmanagement. So wird das Creditsystem der BayernLabo sukzessive für die Erfassung energetischer Daten im Gebäudesektor erweitert. Dies ist die Basis für die regulatorisch gemäß Capital Requirements Regulation (CRR)-Offenlegung und EU-Taxonomie notwendige Datenlieferung an die BayernLB im Rahmen der Konzernberichterstattung. Die BayernLabo erhofft sich durch die qualitative und quantitative Verbesserung im Datenhaushalt perspektivisch auch Refinanzierungsvorteile bei Emissionen am Kapitalmarkt, die an die Endkunden weitergegeben werden können. Für 2024 soll die Mindestvoraussetzung eines vorliegenden Energieausweises bzw. der darin enthaltenen Daten in enger Abstimmung mit dem StMB vorangetrieben werden.

Bewertung der Nachhaltigkeitschancen und -risiken

Die BayernLabo setzt in Anlehnung an das Vorgehen der BayernLB zur Bewertung der Nachhaltigkeitschancen das Modul ESG Impact des ESG-Assessments auf Programmebene ein. Hierbei werden sowohl Themen der ökologischen Nachhaltigkeit als auch der sozialen Gleichberechtigung durch Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Haushalte mit niedrigen bis mittleren Einkommen sowie der öffentlichen Daseinsfürsorge miteinander verknüpft. Bezüglich der angewandten Kriterien zur Einordnung in die Kategorien ESG Neutral, ESG Basic und ESG Plus verwendet die BayernLabo die von der BayernLB definierten Werte analog.

Aufgrund des Auftrags der BayernLabo zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus und des durchgeführten Kommunalkreditgeschäfts liegt der Anteil an nachhaltigen Finanzierungen mit ESG Basic bei nahezu 100 Prozent.

⁷ In der Verständigung II vom 1. März 2002 haben Europäische Kommission und Bundesregierung Sonderregelungen für Förderbanken mit wettbewerbsneutralem Struktur- und Fördergeschäft geschaffen.

Auch die Weiterentwicklung des Impact-Reportings unter Berücksichtigung des durch die KfW als Förderinstitut des Bundes etablierten Wirkungsmanagements wird vorangetrieben. Dies dient der Vertrauensbildung wie auch der grundsätzlichen Aufklärung über die Bedeutung des sozialen Wohnungsbaus und nachhaltiger Kommunalfinanzierung für die Gesellschaft.

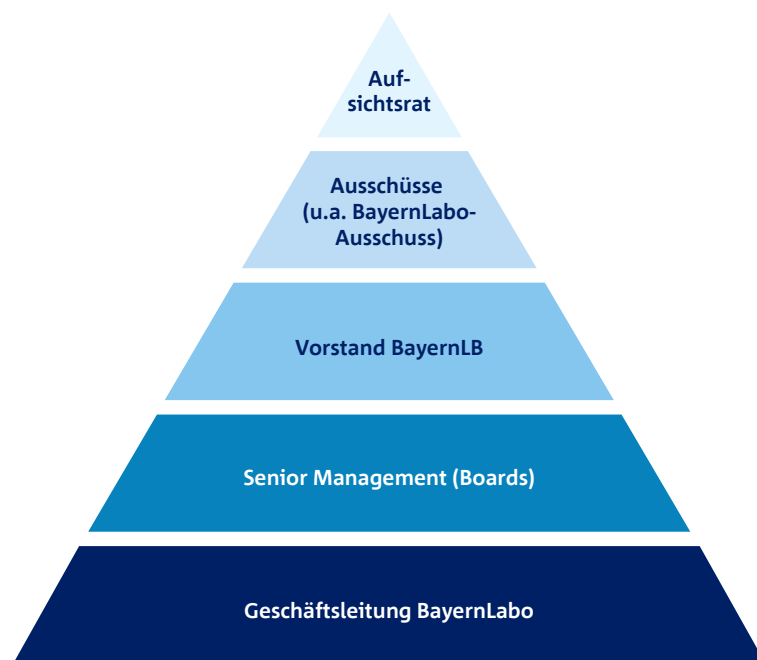
Für die angemessene und risikoadjustierte Abbildung der aus dem Kreditgeschäft der BayernLabo resultierenden ESG-Risiken wurde für die als risikorelevant eingestuften Engagements in Anlehnung an das in der BayernLB etablierte Vorgehen ein Prozess zur Bewertung mittels Modul ESG Risiko des ESG-Assessments etabliert.

Steuerung und Kontrolle

Aufbau der Risikosteuerung

Die BayernLabo ist in die risikoorientierte Steuerung der BayernLB eingebunden. Bestimmte Aufgaben werden zentral durch die BayernLB wahrgenommen:

Managementstruktur



Der Aufsichtsrat überwacht und berät den Vorstand der BayernLB. Aus seiner Mitte wurde für Angelegenheiten der BayernLabo der BayernLabo-Ausschuss gebildet. Dieser nimmt im Hinblick auf die BayernLabo alle Zuständigkeiten des Aufsichtsrats wahr und fasst über die im Zuständigkeitsbereich des Aufsichtsrats stehenden Angelegenheiten in Bezug auf die BayernLabo die entsprechenden Beschlüsse.

Die BayernLabo wird vom Vorstand der BayernLB gerichtlich und außergerichtlich vertreten, die Geschäfte werden von der Geschäftsleitung geführt. Die Gesamtverantwortung des Vorstands der BayernLB nach den Vorschriften des Gesetzes über das Kreditwesen bleibt unberührt.

Der Vorstand der BayernLB wird bei der Geschäfts- und Unternehmenssteuerung von verschiedenen Boards unterstützt. Die BayernLabo berichtet dem BayernLabo-Ausschuss regelmäßig über die Geschäftsentwicklung und ihren Risikostatus. Die Überwachung und das Reporting der Risiken erfolgen direkt durch die BayernLB. Leistungs- und prozessorientierte Risiken (Planung und Entwicklung des Jahresergebnisses, des Neugeschäfts, des Darlehensbestands, des Investitions- und Risikoaktiva-Budgets) werden durch den Vorstand der BayernLB und die Geschäftsleitung der BayernLabo gesteuert.

Das Risikocontrolling der BayernLabo stellt die Kontrolle der Limite für einzelne Risikoarten sicher und setzt Anforderungen der BayernLB in der BayernLabo um.

Organisation des Risikomanagements

Das Risikofrüherkennungssystem der BayernLabo trägt den Besonderheiten eines Förderinstituts Rechnung. Es hat zum Ziel, bestandsgefährdende bzw. wesentliche Risiken so rechtzeitig zu erkennen und zu erfassen, dass, soweit möglich bzw. erforderlich, Gegenmaßnahmen eingeleitet werden können. Die Interessen der Treugeber/Bürgen werden von der BayernLabo wie die eigenen wahrgenommen. Die BayernLabo steuert ihre Risiken unter dem Gesichtspunkt der Risikominimierung.

Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem

Zusammen mit der BayernLB hat die BayernLabo ein internes Kontroll- und Risikomanagementsystem eingerichtet, das fortlaufend überprüft und weiterentwickelt wird. Es basiert auf einer schriftlich fixierten Ordnung und umfasst sowohl aufbau- als auch ablauforganisatorische Regelungen.

Im Hinblick auf das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem sind diese Regelungen in den von der BayernLB vorgegebenen Bilanzierungsrichtlinien festgeschrieben. Diese Regelungen gewährleisten die Einhaltung der in Bezug auf die Rechnungslegung bestehenden Standards und Vorschriften.

Der auf Basis der Bilanzierungsrichtlinien erstellte Jahresabschluss und Lagebericht wird durch den Vorstand der BayernLB aufgestellt und anschließend dem BayernLabo-Ausschuss zur Feststellung vorgelegt.

Risikotragfähigkeit

Von der Konzernrisikostrategie der BayernLB werden für die einzelnen Risikoarten Risikokapitalbedarfsmitte abgeleitet, die von den Instituten des BayernLB-Konzerns und damit auch der BayernLabo eingehalten werden müssen. Bei Kreditrisiken wird durch die gezielte Vorgabe von Portfolio- und Einzellimiten eine Diversifizierung erreicht.

Das Risikofrüherkennungssystem der BayernLabo umfasst folgende Risikofelder (Auszug aus der Risikopyramide der BayernLabo):

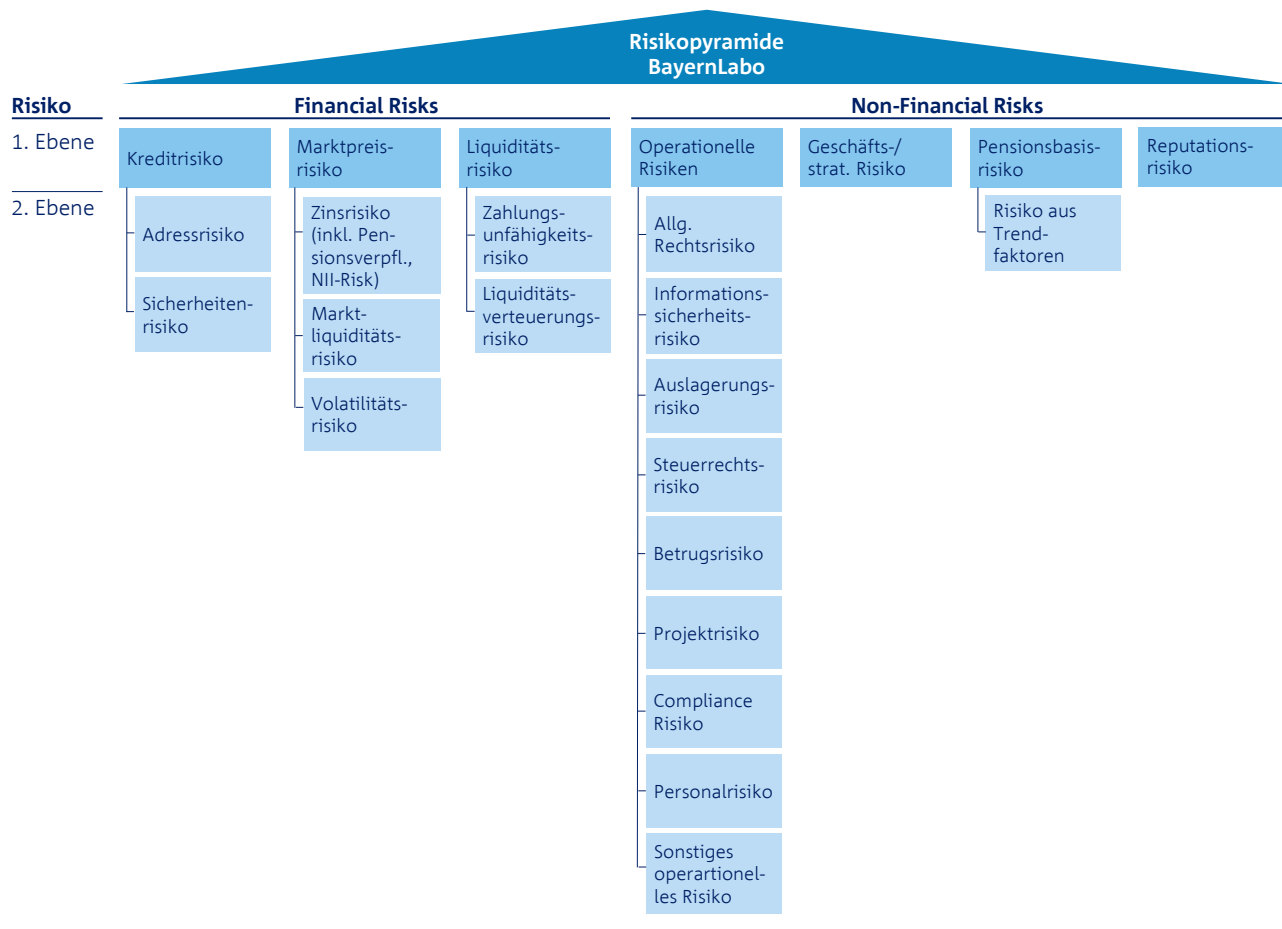
Foto nächste Seite:
Kommunaler Wohnungsbau „Großer Berg“, Olching
Kommunales Wohnraumförderungsprogramm
Bauherr: Stadt Olching
Planer: Hirner & Riehl Architekten, München
Foto: Sebastian Schels, München



Risiken der BayernLabo

Das Risikofrüherkennungssystem der BayernLabo umfasst folgende Risikofelder (Auszug aus der Risikopyramide der BayernLabo):

Risikofelder



Die Entwicklung der nach wie vor großen geopolitischen Unsicherheiten für Konjunktur und Kapitalmärkte wird durch die BayernLabo laufend im Rahmen der Steuerung und Überwachung evaluiert. Aufgrund der staatlichen Haftungsgarantie sowie der soliden Kapital- und Liquiditätsausstattung sieht sich die BayernLabo jedoch gut gerüstet.

Kreditrisiko

Das Kreditrisiko der BayernLabo besteht überwiegend aus Adressrisiken. Adressrisiken sind die Risiken eines potenziellen Wertverlusts von Forderungen, der durch die Verschlechterung der Bonität eines Geschäftspartners der BayernLabo und/oder aus einer Wertveränderung gestellter Sicherheiten entsteht.

Das Kreditgeschäft der BayernLabo setzt sich aus Darlehen im Treuhandgeschäft, staats- und kommunalverbürgten Darlehen, Schuldscheindarlehen an den Freistaat Bayern sowie Kommalkrediten und Darlehen im eigenen Obligo zusammen. Der weit überwiegende Teil der von der BayernLabo ausgereichten Förderkredite entfällt auf das Treuhandgeschäft Bayern und Thüringen, das staatsverbürgte Eigengeschäft und Eigenmitteldarlehen an inländische öffentliche Haushalte. Bei diesen Krediten besteht kein unmittelbares eigenes Adressrisiko für die BayernLabo.

Ein eigenes Adressrisiko der BayernLabo besteht vor allem bei Krediten im eigenen Obligo mit einem Gesamtvolumen von 333,4 Mio. Euro (inklusive offener Zusagen von 13,4 Mio. Euro), d. h. einem Anteil von 1,6 Prozent am gesamten Kreditgeschäft der BayernLabo. Kredite im eigenen Obligo werden nur an Geschäftspartner ausgereicht, von deren Bonität sich die BayernLabo bereits im Zusammenhang mit einer Kreditgewährung im Rahmen eines Förderprogramms überzeugen konnte.

Im Geschäftsjahr 2023 war keine Direktabschreibung erforderlich. Eine Wertberichtigung im eigenen Obligo wurde nicht gebildet.

Marktpreisrisiko

Das Marktpreisrisiko ist definiert als das Risiko, das aus finanziellen Verlusten aufgrund von Marktschwankungen (Volatilitäten) auf den Geld-, Devisen-, Kapital-, Aktien- und Rohstoffmärkten resultiert.

Das Marktpreisrisiko der BayernLabo umfasst insbesondere Zinsänderungsrisiken, die bei den Geschäften entstehen, bei denen die BayernLabo Kredite gewährt und für die sie auf eigenes Risiko am Geld- oder Kapitalmarkt (einschließlich der Refinanzierung aus Globaldarlehen mit KfW oder Landwirtschaftlicher Rentenbank) Gelder aufnehmen muss. Zudem resultieren Marktpreisrisiken aus dem Wertpapierbestand. Das Spektrum umfasst neben Anleihen der Bundesrepublik Deutschland, deutscher Bundesländer und deren Förderanstalten auch Pfandbriefe deutscher Kreditinstitute sowie Anleihen der Europäischen Union und ihrer supranationalen Institutionen.

Die BayernLB hat zur Absicherung der Pensions-, Beihilfe- und Sterbegeldverpflichtungen Deckungsvermögen (Contractual Trust Arrangement) aufgebaut. Das Deckungsvermögen wurde im dritten Quartal 2023 von der BayernLB Treuhand e. V. auf die Allianz Treuhand GmbH übertragen. Die Marktpreisrisiken aus diesen Verpflichtungen konnten für die BayernLabo reduziert werden. Die Risiken werden seither in einer separaten Reporting-Einheit durch die BayernLB überwacht. Eine Allokation der Risiken auf die BayernLabo wird nicht mehr vorgenommen.

Liquiditätsrisiko

Liquiditätsrisiko ist das Risiko, dass fällige Zahlungsverpflichtungen nicht vollständig oder zeitgerecht erfüllt werden können (Zahlungsunfähigkeitsrisiko) oder, im Falle einer Liquiditätskrise, Refinanzierungsmittel nur zu erhöhten Marktsätzen beschafft oder Aktiva nur mit Abschlägen zu den Marktpreisen veräußert werden können (Liquiditätssicherungsrisiko).



Seniorenwohnen – Neubau von 24 öffentlich geförderten Mietwohnungen,
Garmisch-Partenkirchen
Einkommensorientierte Förderung
Bauherr: LongLeif GaPa gemeinnützige GmbH, Garmisch-Partenkirchen
Planer: H2M Architekten, München/Kulmbach
Fotos: Sebastian Schels, München

Im Hinblick auf ihre Marktposition sieht die BayernLabo als vom Freistaat Bayern garantierte, Aaa-geratete Solva-Null-Emittentin im normalen Marktumfeld keine situativen und strukturellen Liquiditätsprobleme.

Operationelle Risiken

Operationelles Risiko ist die Gefahr von Verlusten, die infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren und Systemen, Menschen oder infolge externer Ereignisse eintreten. Diese Definition schließt Rechtsrisiken mit ein. Die operationellen Risiken werden in einem in die BayernLB eingebundenen Verfahren dezentral durch den OpRisk-Manager der BayernLabo überwacht.

Geschäfts- und strategische Risiken

Auf Basis des öffentlichen Förderauftrags formuliert die BayernLabo die maßgeblichen Grundlagen der Geschäftstätigkeit, die mit Blick auf die Risikotragfähigkeit in den Risikostrategien konkretisiert sind.

Strategische Risiken sind Risiken, die der BayernLabo aufgrund der Veränderung der Rahmenbedingungen wie Markt- und Wettbewerbsbedingungen entstehen. Die künftige Entwicklung der wettbewerbsneutral agierenden BayernLabo hängt im Wesentlichen von den wohnungspolitischen Entscheidungen des Bundes und des Freistaats Bayern ab.

Pensionsbasisrisiko

Das Pensionsbasisrisiko (betreffend Pensionen, Beihilfe und Sterbegeld) wird von der BayernLB gesondert gerechnet und limitiert und adressiert ausschließlich die Auswirkungen von unerwarteten Trendfaktoränderungen (z. B. Tariftrend, Kosten der medizinischen Versorgung). Änderungen des Bewertungszinssatzes für Pensionsverpflichtungen werden über den Value-at-Risk-Zins bzw. den spezifischen Zins gesteuert.

Reputationsrisiko

Reputationsrisiko ist das Risiko, das durch negative öffentliche Kritik oder eigenes negatives Auftreten entsteht und zu finanziellen Schäden der BayernLabo führen kann.

Die BayernLB hat zur Überwachung des Reputationsrisikos eine konzernweit gültige Rahmenanweisung verfasst. Hierzu wurde ein dezentraler Reputationsrisiko-Manager (DRRM) ernannt.

Zusammenfassende Risikobeurteilung

Die Risikosituation der BayernLabo hat sich angesichts ihres risikoarmen Geschäfts im Vergleich zum Vorjahr im operativen Geschäft nur unwesentlich verändert.

Nach den Erkenntnissen der BayernLabo sind derzeit keine Gefahren für eine Entwicklung erkennbar, die das Geschäftsmodell der BayernLabo und ihren staatlichen Förderauftrag nachhaltig beeinträchtigen könnten.

Geschäftsverlauf

Das Jahr der BayernLabo war zum einen geprägt von Unsicherheiten hinsichtlich gesamtwirtschaftlich und geopolitisch schwieriger Rahmenbedingungen sowie der Fördermittelvergabe des Bundes. Dem standen ein positives höheres Zinsumfeld und sehr hohe Zusagen der Fördermittel im Eigenwohnraum, Mietwohnraum und insbesondere im Kommunalkreditgeschäft gegenüber.

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Wenngleich der Frontverlauf in der Ukraine zunehmend statisch erscheint, haben die Spätfolgen des russischen Angriffskriegs maßgeblich die Entwicklung der Weltwirtschaft im Jahr 2023 bestimmt. Insbesondere in Europa kam es angesichts des durch beiderseitige Sanktionen erzwungenen Energierohstoff-Lieferstopps zwischen Russland und der EU zu einem preistreibenden Umbau der Energieversorgung. Die weggefallenen russischen Liefermengen bei Gas, Kohle und Erdöl wurden durch Einsparungen, teure LNG-Importe und die Vertiefung des Handels mit anderen Partnern wie Norwegen und Algerien kompensiert. Eine Gasmangellage konnte in Europa zu Jahresbeginn auch dank der milden Witterung vermieden werden, im Jahresverlauf rutschten die

Energiepreise wieder ab. Die Inflationswelle hat ihren Höhepunkt damit nachhaltig überschritten, bleibt aber zusammen mit den stark gestiegenen Leitzinsen ein maßgeblicher Bremsfaktor für die Konjunktur, während sich die globalen Lieferkettenprobleme, die das Vorjahr noch bestimmt hatten, allmählich auflösten.

Deutschland rutschte 2023 mit einem Minus des realen Bruttoinlandsprodukts von 0,43 Prozent gegenüber dem Vorjahr⁸ in die Rezession ab. Die Industrie und der Bausektor konnten die hohen Auftragsbestände nicht zur erhofften Ausweitung der Produktion nutzen, obwohl die Lieferkettenprobleme immer mehr in den Hintergrund traten. Dabei spielten die bereits hohe Kapazitätsauslastung und der Fachkräftemangel eine große Rolle. Immerhin sorgte das für eine substantielle Investitionstätigkeit der Unternehmen. Insgesamt blieb die gesamtwirtschaftliche Nachfrage jedoch schwach. Das Neuauftragsvolumen in der Industrie sank im Verlauf des Frühjahrs spürbar, die schwache Nachfrage aus wichtigen europäischen Absatzmärkten, den USA und insbesondere China lastete auf dem Export. Für den Einzelhandel wurde die hohe Inflation immer mehr zur Belastung. Die Konsumzurückhaltung der privaten Haushalte erstreckte sich auf zahlreiche Sektoren und erfasste auch den Autoabsatz, der unter reduzierten staatlichen Subventionen litt. Zudem sank der Staatskonsum nach Rücknahme oder Auslaufen der Corona-Maßnahmen kräftig. Die kurzfristig nach dem Veto des Bundesverfassungsgerichts zur Umwidmung der Corona-Hilfsgelder beschlossenen fiskalischen Sparmaßnahmen sorgten zum Jahresende für zusätzliche Verunsicherung bei Unternehmen und Verbrauchern.

Die Inflation ging im Durchschnitt des Jahres 2023 mit 5,4 Prozent⁹ im Euro-Raum (HVPI) respektive 5,9 Prozent¹⁰ in Deutschland (VPI) zwar etwas stärker zurück als zu Beginn des Jahres erwartet, blieb aber deutlich über dem EZB-Zielniveau von 2,0 Prozent. Die Kerninflation wurde neben den Nahrungsmitteln immer mehr zum Treiber der Teuerung, während sich die Energiepreise nach dem Schock des Vorjahres wieder normalisierten und in der zweiten Jahreshälfte 2023 sogar dämpfend wirkten. Bis Jahresende schmolz die monatliche Teuerung schon auf 2,9 Prozent (VPI)¹¹ in Deutschland ab. Auf Vorstufen der Produktion und des Handels sanken die Preise ebenfalls und deuteten eine weitere Reduzierung des Preisdrucks an.

Der Arbeitsmarkt erwies sich trotz der Rezession als relativ robust, bis Jahresende stieg die Arbeitslosenquote jedoch leicht auf 5,9 Prozent (saisonbereinigt).¹² Dennoch blieb das Lohnwachstum deutlich erhöht und gewann bis zum Jahresende weiter an Fahrt.

Die europäische Geldpolitik hat den Kurs der Leitzinserhöhungen vor diesem Hintergrund zwar etwas verlangsamt, mit Zinserhöhungen bei jedem Treffen bis September aber konsequent fort-

⁸ Vgl. Statistisches Bundesamt 2024, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24_038_811.htm

⁹ Vgl. Eurostat 2024, https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/prc_hicp_aind/default/table?lang=de&category=prc.prc_hicp

¹⁰ Vgl. Statistisches Bundesamt 2024, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24_003_611.html

¹¹ Vgl. Eurostat 2024, <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/18261481/2-05012024-AP-DE.pdf/f5ee5876-de01-660e-c714-c60fadad34ae>

¹² Vgl. Bundesagentur für Arbeit 2024, <https://statistik.arbeitsagentur.de/Statistikdaten/Detail/202312/arbeitsmarktberichte/monatsbericht-monatsbericht/monatsbericht-d-0-202312-pdf.pdf>



Kommunaler Wohnungsbau, Gemeinde Warngau
Kommunales Wohnraumförderungsprogramm
Bauherr: Gemeinde Warngau
Planer: Werkbureau_Architekten + Stadtplaner, München
Foto: Werkbureau_Architekten + Stadtplaner, München

gesetzt. Seither blieb der Leitzins unverändert. Insgesamt hob die EZB den geldpolitisch relevanten Einlagesatz in Summe um 200 Basispunkte auf mittlerweile 4,0 Prozent¹³ an. Damit wirkt die Zinspolitik spürbar restriktiv. Die europäischen Währungshüter gestalteten auch die Liquiditätspolitik weniger expansiv. Die Reinvestitionen im APP-Anleihekaufprogramm wurden schrittweise eingestellt, die für die Geschäftsbanken lukrativen Tender im TLTRO-Programm liefen planmäßig aus, und im Dezember beschloss man für 2024 noch eine schrittweise Absenkung der Reinvestitionen im Pandemie-Ankaufprogramm (PEPP). Folge war ein deutlicher Abbau der EZB-Bilanzsumme und auch die im Umlauf befindliche Geldmenge schrumpfte spürbar.

Das Jahr 2023 war für Unternehmen und Privathaushalte im Freistaat Bayern herausfordernd. Zwar haben sich die Lieferkettenprobleme in der ersten Jahreshälfte immer mehr verflüchtigt, sodass nur noch vereinzelt, beispielsweise in der Autoindustrie, über fehlende Inputgüter wie Halbleiter berichtet wird. Doch trotz dieser Lichtblicke bleibt das Umfeld für die Unternehmen

¹³ Vgl. EZB 2024, https://www.ecb.europa.eu/stats/policy_and_exchange_rates/key_ecb_interest_rates/html/index.en.html

herausfordernd. Die hohen Auftragsbestände resultierten 2023 lediglich in einer geringen Expansion des industriellen Outputs um 0,4 Prozent.¹⁴ Getrieben wurde das Plus von Maschinenbau und Pharmaindustrie, am stärksten aber vom sich erholenden Kraftfahrzeugbau. Dieser setzte – trotz des Wegfalls der Kaufprämie für Plug-in-Hybrid-Fahrzeuge zu Jahresbeginn – insbesondere in Deutschland, Europa und Nordamerika mehr Fahrzeuge ab, während das Asien-Geschäft träge blieb. Zu den schwächsten Sektoren gehörte die für Bayern sehr wichtige chemische Industrie, die wie andere energieintensive Wirtschaftszweige unter den hohen Inputpreisen litt. Unter dem Strich schrammte die bayerische Wirtschaft im ersten Halbjahr 2023 bei einer sehr geringen Expansionsrate des realen BIP von einem halben Prozentpunkt gegenüber Vorjahr an der Rezession vorbei (Deutschland: –0,3 Prozent).¹⁵

Als positive Zeichen können immerhin die kaum gestiegene Arbeitslosigkeit (Jahresdurchschnitt 2023: 3,4 Prozent)¹⁶ und die bis Dezember 2023 auf 3,4 Prozent gesunkene Inflation¹⁷ in Bayern gelten.

Das deutlich gestiegene Zinsniveau führte im Jahr 2023 zu einem Nachfragerückgang nach Wohnimmobilien sowohl in Deutschland als auch in Bayern. So sanken beispielsweise die Preise für Einfamilienhäuser in München im Jahr 2023 auf durchschnittlich rund 1,7 Mio. Euro, nach 1,8 Mio. Euro im Jahr 2022¹⁸, ein Rückgang um knapp 6 Prozent. Dagegen blieb das durchschnittliche Preisniveau für neue Eigentumswohnungen in der Landeshauptstadt mit 10.200 Euro pro Quadratmeter stabil¹⁹. Der Grund für den nur leichten Rückgang des Preisniveaus liegt im weiterhin knappen Angebot an Wohnraum in Bayern und besonders in München. So zogen die Mieten in München im Jahresverlauf 2023 – wie im Vorjahr erwartet – weiter deutlich an und lagen zum Jahresende mit durchschnittlich 22,50 Euro pro Quadratmeter im Neubau um knapp 6 Prozent höher als im Jahr 2022. Während sich Preise und Mieten in Bayern weitgehend im Gleichlauf mit der gesamtdeutschen Entwicklung darstellten, konnte sich das bayerische Baugewerbe nach einem noch robusten Jahr 2022 dem bundesweiten Negativtrend nicht mehr entziehen. In der Summe sank die bayerische Bauproduktion im Hochbau um 8,9 Prozent gegenüber Vorjahr, im gesamten Bauhauptgewerbe um 7,1 Prozent.²⁰ In Deutschland lagen die entsprechenden Produktionsrückgänge mit 1,9 Prozent bzw. 1,2 Prozent deutlich niedriger.²¹

Das im Herbst 2023 von der Bundesregierung beschlossene Maßnahmenpaket beinhaltete insbesondere zusätzliche Investitionen in den Wohnungsbau sowie zur wirtschaftlichen Stabilisie-

¹⁴ Vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik 2024, https://www.statistik.bayern.de/statistik/wirtschaft_handel/verarbeitendes_gewerbe/index.html#link_3

¹⁵ Vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024, <https://www.statistikportal.de/de/vgrdl/ergebnisse-laenderebene/bruttoinlandsprodukt-bruttowertschoepfung/bip#11489>

¹⁶ Vgl. Bundesagentur für Arbeit 2024, <https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Bundeslaender/Bayern.html>

¹⁷ Vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik 2024, <https://www.statistik.bayern.de/presse/mitteilungen/2024/pm002/index.html>

¹⁸ Vgl. [riwis.de/Bulwiengesa](https://www.riwis.de/Bulwiengesa) 2024

¹⁹ Vgl. [riwis.de/Bulwiengesa](https://www.riwis.de/Bulwiengesa) 2024

²⁰ Vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik 2024, https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/veroeffentlichungen/statistische_berichte/e2100c_202312.pdf

²¹ Vgl. Statistisches Bundesamt 2024, *Produktionsindex im Bauhauptgewerbe, abgerufen über Genesis-Online am 20. Februar 2024*

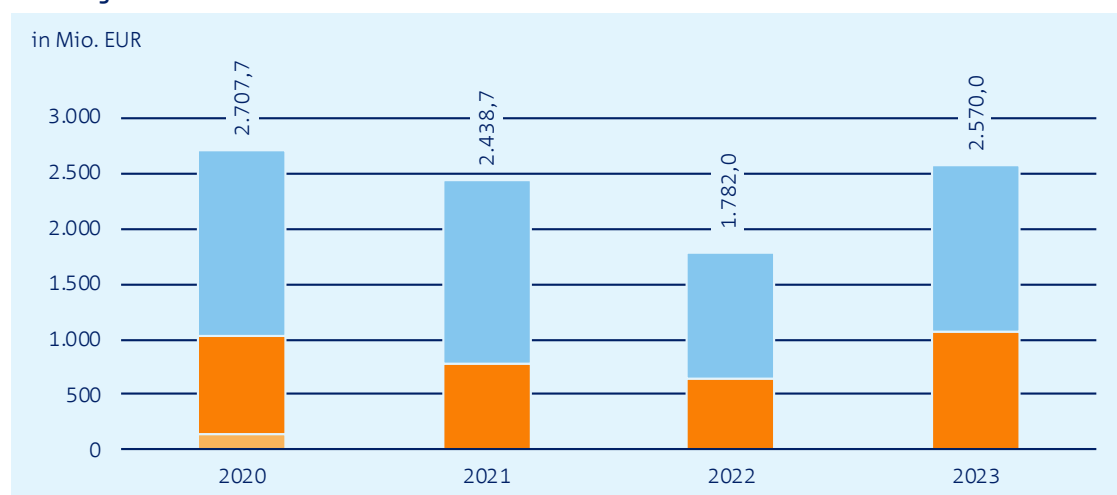
rung der Bau- und Immobilienbranche. Im Zentrum standen unter anderem der Bürokratieabbau bei Kommunen mit Wohnungsnot sowie zahlreiche Konzepte für die staatliche Förderung im Gesamtvolumen von 18 Mrd. Euro.

Die Bayerische Staatsregierung geht seit Januar 2023 mit dem Wohnbau-Booster Bayern und dem Bayerischen Baukonjunkturprogramm verstärkt gegen den Abwärtstrend der Branche vor. Dabei fördert der Freistaat den Bau und die Modernisierung von Mietwohnraum sowie die Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum durch Neubau oder Bestandserwerb.

Neuzusagen

Im Jahr 2023 hat die BayernLabo Zusagen und Zuschüsse in Höhe von insgesamt 2.570,0 Mio. Euro (Vorjahr 1.782,0 Mio. Euro) aufgrund gestiegener Nachfrage bewilligt.

Neuzusagen und Zuschüsse



Zusagen/Zuschüsse 2023:

- Wohnraumförderung 1.496,7 Mio. EUR (Vorjahr 1.137,8 Mio. EUR)
- Kommunalkreditgeschäft 1.073,3 Mio. EUR (Vorjahr 644,2 Mio. EUR)
- Staatskreditgeschäft 0,0 Mio. EUR (Vorjahr 0,0 Mio. EUR)

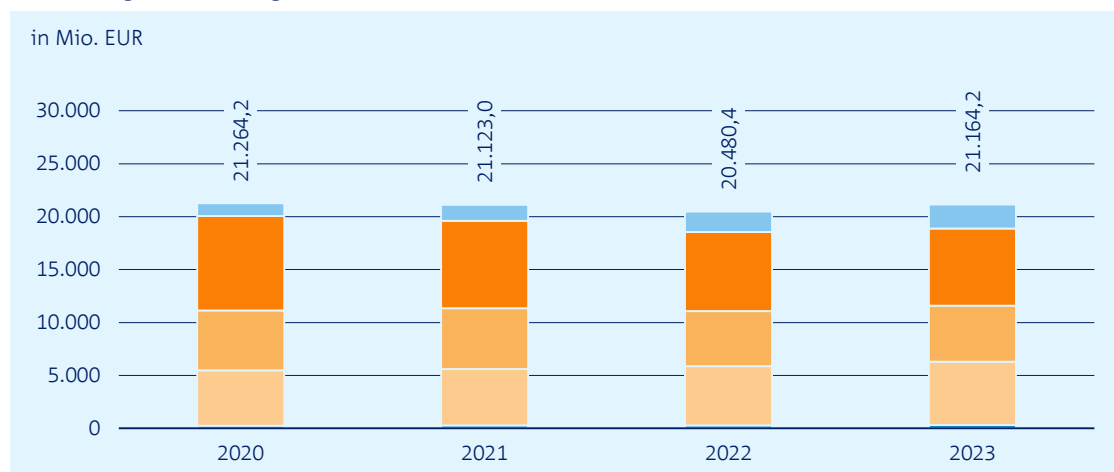
Eventuelle Abweichungen in der Summe sind rundungsbedingt.

Das gesamte Bewilligungsvolumen der BayernLabo erhöhte sich deutlich um 788,0 Mio. Euro (44,2 Prozent) gegenüber dem Vorjahr. Dabei stiegen die Kreditzusagen bei der Wohnraumförderung um 293,9 Mio. Euro (34,6 Prozent) auf 1.143,5 Mio. Euro sowie die entsprechenden Zuschüsse um 65,1 Mio. Euro (22,6 Prozent) an. Ebenso erhöhten sich insbesondere die Neuzusagen im Kommunalkreditgeschäft sehr stark um 429,1 Mio. Euro (66,6 Prozent) auf 1.073,3 Mio. Euro. Hingegen wurde auch im Jahr 2023 kein Staatskreditgeschäft mit dem Freistaat Bayern abgeschlossen.

Bestandsgeschäft

Das Kreditgeschäft der BayernLabo erhöhte sich im Geschäftsjahr 2023 um 683,7 Mio. Euro (3,3 Prozent) leicht auf 21.164,1 Mio. Euro²² (Vorjahr 20.480,4 Mio. Euro).

Entwicklung des Bestandsgeschäfts



Bestandsgeschäft 2023

- Forderungen an Kreditinstitute 2.288,1 Mio. EUR (Vorjahr 1.917,3 Mio. EUR)
- Staats- und Kommunalkreditgeschäft 7.271,9 Mio. EUR (Vorjahr 7.470,7 Mio. EUR)
- Verbürgtes Geschäft 5.290,2 Mio. EUR (Vorjahr 5.204,1 Mio. EUR)
- Treuhandgeschäft 5.998,0 Mio. EUR (Vorjahr 5.591,9 Mio. EUR)
- Eigenes Obligo 316,0 Mio. EUR (Vorjahr 296,4 Mio. EUR)

Im Staats- und Kommunalkreditgeschäft ist der Bestand um 2,7 Prozent auf 7.271,9 Mio. Euro zurückgegangen. Der Rückgang ist wie bereits in den Vorjahren, in denen er jeweils deutlich höher ausfiel, insbesondere auf das Staatskreditgeschäft mit dem Freistaat Bayern (510,0 Mio. Euro nominal) zurückzuführen. Hier stehen den hohen planmäßigen Rückführungen von Schuldschein-darlehen (580,0 Mio. Euro) keine Neuabschlüsse gegenüber. Dagegen war im Kommunalkredit-geschäft (6.669,2 Mio. Euro) aufgrund eines deutlich gesteigerten Auszahlungsvolumens ein Wachstum um 6,0 Prozent zu verzeichnen.

Im verbürgten Eigengeschäft erhöhte sich der Gesamtbestand um 86,1 Mio. Euro auf 5.290,2 Mio. Euro. Neben dem geringen Niveau bei Tilgungen beruhte die Steigerung zu einem wesentlichen Teil erneut auf der Entwicklung im kommunalen Wohnraumförderungsprogramm. Infolge anhaltend hoher Neuausreichungen wurde hier ein Bestandswachstum um 16,5 Prozent auf 523,5 Mio. Euro erzielt. Im Gegensatz dazu ist der durch den Freistaat Thüringen verbürgte Kredit-bestand (109,1 Mio. Euro) weiterhin rückläufig, da seit 2002 lediglich der Bestand verwaltet wird.

²² Bis 2021 Ansatz der Restkapitalien und ab 2022 bilanzieller Ansatz (inkl. anteiliger Zinsen, offener Posten und Wert-berichtigungen)

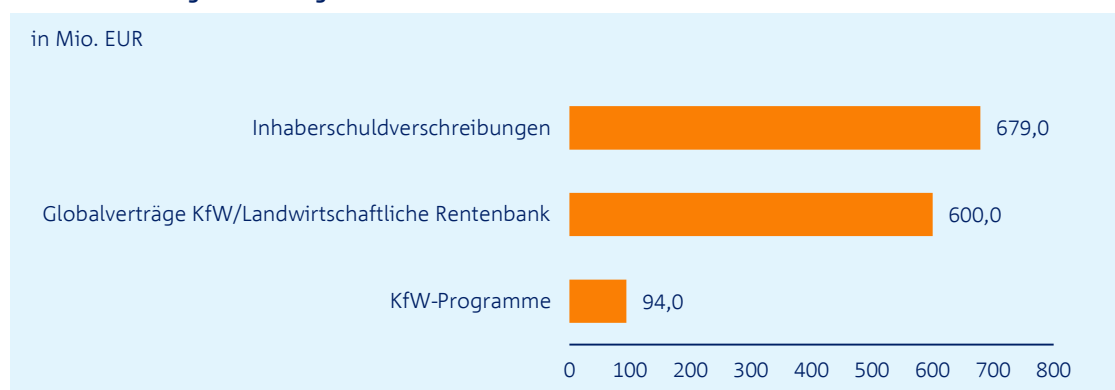
Im Treuhandgeschäft ist der Forderungsbestand um 406,1 Mio. Euro bzw. 7,3 Prozent auf 5.998,0 Mio. Euro signifikant angestiegen. Wie bereits in den Vorjahren liegen die Ursachen für den Anstieg einerseits in den erneut deutlich gestiegenen Auszahlungen im Treuhandgeschäft Bayern in Höhe von 595,0 Mio. Euro (Vorjahr 429,5 Mio. Euro) und andererseits in den auf einem sehr geringen Niveau verbleibenden Tilgungen.

Auch beim Kreditbestand im eigenen Obligo konnte ein Zuwachs um 6,6 Prozent auf 316,0 Mio. Euro verzeichnet werden. Bei weitestgehend konstantem Auszahlungsvolumen ist dieser vor allem auf reduzierte außerplanmäßige Tilgungen zurückzuführen.

Refinanzierung

Die BayernLabo refinanziert sich am Kapitalmarkt, aus KfW-Förderprogrammen, aus allgemeinen Refinanzierungsmitteln der KfW, der Landwirtschaftlichen Rentenbank oder kurzfristig durch die Aufnahme von Festgeldern bei der BayernLB. Dabei erhöhte sich der Gesamtbetrag der Refinanzierung im Geschäftsjahr um 223,3 Mio. Euro (19,4 Prozent) auf 1.373,0 Mio. Euro (Vorjahr 1.149,7 Mio. Euro).

Zusammensetzung des Fundings 2023



Am Kapitalmarkt inklusive Privatplatzierungen emittierte die BayernLabo Inhaberschuldverschreibungen in Höhe von 679,0 Mio. Euro (Vorjahr 514,0 Mio. Euro).

Die BayernLabo schließt bei Bedarf Globalverträge mit KfW und/oder Landwirtschaftlicher Rentenbank ab. Hierfür wurde eine Refinanzierung von 600,0 Mio. Euro (Vorjahr 500,0 Mio. Euro) vorgenommen.

Das Fundingvolumen aus KfW-Förderprogrammen von 94,0 Mio. Euro (Vorjahr 135,7 Mio. Euro) verwendete die BayernLabo für alle Eigenmittelprogramme, die mit Förderprogrammen der KfW kompatibel sind. Dabei sind neben den eigenen KfW-Mitteln auch Subventionen des Bundes enthalten. Diese gibt die BayernLabo an ihre Endkreditnehmer weiter. Hierbei leistet die BayernLabo einen eigenen Förderbeitrag, indem sie bei KfW-Programmen im Hausbankenverfahren auf einen Teil der Hausbankenmarge verzichtet bzw. in KfW-Direktkreditprogrammen den KfW-Endkreditnehmerzinssatz weiter verbilligt.

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage (HGB)

Ertragslage

Die Ertragslage der BayernLabo wurde in diesem Jahr durch das allgemein höhere Zinsniveau sowie die positive Kursentwicklung der Wertpapiere des Contractual Trust Arrangement (CTA) wesentlich beeinflusst. Nach der Zuführung zu den Vorsorgereserven für allgemeine Bankrisiken wird somit ein Jahresergebnis von 25,0 Mio. Euro (Vorjahr ausgeglichenes Jahresergebnis) ausgewiesen.

**Jahres-
ergebnis
25 Mio.
Euro!**

Ertragslage

in Mio. EUR	2023	2022	Veränderung	
			absolut	in %
Zinsüberschuss	95,3	53,6	41,7	77,8
Provisionsüberschuss	25,3	23,5	1,8	7,7
Rohertrag	120,6	77,1	43,5	56,4
Personalaufwand	-41,1	-42,4	1,3	-3,1
Sachaufwand	-27,6	-26,8	-0,8	3,0
Saldo der sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Erträge	25,3	-32,7	58,0	--
Ergebnis vor Risikovorsorge	77,2	-24,8	102,0	--
Risikovorsorge/Bewertungsergebnis/ außerordentliches Ergebnis	-52,2	24,8	-77,0	--
Jahresüberschuss	25,0	0,0	25,0	--

Rohertrag

Der Rohertrag lag mit 120,6 Mio. Euro um 56,4 Prozent weit über dem Vorjahreswert (77,1 Mio. Euro).

Aufgrund der aktuellen Zinssituation erhöhte sich der Zinsüberschuss sehr stark um 77,8 Prozent bzw. 41,7 Mio. Euro. Dies resultierte im Wesentlichen aus den Zinserträgen der Geldanlagen des Aktiv-Passiv-Managements.

Der Provisionsüberschuss erhöhte sich leicht um 1,8 Mio. Euro (7,7 Prozent) auf 25,3 Mio. Euro. Provisionserträge werden unter anderem aus Einnahmen aus Verwaltungskostenbeiträgen im Treuhandgeschäft generiert. Provisionsaufwendungen entstehen durch Bürgschaftsgebühren, die die BayernLabo an den Freistaat Bayern zu entrichten hat.

Aufwendungen

Der Verwaltungsaufwand reduzierte sich im Berichtsjahr leicht um 0,7 Prozent auf 68,7 Mio. Euro (Vorjahr 69,2 Mio. Euro). Dabei verringerte sich der Personalaufwand mit 41,1 Mio. Euro um 1,3 Mio. Euro und lag somit 3,1 Prozent unter dem Vorjahreswert. Dies resultierte im Wesentlichen aus verminderten Zahlungen im Zusammenhang mit personalwirtschaftlichen Maßnahmen.

Dagegen erhöhte sich der insbesondere durch laufende Kosten für die IT geprägte Sachaufwand in Höhe von 27,6 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr um 0,8 Mio. Euro (3,0 Prozent).

Der positive Saldo der sonstigen betrieblichen Erträge und Aufwendungen stieg sehr stark um 58,0 Mio. Euro auf 25,3 Mio. Euro (Vorjahr negativer Saldo 32,7 Mio. Euro) an. Dieser Anstieg resultierte nahezu ausschließlich aus der hohen positiven Wertentwicklung des Deckungsvermögens (CTA) in Höhe von 31,7 Mio. Euro.

Die Position Risikovorsorge/Bewertungsergebnis/außerordentliches Ergebnis enthält im Wesentlichen die Zuführung von Vorsorgereserven für allgemeine Bankrisiken gem. § 340f HGB.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme der BayernLabo von 21.793,4 Mio. Euro stieg leicht um 742,8 Mio. Euro (3,5 Prozent) im Berichtsjahr (Vorjahr 21.050,6 Mio. Euro).

Aktiva (ausgewählte Positionen)

in Mio. EUR	2023	2022	Veränderung	
			absolut	in %
Forderungen an Kreditinstitute	2.288,1	1.917,3	370,8	19,3
Forderungen an Kunden	12.878,0	12.971,2	-93,2	-0,7
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	294,0	305,7	-11,7	-3,8
Treuhandvermögen	5.998,0	5.591,9	406,1	7,3

Im Rahmen des Aktiv-Passiv-Managements erhöhten sich die Forderungen an Kreditinstitute zum 31. Dezember 2023 stichtagsbedingt um 370,8 Mio. Euro auf 2.288,1 Mio. Euro.

Der Bestand an Forderungen an Kunden ging um insgesamt 93,2 Mio. Euro auf 12.878,0 Mio. Euro zurück. Dies resultierte vor allem aus den planmäßigen Rückführungen im Staatskreditgeschäft.

Im Treuhandvermögen war eine Erhöhung von 406,1 Mio. Euro auf 5.998,0 Mio. Euro zu verzeichnen, die auf einen deutlichen Bestandszuwachs im Treuhandgeschäft Bayern zurückzuführen ist.

Passiva (ausgewählte Positionen)

in Mio. EUR	2023	2022	Veränderung	
			absolut	in %
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.448,0	5.033,1	414,9	8,2
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	3.357,4	3.361,4	-4,0	-0,1
Verbriefte Verbindlichkeiten	4.563,3	4.659,7	-96,4	-2,1
Treuhandverbindlichkeiten	5.998,0	5.591,9	406,1	7,3
Rückstellungen	41,5	49,8	-8,3	-16,7
Eigenmittel	2.363,3	2.312,6	50,7	2,2

Auf der Passivseite erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (KfW, Landwirtschaftliche Rentenbank und BayernLB) um 414,9 Mio. Euro auf 5.448,0 Mio. Euro.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kunden reduzierten sich hingegen nur leicht um 4,0 Mio. Euro auf 3.357,4 Mio. Euro. Ebenso verringerten sich die Verbrieften Verbindlichkeiten durch planmäßige Rückzahlungen um 96,4 Mio. Euro auf 4.563,3 Mio. Euro.

Die Rückstellungen reduzierten sich im Berichtsjahr um 16,7 Prozent bzw. 8,3 Mio. Euro auf 41,5 Mio. Euro. Dies ist im Wesentlichen auf die positive Wertentwicklung des Deckungsvermögens zur Abdeckung von Beihilfeverpflichtungen zurückzuführen.

Zusammenfassende Beurteilung

Die Ertragslage der BayernLabo war im Geschäftsjahr 2023 sehr gut. Die Finanz- und Vermögenslage war geordnet und die Liquiditätsausstattung während des gesamten Berichtszeitraums komfortabel.

Die Geschäftsentwicklung ist aus Sicht der BayernLabo im aktuellen Umfeld äußerst zufriedenstellend verlaufen.

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Gut qualifizierte und motivierte Mitarbeitende sind für die BayernLabo ein wichtiger Faktor. Dabei ist der Entwicklungs- und Performancedialog das entscheidende Instrument zwischen Führungskraft und den Mitarbeitenden, um eine gemeinsame Ausrichtung sicherzustellen. Dieser regelt die konsequente Transformation der aus der Geschäftsstrategie und Risikokultur abgeleiteten Ziele bis auf Mitarbeiterenebene.

Zusätzlich wird durch kontinuierliche Fortbildungsangebote sichergestellt, dass die Mitarbeitenden den bestehenden und künftigen Herausforderungen erfolgreich begegnen können. Insbesondere der digitale Kulturwandel kann damit konstruktiv unterstützt werden.

Zur Vorbeugung typischer physischer und psychischer Gesundheitsprobleme werden sportliche Aktivitäten, Seminare und regelmäßige Gesundheitstage für die Mitarbeitenden angeboten.

Nach dem Umzug der BayernLabo in das Gebäude in der Briener Straße 16 können die Mitarbeitenden sowohl in einem sehr attraktiven, der digitalen Arbeitswelt angepassten Bürogebäude vor Ort oder im Homeoffice arbeiten.

Die BayernLabo arbeitet kontinuierlich daran, den Anteil von Frauen in Führungspositionen zu erhöhen. So waren 35,3 Prozent der Teamleitungsstellen und eine Abteilungsleitungsstelle im Jahr 2023 von Frauen besetzt. Zudem hat die BayernLabo im Rahmen ihres Talentprogramms (Jahrgang 2022/2023) die zwei zu vergebenen Plätze mit Leistungsträgerinnen besetzt.



Wohngebäude mit 54 Wohneinheiten, Augsburg-Haunstetten
Einkommensorientierte Förderung
Bauherr: IGEWO GmbH & Co. Wohnungsunternehmen KG, München
Planer: Götz Hadlich + Popp Streib Architekten, München
Foto: Götz Hadlich + Popp Streib Architekten, München

Im Zusammenhang mit der Nachwuchskräftegewinnung hat die BayernLabo im Laufe des Jahres 2023 einen Stellenpool mit vier Stellen geschaffen. Ziel ist es, junge Berufsanfänger mit abgeschlossener Ausbildung ab 2024 für die BayernLabo zu gewinnen. Dabei soll ein Überblick über die Aufgaben und Grundlagen des Fördergeschäfts der BayernLabo verschafft und im Anschluss eine dem Bedarf, den Fähigkeiten und Neigungen entsprechende Fachstelle besetzt werden. Darüber hinaus präsentiert sich die BayernLabo unter anderem auf eigenen Events, um das Aufgabenspektrum sowie die Vorzüge der BayernLabo vorzustellen.

Zum 31. Dezember 2023 waren insgesamt 213 Mitarbeitende mit einer Mitarbeiterkapazität von 187,7 bei der BayernLabo beschäftigt (zum 31. Dezember des Vorjahres 233 Mitarbeitende mit einer Mitarbeiterkapazität von 204,0).

Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	in %
BayernLabo gesamt	213		233		-8,6
davon Männer	79	37,1	92	39,5	-14,1
davon Frauen	134	62,9	141	60,5	-5,0
davon Vollzeit	135	63,4	148	63,5	-8,8
davon Teilzeit	78	36,6	85	36,5	-8,2

Die Teilzeitquote von 36,6 Prozent blieb nahezu unverändert im Vergleich zum Vorjahr (36,5 Prozent). Im Geschäftsjahr nutzten dabei 78 Mitarbeitende das Teilzeitangebot. Die nach wie vor hohe Quote spiegelt dabei die große Flexibilität der Mitarbeitenden und des Unternehmens wider.

Darüber hinaus zeichnet sich die BayernLabo durch eine hohe Mitarbeiterbindung bei einer durchschnittlichen Betriebszugehörigkeit von 21,2 Jahren aus.

11 Ausblick

Ausblick

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

In einem weiterhin brisanten geopolitischen Umfeld bleiben die Risiken für die Weltwirtschaft hoch.²³ Es besteht vor allem Unsicherheit darüber, wie stark die massiven Zinserhöhungen der westlichen Zentralbanken Konjunktur und Inflation dämpfen. Dennoch ist davon auszugehen, dass sich die Konjunktur nach einem schwachen Start ins Jahr 2024 langsam belebt und sich die Inflationsraten nach einem temporären Wiederanstieg zu Jahresbeginn auf die Zielmarken der Zentralbanken zubewegen. Ausgehend von der Fed zur Jahresmitte werden auch andere westliche Zentralbanken die Zinsen senken, wobei die EZB dies erst gegen Ende 2024 durchführen wird. Sollte es bis dahin zu einem erneuten Schock kommen, dürfte das schwerwiegende Auswirkungen haben, da der Handlungsspielraum von Geld- und Fiskalpolitik stark eingeschränkt ist.

Das Jahr 2024 dürfte konjunkturell zweigeteilt verlaufen. Wenngleich die Kriege in der Ukraine und in Israel nicht weiter eskalieren sollten, ist es wahrscheinlich, dass gerade der Konflikt im Nahen Osten in der ersten Jahreshälfte nochmals in den Fokus der Märkte rückt und temporär zu steigenden Ölpreisen und einem Risk-off-Modus an den Finanzmärkten führt. Auch das Konsumentenvertrauen dürfte davon belastet werden. In Europa wird eine steigende Arbeitslosigkeit die Kaufkraft der Verbraucher mindern und den nachlassenden Druck durch die sinkende Inflation kompensieren. Zugleich macht eine steigende Zinsbelastung den Unternehmen zu schaffen, die darauf mit Investitionskürzungen reagieren werden. Im zweiten Halbjahr ist dagegen mit einer leichten Belebung der Konjunktur zu rechnen. Die steigenden Reallöhne, das Auslaufen des geldpolitischen Straffungsimpulses aus dem Jahr 2023 und die kommenden Zinssenkungen von Fed und EZB werden für Rückenwind sorgen.

In Deutschland dürfte sich zum Jahresstart 2024 die seit nunmehr über einem Jahr andauernde Phase der Stagflation bei temporär wieder höherer Teuerung (Prognose VPI-Jahresdurchschnitt: 2,7 Prozent gegenüber Vorjahr) und angeslagenem Konsumklima fortsetzen. Die zur Einhaltung der Schuldenbremse nötigen fiskalischen Sparmaßnahmen der Regierung, ein Cocktail aus Abgabenerhöhungen und wegfallenden Subventionen, werden die Konjunktur belasten. Doch auch hier ist eine Erholung im zweiten Halbjahr absehbar, wenn die Inflation weiter unter die Nominallohnzuwächse sinkt, der Konsum an Fahrt gewinnt und die EZB die Leitzinsen senkt. Von den günstigeren Refinanzierungsbedingungen profitieren insbesondere auch die Investitionen der Unternehmen. Die Häuserpreise sollten im Jahr 2024 ihren Tiefpunkt finden, Bau und konsumnahe Sektoren dürften sich etwas erholen. Für das reale Bruttoinlandsprodukt Deutschlands erwarten wir ein leichtes Wachstum von 0,3 Prozent gegenüber Vorjahr.

Für Bayern gilt Ähnliches wie für Deutschland insgesamt, die kurzfristigen Aussichten sind belastet: Die Wirtschaft wird im ersten Halbjahr wohl stagnieren, bevor in der zweiten Jahreshälfte mit einem Anspringen der Konjunktur zu rechnen ist. Dann sollte die Preiswelle auslaufen, Reallohnsteigerungen dürften den Privatkonsum stützen und die Unternehmen dürften angesichts anziehender Auslandsnachfrage und stabiler Zinsen wieder Zuversicht fassen und stärker investieren. Im Hinblick auf die bayerische Baubranche bedeuten das schwache wirtschaftliche Umfeld in Verbindung mit der gesunkenen Nachfrage gerade im Wohnungsbau auf Dauer eine schlechte Ausgangslage.

²³ Vgl. BayernLB Research, Perspektiven 1/2024



Studentenwohnheim Deggendorf
Förderung von Wohnraum für Studierende
Bauherr: Studentenwerk Niederbayern/Oberpfalz
Planer: karlundp Gesellschaft von Architekten mbH, München
Foto: Connolly Weber Photography GbR, München

Für 2024 wird aufgrund von erhöhten Auftragsstornierungen im Wohnbau ein Rückgang der Neubauzahlen erwartet. Auch sollte das Preisniveau bei Wohnimmobilien in Bayern analog zur Entwicklung in Deutschland im Jahr 2024 weiterhin leicht nachgeben, während die Mieten im Freistaat aufgrund des anhaltenden Wohnraummangels deutlich zulegen dürften.

Die größten konjunkturellen Risiken für 2024 gehen nach wie vor von der Politik aus. Der Machtkampf zwischen den USA und China bedroht die internationale Ordnung und den Welthandel. Die Präsidentschaftswahlen in den USA sind ein zusätzlicher Unsicherheitsfaktor. Regionale Konflikte und der Kampf um den Zugang zu Rohstoffen (insbesondere Energie) und Vorprodukten könnten die exportorientierte deutsche Wirtschaft vor neue Herausforderungen stellen. Der russische Krieg in der Ukraine und der Krieg in Israel bleiben Unruheherde in unmittelbarer Nachbarschaft. Die fiskalischen Sparmaßnahmen der Bundesregierung könnten die Transformation der Wirtschaft verlangsamen und die Rezession vertiefen. Letztlich bergen auch die hohen Leitzinsen das Risiko weiterer Rückschläge an den Finanzmärkten oder auf dem Immobilienmarkt. Eine aggressive oder resistente Mutation des Coronavirus, Lockdowns und Lieferprobleme sind weniger wahrscheinlich geworden, aber dennoch nicht auszuschließen.

Chancen für die Konjunkturprognose sind in einer Erholung des Privatverbrauchs durch höhere Reallöhne sowie einer forcierten Investitionstätigkeit bei sinkenden Zinsen zu sehen. In der Elektroindustrie und im Maschinenbau könnte ein Comeback Chinas als globaler Nachfrager zu einer Ausweitung der Produktion führen.

Entwicklung der BayernLabo

Obwohl sowohl die geopolitischen als auch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen unverändert eine Herausforderung für Unternehmen und Banken darstellen, wird insbesondere in Bayern eine unverändert hohe Bereitschaft bestehen bleiben, in den Wohnungsbau und in kommunale Einrichtungen zu investieren.

Angesichts des unverändert hohen Investitionsrückstaus sowie der anstehenden Herausforderungen, insbesondere im Rahmen der Energiewende, wird eine vermehrte Nachfrage nach Krediten zur Realisierung kommunaler Investitionsvorhaben erwartet.

Aufgrund des soliden Geschäftsmodells sowie der klar definierten Geschäftsstrategie der BayernLabo werden nur in einem sehr engen Umfang Risiken eingegangen bzw. können umgekehrt Chancen aufgrund unerwarteter Entwicklungen genutzt werden.

Chancen sieht die BayernLabo insbesondere dann, wenn sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Zinsumfeld besser entwickeln als erwartet. Hohe Zinsen machen die BayernLabo zu einem noch attraktiveren Geschäftspartner im Kreditbereich am Markt und können somit den Zinsüberschuss positiv beeinflussen.

Durch die Erweiterung des Kreditsystems der BayernLabo zur Erfassung energetischer Daten erhofft sich die BayernLabo Refinanzierungsvorteile bei Emissionen am Kapitalmarkt, die an die Endkunden weitergegeben werden können.

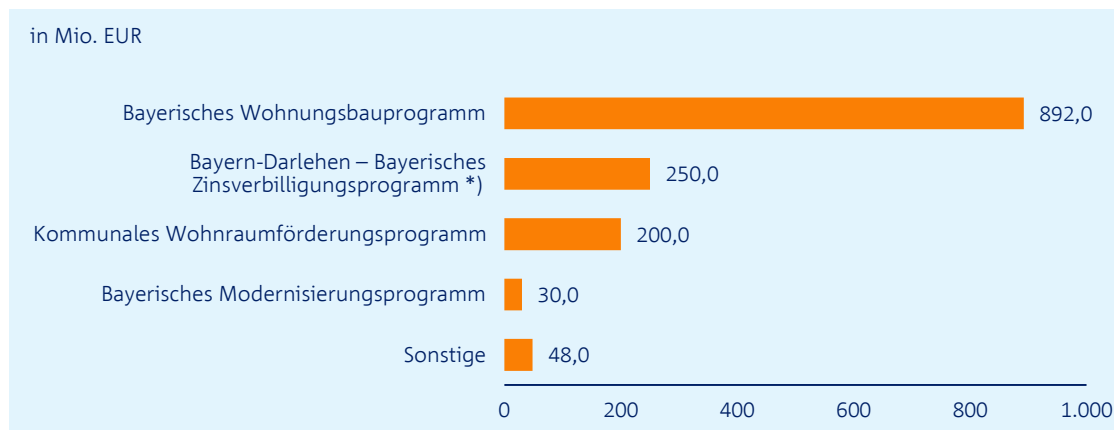
Eine große Herausforderung wird es für die BayernLabo sein, trotz der angespannten Lage auf dem Fachkräftemarkt auch in Zukunft adäquate Stellenbesetzungen gewährleisten zu können.

Die Förderprogramme sowie die entsprechenden Kontingente, deren Volumen nicht von der BayernLabo beeinflusst werden können, legt grundsätzlich der Anteilseigner Freistaat Bayern für die BayernLabo fest.

Wohnraumförderung

Bei der Wohnraumförderung sind für Neuzusagen und Zuschüsse insgesamt 1.420,0 Mio. Euro für das Geschäftsjahr 2024 vorgesehen.

Planung der Neuzusagen und Zuschüsse für 2024



*) Stand Mitte März 2024

Im Bayerischen Wohnungsbauprogramm steht für das Jahr 2024 ein Bewilligungsrahmen von rund 892,0 Mio. Euro zur Verfügung.

Zur Subventionierung des Bayern-Darlehen – Bayerischen Zinsverbilligungsprogramms (250,0 Mio. Euro), des Bayerischen Modernisierungsprogramms (30,0 Mio. Euro) sowie des kommunalen Fördergeschäfts (100 Mio. Euro) stellt die BayernLabo einen Eigenbeitrag von bis zu 10,0 Mio. Euro zulasten des Jahresergebnisses 2024 zur Verfügung. Damit kann die BayernLabo weiterhin bedarfsgerechte Förderkontingente für die entsprechenden Förderprogramme anbieten. Der Zuschussverbrauch wird von der BayernLabo über die laufende Anpassung des Endkreditnehmersatzes und der jeweiligen Zinsverbilligung gesteuert. Zusätzlich stellt der Freistaat Bayern weiterhin ergänzende Investitionszuschüsse zum Bayerischen Modernisierungsprogramm bereit.

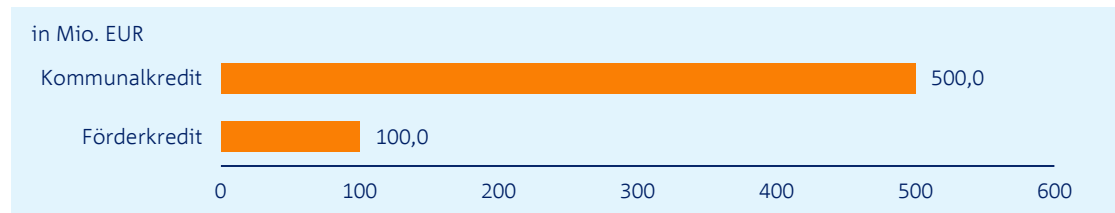
Für das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm werden 200,0 Mio. Euro bereitgestellt, die neben den Krediten als Investitionszuschüsse und Zinsverbilligungsmittel eingesetzt werden.

Weitere Zusagen und Zuschüsse sind mit 48,0 Mio. Euro berücksichtigt.

Kommunalkreditgeschäft

Beim Kommunalkreditgeschäft sind für Neuzusagen insgesamt 600 Mio. Euro für das Geschäftsjahr 2024 vorgesehen.

Planung der Neuzusagen 2024



Die BayernLabo plant im klassischen Kommunalkredit unverändert mit einem Neugeschäftsvolumen von 500,0 Mio. Euro.

Neben Zuschüssen und Förderkrediten (vor allem der KfW) werden für einen Großteil der Kreditnehmer klassische Kommunalkredite die bevorzugte Finanzierungsquelle bleiben.

Die Förderproduktpalette soll insbesondere im Bereich der Nachhaltigkeit ergänzt werden, wenn sich Möglichkeiten der Zusammenarbeit mit Bundesförderbanken mit marktadäquaten Refinanzierungsvorteilen für die Finanzierung nachhaltiger Investitionen ergeben. Aufgrund der noch unsicheren Rahmenbedingungen bei den zugrunde liegenden Bundesförderungen sowie aktuell noch nicht vorhandener marktadäquater Refinanzierungsvorteile konnte die bereits für 2023 geplante Produktentwicklung noch nicht umgesetzt werden.

12 Anhang

Inhalt

1 Förderergebnis 2023 im Überblick	101
Tab. 1.1 Staatliche Wohnraumförderung	101
Tab. 1.2 Eigenmittelförderung	102
Tab. 1.3 Weitere Förderung	103
2 Mietwohnraum	104
Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Einkommensorientierte Förderung (EOF)	104
Tab. 2.1 Aufteilung der objekt- und belegungsabhängigen Förderung nach Bewilligungsbereichen	104
Tab. 2.2 Förderung des Neubaus von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen	105
Tab. 2.3 Belegungsbindungen	106
Tab. 2.4 Finanzierung	106
Tab. 2.5 Bauherren	107
Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)	107
Tab. 2.6 Förderung im Einzelnen (Neu- und Umbau)	107
Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Einkommens- und Aufwendungsorientierte Förderung (EOF und AOF)	108
Tab. 2.7 Aufteilung der geförderten Mietwohnungen auf die Belegungsbindung EOF und AOF	108
Förderung von Wohnraum für Studierende	108
Tab. 2.8 Gesamtförderung mit Darlehen	108
Kommunales Wohnraumförderungsprogramm	109
Tab. 2.9 Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP)	109
Bayerisches Modernisierungsprogramm	110
Tab. 2.10 Gesamtförderung nach Bewilligungsbereichen	110
3 Eigenwohnraum	111
Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Neubau und Umbau	111
Tab. 3.1 Darlehenszusagen und -durchschnitt nach Bewilligungsbereichen sowie dazu bewilligte Zuschüsse für Haushalte mit Kindern	111
Tab. 3.2 Eigentumsformen nach Bewilligungsbereichen	111
Tab. 3.3 Belastung je Quadratmeter Wohnfläche und Monat bei Eigentumsmaßnahmen	112
Tab. 3.4 Darlehensdurchschnitte nach Eigentumsformen	112
Tab. 3.5 Gesamtkosten und Wohnungsgrößen	113
Tab. 3.6 Finanzierung	113
Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Erwerb	113
Tab. 3.7 Förderung des Erwerbs vorhandener Wohnungen nach Bewilligungsbereichen	113
Bayern-Darlehen – Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm	114
Tab. 3.8 Bewilligungsbetrag und Gesamtkosten nach Regierungsbezirken – Kombiförderung	114
Tab. 3.9 Bewilligungsbetrag und Gesamtkosten nach Regierungsbezirken – Einzelförderung	114
Tab. 3.10 Aufstellung nach Konditionsbindungsende – Kombiförderung	115
Tab. 3.11 Aufstellung nach Konditionsbindungsende – Einzelförderung	115
Tab. 3.12 Neubau und Erwerb nach Gebietskategorie – Kombiförderung	116
Tab. 3.13 Neubau und Erwerb nach Gebietskategorie – Einzelförderung	116

Einkommengrenze bei der Förderung von selbst genutztem Wohnraum	116
Tab. 3.14 Einkommengrenze bei der Förderung von selbst genutzten Wohnungen mit Beispielen für ein entsprechendes Jahresbruttoeinkommen ab dem 1. September 2023	116
Bayerische Eigenheimzulage und Bayerisches Baukindergeld Plus	117
Tab. 3.15 Bayerische Eigenheimzulage – Eigentumsformen und Maßnahmearten nach Bewilligungsbereichen	117
Tab. 3.16 Bayerisches Baukindergeld Plus – Eigentumsformen und Maßnahmearten nach Bewilligungsbereichen	118
4 Förderung von Wohnungseigentümergeinschaften	119
Tab. 4.1 Gesamtförderung nach Bewilligungsbereichen	119
5 Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung	120
Tab. 5.1 Förderung des Neubaus von Wohnplätzen nach Bewilligungsbereichen	120
Tab. 5.2 Gesamtkosten und Wohnplatzgrößen nach Bewilligungsbereichen	120
6 Darlehens- und Zuschusszusagen der BayernLabo	121
Tab. 6.1 Darlehens- und Zuschusszusagen der BayernLabo	121
7 Rechtliche Grundlagen	125
8 Verwaltungsorgane	128
9 Ihre Ansprechpartner	130
10 Bildnachweis	132
11 Abkürzungsverzeichnis	135
Impressum	138
Werbewiderspruch	138

Eventuelle Abweichungen in der Summe in allen nachstehenden Tabellen sind rundungsbedingt.

1 Förderergebnis 2023 im Überblick

Tab. 1.1 Staatliche Wohnraumförderung

Förderung nach dem BayWoFG	Eigentumsmaßnahmen	Mietwohnungen	Wohnungen insgesamt			Wohnplätze		
			2023	2022	Veränderung	2023	2022	Veränderung
Tilgungsdarlehen								
Eigenwohnraum								
Neubau	288	–	288	302	–14	–	–	–
Erwerb	1.094	–	1.094	555	539	–	–	–
Mietwohnraum								
Einkommensorientierte Förderung	–	2.663	2.663	2.995	–332	–	–	–
Aufwendungsorientierte Förderung	–	15	15	35	–20	–	–	–
Behindertenplan						22	–	22
	1.382	2.678	4.060	3.887	173	22	–	22
Leistungsfreie Darlehen								
Förderung von Wohnraum für Studierende	–	–	–	–	–	915	591	324
Behindertenplan	–	–	–	–	–	59	163	–104
Bauliche Anpassungen für Menschen mit Behinderung	1.962	169	2.131	2.189	–58	–	–	–
	1.962	169	2.131	2.189	–58	974	754	220
Alleinige Zuschussförderung im Behindertenplan	–	–	–	–	–	141	194	–53
Insgesamt	3.344	2.847	6.191	6.076	115	1.137	948	189

Tab. 1.2 Eigenmittelförderung

Aus eigenen Mitteln und Mitteln der KfW/des Bundes verbilligte Darlehen	Eigentumsmaßnahmen	Mietwohnungen	Wohnungen insgesamt			Wohnplätze		
			2023	2022	Veränderung	2023	2022	Veränderung
Bayern-Darlehen inkl. Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm								
Kombiförderung	[1.218]	–	[1.218]	[695]	[523]	–	–	–
Einzelförderung	160	–	160	109	51	–	–	–
	160	–	160	109	51	–	–	–
Darlehensprogramm zur Schaffung von energieeffizientem Mietwohnraum								
		[309]	[309]	[250]	[59]	–	–	–
Bayerisches Modernisierungsprogramm								
Mietwohnraum	–	271	271	169	102	–	–	–
Stationäre Pflegeeinrichtungen	–	–	–	–	–	173	44	129
Wohnungseigentümergeinschaften	–	214	214	407	–193	–	–	–
Pachtwohnungen	–	–	–	94	–94	–	–	–
	–	485	485	670	–185	173	44	129
Kommunales Wohnraumförderungsprogramm								
Kombiförderung (Darlehen und Zuschüsse)	–	308	308	385	–77	–	–	–
Alleinige Zuschussförderung	–	247	247	123	124	–	–	–
	–	555	555	508	47	–	–	–
Insgesamt	160	1.040	1.200	1.287	–87	173	44	129

Die in eckigen Klammern angegebenen Wohnungen werden zusätzlich im Bayerischen Wohnungsbauprogramm gefördert. Diese Werte werden nur informativ angezeigt und sind in den Summen nicht enthalten.

Tab. 1.3 Weitere Förderung

Aus eigenen Mitteln und Mitteln der KfW/des Bundes verbilligte Darlehen	Eigentums maß- nahmen	Mietwoh- nungen	Wohnungen insgesamt			Wohnplätze		
			2023	2022	Verän- derung	2023	2022	Verän- derung
Wohnungs- fürsorgedarlehen	–	545	545	177	368	–	–	–
Insgesamt	–	545	545	177	368	–	–	–

2 Mietwohnraum

Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Einkommensorientierte Förderung (EOF)

Tab. 2.1 Aufteilung der objekt- und belegungsabhängigen Förderung nach Bewilligungsbereichen

Gewährt wurden in	als objektabhängige Förderung	als belegungsabhängige Förderung
	Mio. EUR	Mio. EUR
München	40,6	31,8
Nürnberg	33,0	39,3
Augsburg	14,3	14,1
Oberbayern	28,7	28,5
Niederbayern	15,2	11,4
der Oberpfalz	18,4	13,1
Oberfranken	21,8	12,3
Mittelfranken	17,0	12,1
Unterfranken	15,6	13,1
Schwaben	34,4	32,6
Zusammen	239,0	208,3

Tab. 2.2 Förderung des Neubaus von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen

Gewährt wurden in	Gesamtkosten						
	Geförderte Wohnungen	Darlehen	Allgemeiner Zuschuss	Zuschuss drauf & dran	Ortskernzuschuss	Nachhaltigkeitszuschuss	Energieeffizienz-zuschuss
	WE	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
München	464	71.066.300	18.357.200	–	3.059.100	4.377.700	–
Nürnberg	450	71.338.350	12.758.660	–	720.600	5.564.700	2.061.500
Augsburg	119	27.964.700	5.358.700	–	697.900	1.094.400	–
Oberbayern	285	56.577.400	11.308.600	–	1.811.200	3.568.300	–
Niederbayern	137	26.073.000	6.114.900	–	788.700	1.850.000	–
der Oberpfalz	216	30.963.700	8.538.800	42.300	590.800	1.883.200	–
Oberfranken	188	34.045.400	8.031.700	24.000	679.500	2.264.800	–
Mittelfranken	146	29.142.500	6.266.700	–	1.039.800	2.088.800	–
Unterfranken	197	28.688.400	5.204.600	–	867.300	1.734.800	–
Schwaben	461	67.008.400	18.165.500	–	2.924.700	5.595.800	–
Zusammen	2.663	442.868.150	100.105.360	66.300	13.179.600	30.022.500	2.061.500
Nach- u. Restbewilligungen ¹	–	4.430.673	91.200	–	–	–	–
Insgesamt	2.663	447.298.823	100.196.560	66.300	13.179.600	30.022.500	2.061.500
Die in den Nach- und Restbewilligungen enthaltenen Wohnungen setzen sich wie folgt zusammen:							
München	–	1.327.200	59.800	–	–	–	–
Nürnberg	–	949.040	–	–	–	–	–
Augsburg	–	492.400	–	–	–	–	–
Oberbayern	–	571.900	9.900	–	–	–	–
Niederbayern	–	495.200	–	–	–	–	–
Oberpfalz	–	544.833	14.900	–	–	–	–
Schwaben	–	50.100	6.600	–	–	–	–
Insgesamt	–	4.430.673	91.200	–	–	–	–

¹ Nach Verbilligung durch die Zusatzförderung.

Tab. 2.2 Fortsetzung: Förderung des Neubaus von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen

	Gesamtkosten				
	Darlehens- durchschnitt je Wohnung	je Wohnung	je m ² Wohnfläche	Durch- schnittliche Wohnungs- größe	Durch- schnittliche Miete je m ²
	EUR	EUR	EUR	m ²	EUR
München	153.160	395.456	6.016	66	6,33
Nürnberg	158.530	453.933	5.808	78	5,39
Augsburg	234.997	417.411	5.618	74	7,86
Oberbayern	198.517	385.328	5.896	65	6,96
Niederbayern	190.314	659.567	4.833	74	6,35
Oberpfalz	143.350	309.157	4.725	65	6,16
Oberfranken	181.093	332.368	4.689	71	6,44
Mittelfranken	199.606	349.971	4.914	71	5,21
Unterfranken	145.626	371.895	5.371	69	6,20
Schwaben	145.354	357.815	5.485	65	7,22
Zusammen	166.304	381.182	5.490	69	6,41

Tab. 2.3 Belegungsbindungen

Unter anderem für	2023		2022	
	WE	%	WE	%
junge Ehepaare	–	–	–	–
kinderreiche Familien	116	4,4	45	1,6
ältere Personen	44	1,6	–	–
Schwerbehinderte	20	0,8	39	1,4
schwängere Frauen	–	–	–	–
alleinerziehende Personen	–	–	–	–
sonstige unzureichend untergebrachte Personen	2.483	93,2	2.728	97,0
Zusammen	2.663	100,0	2.812	100,0

Tab. 2.4 Finanzierung

in %	2023	2022
Fremdmittel (Kapitalmarkt- und sonstige Fremdmittel)	7,8	15,4
Bundes- und Landesmittel	68,7	44,2
Sonstige Mittel aus öffentlichen Haushalten	3,9	13,9
Echte Eigenleistungen	18,9	26,1
Ersatzeigenleistungen	0,7	0,4
Zusammen	100,0	100,0

Tab. 2.5 Bauherren

	Mietwohnungen		Darlehen	
	Anzahl	%	EUR	%
Private Bauherren	239	9,0	41.571.600	0,6
Private Wohnungsunternehmen	628	23,6	113.213.600	56,4
Sonstige Bauherren	270	10,1	43.699.950	5,4
Öffentliche Bauherren	1.526	57,3	244.383.000	37,6
Zusammen	2.663	100,0	442.868.150	100,0

Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)

Tab. 2.6 Förderung im Einzelnen (Neu- und Umbau)

Bauvorhaben		Gesamtkosten					Nachhaltigkeitszuschuss	Energieeffizienz-zuschuss
		Geförderte Wohnungen	Darlehen	Allgemeiner Zuschuss	Ortskern-zuschuss			
		WE	EUR	EUR	EUR	EUR		
Peißenberg	Neubau	6	776.400	157.100	26.100	52.300	–	
Oberbayern		6	776.400	157.100	26.100	52.300	–	
Furth	Neubau	3	783.400	171.800	28.600	–	–	
Niederbayern		3	783.400	171.800	28.600	–	–	
Bayreuth	Neubau	6	1.246.100	234.100	39.000	78.100	–	
Oberfranken		6	1.246.100	234.100	39.000	78.100	–	
Nach- u. Restbewilligungen		–	505.800	–	–	–	–	
Insgesamt		15	3.311.700	563.000	93.700	130.400	–	

Tab. 2.6 Fortsetzung: Förderung im Einzelnen (Neu- und Umbau)

Bauvorhaben		Gesamtkosten			Durchschnittliche Wohnungsgröße	Durchschnittliche Miete je m²
		Darlehens-durchschnitt je Wohnung	je Wohnung	je m² Wohnfläche		
		EUR	EUR	EUR		
Peißenberg		129.400	198.413	4.544	44	5,60
Oberbayern		129.400	198.413	4.544	44	5,60
Furth		261.133	407.933	4.279	95	5,62
Niederbayern		261.133	407.933	4.279	95	5,62
Bayreuth		207.683	382.935	6.640	58	6,10
Oberfranken		207.683	382.935	6.640	58	6,10

Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Einkommens- und Aufwendungsorientierte Förderung (EOF und AOF)

Tab. 2.7 Aufteilung der geförderten Mietwohnungen auf die Belegungsbindung EOF und AOF

	Geförderte Mietwohnungen	davon 25 Jahre Belegungsbindung	davon 40 Jahre Belegungsbindung	davon 55 Jahre Belegungsbindung
München	464	103	47	314
Nürnberg	450	34	249	167
Augsburg	119	–	82	37
Oberbayern	291	124	21	146
Niederbayern	140	71	–	69
Oberpfalz	216	159	9	48
Oberfranken	194	32	34	128
Mittelfranken	146	11	56	79
Unterfranken	197	3	–	194
Schwaben	461	161	12	288
Zusammen	2.678	698	510	1.470

Förderung von Wohnraum für Studierende

Tab. 2.8 Gesamtförderung mit Darlehen

	Studentenwohnplätze	Landesmittel	
	Anzahl	EUR	Art
München	–	552.100	Nachbewilligung/ Ausbau/Umbau
München	–	2.430.600	Gemeinschaftshaus/ Erwerb/Modernisierung
Nürnberg	171	13.884.400	Neubau
Augsburg	261	10.136.000	Erwerb/Modernisierung
Regensburg	–	756.000	Gemeinschaftshaus/ Erwerb/Modernisierung
Regensburg	442	38.865.000	Neubau
Erlangen	41	3.075.000	Neubau
Zusammen	915	69.699.100	

Kommunales Wohnraumförderungsprogramm

Tab. 2.9 Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP)

Regierungs- bezirk	Zuschussförderung			Kombiförderung				Gesamt- kosten
	Geför- derte MW	Allgemeiner Zuschuss Neubau 30 %	Erhöhter Zuschuss Bestand 40 %	Geför- derte MW	Darlehen	Allgemeiner Zuschuss Neubau 30 %	Erhöhter Zuschuss Bestand 40 %	
		EUR	EUR		EUR	EUR	EUR	
Oberbayern	162	27.604.500	1.136.000	180	31.050.000	25.387.200	728.000	202.860.923
Niederbayern	20	1.745.500	–	14	2.323.200	1.982.000	–	10.818.556
Oberpfalz	6	654.600	–	10	497.300	98.600	570.200	3.936.343
Oberfranken	–	–	–	–	–	–	–	–
Mittelfranken	6	599.700	–	–	–	–	–	1.999.211
Unterfranken	–	–	–	25	5.225.600	3.308.200	–	11.420.017
Schwaben	53	1.589.300	2.688.000	79	18.984.300	9.777.700	614.300	45.222.840
Zusammen	247	32.193.600	3.824.000	308	58.080.400	40.553.700	1.912.500	276.257.890

Bayerisches Modernisierungsprogramm

Tab. 2.10 Gesamtförderung nach Bewilligungsbereichen

Gewährt wurden in	Mietwohnungen				Nachhaltigkeitszuschuss
	Wohnungen	%	Darlehen	Zuschüsse	
München	–	–	–	–	–
Nürnberg	–	–	–	–	–
Augsburg	36	13,3	1.847.600	502.400	–
Oberbayern	–	–	–	–	–
Niederbayern	–	–	–	–	–
der Oberpfalz	–	–	–	–	–
Oberfranken	205	75,6	12.075.700	2.971.750	2.432.650
Mittelfranken	–	–	–	–	–
Unterfranken	30	11,1	2.537.800	634.300	327.800
Schwaben	–	–	–	–	–
Zusammen	271	100,0	16.461.100	4.108.450	2.760.450

Tab. 2.10 Fortsetzung: Gesamtförderung nach Bewilligungsbereichen

Gewährt wurden in	Pflegeplätze				Nachhaltigkeitszuschuss
	Wohnungen	%	Darlehen	Zuschüsse	
München	–	–	–	–	–
Nürnberg	–	–	–	–	–
Augsburg	–	–	–	–	–
Oberbayern	–	–	–	–	–
Niederbayern	–	–	–	–	–
der Oberpfalz	–	–	–	–	–
Oberfranken	–	–	–	–	–
Mittelfranken	173	100,0	11.151.400	2.259.400	1.051.200
Unterfranken	–	–	–	–	–
Schwaben	–	–	–	–	–
Zusammen	173	100,0	11.151.400	2.259.400	1.051.200

3 Eigenwohnraum

Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Neubau und Umbau

Tab. 3.1 Darlehenszusagen und -durchschnitt nach Bewilligungsbereichen sowie dazu bewilligte Zuschüsse für Haushalte mit Kindern

Gewährt wurden in	Geförderte Wohnungen		Darlehen		Darlehens- durchschnitt je Wohnung	Zuschüsse für Haus- halte mit Kindern	Ergänzender Zuschuss
	Anzahl	%	EUR	%	EUR	EUR	EUR
München	8	2,8	382.500	2,0	47.813	75.000	0
Nürnberg	7	2,4	820.000	4,3	117.143	120.000	0
Augsburg	–	–	–	–	–	–	0
Oberbayern	62	21,5	4.957.400	25,7	79.958	985.000	50.000
Niederbayern	15	5,2	1.221.000	6,3	81.400	217.500	0
der Oberpfalz	23	8,0	1.391.800	7,2	60.513	322.500	0
Oberfranken	24	8,3	1.384.500	7,2	57.688	330.000	36.600
Mittelfranken	36	12,5	2.623.800	13,6	72.883	495.000	139.100
Unterfranken	23	8,0	1.226.000	6,4	53.304	310.000	0
Schwaben	90	31,3	5.261.200	27,3	58.458	1.175.000	0
Zusammen	288	100,0	19.268.200	100,0	66.903	4.030.000	225.700
Nach- u. Rest- bewilligungen			–			–	–
Insgesamt			19.268.200			4.030.000	225.700

Tab. 3.2 Eigentumsformen nach Bewilligungsbereichen

Gewährt wurden in	Wohneinheiten in Familienheimen		Eigentumswohnungen		Sämtliche Wohneinheiten	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
München	1	0,3	7	2,4	8	2,8
Nürnberg	5	1,7	2	0,7	7	2,4
Augsburg	–	–	–	–	–	–
Oberbayern	60	20,8	2	0,7	62	21,5
Niederbayern	15	5,2	–	–	15	5,2
der Oberpfalz	23	8,0	–	–	23	8,0
Oberfranken	23	8,0	1	0,3	24	8,3
Mittelfranken	35	12,2	1	0,3	36	12,5
Unterfranken	23	8,0	–	–	23	8,0
Schwaben	86	29,9	4	1,4	90	31,3
Zusammen	271	94,1	17	5,9	288	100,0

Tab. 3.3 Belastung je Quadratmeter Wohnfläche und Monat bei Eigentumsmaßnahmen

Belastung in EUR	Prozentuale Verteilung		
	2023	2022	2021
Unter 4,50	0,4	–	0,6
4,50 – 5,49	–	0,7	–
5,50 – 6,49	1,4	0,3	1,9
6,50 – 7,49	1,0	0,7	2,9
7,50 – 8,49	1,7	4,3	5,5
8,50 – 9,49	2,4	4,6	16,5
9,50 – 10,49	6,6	8,3	21,9
10,50 – 11,49	7,6	14,2	18,1
11,50 – 12,49	8,7	15,2	11,6
12,50 – 13,49	11,8	12,9	7,7
13,50 – 14,49	13,9	12,9	3,9
14,50 und mehr	44,4	25,8	9,4
Zusammen	100,0	100,0	100,0

Tab. 3.4 Darlehensdurchschnitte nach Eigentumsformen

in EUR	2023	2022
Mit Tilgungsdarlehen geförderte		
Wohneinheiten in Familienheimen	67.504	62.976
selbst genutzte Eigentumswohnungen	57.324	52.664

Tab. 3.5 Gesamtkosten und Wohnungsgrößen

	2023 (2022)		
	Gesamtkosten je Wohneinheit	Gesamtkosten je m ² Wohnfläche	Wohnfläche
	EUR	EUR	m ²
Wohneinheiten in Familienheimen	628.970 (577.655)	4.590 (4.139)	137 (140)
davon Einfamilienhäuser	635.768 (589.312)	4.618 (4.192)	137 (141)
davon Zweifamilienhäuser	533.407 (492.491)	4.170 (3.347)	128 (127)
Eigentumswohnungen	471.939 (512.852)	5.377 (4.491)	88 (92)

Tab. 3.6 Finanzierung

in %	Familienheime	Eigentumswohnungen	Zusammen
Fremdmittel (Kapitalmarkt- und sonstige Fremdmittel)	49,8	58,7	50,2
Bundes- und Landesmittel	13,1	13,9	13,2
Sonstige Mittel aus öffentlichen Haushalten	9,8	3,1	9,5
Echte Eigenleistungen	26,4	24,3	26,3
Ersatzeigenleistungen	0,9	–	0,9
Zusammen	100,0	100,0	100,0

Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Erwerb

Tab. 3.7 Förderung des Erwerbs vorhandenen Wohnraums nach Bewilligungsbereichen

	Wohnraum in Familienheimen	Eigentumswohnungen	Wohneinheiten insgesamt		Tilgungsdarlehen	Darlehensdurchschnitt je Wohneinheit	Zuschüsse für Haushalte mit Kindern	Ergänzender Zuschuss	
	WE	WE	WE	%	EUR	%	EUR	EUR	
München	6	1	7	0,6	350.000	0,6	50.000	120.000	350.000
Nürnberg	53	28	81	7,4	8.796.700	14,2	108.601	1.247.500	3.418.600
Augsburg	11	3	14	1,3	1.385.000	2,2	98.929	195.000	651.900
Oberbayern	79	18	97	8,9	6.372.960	10,3	65.701	1.455.000	4.190.800
Niederbayern	62	12	74	6,8	4.582.200	7,4	61.922	1.057.500	2.761.900
Oberpfalz	56	8	64	5,9	2.569.900	4,2	40.155	960.000	2.477.900
Oberfranken	121	8	129	11,8	5.553.500	9,0	43.050	1.955.000	3.824.100
Mittelfranken	220	31	251	22,9	12.809.000	20,7	51.032	3.735.000	9.887.900
Unterfranken	117	15	132	12,1	6.280.100	10,2	47.577	2.030.000	4.750.400
Schwaben	204	41	245	22,4	13.067.200	21,2	53.336	3.530.000	10.406.000
Zusammen	929	165	1.094	100,0	61.766.560	100,0	56.459	16.285.000	42.719.500
Nach- u. Restbewilligungen					65.000			15.000	15.700
Insgesamt					61.831.560			16.300.000	42.735.200

Bayern-Darlehen – Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

Tab. 3.8 Bewilligungsbetrag und Gesamtkosten nach Regierungsbezirken – Kombiförderung

Regierungsbezirk	Neubau			Erwerb		
	Bewilligungsbetrag	Gesamtkosten	WE	Bewilligungsbetrag	Gesamtkosten	WE
	EUR	EUR	Anzahl	EUR	EUR	Anzahl
Oberbayern (inklusive München)	11.164.900	44.467.913	61	12.749.300	55.047.233	91
Niederbayern	1.683.100	7.479.398	13	5.783.400	24.505.753	60
Oberpfalz	2.333.700	9.375.374	15	6.817.900	25.678.802	61
Oberfranken	2.662.700	10.618.816	20	9.003.000	36.371.309	111
Mittelfranken (inklusive Nürnberg)	5.526.000	23.895.300	40	31.473.600	128.662.296	298
Unterfranken	3.040.500	12.854.712	22	11.727.100	48.228.254	124
Schwaben (inklusive Augsburg)	12.855.600	51.430.654	78	27.719.500	109.714.263	224
Zusammen	39.266.500	160.122.167	249	105.273.800	428.207.910	969

Tab. 3.9 Bewilligungsbetrag und Gesamtkosten nach Regierungsbezirken – Einzelförderung

Regierungsbezirk	Neubau			Erwerb		
	Bewilligungsbetrag	Gesamtkosten	WE	Bewilligungsbetrag	Gesamtkosten	WE
	EUR	EUR	Anzahl	EUR	EUR	Anzahl
Oberbayern (inklusive München)	3.237.900	12.010.001	15	4.748.000	16.342.283	25
Niederbayern	–	–	–	258.900	863.000	2
Oberpfalz	253.000	1.497.143	2	306.000	1.576.200	3
Oberfranken	576.000	1.923.500	3	1.224.300	3.876.035	13
Mittelfranken (inklusive Nürnberg)	2.076.400	6.473.999	10	4.823.600	16.389.701	33
Unterfranken	243.000	729.180	1	521.300	1.832.050	4
Schwaben (inklusive Augsburg)	3.027.600	13.573.952	19	4.529.000	15.904.021	30
Zusammen	9.413.900	36.207.775	50	16.411.100	56.783.290	110

Tab. 3.10 Aufstellung nach Konditionsbindungsende – Kombiförderung

Regierungsbezirk	10-jährige Zinsbindung		15-jährige Zinsbindung		30-jährige Zinsbindung	
	WE	Bewilligungsbetrag	WE	Bewilligungsbetrag	WE	Bewilligungsbetrag
München	5	528.400	7	1.046.100	3	714.500
Nürnberg	7	587.200	37	3.064.100	33	3.419.800
Augsburg	2	71.200	2	283.400	10	967.600
Oberbayern	15	2.370.700	34	5.059.400	88	14.195.100
Niederbayern	3	190.800	23	2.392.900	47	4.882.800
Oberpfalz	7	813.300	16	1.849.000	53	6.489.300
Oberfranken	11	853.000	22	1.658.300	98	9.154.400
Mittelfranken	16	1.713.100	54	6.194.300	191	22.021.100
Unterfranken	6	447.500	22	2.034.700	118	12.285.400
Schwaben	21	2.480.600	64	7.744.300	203	29.028.000
Zusammen	93	10.055.800	281	31.326.500	844	103.158.000

Tab. 3.11 Aufstellung nach Konditionsbindungsende – Einzelförderung

Regierungsbezirk	10-jährige Zinsbindung		15-jährige Zinsbindung		30-jährige Zinsbindung	
	WE	Bewilligungsbetrag	WE	Bewilligungsbetrag	WE	Bewilligungsbetrag
München	1	109.800	2	440.500	–	–
Nürnberg	3	388.200	6	756.300	1	60.400
Augsburg	–	–	–	–	1	109.000
Oberbayern	5	1.064.500	10	2.255.100	22	4.116.000
Niederbayern	1	144.000	1	114.900	–	–
Oberpfalz	–	–	1	120.300	4	438.700
Oberfranken	2	158.400	5	643.600	9	998.300
Mittelfranken	8	1.388.000	13	2.287.700	12	2.019.400
Unterfranken	–	–	–	–	5	764.300
Schwaben	7	1.238.300	11	1.357.100	30	4.852.200
Zusammen	27	4.491.200	49	7.975.500	84	13.358.300

Tab. 3.12 Neubau und Erwerb nach Gebietskategorie – Kombiförderung

	Neubau		Erwerb	
	WE	EUR	WE	EUR
Gebietskategorie 1	9	1.309.600	12	2.016.400
Gebietskategorie 2	46	7.421.400	389	43.585.000
Gebietskategorie 3	86	14.908.000	267	29.751.400
Gebietskategorie 4	108	15.627.500	301	29.921.000
Zusammen	249	39.266.500	969	105.273.800

Tab. 3.13 Neubau und Erwerb nach Gebietskategorie – Einzelförderung

	Neubau		Erwerb	
	WE	EUR	WE	EUR
Gebietskategorie 1	4	830.300	7	1.684.000
Gebietskategorie 2	13	2.511.500	44	6.497.600
Gebietskategorie 3	17	2.903.400	33	4.623.000
Gebietskategorie 4	16	3.168.700	26	3.606.500
Zusammen	50	9.413.900	110	16.411.100

Einkommensgrenze bei der Förderung von selbst genutztem Wohnraum

Tab. 3.14 Einkommensgrenze bei der Förderung von selbst genutztem Wohnraum mit Beispielen für ein entsprechendes Jahresbruttoeinkommen ab dem 1. September 2023

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze jährlich	entspricht einem Jahresbruttoeinkommen von etwa
	EUR	EUR
1-Personen-Haushalt	28.300	41.600
2-Personen-Haushalt	43.200	62.900
Zuzüglich für jede weitere Person	10.700	15.200
Für jedes Kind	3.200	4.500

In den Beispielen wurden für einen Arbeitnehmerhaushalt folgende Vorgaben berücksichtigt: Alleinverdienende, Abzug einer Werbungskostenpauschale von 1.230 Euro und 30 Prozent für den Abzug von Steuern und von Beiträgen zur Kranken- und Pflegeversicherung sowie zu einer Lebensversicherung oder einer Versicherung zur Altersversorgung. Bei einigen Personenkreisen (z. B. schwerbehinderten Menschen, jungen Ehepaaren) können zusätzlich noch Freibeträge vom Einkommen abgezogen werden.

Bayerische Eigenheimzulage und Bayerisches Baukindergeld Plus

Tab. 3.15 Bayerische Eigenheimzulage – Eigentumsformen und Maßnahmearten nach Bewilligungsbereichen

Gewährt wurden in	Ersterwerb			Erweiterung		
	Ein-familienhaus	Zwei-familienhaus	Eigentums-wohnung	Ein-familienhaus	Zwei-familienhaus	Eigentums-wohnung
München	–	–	–	–	–	–
Nürnberg	–	–	–	–	–	–
Augsburg	–	–	–	–	–	–
Oberbayern	–	–	–	–	–	–
Niederbayern	–	–	–	–	–	–
der Oberpfalz	–	–	–	–	–	–
Oberfranken	–	–	–	–	–	–
Mittelfranken	–	–	–	–	–	–
Unterfranken	–	–	–	1	–	–
Schwaben	–	–	–	–	–	–
Zusammen	–	–	–	1	–	–

Tab. 3.15 Fortsetzung: Bayerische Eigenheimzulage – Eigentumsformen und Maßnahmearten nach Bewilligungsbereichen

Gewährt wurden in	Zweiterwerb			Wohnraum insgesamt	Volumen insgesamt
	Ein-familienhaus	Zwei-familienhaus	Eigentums-wohnung	Anzahl	in EUR
München	–	–	–	–	–
Nürnberg	–	–	–	–	–
Augsburg	–	–	–	–	–
Oberbayern	–	–	–	–	–
Niederbayern	1	–	–	1	10.000
der Oberpfalz	–	–	1	1	10.000
Oberfranken	–	–	–	–	–
Mittelfranken	–	–	–	–	–
Unterfranken	–	–	–	1	10.000
Schwaben	–	–	–	–	–
Zusammen	1	–	1	3	30.000

Durch die Bayerische Eigenheimzulage konnten Haushalte mit 6 Personen (davon 1 Kind) bei der Schaffung von Eigenwohnraum unterstützt werden.

Tab. 3.16 Bayerisches Baukindergeld Plus – Eigentumsformen und Maßnahmearten nach Bewilligungsbereichen

Gewährt wurden in	Ersterwerb			Erweiterung		
	Ein-familienhaus	Zwei-familienhaus	Eigentums-wohnung	Ein-familienhaus	Zwei-familienhaus	Eigentums-wohnung
München	–	–	–	–	–	–
Nürnberg	–	–	–	–	–	–
Augsburg	–	–	1	–	–	–
Oberbayern	–	–	–	–	–	–
Niederbayern	–	–	–	–	–	–
der Oberpfalz	–	–	–	–	–	–
Oberfranken	–	–	1	–	–	–
Mittelfranken	–	–	–	–	–	–
Unterfranken	–	–	–	–	–	–
Schwaben	–	–	–	–	–	–
Zusammen	–	–	2	–	–	–

Tab. 3.16 Fortsetzung: Bayerisches Baukindergeld Plus – Eigentumsformen und Maßnahmearten nach Bewilligungsbereichen

Gewährt wurden in	Zweiterwerb			Wohnraum insgesamt	Volumen insgesamt
	Ein-familienhaus	Zwei-familienhaus	Eigentums-wohnung	Anzahl	in EUR
München	–	–	–	–	–
Nürnberg	–	–	–	–	–
Augsburg	–	–	–	1	6.000
Oberbayern	–	–	–	–	–
Niederbayern	1	–	–	1	6.000
der Oberpfalz	–	–	–	–	–
Oberfranken	–	–	–	1	3.000
Mittelfranken	–	–	–	–	–
Unterfranken	–	–	–	–	–
Schwaben	–	–	–	–	–
Zusammen	1	–	–	3	15.000

Durch das Bayerische Baukindergeld Plus konnten Haushalte mit 9 Personen (davon 5 Kinder) bei der Schaffung von Eigenwohnraum unterstützt werden.

4 Förderung von Wohnungseigentümergeinschaften

Tab. 4.1 Gesamtförderung nach Bewilligungsbereichen

	Wohnungen	%	Darlehen
München	30	14,0	369.000
Nürnberg	–	–	–
Augsburg	–	–	–
Oberbayern	134	62,6	473.600
Niederbayern	–	–	–
Oberpfalz	–	–	–
Oberfranken	6	2,8	45.000
Mittelfranken	9	4,2	20.000
Unterfranken	–	–	–
Schwaben	35	16,4	930.000
Zusammen	214	100,0	1.837.600

5 Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung

Tab. 5.1 Förderung des Neubaus von Wohnplätzen nach Bewilligungsbereichen

	Mit Darlehen/Zuschüssen geförderte Wohnplätze ¹						Nur mit Zuschüssen geförderte Wohnplätze ²		
	geförderte Wohnplätze	leistungs-freie Darlehen	Tilgungs-darlehen	Darlehens-durchschnitt je Wohnplatz	Zuschüsse	Zuschuss-durchschnitt je Wohnplatz	Anzahl	EUR	Durchschnitt je Wohnplatz
München	24	4.300.000	–	179.167	950.575	39.607	44	4.295.925	97.635
Nürnberg	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Augsburg	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Oberbayern	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Niederbayern	12	–	401.240	33.437	1.604.960	133.747	–	–	–
Oberpfalz	20	1.100.000	277.640	–	1.203.960	60.198	–	–	–
Oberfranken	12	1.800.000	–	–	75.100	6.258	40	4.376.700	109.418
Mittelfranken	13	2.100.000	–	161.538	388.980	29.922	33	3.007.620	91.140
Unterfranken	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Schwaben	–	–	–	–	–	–	24	5.083.900	211.829
Zusammen	81	9.300.000	678.880	123.196	4.223.575	52.143	141	16.764.145	118.895
Nach- und Restbewilligungen			–						
Insgesamt			678.880						

¹ Davon 35 Plätze in Wohnheimen für Werkstattgänger, 46 Plätze in Wohnheimen für Förderstättengänger, 0 Wohnplätze in Wohnheimen in integrierter Tagesstruktur und 0 Wohnplätze aus dem Sonderinvestitionsprogramm Konversion von Komplexeinrichtungen.

² Davon 3 Plätze für Förderstättengänger, 60 Förderstättenplätze, 30 Plätze in Wohnheimen mit tagesstrukturierten Einrichtungen, 0 Plätze für Wohnheime mit integrierter Tagesstruktur und 48 Plätze aus dem Sonderinvestitionsprogramm Konversion von Komplexeinrichtungen.

Tab. 5.2 Gesamtkosten und Wohnplatzgrößen nach Bewilligungsbereichen

	Wohnplätze ¹ Neubau	Gesamtkosten Neubau		Durchschnittliche Wohnplatzgröße m ²
		je Wohnplatz	je m ² Wohnfläche	
		Anzahl	EUR	
München	24	434.627	6.068	72
Nürnberg	–	–	–	–
Augsburg	–	–	–	–
Oberbayern	–	–	–	–
Niederbayern	12	238.840	4.054	59
Oberpfalz	20	198.910	3.558	56
Oberfranken	12	156.258	4.204	37
Mittelfranken	13	348.614	9.725	36
Unterfranken	–	–	–	–
Schwaben	–	–	–	–
Zusammen	81	292.376	5.315	55

¹ Ohne die nur mit Zuschüssen geförderten Wohnplätze.

6 Darlehens- und Zuschusszusagen der BayernLabo

Tab. 6.1 Darlehens- und Zuschusszusagen der BayernLabo

	2023							
	Darlehens- und Zuschusszusagen (1 von 4)				Wohnraum			
	Zahl der Fälle	Darlehen im Treuhandgeschäft	Darlehen im Eigen-geschäft	Zuschüsse im Treuhand-geschäft	Eigen-heime	Eigen-tumswoh-nungen	Miet-woh-nungen	Wohn-plätze
	EUR	EUR	EUR	WE	WE	WE	WE	
A – Mietwohnraumförderung								
Bayer. Wohnungsbauprogramm – Tilgungsdarlehen								
Behindertenplan – Neubau	2	678.880	–	–	–	–	–	22
Einkommensorientierte Förderung – Neubau	99	419.218.823	28.080.000	145.526.460	–	–	2.663	–
Aufwendungsorientierte Förderung – Neubau	3	3.311.700	–	787.400	–	–	15	–
	104	423.209.403	28.080.000	146.313.860	–	–	2.678	22
Bayer. Wohnungsbauprogramm – leistungsfreie Darlehen								
Behindertenplan – Neubau – kombinierte Förderung	4	9.300.000	–	4.223.575	–	–	–	59
Behindertenplan – Neubau – Zuschussförderung	8	–	–	16.764.145	–	–	–	141
Darlehen zur baulichen Anpassung für Menschen mit Behinderung	169	1.424.493	–	–	–	–	169	–
Darlehen zum Bau von Wohnraum für Studierende	6	69.699.100	–	–	–	–	–	915
	187	80.423.593	–	20.987.720	–	–	169	1.115
Kommunales Wohnraumförderungsprogramm								
Kombiförderung	22	–	58.080.400	42.466.200	–	–	308	–
Zuschussförderung	23	–	–	36.017.600	–	–	247	–
	45	–	58.080.400	78.483.800	–	–	555	–
Bayer. Modernisierungsprogramm								
Förderung von Mietwohnungen	17	–	16.461.100	6.868.900	–	–	271	–
Förderung von Altenpflegeplätzen	2	–	11.151.400	3.310.600	–	–	–	173
Wohnungseigentümergeinschaften	7	–	1.837.600	–	–	–	214	–
	26	–	29.450.100	10.179.500	–	–	485	173
Weitere Fördermaßnahmen								
Schaffung von energieeffizientem Mietwohnraum (EnMWR)	[4]	–	31.065.400	–	–	–	[309]	–
Neugeschäft im eigenen Obligo	4	–	52.646.700	–	–	–	–	–
Wohnungsfürsorgedarlehen	3	171.942.000	–	33.904.500	–	–	545	–
Modernisierung von Pachtwohnungen	–	–	–	–	–	–	–	–
	7	171.942.000	83.712.100	33.904.500	–	–	545	–
Summe A – Mietwohnraumförderung	369	675.574.996	199.322.600	289.869.380	–	–	4.432	1.310

Die in eckigen Klammern angegebenen Wohneinheiten werden bereits im Bayerischen Wohnungsbauprogramm gefördert. Diese Werte werden nur informativ angezeigt und sind in den Summen nicht enthalten.

Tab. 6.1 Fortsetzung: Darlehens- und Zuschusszusagen der BayernLabo

	2022							
	Darlehens- und Zuschusszusagen (2 von 4)				Wohnraum			
	Zahl der Fälle	Darlehen im Treuhandgeschäft	Darlehen im Eigen-geschäft	Zuschüsse im Treuhand-geschäft	Eigen-heime	Eigen-tumswoh-nungen	Miet-woh-nungen	Wohn-plätze
	EUR	EUR	EUR	WE	WE	WE	WE	
A – Mietwohnraumförderung								
Bayer. Wohnungsbauprogramm – Tilgungsdarlehen								
Behindertenplan – Neubau	–	187.060	–	–	–	–	–	–
Einkommensorientierte Förderung – Neubau	93	457.159.810	–	138.270.295	–	–	2.995	–
Aufwendungsorientierte Förderung – Neubau	3	7.476.680	–	1.516.620	–	–	35	–
	96	464.823.550	–	139.786.915	–	–	3.030	–
Bayer. Wohnungsbauprogramm – leistungsfreie Darlehen								
Behindertenplan – Neubau – kombinierte Förderung	10	9.300.000	–	16.806.304	–	–	–	163
Behindertenplan – Neubau – Zuschussförderung	17	–	–	27.074.736	–	–	–	194
Darlehen zur baulichen Anpassung für Menschen mit Behinderung	156	1.317.070	–	–	–	–	156	–
Darlehen zum Bau von Wohnraum für Studierende	4	28.308.000	–	–	–	–	–	591
	187	38.925.070	–	43.881.040	–	–	156	948
Kommunales Wohnraumförderungsprogramm								
Kombiförderung	34	–	76.481.400	51.484.100	–	–	123	–
Zuschussförderung	16	–	–	16.425.900	–	–	385	–
	50	–	76.481.400	67.910.000	–	–	508	–
Bayer. Modernisierungsprogramm								
Förderung von Mietwohnungen	9	–	13.142.600	3.911.500	–	–	169	–
Förderung von Altenpflegeplätzen	1	–	2.379.600	793.000	–	–	–	44
Wohnungseigentümer-gemeinschaften	10	–	4.556.900	–	–	–	407	–
	20	–	20.079.100	4.704.500	–	–	576	44
Weitere Fördermaßnahmen								
Schaffung von energieeffizientem Mietwohnraum (EnMWR)	[8]	–	33.032.765	–	–	–	[250]	–
Neugeschäft im eigenen Obligo	1	–	29.974.000	–	–	–	–	–
Wohnungsfürsorgedarlehen	3	12.784.700	–	1.064.000	–	–	177	–
Modernisierung von Pachtwohnungen	13	–	2.158.000	–	–	–	94	–
	17	12.784.700	65.164.765	1.064.000	–	–	271	–
Summe A – Mietwohnraumförderung	370	516.533.320	161.725.265	257.346.455	–	–	4.541	992

Die in eckigen Klammern angegebenen Wohneinheiten werden bereits im Bayerischen Wohnungsbauprogramm gefördert. Diese Werte werden nur informativ angezeigt und sind in den Summen nicht enthalten.

Tab. 6.1 Fortsetzung: Darlehens- und Zuschusszusagen der BayernLabo

	2023							
	Darlehens- und Zuschusszusagen (3 von 4)				Wohnraum			
	Zahl der Fälle	Darlehen im Treuhandgeschäft	Darlehen im Eigen-geschäft	Zuschüsse im Treuhand-geschäft	Eigen-heime	Eigen-tumswoh-nungen	Miet-woh-nungen	Wohn-plätze
	EUR	EUR	EUR	WE	WE	WE	WE	
B – Eigenwohnraumförderung								
Bayer. Wohnungsbauprogramm – Tilgungsdarlehen								
Neubau	286	19.018.200	250.000	4.255.700	271	17	–	–
Erwerb von vorhandenem Wohnraum	1.091	60.211.560	1.620.000	59.035.200	929	165	–	–
	1.377	79.229.760	1.870.000	63.290.900	1.200	182	–	–
Bayer. Wohnungsbauprogramm – leistungsfreie Darlehen								
Darlehen zur baulichen Anpassung für Menschen mit Behinderung	1.962	17.105.092	–	–	1.725	237	–	–
	1.962	17.105.092	–	–	1.725	237	–	–
Bayer. Zinsverbilligungsprogramm								
Kombiförderung – Neubau	[22]	–	3.000.200	–	[19]	[3]	–	–
Kombiförderung – Erwerb	[98]	–	9.710.800	–	[82]	[16]	–	–
Einzelförderung – Neubau	4	–	571.500	–	3	1	–	–
Einzelförderung – Erwerb	2	–	355.000	–	2	–	–	–
	6	–	13.637.500	–	5	1	–	–
Bayern-Darlehen								
Kombiförderung – Neubau	[227]	–	36.266.300	–	[213]	[14]	–	–
Kombiförderung – Erwerb	[871]	–	95.563.000	–	[744]	[127]	–	–
Einzelförderung – Neubau	46	–	8.842.400	–	44	2	–	–
Einzelförderung – Erwerb	108	–	16.056.100	–	87	21	–	–
	154	–	156.727.800	–	131	23	–	–
Weitere Fördermaßnahmen								
Bayerische Eigenheimzulage	3	–	–	30.000	–	–	–	–
Bayerisches Baukindergeld Plus	3	–	–	15.000	–	–	–	–
Umschuldung von Förderdarlehen (Bestandssicherung)	–	–	–	–	–	–	–	–
	6	–	–	45.000	–	–	–	–
Summe B – Eigenwohnraumförderung	3.505	96.334.852	172.235.300	63.335.900	3.061	443	–	–
C – Staats- und Kommunalkreditgeschäft								
Kommunaldarlehen	195	–	978.887.888	–	–	–	–	–
Investkredit Kommunal Bayern	48	–	94.427.100	–	–	–	–	–
Energiekredit Kommunal Bayern	–	–	–	–	–	–	–	–
Inklusionskredit Kommunal Bayern	–	–	–	–	–	–	–	–
Staatskreditgeschäft Freistaat Bayern	–	–	–	–	–	–	–	–
	243	–	1.073.314.988	–	–	–	–	–
Förderergebnis 2023	4.117	771.909.848	1.444.872.888	353.205.280	3.061	443	4.432	1.310

Die in eckigen Klammern angegebenen Wohneinheiten werden bereits im Bayerischen Wohnungsbauprogramm gefördert. Diese Werte werden nur informativ angezeigt und sind in den Summen nicht enthalten.

Tab. 6.1 Fortsetzung: Darlehens- und Zuschusszusagen der BayernLabo

	2022							
	Darlehens- und Zuschusszusagen (4 von 4)				Wohnraum			
	Zahl der Fälle	Darlehen im Treuhandgeschäft	Darlehen im Eigen-geschäft	Zuschüsse im Treuhand-geschäft	Eigen-heime	Eigen-tumswoh-nungen	Miet-woh-nungen	Wohn-plätze
	EUR	EUR	EUR	WE	WE	WE	WE	
B – Eigenwohnraumförderung								
Bayer. Wohnungsbauprogramm – Tilgungsdarlehen								
Neubau	300	19.000.900	–	3.000.000	277	25	–	–
Erwerb von vorhandenem Wohnraum	552	29.575.555	–	21.513.200	462	93	–	–
	852	48.576.455	–	24.513.200	739	118	–	–
Bayer. Wohnungsbauprogramm – leistungsfreie Darlehen								
Darlehen zur baulichen Anpassung für Menschen mit Behinderung	2.033	17.693.933	–	–	1.820	213	–	–
	2.033	17.693.933	–	–	1.820	213	–	–
Bayer. Zinsverbilligungsprogramm								
Kombiförderung – Neubau	[247]	–	34.886.200	–	[225]	[22]	–	–
Kombiförderung – Erwerb	[448]	–	50.265.000	–	[374]	[74]	–	–
Einzelförderung – Neubau	78	–	14.438.000	–	70	8	–	–
Einzelförderung – Erwerb	31	–	5.456.900	–	25	6	–	–
	109	–	105.046.100	–	95	14	–	–
Bayern-Darlehen								
Kombiförderung – Neubau	[0]	–	–	–	[0]	[0]	–	–
Kombiförderung – Erwerb	[0]	–	–	–	[0]	[0]	–	–
Einzelförderung – Neubau	–	–	–	–	–	–	–	–
Einzelförderung – Erwerb	–	–	–	–	–	–	–	–
	–	–	–	–	–	–	–	–
Weitere Fördermaßnahmen								
Bayerische Eigenheimzulage	578	–	–	5.758.000	–	–	–	–
Bayerisches Baukindergeld Plus	101	–	–	533.700	–	–	–	–
Umschuldung von Förderdarlehen (Bestandssicherung)	1	–	29.819	–	–	–	–	–
	680	–	29.819	6.291.700	–	–	–	–
Summe B – Eigenwohnraumförderung	3.674	66.270.388	105.075.919	30.804.900	2.654	345	–	–
C – Staats- und Kommunalkreditgeschäft								
Kommunal-darlehen	196	–	567.321.473	–	–	–	–	–
Investkredit Kommunal Bayern	45	–	75.583.000	–	–	–	–	–
Energiekredit Kommunal Bayern	–	–	–	–	–	–	–	–
Inklusionskredit Kommunal Bayern	3	–	1.300.000	–	–	–	–	–
Staatskreditgeschäft Freistaat Bayern	–	–	–	–	–	–	–	–
	244	–	644.204.473	–	–	–	–	–
Förderergebnis 2022	4.288	582.803.708	911.005.657	288.151.355	2.654	345	4.541	992

Die in eckigen Klammern angegebenen Wohneinheiten werden bereits im Bayerischen Wohnungsbauprogramm gefördert. Diese Werte werden nur informativ angezeigt und sind in den Summen nicht enthalten.

7 Rechtliche Grundlagen

Richtlinie für die Förderung von Investitionen zur Schaffung von besonderen Wohnformen im Sinne des § 42 a SGB XII (ehemalige stationäre Einrichtungen) für Menschen mit Behinderung im Rahmen der Konversion von Komplexeinrichtungen; Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Familie, Arbeit und Soziales vom 1. Oktober 2021, Az. II1/6434.01-1/107 (BayMBl. Nr. 738).

Gesetz über die Bayerische Landesbank (BayLaBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 2003 (GVBl. S. 54, ber. S. 316, BayRS 762-6-F), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 328 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98), in Kraft getreten am 1. Mai 2019.

Satzung der Bayerischen Landesbank vom 24. Juni 2013 (Bayerischer Staatsanzeiger Nr. 26 vom 28. Juni 2013), zuletzt geändert gemäß Veröffentlichung im Bayerischen Staatsanzeiger Nr. 36 vom 9. September 2022.

Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) vom 10. April 2007 (GVBl. S. 260, BayRS 2330-2-B), das zuletzt durch § 1 der Verordnung vom 1. Juli 2023 (GVBl. S. 508) geändert worden ist.

Zweites Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149). Das II. WoBauG wurde durch Art. 2 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) zum 1. Januar 2002 außer Kraft gesetzt, gilt jedoch gemäß § 48 des Wohnraumförderungsgesetzes und Art. 24 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes in Teilen weiter.

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Art. 12 Abs. 15 Bürgergeld-G vom 16. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2328).

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen in Bayern (Bayerisches Wohnungsbindungsgesetz – BayWoBindG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juli 2007 (GVBl. S. 562, 781; 2011 S. 115, BayRS 2330-3-B), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 267 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98).

Wohnraumförderungsbestimmungen 2022 (WFB 2022) in der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 16. März 2022 (BayMBl. Nr. 204).

Wohnraumförderungsbestimmungen 2023 (WFB 2023) in der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 13. April 2023 (BayMBl. Nr. 206), die durch Bekanntmachung vom 1. Februar 2024 (BayMBl. Nr. 86) geändert worden ist.

Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Absatz 2 des zweiten Gesetzes über die Bereinigung von Bundesrecht im Zuständigkeitsbereich des BMJ vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Änderung telekommunikationsrechtlicher Regelungen vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280).

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern über das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum vom 3. Januar 2005 (AllMBl. S. 9), die zuletzt durch Bekanntmachung vom 1. Dezember 2023 (BayMBl. Nr. 630) geändert worden ist.

Verordnung zur Ausführung der Sozialgesetze (AVSG) vom 2. Dezember 2008 (GVBl. S. 912, 982, BayRS 86-8-A/G), zuletzt geändert durch §§ 2 und 3 der Verordnung vom 15. November 2023 (GVBl. S. 616).

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr über die Richtlinien für das Darlehensprogramm zur Schaffung von effizientem Mietwohnraum (EMWR) vom 2. Mai 2022 (BayMBl. Nr. 308).

Richtlinien für die Gewährung eines Zuschusses zum Bau oder Erwerb von Wohnraum zu eigenen Wohnzwecken (Bayerische Eigenheimzulagen-Richtlinien – EHZR), Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 7. August 2018, Az. 31-4740-7-2 (AllMBl. S. 554), außer Kraft getreten am 31. Dezember 2020.

Richtlinien für die Gewährung des Baukindergelds Plus zum Bau oder Erwerb von selbst genutztem Wohnraum für Familien mit Kindern und Alleinerziehende in Bayern (Baukindergeld-Plus-Richtlinien – BayBauKGPR), Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 14. September 2018, Az. 31-4740.4-2-2 (AllMBl. S. 905), außer Kraft getreten am 31. Dezember 2020.

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr über die Richtlinien für das Darlehensprogramm der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt zur Förderung der Modernisierung von Gebäuden von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG Modernisierungsprogramm – BayModWEG) vom 21. Juli 2022 (BayMBl. Nr. 464).

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration über die Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen des Freistaates Bayern zur Förderung des organisierten Sports (Sportförderrichtlinien – SportFÖR) vom 5. Dezember 2022 (BayMBl. Nr. 714).

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr über die Richtlinien für das Bayerische Modernisierungsprogramm (BayModR) vom 9. März 2022 (BayMBl. Nr. 201), die durch Bekanntmachung vom 14. April 2023 (BayMBl. Nr. 217) geändert worden ist.

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr über die Richtlinien für die Förderung von Wohnraum für Studierende (StudR 2021) vom 22. Juni 2021 (BayMBl. Nr. 506).

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr über die Richtlinien für die Förderung von Wohnraum für Studierende (StudR 2023) vom 4. August 2023 (BayMBl. Nr. 441).

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen über die Richtlinien für die Zusatzförderung im Rahmen der staatlichen Wohnungsfürsorge (Bayerische Zusatzförderungsrichtlinien – BayZfR) vom 30. September 2005 (FMBl. S. 181), die zuletzt durch Bekanntmachung vom 22. Mai 2019 (BayMBl. Nr. 205) geändert worden ist.

Richtlinien für die Übernahme von Staatsbürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens (Art. 1 Abs. 1 Nr. 3 BÜG), Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien der Finanzen und des Innern vom 5. März 2003 (FMBl. S. 112), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 3. Februar 2010 (FMBl. S. 84).

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr über die Richtlinien für das kommunale Förderprogramm zur Schaffung von Mietwohnraum in Bayern (Kommunales Wohnraumförderungsprogramm – KommWFP) vom 22. Dezember 2015 (AllMBl. 2016 S. 3), die zuletzt durch Bekanntmachung vom 8. Dezember 2023 (BayMBl. 2024 Nr. 6) geändert worden ist.

Bestimmungen für die Förderung des Baus und Erwerbs von Wohnraum für Staatsbedienstete des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat vom 2. August 2022 (Gz. 24 – VV 8070- 2/4).

Bestimmungen für die Förderung des Baus und Erwerbs von Wohnraum für Staatsbedienstete (FöWoS) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat vom 1. August 2023 (Gz. 24 – VV 8070- 2/4).

8 Verwaltungsorgane

BayernLabo-Ausschuss

Gemäß § 24 a der Satzung der BayernLB ist ein Ausschuss für Angelegenheiten der BayernLabo aus dem Aufsichtsrat der BayernLB zu bilden. Dieser beschließt über sämtliche im Zuständigkeitsbereich des Aufsichtsrats stehende Entscheidungen in Bezug auf die BayernLabo.

Harald Hübner

Vorsitzender im BayernLabo-Ausschuss
Ministerialdirektor
Bayerisches Staatsministerium der Finanzen
und für Heimat, München

Judith Steiner

Stellvertretende Vorsitzende des
BayernLabo-Ausschusses
Ministerialdirigentin
Bayerisches Staatsministerium der Finanzen
und für Heimat, München

Prof. Dr. Roland Fleck

Geschäftsführer
NürnbergMesse GmbH, Nürnberg

Erwin Schneider

Landrat, Altötting

Dr. Klaus-Peter Potthast

Ministerialdirigent
Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie,
München
Ab 1. März 2024

Dr. Ulrike Wolf-Prexler

Ministerialdirektorin
Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie,
München
Bis 31. Januar 2024

Vorstand der BayernLB

Stephan Winkelmeier

Vorsitzender
Corporate Center
Group Treasury
Deutsche Kreditbank Aktiengesellschaft

Marcus Kramer

CRO
Risk Office

Dr. Markus Wiegelmann

CFO/COO
Financial Office
Operating Office

Johannes Anschott

Corporates & Markets

Gero Bergmann

Immobilien & Sparkassen/Finanzinstitutionen
Bayerische Landesbodenkreditanstalt
Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien
Assetmanagement
BayernInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft
mbH

Mit der Geschäftsführung der BayernLabo sind auf Vorstandsebene gemäß § 24 Abs. 1 der Satzung der BayernLB betraut:

Gero Bergmann

Ressortleiter für die BayernLabo

Johannes Anschott

Vertreter für die BayernLabo

Geschäftsleitung der BayernLabo

Gemäß Art. 19 des Gesetzes über die Bayerische Landesbank werden die Geschäfte der BayernLabo von einer Geschäftsleitung geführt. Im Berichtsjahr bestand die Geschäftsleitung aus:

Dr. Ulrich Klein

Sprecher der Geschäftsleitung

Christian Wunderlich

Mitglied der Geschäftsleitung

9 Ihre Ansprechpartner

Geschäftsleitung



Dr. Ulrich Klein
Sprecher der Geschäftsleitung

Telefon +49 89 2171-280000
ulrich.klein@bayernlabo.de



Christian Wunderlich
Mitglied der Geschäftsleitung

Telefon +49 89 2171-28050
christian.wunderlich@bayernlabo.de

Eigenwohnraumförderung Neugeschäft



Christian Ortmaier
Abteilungsleiter

Telefon +49 89 2171-28074
christian.ortmaier@bayernlabo.de

Mietwohnraumförderung



Rainer Wimmer
Abteilungsleiter

Telefon +49 89 2171-28088
rainer.wimmer@bayernlabo.de

Kommunalkredite



Wolfgang Schmidt
Abteilungsleiter

Telefon +49 89 2171-22004
wolfgang.schmidt@bayernlabo.de

Investor Relations



Florian Ruhland
Abteilungsleiter

Telefon +49 89 2171-28059
florian.ruhland@bayernlabo.de

10 Bildnachweis

Gero Bergmann, Mitglied des Vorstands der BayernLB Foto: BayernLB	Seite 4
Christian Bernreiter, MdL, Staatsminister für Wohnen, Bau und Verkehr Foto: © StMB/Atelier Krammer	Seite 5
Albert Füracker, MdL, Staatsminister der Finanzen und für Heimat Foto: StMFH	Seite 6
IGEWO-Siedlung, Augsburg-Haunstetten Wohngebäude mit 54 Wohneinheiten, Augsburg-Haunstetten Einkommensorientierte Förderung Bauherr: IGEWO GmbH & Co. Wohnungsunternehmen KG, München Fotos: Götz Hadlich + Popp Streib Architekten, München	Seiten 14, 49 und 90
IGEWO-Siedlung, Augsburg-Haunstetten Fotos: 317 Stadt- und Freiraumplanung, Landsberg a. Lech	Seiten 15 und 16
Hollerhof Münchsmünster Landesbehindertenplan Bauherr: Verein für Körper- und Mehrfachbehinderte e. V. „Hollerhaus“, Ingolstadt Planer: eap Architekten und Stadtplaner PartGmbH, München Fotos: EJM Hollerhaus gGmbH, Ingolstadt	Seiten 18 und 57
Münchner Marienplatz Zukunftsbild 2045 www.realutopien.de , Reinventing Society & Wire Collective (CC BY-NC-SA 4.0)	Seite 20
Christian Wunderlich, Mitglied der Geschäftsleitung der BayernLabo, Dr. Amparo Hausherr-Bohn, Abteilungsleiterin Organisations- und Grundsatzaufgaben Foto: BayernLabo	Seite 22
Schulung der Bewilligungsstellen in der BayernLabo, München Foto: BayernLabo	Seite 25
BayernLabo – historische Fotos linker Bildrand Fotos: Stadtarchiv München, BayernLB – historisches Archiv, BayernLabo	Seite 26
BayernLabo vor, während und nach dem Umbau, München Fotos: BayernLabo	Seiten 26 und 27

Neubau einer Förderstätte mit 42 Plätzen sowie eines Wohnheims für Menschen mit Behinderung mit 24 Wohnplätzen für Förderstättengänger, Regensburg
Landesbehindertenplan
Bauherr: Blindeninstitutsstiftung Würzburg, Würzburg
Planer: Georg.Scheel.Wetzel Architekten, Berlin
Foto: Stefan Müller, Berlin

Seite 31

Seniorenwohnen – Neubau von 24 öffentlich geförderten Mietwohnungen, Garmisch-Partenkirchen
Einkommensorientierte Förderung
Bauherr: LongLeif GaPa gemeinnützige GmbH, Garmisch-Partenkirchen
Planer: H2M Architekten, München/Kulmbach
Fotos: Sebastian Schels, München

Seiten 35, 54 und 78

Wohnquartier Regenstauf
Einkommensorientierte Förderung
Bauherr: Katholisches Wohnungsbau- und Siedlungswerk der Diözese Regensburg GmbH, Regensburg
Planer: Blasch Architekten Regensburg, Regensburg
Fotos: Manfred Blasch, Regensburg

Seiten 38 und 46

Kommunaler Wohnungsbau „Großer Berg“, Olching
Kommunales Wohnraumförderungsprogramm
Bauherr: Stadt Olching
Planer: Hirner & Riehl Architekten, München
Fotos: Sebastian Schels, München

Seiten 41 und 75

Mehrgenerationenwohnen in Penzberg
Einkommensorientierte Förderung
Bauherr: MARO Genossenschaft eG, Ohlstadt
Planer: Brems Manfred und Asanger-Strobl Petra, Peiting
Foto: Tanja Schmid, MARO Genossenschaft, München

Seite 51

Studentenwohnheim Deggendorf
Förderung von Wohnraum für Studierende
Bauherr: Studentenwerk Niederbayern/Oberpfalz
Planer: karlundp Gesellschaft von Architekten mbH, München
Foto: Connolly Weber Photography GbR, München

Seiten 61 und 94

Neubau Kindergarten Vierkirchen
Investkredit Kommunal Bayern
Bauherr: Gemeinde Vierkirchen
Planer: Architekturbüro Obereisenbuchner, Pfaffenhofen a. d. Ilm
Foto: BayernLabo

Seite 65

<p>Neubau Bauhof, Pelletheizung, Gemeinde Witzmannsberg Investkredit Kommunal Bayern Bauherr: Gemeinde Witzmannsberg Planer: Bauverwaltung Gemeinde Witzmannsberg Foto: Gemeinde Witzmannsberg</p>	Seite 67
<p>Geschosswohnungsbau Am Terrassenpark, Würzburg Einkommensorientierte Förderung Bauherr: Ruth, Sabine und Daniela Reinfurt GbR, Würzburg Planer: Grübel Architekten, Neu-Isenburg Foto: Regierung von Unterfranken, Würzburg</p>	Seite 72
<p>Kommunaler Wohnungsbau, Gemeinde Warngau Kommunales Wohnraumförderungsprogramm Bauherr: Gemeinde Warngau Planer: Werkbureau_Architekten + Stadtplaner, München Foto: Werkbureau_Architekten + Stadtplaner, München</p>	Seite 82
<p>Dr. Ulrich Klein, Sprecher der Geschäftsleitung der BayernLabo Foto: BayernLabo</p>	Seite 130
<p>Christian Wunderlich, Mitglied der Geschäftsleitung der BayernLabo Foto: BayernLabo</p>	Seite 130
<p>Christian Ortmaier, Abteilungsleiter Eigenwohnraumförderung Neugeschäft, BayernLabo Foto: BayernLabo</p>	Seite 130
<p>Rainer Wimmer, Abteilungsleiter Mietwohnraumförderung, BayernLabo Foto: BayernLabo</p>	Seite 130
<p>Wolfgang Schmidt, Abteilungsleiter Kommunalkredite Bayern, BayernLabo Foto: BayernLabo</p>	Seite 131
<p>Florian Ruhland, Abteilungsleiter Investor Relations, BayernLabo Foto: BayernLabo</p>	Seite 131

11 Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AllMBL	Allgemeines Ministerialblatt
AOF	Aufwendungsorientierte Förderung
APP	Asset Purchase Programme
Art.	Artikel
Az.	Aktenzeichen
BayBauKGPR	Baukindergeld-Plus-Richtlinien
BayernLabo	Bayerische Landesbodenkreditanstalt
BayernLB	Bayerische Landesbank
BKG+	Bayerisches Baukindergeld Plus
BayLaBG	Gesetz über die Bayerische Landesbank (Bayerisches Landesbank-Gesetz)
BayMBL	Bayerisches Ministerialblatt
BayModR	Richtlinien für das Bayerische Modernisierungsprogramm
BayModWEG	Richtlinien für das Darlehensprogramm der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt zur Förderung der Modernisierung von Gebäuden von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG-Modernisierungsprogramm)
BayRS	Bayerische Rechtssammlung
BayWoBindG	Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen in Bayern (Bayerisches Wohnungsbindungsgesetz)
BayWoFG	Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz
BayZfR	Richtlinien für die Zusatzförderung im Rahmen der staatlichen Wohnungsfürsorge (Bayerische Zusatzförderungsrichtlinien)
BEG	Bundesförderung für effiziente Gebäude
BEG WG	Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude
BEG EM	Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen
BetrKV	Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung)
BGBL	Bundesgesetzblatt
BIP	Bruttoinlandsprodukt

BMJ	Bundesministerium der Justiz
BÜG	Gesetz über die Übernahme von Staatsbürgschaften und Garantien des Freistaates Bayern
CPI	Consumer Price Index, Verbraucherpreisindex
CRR	Capital Requirements Regulation
CTA	Contractual Trust Agreement
DEAP	Digitaler Expertenarbeitsplatz Kredit
DRRM	Dezentraler Reputationsrisiko-Manager
DSGVO	Datenschutz-Grundverordnung
EHZR	Richtlinien für die Gewährung eines Zuschusses zum Bau oder Erwerb von Wohnraum zu eigenen Wohnzwecken (Bayerische Eigenheimzulagen-Richtlinien)
EIB	Europäische Investitionsbank
EnMWR	Richtlinien für das Darlehensprogramm zur Schaffung von energieeffizientem Mietwohnraum
EOF	Einkommensorientierte Förderung
ESG	Environmental Social Governance
EU	Europäische Union
EZB	Europäische Zentralbank
Fed	US-Notenbank der Vereinigten Staaten von Amerika
FMBL	Amtsblatt des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat
GEG	Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz)
GVBL	Gesetz- und Verordnungsblatt
HGB	Handelsgesetzbuch
HVPI	Harmonisierter Verbraucherpreisindex
II. BV	Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung)

II. WoBauG	Zweites Wohnungsbaugesetz (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz)
ISS	Institutional Shareholder Services
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
KISS	Kundeninformations- und Servicesystem
KommWFP	Kommunales Wohnraumförderungsprogramm
LNG	Liquified Natural Gas
LR	Landwirtschaftliche Rentenbank
MW	Mietwohnung
OT	Ortsteil
OZG	Gesetz zur Verbesserung des Onlinezugangs zu Verwaltungsleistungen (Onlinezugangsgesetz)
PEPP	Pandemic Emergency Purchase Programme
SDGs	Sustainable Development Goals
SGB	Sozialgesetzbuch
SportFÖR	Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen des Freistaats Bayern zur Förderung des organisierten Sports (Sportförderrichtlinien)
StMB	Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
StMFH	Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat
StudR	Richtlinien für die Förderung von Wohnraum für Studierende
TLTRO	Targeted Longer-Term Refinancing Operations
USA	United States of America
VPI	Verbraucherpreisindex
WE	Wohneinheit
WFB	Wohnraumförderungsbestimmungen
WoFG	Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz)
WoFlV	Wohnflächenverordnung
z. B.	zum Beispiel

Impressum

Herausgeber:

Bayerische Landesbodenkreditanstalt
Brienner Straße 16, 80333 München
bayernlabo@bayernlb.de
bayernlabo.de

Redaktion:

Barbara Schatz
Telefon +49 89 2171-28164
Leonhard Maximilian Schmid
Telefon +49 89 2171-28181
Telefax +49 89 2171-600560

Gestaltung und Herstellung:

Inhouse produziert mit firesys

Der Jahresbericht erscheint auch in englischer Sprache.

Wir weisen darauf hin, dass das vorliegende Werk urheberrechtlich geschützt ist. Eine Verwertung des Werks außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts ist ohne unsere ausdrückliche Zustimmung unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Werbewiderspruch

Sollten Sie von uns künftig keine weitere Werbung wünschen, teilen Sie uns dies bitte mit. Hierfür können Sie sich an die im Sinne des Art. 21 Abs. 2 DSGVO (Widerspruchsrecht) verantwortliche Stelle wenden:

Bayerische Landesbank
Konzernentwicklung & Transformation
Brienner Straße 18, 80333 München
Telefon +49 89 2171-21161
Telefax +49 89 2171-21250
kontakt@bayernlb.de

München, April 2024

Bayerische Landesbodenkreditanstalt
Das Förderinstitut der BayernLB
Brienner Straße 16
80333 München
bayernlabo.de