

Jahresbericht 2022

BayernLabo auf einen Blick

Erfolgszahlen nach HGB

in Mio. EUR	01.01. – 31.12.2022	01.01. – 31.12.2021
Zins- und Provisionsüberschuss	77	83
Verwaltungsaufwendungen	69	65
Jahresüberschuss	0	38

Bilanzzahlen nach HGB

in Mio. EUR	31.12.2022	31.12.2021
Bilanzsumme	21.051	21.092
Kreditvolumen	16.713	17.230
Verbindlichkeiten (einschließlich Emissionen)	13.054	13.476
Treuhandverbindlichkeiten	5.592	5.308
Ausgewiesene Eigenmittel	2.313	2.255

Aktuelles Rating

Moody's	2022	2021
Langfrist-Rating	Aaa	Aaa
Kurzfrist-Rating	P-1	P-1
Ausblick	stabil	stabil

Institutional Shareholder Services	2022	2021
ESG-Rating	Prime	Prime

Neugeschäft

in Mio. EUR	01.01. – 31.12.2022	01.01. – 31.12.2021
Darlehens- und Zuschusszusagen	1.782	2.439
Anzahl der geförderten Wohnungen und Wohnplätze	8.532	11.953

Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen

Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen	31.12.2022	31.12.2021
Anzahl, gesamt	233	265
Weiblich	141	157
Männlich	92	108

Inhalt

Grußworte	4
01 Die BayernLabo	7
02 Highlights	12
03 Die Wohnraumförderung im Überblick	21
04 Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern	26
05 Förderung von Eigenheimen und selbst genutzten Eigentumswohnungen	35
06 Förderung von Wohnungseigentümergeinschaften	42
07 Förderung von Menschen mit Behinderung	45
08 Weitere Fördermaßnahmen	49
09 Das Staats- und Kommunalkreditgeschäft	54
10 Finanzbericht	61
11 Ausblick	85
12 Anhang	91

Grußworte



Gero Bergmann

Liebe Leserinnen und Leser des Jahresberichtes 2022 der BayernLabo!

Das Jahr 2022 war ein herausforderndes Geschäftsjahr für die BayernLabo. Der Beendigung der Pandemie und leichter gesamtwirtschaftlicher Erholung stand eine geopolitisch unsichere Lage verbunden mit Inflations- und Zinsanstiegen gegenüber, die sich insbesondere auf das Baugewerbe negativ auswirkten. Die BayernLabo war zusätzlich mit der Unsicherheit der Neuausrichtung der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG-Förderung) konfrontiert. Somit war die Geschäftsentwicklung 2022 erwartungsgemäß von einer insgesamt Reduzierung der Zusagen der Fördermittel geprägt.

Gleichwohl können wir sagen, die Klippen erfolgreich umschifft zu haben. 8.532 Wohnungen und Wohnplätze wurden mit insgesamt 1.137,8 Mio. Euro an Darlehen und Zuschüssen aus Mitteln des Freistaats Bayern und der BayernLabo für die Wohnraumförderung gefördert. Die Fördersumme lag damit das fünfte Mal in Folge über 1 Mrd. Euro. Auch das Kommunalkreditgeschäft, das in einem sehr wettbewerbsintensiven Markt unterwegs und rückläufig war, behauptete seinen Marktanteil von 40 Prozent und blieb Marktführer in Bayern. 644,2 Mio. Euro flossen im Jahr 2022 in die Finanzierung von Investitionen in die allgemeine und kommunale Infrastruktur.

So wie man beim Segeln bei unruhigem Wetter auch einmal nass werden kann, so muss man dennoch das Ziel im Auge haben und Kurs halten. Die Gesellschaft, die Umwelt, der Markt – alles ist in ständiger Veränderung. Ohne Veränderungen kann auch ein Unternehmen nicht überleben. Lesen Sie im Kapitel „Highlights“ über die internen Innovationen der BayernLabo, über die Auflage nachhaltiger Förderprogramme und eine Wohnanlage in Holz-Hybrid-Bauweise, die weitgehend CO₂-neutral gebaut wurde.

Die BayernLabo wird auch in Zukunft die nachhaltige Entwicklung Bayerns begleiten und dabei ihre gesellschaftliche und unternehmerische Verantwortung wahrnehmen. Der Freistaat Bayern kann sich bei der Erfüllung dieses öffentlichen Auftrages auf die Leistungen und das Angebot der BayernLabo als Organ der staatlichen Wohnungspolitik und Kommunalbank verlassen. Ich wünsche Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, eine interessante Lektüre.

Gero Bergmann

Mitglied des Vorstands der Bayerischen Landesbank



Christian Bernreiter

Bezahlbares Wohnen ist die soziale Frage unserer Zeit. Mir ist wichtig, dass die Menschen in ganz Bayern gut leben können. Das gilt für die Stadt und den ländlichen Raum. Dieses Ziel erreichen wir nur gemeinsam mit den Kommunen und unseren Partnern in der Baubranche.

Die Rahmenbedingungen für den Bau bezahlbarer Wohnungen sind schwierig. Steigende Bau- und Energiekosten, unsichere Förderungen auf Bundesebene, die Inflation und der Fachkräftemangel stellen Bauherren vor Herausforderungen. Viele Wohnungsbauvorhaben wurden verschoben oder gestoppt.

Bayern steht für Stabilität und Planungssicherheit. Im Januar haben wir den „Wohnbau-Booster Bayern“ auf den Weg gebracht. Damit entwickeln wir die bayerischen Wohnraumförderprogramme weiter und stärken den Wohnungsbau:

- Wir verdoppeln in der Mietwohnraumförderung die objektabhängigen Darlehen von 25 auf 50 Prozent mit einem Zinssatz von 0,5 Prozent pro Jahr über die gesamte Laufzeit.
- Wir erhöhen im Mietwohnungsbau den allgemeinen Zuschuss von 500 auf bis zu 600 Euro pro Quadratmeter.
- Wir fördern 100 Euro pro Quadratmeter extra beim Bau von Mietwohnungen im Ortskern.
- Wir verlängern das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm sukzessive bis 2030 und erhöhen den Zuschuss für Kommunen bei den Maßnahmen im Bestand von 30 auf 40 Prozent.
- Wir verlängern die Belegungsbindungen.
- Wir erhöhen in der Eigenwohnraumförderung den Zweiterwerbszuschuss von 30.000 auf bis zu 50.000 Euro und den Kinderzuschuss von 5.000 auf 7.500 Euro pro Kind.

2023 stehen in der bayerischen Wohnraumförderung erstmals rund 1 Mrd. zur Verfügung. Gemeinsam mit der BayernLabo werden wir den schwierigen Rahmenbedingungen entgegenwirken und Wohnungsbauvorhaben bestmöglich unterstützen.

Ich danke der BayernLabo für ihr Engagement und freue mich auf die weitere erfolgreiche Zusammenarbeit. Lassen Sie uns gemeinsam Bayern gestalten!

Ihr

Christian Bernreiter

Bayerischer Staatsminister für Wohnen, Bau und Verkehr



Albert Füracker

Die globalen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklungen der letzten Jahre haben uns verstärkt vor Augen geführt, dass Wohnraum ein wichtiges, jedoch begrenztes Gut ist, das dringend eines zukunftsfähigen Ausbaus bedarf. Egal, ob in Ballungszentren oder im ländlichen Raum – die Nachfrage nach Wohnraum ist eines der zentralen Anliegen unserer Zeit.

Die Bayerische Staatsregierung legt daher besonderes Augenmerk auf die Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum. Angesichts des großen und durch den massiven Zuzug der letzten Jahre noch verstärkten Bedarfs wird in Bayern einiges unternommen, um den Wohnungsbau zügig voranzutreiben. Durch entsprechende Wohnraumprogramme und Wohnraumförderungen tritt die Bayerische Staatsregierung dem angespannten Wohnungsmarkt tatkräftig entgegen. Im Jahr 2022 wurden vom Freistaat dafür insgesamt 864,2 Mio. Euro an Fördermitteln zur Verfügung gestellt.

Die BayernLabo ist als zuverlässige und erfahrene staatliche Institution eine der tragenden Säulen im bayerischen Wohnungsbau. Sie treibt die Umsetzung und Verwirklichung dieser Programme mit innovativem Einsatz und zielgerichteter Förderung voran. Damit werden die Menschen in Bayern unterstützt, ihr Grundbedürfnis nach einem eigenen Zuhause zu erfüllen. Ich danke daher allen Mitwirkenden der BayernLabo für ihr umfassendes Engagement!

Ihr

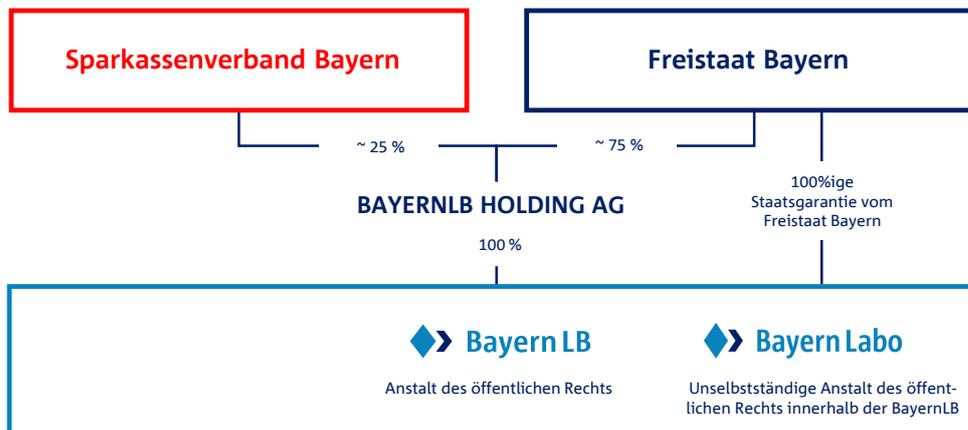
Albert Füracker
Bayerischer Staatsminister der Finanzen und für Heimat

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 allgemeine kommunale und soziale Infrastruktur mit individuell zugeschnittenen klassischen Kommunalkrediten und in Zusammenarbeit mit der KfW mit eigenen Förderprogrammen. Sie bietet Staatskredite für den Freistaat an. Die Bayerische Staatsregierung kann der BayernLabo auch weitere Geschäfte übertragen.²

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 Kreditanstalt für Wiederaufbau (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.

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

² Art. 20 Abs. 3 BayLaBG.

³ Art. 22 Abs. 2 BayLaBG.

⁴ Art. 17 Abs. 1 BayLaBG.

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.

 Bayern Labo	
Wohnraumförderung	Staats- und Kommunalkreditgeschäft
Zielgruppen <ul style="list-style-type: none">• Privatpersonen• Wohnungsgesellschaften, Kommunen und sonstige Investoren• Heimträger• Wohnungseigentümergeinschaften	Zielgruppen <ul style="list-style-type: none">• Bayerische kommunale Gebietskörperschaften• Kommunale Zweckverbände• Schulverbände• Freistaat Bayern
Förderprogramme im Eigenwohnraum <ul style="list-style-type: none">• Bayerisches Wohnungsbauprogramm• Förderung von baulichen Anpassungen an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung• Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm• Eigenheimzulage/Baukindergeld• Wohnungseigentümergeinschaften Förderprogramme im Mietwohnraum <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	Staatskredite Klassische Kommunalkredite Kommunale Förderkredite <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

Innovativ in die Zukunft

„Ohne Veränderungen kann ein Unternehmen nicht überleben.“ Wolfgang Meier, Abteilungsleiter Organisations- und Grundsatzaufgaben

Veränderung ist Teil von uns Menschen, seit es uns gibt. Wir können Veränderungen gestalten, dann werden sie zu Innovationen. Dazu braucht es Authentizität und Mut.

Der Start

Eine erfolgreiche Transformation ist überlebensnotwendig und darf keine einmalige, abgeschlossene Aktion bleiben. Die Entwicklung muss ständig fortschreiten und in die DNA eines Unternehmens übergehen. Die Projekte „Organisationsoptimierung BayernLabo“ und „Zukunftsstrategie BayernLabo 2020“ haben gezeigt, dass die BayernLabo ihre Zukunft sehr erfolgreich von innen heraus selbst gestalten kann. Implikationen von außen wurden dabei frühzeitig antizipiert und in eine nachhaltige Geschäfts- und Risikostrategie überführt. Dieses bisher projektbasierte Vorgehensmodell wurde 2020 in ein kontinuierliches proaktives Innovationsmanagement überführt.

Die Zielsetzung

Es gibt drei Faktoren, die Unternehmen berücksichtigen müssen, wenn sie erfolgreich in ein neues Zeitalter starten wollen: eine stringente Kundenausrichtung, eine kontinuierliche Selbstdiagnose und die Nutzung von Veränderungen für den Unternehmenserfolg. Entsprechend befasst sich das Innovationsmanagement der BayernLabo nicht nur mit Automatisierung und Digitalisierung, sondern identifiziert den Bedarf an neuen Förderprodukten, optimiert die Distributionskanäle, untersucht Potenziale in der Aufbau- und Prozessorganisation und übernimmt eine wichtige Rolle in der Kommunikation nach innen und außen. Die Mehrwerte für die BayernLabo sind die erarbeiteten Verbesserungen, aber auch eine zukunftsorientierte Personalentwicklung von Nachwuchs(führungs)kräften als Wettbewerbsvorteil in einem hart umkämpften Arbeitsmarkt.

Innovationsthemen 2020-2022

- Digitaler Posteingang
- Elektronische Akte
- Geschäftspartner-E-Akte
- Elektronisches Siegel
- Raumkonzept
- Wissensmanagement
- Intranet
- #CLAIM

Die erste Generation

2020 startete der erste zweijährige Zyklus des Innovationsmanagements mit sieben Nachwuchs(führungs)kräften aus sechs verschiedenen Abteilungen der BayernLabo. Die bunte Mischung gewährleistet einen 360-Grad-Blick auf die vielfältigen Themen. Ergänzend umfasst das Innovationsmanagement die fachliche und persönliche Förderung der Teilnehmer*innen durch zielgerichtete Personalentwicklungsmaßnahmen, ein Mentoring sowie eine übergreifende Visibilität innerhalb der BayernLabo und darüber hinaus.

Staffelstabübergabe

Viele Innovationsthemen konnten bereits im ersten Zyklus erfolgreich umgesetzt oder in Projekte überführt werden. Noch nicht abgeschlossene Themen wurden 2022 an die nächste Generation des Innovationsmanagements übergeben. Der Aktualität geschuldet stehen derzeit das neue Geschäftsgebäude der BayernLabo, ein visionäres Arbeitsplatzkonzept sowie die Gewinnung frischer Nachwuchs(führungs)kräfte für die BayernLabo im Fokus.



Von links: Florian Ruhland (Mentor), Thomas Schramm, Jennifer Roth, Michael Grimmer, Carolin Bader (alle zweites Innovationsteam, nicht im Bild: Jasmin Heimgärtner und Maximilian Bauer), Leonhard Schmid, Ingrid Meier (beide erstes Innovationsteam), Wolfgang Meier (Mentor); Foto: BayernLabo

Das Innovationsmanagement der BayernLabo bietet allen Mitarbeitenden die Chance, eigene Ideen einzubringen, die Zukunft mitzugestalten und damit Teil der Veränderungsprozesse zu sein. Mit Bewusstsein und Empathie werden Veränderungen zu Innovationen und für den weiteren Unternehmenserfolg der BayernLabo genutzt. So schließt sich der Kreis für viele weitere Generationen.

Heimatiförderung wird digital – mit dem Serviceportal der BayernLabo

„Wir stehen kurz davor, den digitalen Prozess zur Beantragung der Wohnraumförderung bayernweit einzuführen. Ein durchgängig starkes Engagement, eine iterative Vorgehensweise im Projekt sowie eine enge Kooperation mit dem Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr und den bayerischen Bewilligungsstellen waren dabei die entscheidenden Erfolgsfaktoren.“ **Manuela Sill, Fachliche Projektleitung**

Die fortschreitende Digitalisierung hat im Förderbankenumfeld zu einer wachsenden Nachfrage nach Online-Services geführt. Viele Kunden erwarten mittlerweile, dass sie ihre Bankgeschäfte bequem von zu Hause aus und papierlos erledigen können, und in Zukunft wird diese Tendenz noch zunehmen. Dabei spielt insbesondere auch die Möglichkeit, Online-Anträge zu stellen, eine immer wichtigere Rolle.

In unserer Ausgabe für das Jahr 2021 haben wir das Projekt Kundeninformations- und Servicesystem vorgestellt, mit dem die BayernLabo Antworten auf Fragen nach der digitalen Zukunft gibt. Mit dem Serviceportal soll unter anderem

- die Kundenzufriedenheit in allen Geschäftsfeldern durch digitale Services erhöht,
- die Anforderung des Onlinezugangsgesetzes (OZG) an das zweistufige Bewilligungsverfahren für die Wohnraumförderung in Bayern zentral erfüllt und
- der Grundstein für künftige Digitalisierung in der Wohnraumförderung gelegt werden.

Was war für die bisher erfolgreiche Implementierung entscheidend, was lässt sich daraus lernen und wie geht es weiter?

Mit vereinten Kräften in die digitale Zukunft

Im ersten Halbjahr 2022 haben ausgewählte Bewilligungsstellen gemeinsam mit den Projektmitgliedern die neuen Funktionen des Serviceportals zur Online-Antragstellung getestet. Die Bewilligungsstellen erhielten Zugang zum Serviceportal und wurden gebeten, verschiedene praxisnahe Szenarien zu testen und ihre Erfahrungen und Eindrücke mit dem System zu schildern. Dabei war neben der Funktionalität auch die Usability Testgegenstand. Die engagierten Tester haben dank ihrer großen Fachexpertise maßgeblich mitgeholfen, Fehler aufzuspüren sowie Inhalte zu optimieren, und haben Input für die weiteren Entwicklungen gegeben. Auf Basis der Ergebnisse aus der Testphase wurde der Ablauf der Online-Antragstellung im Serviceportal weiter verbessert und ausgebaut.

Im Dezember 2022 war es schließlich so weit und der digitale Prozess zur Beantragung der Wohnraumförderung konnte in den Pilotbetrieb übergehen. Bei den zehn teilnehmenden Bewilligungsstellen können seitdem Anfragen für die Eigenwohnraumförderung digital gestellt und bearbeitet werden. Den Einstieg in das digitale Antragsverfahren finden Interessenten auf der Homepage der BayernLabo. Im Prozess bis zur Darlehenszusage erhalten sie weiterhin die kompetente, persön-

liche Beratung durch die Bewilligungsstelle – je nach Wunsch komplett online, vor Ort in der Bewilligungsstelle oder als eine Mischung aus beidem.

Wie bereits in der Testphase stehen die am Pilotbetrieb teilnehmenden Bewilligungsstellen und die BayernLabo in engem Austausch, um das System sukzessive weiter zu verbessern. Unser bisheriges Fazit: Die Testphase und der Pilotbetrieb waren bzw. sind sehr wertvolle Elemente, um das Serviceportal bestmöglich an die Bedürfnisse von Kunden, Bewilligungsstellen und Mitarbeitern der BayernLabo anzupassen.

Bessere Qualität dank schrittweiser Einführung

Ein effektives Serviceportal muss neben einer einwandfreien Funktionalität auch eine intuitive Benutzeroberfläche haben, die den Anwendern eine einfache Navigation ermöglicht. Um die Erfolgchancen diesbezüglich zu erhöhen, werden Funktionen in kleinen Schritten entwickelt, getestet und eingeführt. Im Groben wurde dabei diese Reihenfolge eingehalten:

- Verbesserung der teilweise bereits bestehenden Online-Services für Bestandskunden
- Entwicklung und Test des digitalisierten zweistufigen Bewilligungsverfahrens
- Pilotierung und Einführung der Online-Beantragung in der Eigenwohnraumförderung
- Ausblick: Einführung der Online-Beantragung in der Mietwohnraum- und Kommunalförderung

In der Praxis geschieht das noch viel kleinteiliger. So wurden beispielsweise auch während der Testphase und des Pilotbetriebs noch sukzessive Funktionen optimiert oder Details nachgeliefert. Ein solches Vorgehen erfordert Geduld und Flexibilität bei allen Beteiligten. Es zahlt sich aber aus: So kann wichtiges Feedback für Verbesserungen schnell gesammelt und die Qualität insgesamt gesteigert werden.

Der Blick nach vorn

Inzwischen steht die digitale Beantragung in der Eigenwohnraumförderung kurz vor der bayernweiten Einführung. Parallel dazu wird bereits an der Integration weiterer Förderbausteine gearbeitet. Den Kunden im Mietwohnraum- und Kommunalgeschäft wird im Verlauf des Jahres 2023 für ausgewählte Förderprogramme ebenfalls der digitale Antragsweg über das Serviceportal eröffnet.

Auch wenn damit das Projektziel erreicht sein wird, geht es im Serviceportal spannend weiter. In der heutigen Zeit ist es unerlässlich, dass Banken – und damit auch Förderbanken – ihre digitalen Angebote kontinuierlich verbessern, um ihren Kunden und Partnern eine bequeme und effektive Nutzung zu ermöglichen. Durch die Einführung neuer digitaler Services und der Optimierung bestehender Dienstleistungen kann auch künftig die Kundenzufriedenheit und Kundenbindung weiter erhöht werden. Für ein Online-Portal gilt wohl dasselbe wie für den Garten eines frischgebackenen und glücklichen Hausbesitzers: Es gibt immer etwas zu tun.



Zwar kein Alltag, aber auch so kann Digitalisierung aussehen: Prozess-Design mit Lego Serious Play; Foto: BayernLabo

Der Wohnbau-Booster Bayern

„Mit dem Wohnbau-Booster Bayern greifen wir die erfolgreichen Ansätze aus dem Wohnungspakt Bayern auf und werden damit zum Stabilitätsanker in schwierigen Zeiten.“ Christian Bernreiter,

Bayerischer Staatsminister für Wohnen, Bau und Verkehr



Christian Bernreiter, Bayerischer Staatsminister für Wohnen, Bau und Verkehr; Foto: StMB

Mit dem Wohnbau-Booster Bayern, den die Bayerische Staatsregierung im Januar 2023 beschlossen hat, verbessern wir unsere bestehenden Förderprogramme deutlich. Davon profitieren sowohl Privatleute beim Bau oder Erwerb der eigenen vier Wände als auch Unternehmen, die bezahlbaren Mietwohnraum schaffen wollen.

Neue Möglichkeiten im Rahmen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms

Im Mietwohnungsbau verdoppelt sich das objektabhängige Darlehen von bisher 25 Prozent auf durchschnittlich 50 Prozent der Kostenobergrenze. Den attraktiven Zinssatz von 0,5 Prozent pro Jahr über die gesamte Laufzeit behalten wir bei.

Außerdem erhöhen wir erneut den allgemeinen Zuschuss und führen einen neuen Zuschuss ein für Mietwohnungen, die in Ortskernen gebaut werden. So stärken wir unsere Zentren auch als Wohnstandorte, insbesondere im ländlichen Raum.

Bei der Eigentumsförderung liegt unser Fokus vor allem auf Familien, daher erhöhen wir den bereits bestehenden Kinderzuschuss von 5.000 auf 7.500 Euro pro Kind. Auch der Zweiterwerb von Immobilien kann mit einem angehobenen Zuschuss in Höhe von bis zu 50.000 Euro gefördert werden.



Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP)

Als starkes Zeichen für unsere Kommunen, die bezahlbaren Wohnraum schaffen wollen, werden wir die bestehenden Förderrichtlinien schrittweise bis zum Jahr 2030 verlängern. Gleichzeitig führen wir zusätzlich einen Förderbonus von 10 Prozent der förderfähigen Kosten ein, wenn bestehende Bausubstanz genutzt wird.

Bayerisches Modernisierungsprogramm (BayMod)

Für Investitionen in bestehende Wohngebäude erhöht sich der allgemeine Zuschuss im Bayerischen Modernisierungsprogramm auf bis zu 300 Euro pro Quadratmeter. Der Zinssatz für das Förderdarlehen wird zusätzlich um rund 2 Prozent vergünstigt.

Mit dem Wohnbau-Booster Bayern verbessern wir unsere Förderprogramme und sorgen so für Stabilität und Planungssicherheit im geförderten Wohnungsbau.

Die Verbesserungen wurden bereits in den neuen Wohnraumförderungsbestimmungen 2023 (WFB 2023) zum 3. Mai 2023 und in den neuen Richtlinien zum KommWFP und BayMod zum 10. Mai 2023 umgesetzt. Durch eine möglichst frühzeitige Kommunikation der verbesserten Förderbedingungen haben wir sichergestellt, dass Projekte ohne Unterbrechung weiter laufen konnten. Die rasche Umsetzung sorgt für die dringend benötigte Planungssicherheit und stärkt das Vertrauen in die bayerische Wohnraumförderung.

Bayern-Darlehen

Die Bildung von Wohneigentum ist neben der Mietwohnraumförderung ein zentrales Anliegen der Bayerischen Staatsregierung. Wir entwickeln deshalb das Zinsverbilligungsprogramm weiter zu einem Bayern-Darlehen. Die Zinssätze werden um 1,5 Prozentpunkte bei Neubau und Ersterwerb abgesenkt und beim Zweiterwerb von Bestandsgebäuden um weitere 0,5 Prozentpunkte. Ein weiterer Baustein sind Bürgschaften des Freistaates für Bankdarlehen, die den erforderlichen Eigenmitteleinsatz reduzieren.

Wir verbessern damit die Rahmenbedingungen für die Realisierung des Traums vom Eigenheim vieler Familien, die damit gleichzeitig fürs Alter vorsorgen.

Um die Förderungen zu erhalten, müssen verschiedene Kriterien erfüllt werden. Die genauen Förderbedingungen und Informationen zur Beantragung finden Sie auf der Homepage unter: www.wohnen.bayern.de.

Nachhaltige Holz-Hybrid-Bauweise – 88 Wohnungen zu bezahlbaren Mieten

„Das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm schafft bezahlbaren Wohnraum in den Kommunen. Insbesondere in Kombination mit nachhaltiger Bauweise können Projekte mit Vorbildcharakter wie in Utting realisiert werden.“ Wolfgang Schmidt, Abteilungsleiter Kommunalkredit

Eine besondere Maßnahme wurde im Rahmen des Kommunalen Wohnraumförderungsprogramms (KommWFP) in der Gemeinde Utting am Ammersee realisiert.

Auf dem sogenannten Schmucker-Areal errichtete das Kommunalunternehmen der Gemeinde eine neue Wohnanlage mit 88 geförderten barrierefreien Wohneinheiten in unterschiedlicher Größe. Die insgesamt sechs Häuser der neuen Anlage wurden in Holz-Hybrid-Bauweise errichtet. Bei allen tragenden Wänden und auch den einzelnen Wohnungen kam der Baustoff Holz zum Einsatz – die Anlage konnte damit weitgehend CO₂-neutral gebaut werden.

Erster Bürgermeister der Gemeinde Utting am Ammersee Florian Hoffmann zur Ausführung in Holz-Hybrid-Bauweise: „Die Mieter werden das dank des guten Wohnklimas und auch dank der niedrigen Heizkosten sehr zu schätzen wissen.“



Wohnanlage auf dem Schmucker-Areal in Utting; Foto: © Herbert Stolz

Die Gemeinde Utting setzt damit nicht nur einen wichtigen Akzent für mehr Klimaschutz am Bau, sondern weitet auch ihr Angebot an dringend benötigtem bezahlbarem Wohnraum aus. Das Projekt ist dabei ein wichtiger Bestandteil der kommunalen Daseinsvorsorge.

Dass die Gemeinde Utting selbst als Bauherr auftritt, liegt am kommunalen Wohnraumförderungsprogramm des Freistaats Bayern. Die Gesamtkosten für das Bauvorhaben wurden laut Förderbescheid der Regierung von Oberbayern auf rund 44,5 Mio. Euro beziffert. Hierauf erhält die Gemeinde aus dem Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm einen staatlichen Zuschuss in Höhe von 12,8 Mio. Euro sowie ein zinsvergünstigtes Darlehen der BayernLabo in Höhe von 19 Mio. Euro. Eigentümerin des Gesamtareals und der Wohnungen bleibt die Gemeinde Utting, die damit einen immensen Vermögenswert schafft, wie der Geschäftsführer des ausführenden Kommunalunternehmens der Gemeinde, Florian Zarbo, betonte.



Von links: Florian Hoffmann (Erster Bürgermeister Utting am Ammersee), Michaela Kaniber (Bayerische Staatsministerin für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten), Christian Bernreiter (Bayerischer Staatsminister für Wohnen, Bau und Verkehr); Foto: Stefanie Büchl, StMELF

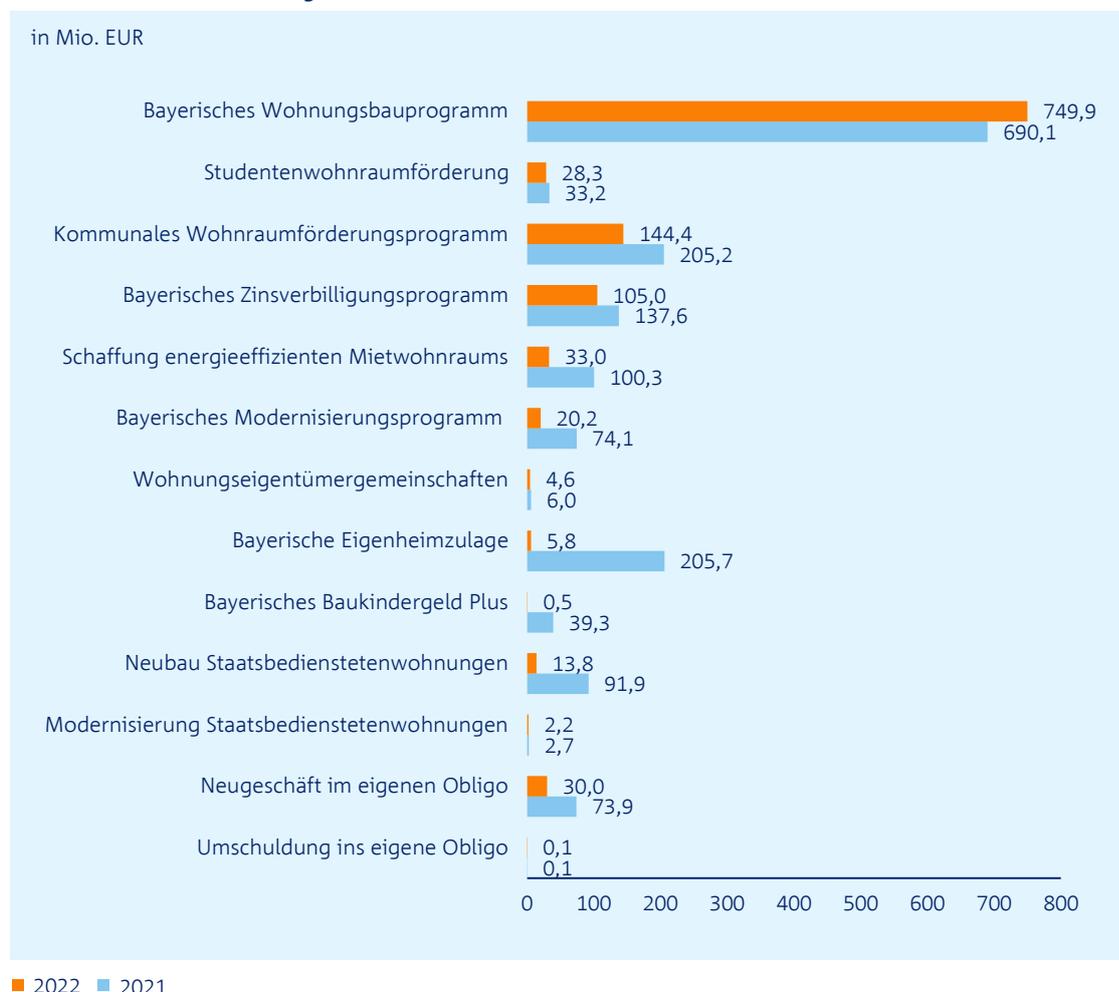
03 Die Wohnraumförderung im Überblick

Die Wohnraumförderung im Überblick

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

Im Jahr 2022 hat die BayernLabo in der Wohnraumförderung insgesamt 1.137,8 Mio. Euro (Vorjahr 1.660,1 Mio. Euro) Darlehen und Zuschüsse zugesagt und 8.532 Wohneinheiten (Vorjahr 11.953) gefördert. Das Neuabschlussvolumen liegt zwar unter dem Wert des Vorjahrs, ist jedoch mit Blick auf die geopolitische unsichere Lage und das gestiegene Zinsniveau den Verhältnissen entsprechend gut.

Darlehens- und Zuschusszusagen



Im Bayerischen Wohnungsbauprogramm betrug das Gesamtzusagevolumen in der Miet- und Eigenwohnraumförderung 749,9 Mio. Euro (Vorjahr 690,1 Mio. Euro), davon entfielen 541,7 Mio. Euro (Vorjahr 550,6 Mio. Euro) auf Darlehen und 208,2 Mio. Euro (Vorjahr 139,5 Mio. Euro) auf Investitionszuschüsse. Im Treuhandgeschäft teilen sich die Darlehen in Tilgungsdarlehen in Höhe von 513,4 Mio. Euro (Vorjahr 378,9 Mio. Euro) und leistungsfreie Darlehen in Höhe von 28,3 Mio. Euro (Vorjahr 31,9 Mio. Euro) auf. Aus eigenen Mitteln wurden im Jahr 2022 keine Darlehen vergeben (Vorjahr 139,8 Mio. Euro). Insgesamt förderten der Freistaat Bayern und die BayernLabo den Bau von 6.433 Wohnungen und Wohnplätzen, davon 3.186 Mietwohnungen, 2.890 Eigenwohnungen sowie 357 Wohnplätze.

Auch Wohnraum für Studierende ist knapp. Für Entspannung sorgten die 591 geförderten Wohnplätze. Es wurden in der Studentenwohnraumförderung 28,3 Mio. Euro Darlehen bewilligt.

Wohnanlage für Studierende, Chiemgaustraße, München
Förderung von Wohnraum für Studierende
Bauherr: Studentenwerk München
Planer: GEIER MAASS ARCHITEKTEN GmbH, Berlin
Foto: © Silvie Tillard, München



Im Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm konnte die BayernLabo insgesamt 144,4 Mio. Euro zusagen und 508 Mietwohnungen fördern. Davon entfielen 76,5 Mio. Euro (Vorjahr 117,0 Mio. Euro) auf Eigenmitteldarlehen und 67,9 Mio. Euro (Vorjahr 88,2 Mio. Euro) auf Investitionszuschüsse aus Haushaltsmitteln.

Im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm wurden Darlehen in Höhe von 105,0 Mio. Euro bewilligt. 33,6 Prozent der Darlehen bzw. 35,3 Mio. Euro (Vorjahr 61,7 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 59,2 Mio. Euro (Vorjahr 69,7 Mio. Euro) bewilligt werden. Zur Stärkung der Eigenwohnraumförderung wurde dieses Programm zusätzlich aus unserem Hause mit einem Sonderkontingent in Höhe von 30 Mio. Euro mit dem günstigeren Zinssatz aus der 15-jährigen Zinsbindung gewährt. Die 10-jährige Zinsbindungsvariante hatte mit Zusagen in Höhe von 10,5 Mio. Euro (Vorjahr 6,2 Mio. Euro) nur noch untergeordnete Bedeutung. Insgesamt wurden Darlehen für 804 eigengenutzte Wohnungen und Häuser zugesagt. Davon wurden gleichzeitig 695 Wohnungen im Bayerischen Wohnungsbauprogramm gefördert.

Ergänzend zur Mietwohnraumförderung im Bayerischen Wohnungsbauprogramm förderte die BayernLabo 2022 die Schaffung von 250 energieeffizienten Mietwohnungen mit einem Volumen von 33,0 Mio. Euro.



**250
energie-
effiziente
Wohnungen
gefördert!**



**Insgesamt 20
Mio. Euro für
nachhaltige
Modernisie-
rungen!**

Im Bayerischen Modernisierungsprogramm lag das Bewilligungsvolumen bei 20,2 Mio. Euro. Davon entfielen 15,5 Mio. Euro (Vorjahr 68,2 Mio. Euro) auf Eigenmitteldarlehen der BayernLabo und 4,7 Mio. Euro (Vorjahr 5,9 Mio. Euro) auf Investitionszuschüsse aus staatlichen Haushaltsmitteln. Es wurden der Bau sowie die Modernisierung und Instandsetzung von 169 Mietwohnungen und 44 Pflegeplätzen unterstützt.

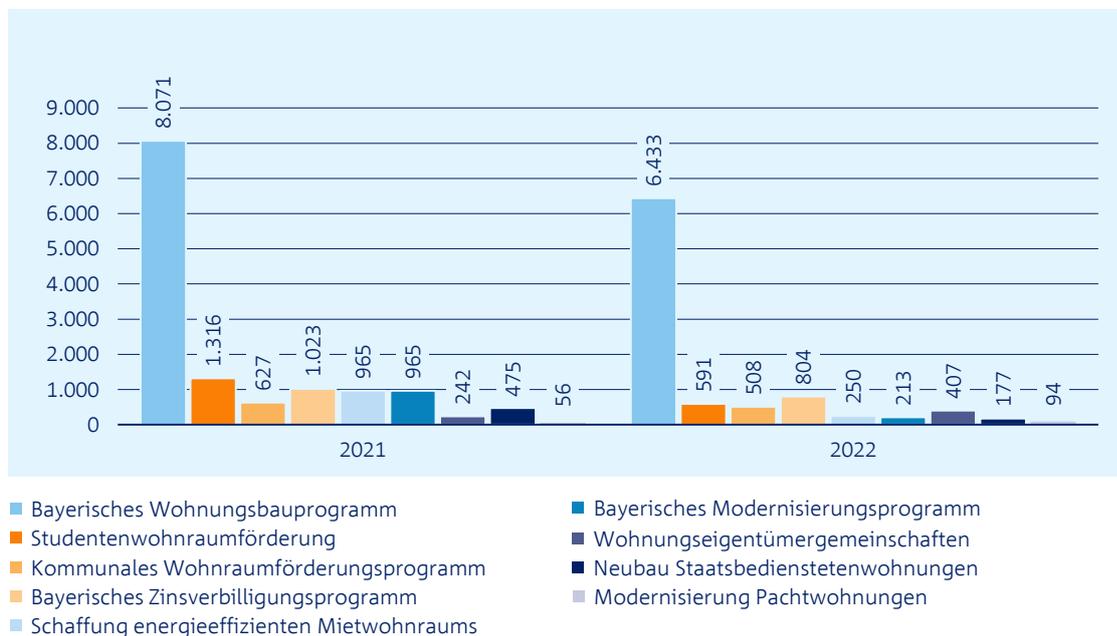
Auch durch die Vergabe von zinsgünstigen Verbandskrediten an Eigentümergemeinschaften wird die Modernisierung von bestehendem Wohnraum gefördert. 2022 konnten mit 4,6 Mio. Euro 407 Wohnungen im Freistaat modernisiert bzw. energieeffizient saniert werden.

Das Bewilligungsvolumen für die Bayerische Eigenheimzulage betrug 5,8 Mio. Euro und für das Baukindergeld Plus 0,5 Mio. Euro. Der Rückgang ist darin begründet, dass die Förderprogramme 2020 ausgelaufen sind und im Berichtsjahr lediglich die noch im Jahr 2020 gestellten Anträge abgearbeitet wurden.

Im Jahr 2022 wurden 177 Staatsbedienstetenwohnungen mit rund 13,8 Mio. Euro gefördert. Davon entfielen 12,8 Mio. Euro (Vorjahr 82,1 Mio. Euro) auf Wohnungsfürsorgedarlehen und 1,1 Mio. Euro (Vorjahr 9,8 Mio. Euro) auf staatliche Zuschüsse.

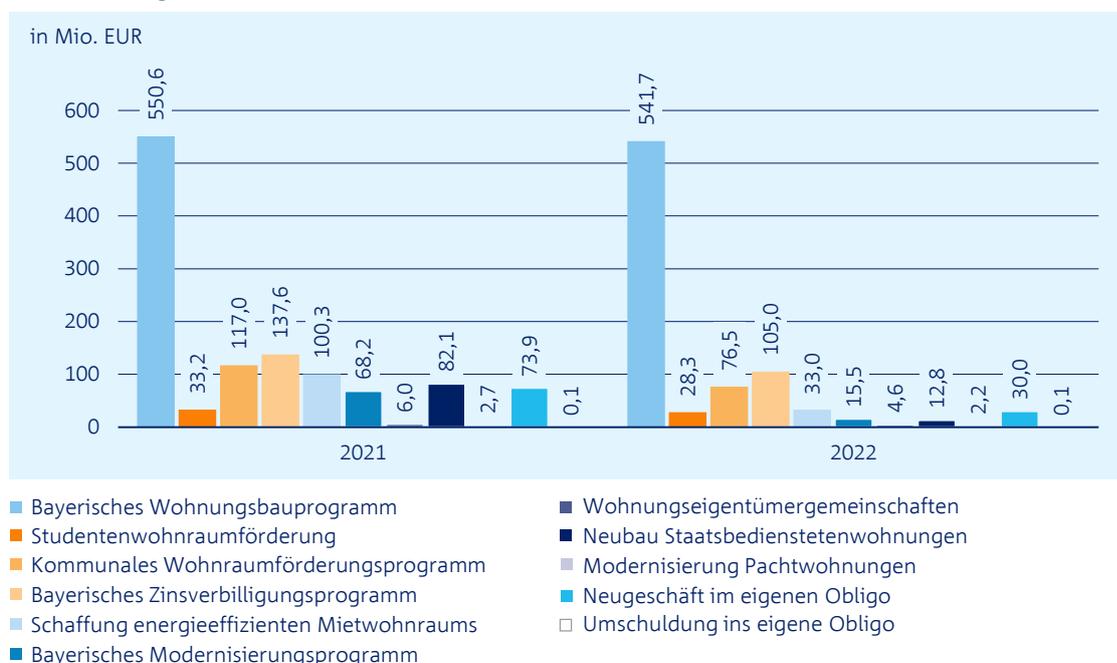
Ergänzend zum Bayerischen Modernisierungsprogramm wurden 94 Staatsbedienstetenwohnungen (Pachtwohnungen) mit Darlehen in Höhe von 2,2 Mio. Euro modernisiert bzw. instandgesetzt.

Geförderte Wohnungen und Wohnplätze (inklusive Kombiförderung¹)



¹ Kombiförderung: Wohnungen werden sowohl im Bayerischen Wohnungsbauprogramm als auch im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm gefördert.

Darlehenszusagen

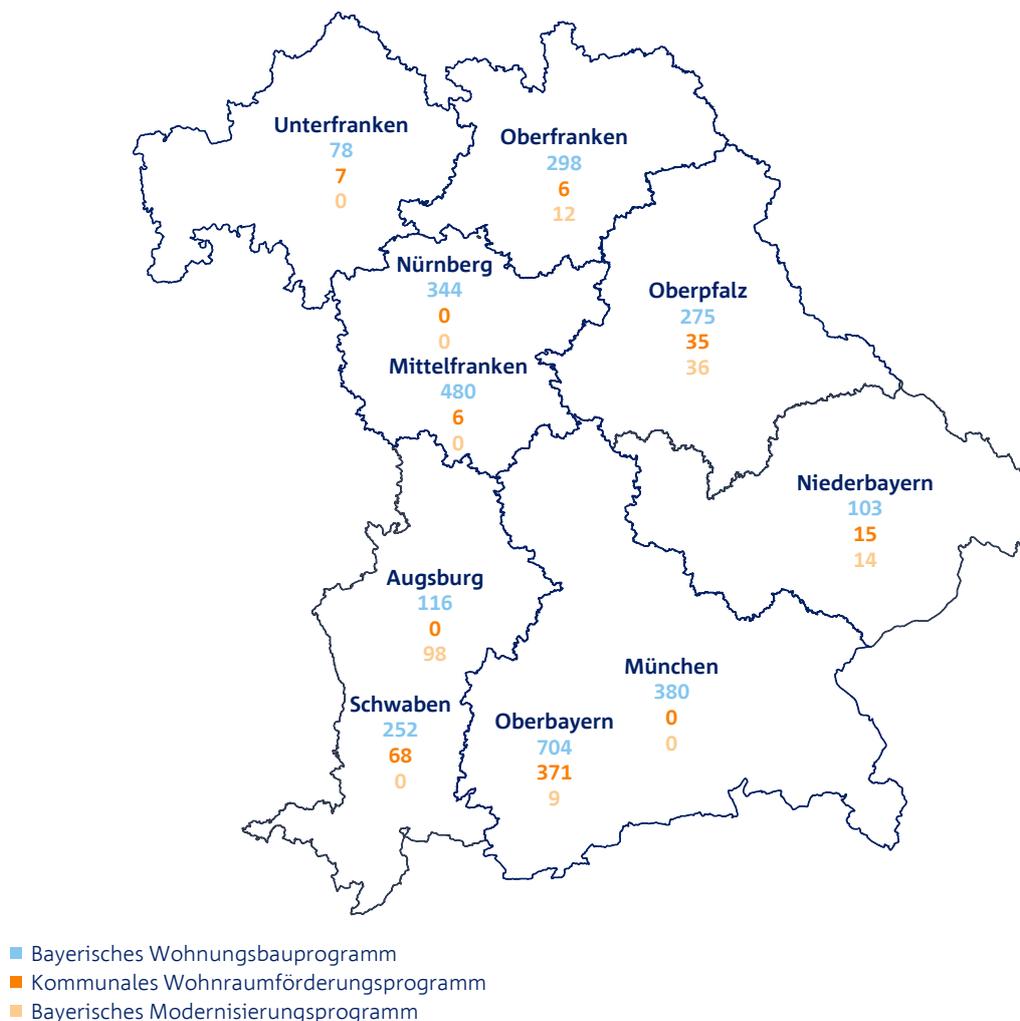


04 Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern

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 (54 Prozent) zur Miete. Die Mietpreise explodierten in den letzten Jahren vor allem in den Schwarmstädten. Seit einiger Zeit steigen nun 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. Die BayernLabo unterstützte 2022 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 3.707 Mietwohnungen gefördert, die sich wie folgt auf die einzelnen Regionen aufteilen:

Im Jahr 2022 geförderte Mietwohnungen (ohne bauliche Anpassungsmaßnahmen)



Förderergebnis Mietwohnungen (ohne bauliche Anpassungsmaßnahmen)

	2022			2021		
	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	457,2	138,3	2.995	466,4	76,1	3.953
Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)						
Neubau	7,5	1,5	35	3,9	0,5	28
Gebäude- und Wohnraumänderung	–	–	–	–	–	–
Kommunales Wohnraum- förderungsprogramm	76,5	68,0	508	117,0	88,2	627
Bayerisches Moderni- sierungsprogramm	13,1	3,9	169	65,8	5,3	757
Insgesamt	554,3	211,7	3.707	653,1	170,1	5.365

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 die BayernLabo zinsgünstige Darlehen sowie ergänzende Zuschüsse für den Neubau, den Ersterwerb, den Umbau und für Sanierungsmaßnahmen an Mehrfamilienhäusern an. Beim Ersterwerb mussten ab dem 1. April 2022 die zu kaufenden Wohngebäude die Wohnraumförderungsbestimmungen aus dem Jahr 2022 erfüllen, neu geschaffen und erstmals belegt werden.



Die Förderung von Mietwohnungen besteht aus einer Grundförderung für den Bauherrn/Erwerber und einer Zusatzförderung für den Mieter. Mit der Grundförderung durch Darlehen werden Belegungsrechte an Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern begründet. Dabei soll sich die Miete am unteren Rand der örtlichen Erstvermietungsmiete orientieren.

Der Bauherr/Erwerber erhält ein objektabhängiges Darlehen sowie ein belegungsabhängiges Darlehen. Alternativ wurde zur 25-jährigen Miet- und Belegungsbindung im Berichtszeitraum auch eine 40-jährige Variante angeboten. Das schützt die Mieter und schafft für den Bauherrn Planungssicherheit, da die günstigen Förderkonditionen für 40 Jahre festgeschrieben werden.

Objektabhängige Förderung

Das objektabhängige Darlehen wurde im Berichtsjahr mit 0,50 Prozent verzinst und beträgt bei einer 25-jährigen Belegungsbindung bis zu 650 Euro je Quadratmeter geförderter Wohnfläche. Dieser Darlehensbetrag erhöhte sich bei besonders förderungswürdigen Wohnungen um bis zu 25 Prozent.

Um einen Anreiz zum Bau neuer Sozialwohnungen zu schaffen, wurde der ergänzende Zuschuss je Quadratmeter geförderter Wohnfläche auf bis zu 500 Euro erhöht. Für Bestandserweiterungen im Förderbaustein „drauf und dran – nachhaltig erneuern und erweitern“ konnte der ergänzende Zuschuss auf bis zu 625 Euro je Quadratmeter erhöht werden.

Zur Förderung besonders nachhaltiger Projekte wurde der Nachhaltigkeitszuschusses eingeführt Dieser beträgt bis zu 200 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Zur Förderung von Projekten, die mindestens den Effizienzhausstandard 55 erreichen, wurde im Jahr 2022 ein Energieeffizienzzuschuss in Höhe von weiteren 100 Euro je Quadratmeter Wohnfläche gewährt.



Belegungsabhängige Förderung

Das belegungsabhängige Darlehen war im Berichtsjahr mit 1,75 Prozent zu verzinsen. Es trägt teilweise zur Deckung der Zuschussbeträge bei, die für die Zusatzförderung an die Mieter aufzubringen ist. Die Darlehenshöhe hängt damit auch von der Belegungsstruktur des geförderten Objekts ab, 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 Zuschüsse werden von den Landratsämtern bzw. kreisfreien Städten bewilligt und ausgezahlt.

Foto nächste Seite:
Wohnanlage Athanasius-Kircher-Straße 13 – 19, Würzburg, OT Hubland
Einkommensorientierte Förderung
Fördernehmer: Aberdeen Standard Investments
Planer: Architekturbüro Meier, Miesbach
Foto: © TBB Ten Brinke-Projektentwicklungs-GmbH



Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)

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 im ländlichen Raum eine auskömmliche Finanzierung bieten. Das Förderdarlehen ist mit 0,50 Prozent zu verzinsen. Auch in der Aufwendungsorientierten Förderung wurde ein ergänzender Zuschuss in Höhe von bis zu 500 Euro, ein Nachhaltigkeitszuschuss in Höhe von 200 Euro sowie ein Energieeffizienz Zuschuss in Höhe von 100 Euro, jeweils je Quadratmeter Wohnfläche, gewährt. Die Belegungsbindung betrug 25 oder 40 Jahre.

Drei neue Nachhaltigkeitsbausteine!



Förderergebnis Bayerisches Wohnungsbauprogramm – EOF und AOF

in Mio. EUR	2022	2021
Einkommensorientierte Förderung (EOF)		
Objektabhängige Darlehen	200,1	237,6
Belegungsabhängige Darlehen	257,1	228,8
Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)		
Baudarlehen	7,5	3,9
Darlehen insgesamt	464,7	470,3
Anzahl geförderter Wohnungen insgesamt	3.030	3.981

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

	2022	2021
Darlehen in Mio. EUR	33,0	100,3
Anzahl geförderter Wohnungen insgesamt (in EOF/AOF bereits berücksichtigt)	250	965

Das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm – KommWFP

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



Das Programm bietet neben einem staatlichen Zuschuss von 30 Prozent der Investitionskosten (inklusive Grundstückserwerb) optionale Förderkredite der BayernLabo in Höhe von bis zu 60 Prozent der Investitionskosten. Mit Zinsbindungen und Kreditlaufzeiten von bis zu 30 Jahren, die aus Mitteln des Freistaats Bayern im Zinssatz vergünstigt werden, konnte im Jahr 2022 somit seitens der Gemeinden bis zur Vollamortisation auf Basis des trotz Steigerungen weiterhin sehr niedrigen Zinsniveaus kalkuliert werden.

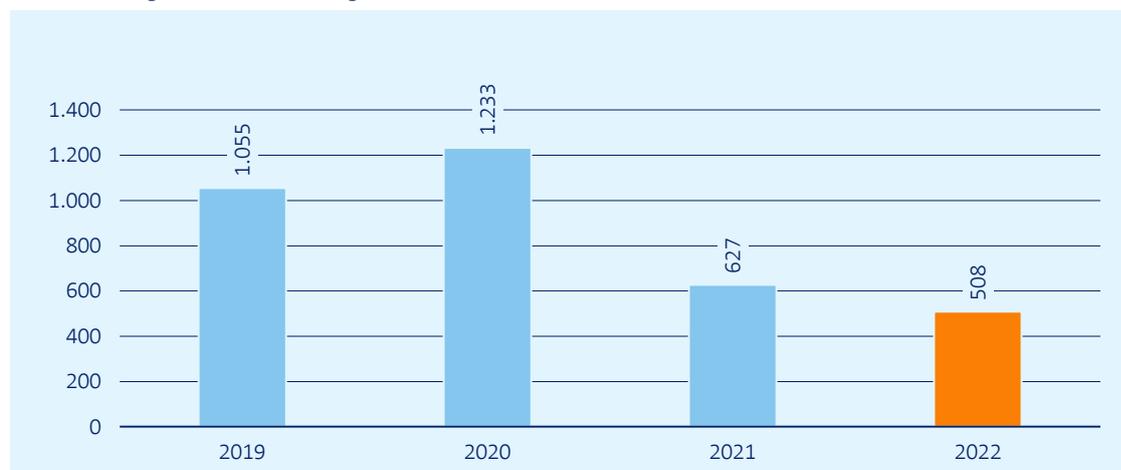


Die im Jahr 2022 angebotenen Zinssätze lagen teilweise erheblich unter dem Kapitalmarktniveau.

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

Im Jahr 2022 verringerte sich das abgeschlossene Darlehensvolumen von 76,5 Mio. Euro (Vorjahr 117,0 Mio. Euro) im Vergleich zum Vorjahr. Ebenfalls lag das Zuschussvolumen von 67,9 Mio. Euro (Vorjahr 88,2 Mio. Euro) darunter. Es konnten 50 Anträge (Vorjahr 45) bzw. 508 Mietwohnungen (Vorjahr 627) gefördert werden.

KommWFP – geförderte Wohnungen





Wohngebäude am Zugspitzring, Neu-Ulm (Ulmer Hofgut)
Kommunales Wohnraumförderungsprogramm und Einkommensorientierte Förderung
Bauherr: Stadt Neu-Ulm und NUWOG Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH
Planer: eap Architekten und Stadtplaner PartGmbH, München
Foto: © Florian Schreiber, München

Seit der Auflage des KommWFP im Jahr 2016 konnten bereits 5.560 Wohneinheiten gefördert werden. Das Programm wurde 2019 zunächst um weitere vier Jahre bis zum 31. Dezember 2023 verlängert. Die Bayerische Staatsregierung hat die Grundlage dafür geschaffen, das Programm sukzessive bis 2030 zu verlängern.

Bayerisches Modernisierungsprogramm

Ein zentrales Thema für die Wohnungswirtschaft ist die Umsetzung der Energiewende bei bestehenden Gebäuden. Vielfältige Aufgaben wie energetische Modernisierung und Treibhausgasminimierung, altersgerechter Umbau und Instandsetzung sind zu bewältigen, ohne jedoch die Mieter und die Darlehensempfänger finanziell zu überfordern. Hier setzt das Bayerische Modernisierungsprogramm an.



Zur Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen und Pflegeplätzen in stationären Pflegeeinrichtungen gewährte die BayernLabo aus eigenen Mitteln bis zu 100 Prozent der förderfähigen Kosten. Der aktuelle Zinssatz ist auf bayernlabo.de zu finden. Zusätzlich erhielten die Darlehensempfänger einen Zuschuss von bis zu 200 Euro je Quadratmeter Wohnfläche (maximal 25 Prozent der Gesamthöhe der Förderung).



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- 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 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

	2022		2021	
	Darlehens- zusagen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen	Darlehens- zusagen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen
Bayerisches Modernisierungsprogramm	13,1	169	65,8	757

Im Bayerischen Modernisierungsprogramm wurden im Jahr 2022 44 Pflegeplätze (Vorjahr 208) in stationären Pflegeeinrichtungen mit 2,4 Mio. Euro (Vorjahr 2,3 Mio. Euro) Darlehen und 0,8 Mio. Euro (Vorjahr 0,6 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 in einem eigenständigen Programmteil „Modernisieren Wohnen“ im Jahr 2022 1,2 Mio. Euro (Vorjahr 0,9 Mio. Euro) für Darlehen mit 20-jähriger Zinsbindung ein.

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 108), beim Neubau oder Kauf einer selbst genutzten Wohnung im Rahmen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms und des 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 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.

Das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm mit 10- und 15-jähriger Zinsbindung bietet in der Einzelförderung einen günstigeren Zinssatz an als in der Kombiförderung. Die aktuellen Zinsinformationen sind auf bayernlabo.de zu finden. Die Kosten der Zinsverbilligung im Eigengeschäft trägt die BayernLabo und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Bildung von Wohneigentum in Bayern.



Förderkombinationen Eigenwohnraum

Einzelförderung



Kombiförderung





Neubauprojekt Hugo-Wolf-Straße, Ingolstadt
 Einkommensorientierte Förderung
 Bauherr: Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH
 Planer: Architekturbüro Beyer und Dier, Ingolstadt
 Foto: © Florian Schreiber, München

Fördererergebnis Eigenwohnraum (ohne bauliche Anpassungsmaßnahmen)

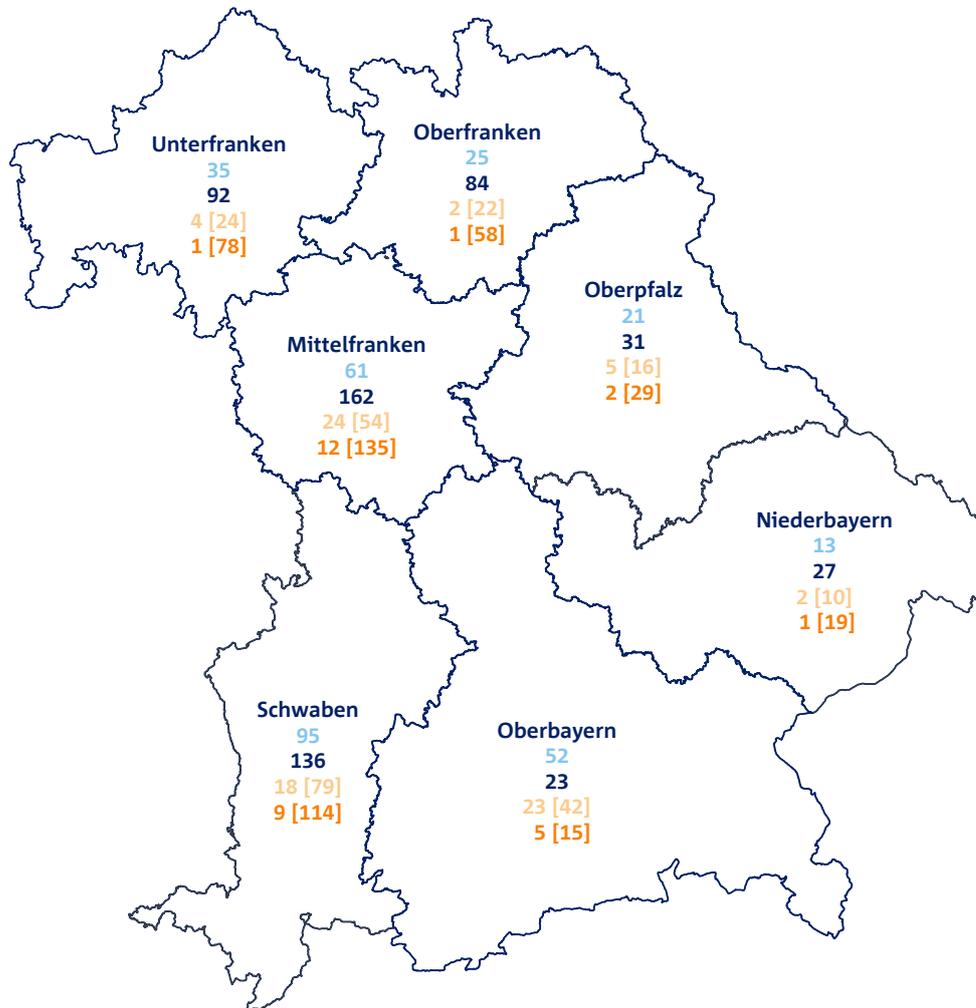
Anzahl Wohnungen	2022	2021
Bayerisches Wohnungsbauprogramm		
Neubau	302	310
Erwerb	555	658
Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm		
Neubau – Kombiförderung	247	262
Erwerb – Kombiförderung	448	560
Neubau – Einzelförderung	78	134
Erwerb – Einzelförderung	31	67

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

Im Jahr 2022 wurden über die BayernLabo 153,6 Mio. Euro (Vorjahr 185,6 Mio. Euro) an Darlehen zum Neubau bzw. Erwerb von Eigenwohnraum vergeben, womit insgesamt 966 Eigentumsmaßnahmen (Vorjahr 1.169 Eigentumsmaßnahmen) im Freistaat Bayern gefördert werden konnten. Davon entfallen 109 Maßnahmen auf eine ausschließliche Förderung durch das Eigengeschäft und 162 auf eine alleinige Treuhandförderung. Die verbleibenden 695 Wohneinheiten wurden sowohl im Treuhand- als auch im Eigengeschäft gefördert.

Die nachfolgende Karte zeigt – getrennt nach Bayerischem Wohnungsbauprogramm und Bayerischem Zinsverbilligungsprogramm – die regionale Verteilung der im Jahr 2022 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
- Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm – Neubau [Informativ zusätzlich Kombiförderung]
- Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm – Erwerb [Informativ zusätzlich Kombiförderung]

Foto nächste Seite:
 Wohnanlage Nikolastraße, Landshut
 Einkommensorientierte Förderung
 Bauherr: Katholisches Wohnungsbau- und Siedlungswerk der Diözese Regensburg GmbH
 Planer: Eck-Fehmi-Zett Architekten BDA, Landshut
 Foto: © Georg Huber



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 Familien 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 in Höhe von 5.000 Euro je Kind. Dies gilt auch, wenn bei Antragstellung die Geburt eines oder mehrerer Kinder aufgrund einer bestehenden Schwangerschaft zu erwarten ist. 2022 wurden für Kinder Zuschüsse in Höhe von rund 8,6 Mio. Euro zugesagt.

Kinderzuschuss in Höhe von 5.000 Euro je Kind!

Darüber hinaus wird der Erwerb von bestehenden Familienheimen und Eigentumswohnungen mit einem ergänzenden Zuschuss gefördert. Dieser betrug 10 Prozent der förderfähigen Kosten, maximal 30.000 Euro. 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. 2022 wurden hierfür 0,06 Mio. Euro zugesagt.

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

	2022		2021	
	Darlehenszusagen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen	Darlehenszusagen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen
Neubau	19,0	302	16,7	310
Erwerb	29,6	555	31,3	658
Insgesamt	48,6	857	48,0	968

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

Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum

Die BayernLabo fördert im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm mit Unterstützung der KfW 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 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 Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm wurden im Jahr 2022 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 Bayerische Zinsverbilligungsprogramm kann einzeln (Einzelförderung) oder in Kombination mit dem staatlichen Baudarlehen aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm (Kombiförderung) in Anspruch genommen werden.

Bei der Einzelförderung verbilligt die BayernLabo den Endkreditnehmerzinssatz bei den 10- bzw. 15-jährigen Zinsfestschreibungen gegenüber der Kombiförderung weiter.

Bei der Volltilgervariante hingegen sind die Zinssätze bei Einzel- und Kombiförderung identisch.

Förderergebnis Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

	2022		2021	
	Darlehenszusagen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen	Darlehenszusagen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen
Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm				
Kombiförderung	85,2	695	101,9	822
Einzelförderung	19,9	109	35,7	201
Insgesamt	105,1	804	137,6	1.023

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 2022 bewilligten 87.975 Fälle (davon 56.681 EHZ und 31.294 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

	2022		2021	
	Zusagen in Mio. EUR	Anzahl Bescheide	Zusagen in Mio. EUR	Anzahl Bescheide
Bayerische Eigenheimzulage	5,8	578	205,7	20.573
Bayerisches Baukindergeld Plus	0,5	101	39,3	7.318

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 der neuen Richtlinie 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.

Finanzierung von bis zu 85 Prozent der Gesamtkosten – ohne dingliche Sicherung!

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 2022 wurde ein Zusagevolumen in Höhe von 4,6 Mio. Euro (Vorjahr 6,0 Mio. Euro) erreicht.

Förderergebnis Wohnungseigentümergeinschaften

in Mio. EUR	2022	2021
Bayerisches Modernisierungsprogramm		
BEG-Darlehen (energieeffizient Sanieren)	–	2,6
Modernisieren Wohnen	4,6	3,4
Darlehen insgesamt	4,6	6,0
Anzahl geförderter Eigentümer insgesamt	438	408

Foto nächste Seite:
Neubauprojekt Hugo-Wolff-Straße, Ingolstadt
Einkommensorientierte Förderung
Bauherr: Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH
Planer: Architekturbüro Beyer und Dier, Ingolstadt
Foto: © Florian Schreiber, 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. Die BayernLabo unterstützt sie dabei zum einen durch Umbaumaßnahmen im eigenen Wohnumfeld und zum anderen fördert 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.

Die BayernLabo fördert 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 2022 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

	2022		2021	
	in Mio. EUR	Anzahl Wohnplätze	in Mio. EUR	Anzahl Wohnplätze
Darlehen im Behindertenplan für den Neubau	9,3	163 ¹	8,0	91 ¹
Darlehen insgesamt	9,3		8,0	
Zuschüsse – kombinierte Förderung	16,8	–	6,7	–
Zuschüsse – alleinige Förderung	27,1	194	27,3	217
Zuschüsse insgesamt	43,9		34,0	
Insgesamt	53,2	357	42,0	308

¹ Die Finanzierung erfolgte zu 67,0 Prozent aus öffentlichen Haushalten (19,0 Prozent Darlehen, 48,0 Prozent Zuschüsse). 17,0 Prozent waren Eigenleistungen der Träger. Sonstige Fördermittel (Aktion Mensch, ARD-Fernsehlotterie „Ein Platz an der Sonne“ usw.) betragen 16 Prozent.

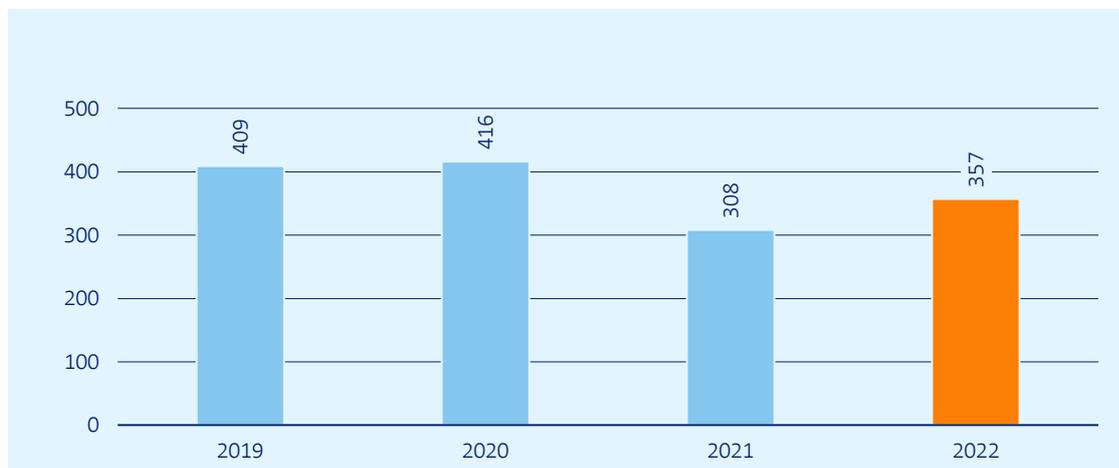
Foto nächste Seite:
Neubau von 24 Wohnplätzen für Menschen mit Behinderung in einer besonderen Wohnform nach Bundesteilhabegesetz (BTHG) und einer Förderstätte mit 24 Plätzen, Würzburg
Landesbehindertenplan
Bauherr: Stiftung Wohnstätten für Menschen mit Behinderung, Würzburg
Planer: GKP Architekten GmbH, Händelstraße 28, 97074 Würzburg
Foto: © Johann Lechner



Neben den Förderdarlehen und den Zuschüssen aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm erhielten die Einrichtungen für Behinderte für die geförderten Wohnplätze weitere Darlehen in Höhe von 8,5 Mio. Euro sowie Zuschüsse von 1,3 Mio. Euro (Vorjahr Darlehen 6,0 Mio. Euro) aus anderen öffentlichen Haushalten.

Diese zusätzliche Förderung betrug im Durchschnitt 52.084 Euro je Wohnplatz (Vorjahr 65.604 Euro je Wohnplatz).

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 Rollstuhlfahrer, 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 19,0 Mio. Euro (Vorjahr 24,3 Mio. Euro) aus. Damit konnten 156 Mietwohnungen (Vorjahr 207 Mietwohnungen) und 2.033 selbst genutzte Wohnungen (Vorjahr 2.607 selbst genutzte Wohnungen) bzw. insgesamt 2.189 Wohnungen (Vorjahr 2.814 Wohnungen) an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen angepasst werden.



**2.189
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 Baudarlehens gewährt. Für die Dauer der bestimmungsgemäßen Verwendung ist dieses zins- und tilgungsfrei. Die so geschaffenen Wohnheimplätze dürfen für die Dauer von 25 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 2022 wurden in der Studentenwohnraumförderung 28,3 Mio. Euro Darlehen (Vorjahr 33,2 Mio. Euro) des Freistaats Bayern bewilligt. Mit diesen Mitteln wurde der Neu- und Umbau von 591 Wohnplätzen (Vorjahr 1.316 Wohnplätze) für Studierende gefördert.

**591
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 2022 wurden 177 (Vorjahr 475) Mietwohnungen mit 12,8 Mio. Euro (Vorjahr 82,1 Mio. Euro) Darlehen und 1,1 Mio. Euro (Vorjahr 9,8 Mio. Euro) Zuschüssen gefördert.



Link zu
stmb.bayern.de

Foto nächste Seite:
Wohnanlage für Studierende, München
Förderung von Wohnraum für Studierende
Bauherr: Studentenwerk München
Planer: bogevischs buero, architekten & stadtplaner gmbh, München
Foto: © Michael Heinrich, München



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.

Im Jahr 2022 wurden 94 (Vorjahr 56) Mietwohnungen mit Darlehen in Höhe von 2,2 Mio. Euro (Vorjahr 2,7 Mio. Euro) gefördert.

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 (73,9 Mio. Euro) verringerte sich die Zusagen im eigenen Obligo auf 30,0 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. Im Jahr 2022 wurden Darlehen in Höhe von 0,1 Mio. Euro (Vorjahr 0,1 Mio. Euro) umgeschuldet.

Bestandssicherung

Aufgrund des niedrigen Zinsniveaus kam es in der Vergangenheit immer wieder vor, dass die Geschäftspartner der BayernLabo nach Forward-Konditionen nachgefragt haben. Somit 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 konnte im Jahr 2022 ein Volumen von rund 0,7 Mio. Euro in der Eigenwohnraumförderung und rund 36,7 Mio. Euro in der Mietwohnraumförderung vorzeitig verlängert werden.

In Zukunft wird die BayernLabo auch weiter, 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 Belegungsbindungen – auf Antrag – um weitere 15 Jahre unmittelbar an das bisherige Bindungsende verlängert werden. Die Darlehenskonditionen des belegungsabhängigen Darlehens sind dann auf den aktuell gültigen Zinssatz abzusenken, die Konditionen des objektabhängigen Darlehens laufen weiter. Im Jahr 2022 konnten dadurch 226 Wohneinheiten mit einem Darlehensvolumen von 14,5 Mio. Euro weiter in sozialer Bindung gehalten werden.

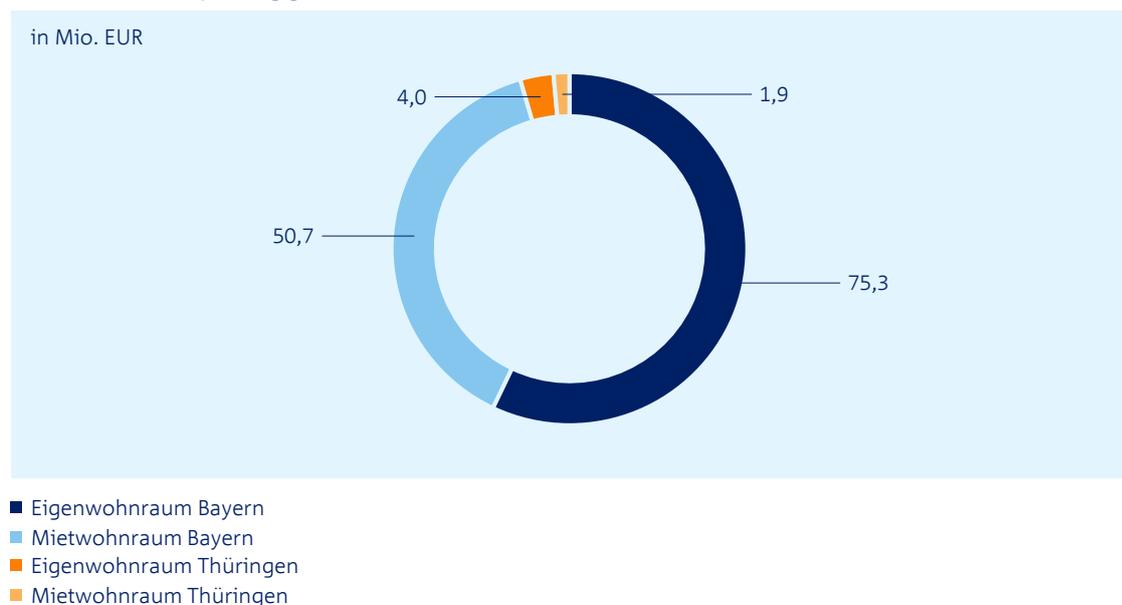
Konditionsanpassungen

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

Obwohl zum Ende der jeweiligen Zinsbindungen attraktive Konditionen angeboten wurden, konnten aufgrund der problematischen Marktsituation (Ukraine-Krieg, Inflation und Corona-Krise) Darlehen mit einem Darlehensrest in Höhe von nur 131,9 Mio. Euro (Vorjahr 141,7 Mio. Euro) gehalten werden. Dies entspricht im bayerischen Geschäft einer Haltequote von 47,2 Prozent (Vorjahr 46,1 Prozent) der zur Zinsanpassung anstehenden Darlehen. Im thüringischen Geschäft waren dies 67,7 Prozent (Vorjahr 74,7 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 36,8 Mio. Euro (Vorjahr 25,1 Mio. Euro) betroffen, wovon 29,0 Mio. Euro (Vorjahr 19,6 Mio. Euro) gehalten werden konnten. Das entspricht einer Haltequote von 78,9 Prozent (Vorjahr 77,9 Prozent).

09 Das Staats- und Kommunalkreditgeschäft

Das Staats- und Kommunalkreditgeschäft

Mit einem Anteil von 36,5 Prozent (Vorjahr 39,1 Prozent) am Kreditbestand ist das bayerische Staats- und Kommunalkreditgeschäft das zweite Standbein der BayernLabo.

Gesetzlicher und satzungsgemäßer Auftrag (gemäß Art. 2 Abs. 2 BayLaBG) 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 Kommunalgeschäft 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 Grundschule am Wald, Ganztagesraum, Taufkirchen
Investkredit Kommunal Bayern
Bauherr: Gemeinde Taufkirchen
Planer: agn Niederberghaus & Partner GmbH, Ibbenbüren
Foto: Gemeinde Taufkirchen



Kommunalkreditgeschäft

Die BayernLabo unterstützt bayerische Gebietskörperschaften und öffentlich-rechtliche Zweckverbände sowie Schulverbände bei der Finanzierung von Investitionen in die allgemeine 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.

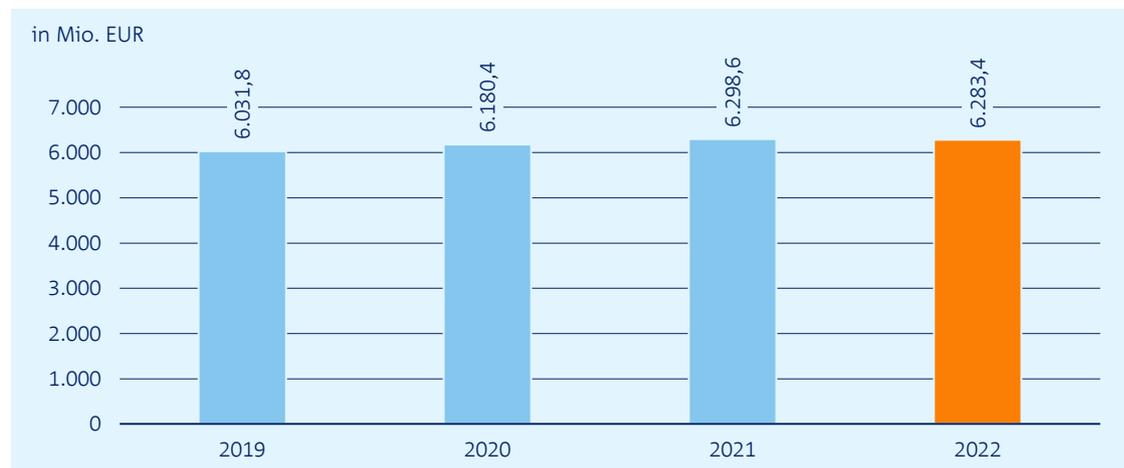
**Attraktive
Konditionen
aufgrund des
Aaa-Ratings!**

Durch die Garantie des Freistaats Bayern kann sich die BayernLabo am Kapitalmarkt als Förderbank auf Basis eines 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 6,3 Mrd. Euro und einem Marktanteil von knapp 40 Prozent bleibt die BayernLabo in Bayern Marktführer in diesem Segment.

Das Neuabschlussvolumen im Kommunalkreditgeschäft betrug im Jahr 2022 insgesamt 644,2 Mio. Euro (Vorjahr 778,6 Mio. Euro).

Kommunalkreditbestand der BayernLabo



Ohne Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP).

Klassischer Kommunalkredit

Die BayernLabo bietet kommunalen Gebietskörperschaften und Zweckverbänden sowie deren rechtlich unselbstständigen Eigenbetrieben vielfältige Strukturen zur Investitionsfinanzierung an. Innerhalb des Kernhaushalts oder des Haushalts für Eigenbetriebe können je nach Bedarf individuelle Lösungen unter anderem aus folgenden Alternativen gewählt werden:



- Festkredite (Raten, annuitätische und endfällige Tilgungsvarianten) mit Zinsbindungen bis zu 30 Jahren
- Forward-Kredite (zur Sicherung der aktuellen Konditionen für bestehende Kredite, deren Zinsbindungsperiode innerhalb eines überschaubaren Zeitraums endet)

Das Neuabschlussvolumen im klassischen Kommunalkredit reduzierte sich in einem sehr wettbewerbsintensiven Markt auf 567,3 Mio. Euro (Vorjahr 633,9 Mio. Euro).

Kommunale Förderkredite in Zusammenarbeit mit der KfW

Im Bereich des kommunalen Förderkredits refinanziert sich die BayernLabo für bestimmte Verwendungszwecke in der Regel bei der KfW zu bereits auf Bundesebene vergünstigten Konditionen. Zusätzlich zur Weitergabe dieser Förderung auf Bundesebene gewährt die BayernLabo den Kommunen in der Regel darüber hinaus gehende, weitere Zinsvergünstigungen.

Dieser doppelte Zinsvorteil von Bundes- und Landesebene kommt den Kommunen jedoch nur dann zugute, wenn der Antrag direkt bei der BayernLabo in den bayerischen Förderprogrammen Invest- und Inklusionskredit Kommunal Bayern gestellt wird.

Zusagen kommunale Förderkredite

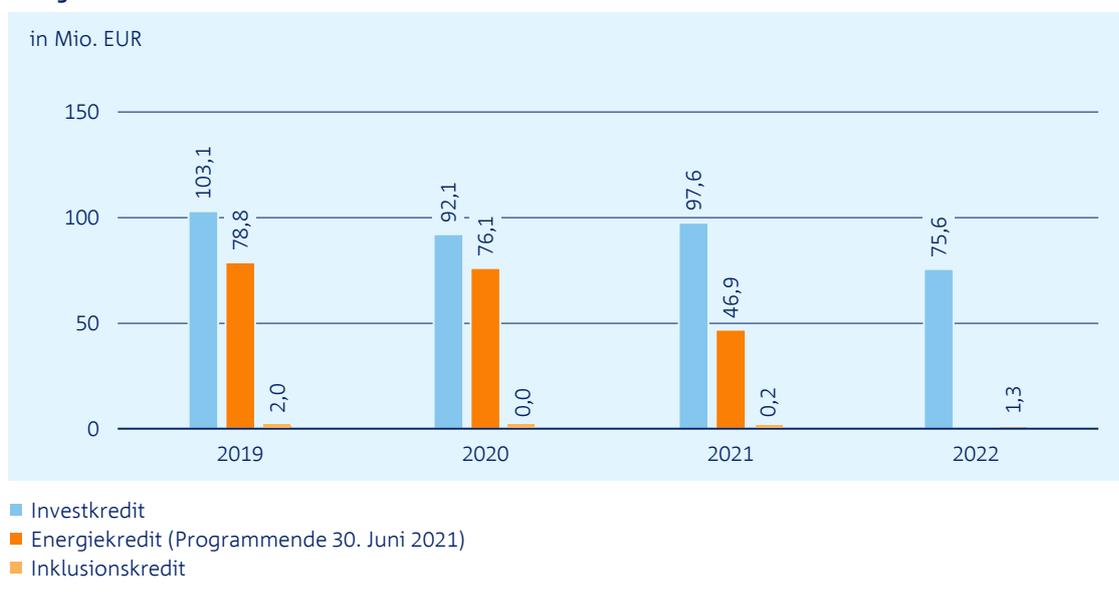


Foto nächste Seite:
 Wohnanlage Deiniger Weg, Neumarkt i. d. Opf.
 Kommunales Wohnraumförderungsprogramm
 Bauherr: Stadt Neumarkt i. d. Opf.
 Planer: Diezinger Architekten GmbH, Eichstätt
 Foto: © Matthias Durynek, Berlin



Investkredit Kommunal Bayern

Im Investkredit Kommunal Bayern können alle Investitionen des Vermögenshaushalts finanziert werden, soweit sie die allgemeine kommunale und soziale Infrastruktur betreffen.

Dies reicht von Investitionen in Kindergärten, Schulen, Rathäuser über die Dorf- und Stadtentwicklung 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.

Der KfW-Zinssatz im zugrundeliegenden Programm IKK – Investitionskredit Kommunen wird durch die BayernLabo weiter vergünstigt.

Das Zusagevolumen im Investkredit Kommunal Bayern betrug 75,6 Mio. Euro (Vorjahr 97,6 Mio. Euro). Die maximale Zinsbindung von zehn Jahren wurde angesichts des steigenden Zinsumfelds nicht im Vorjahresumfang nachgefragt.

Energiekredit Kommunal Bayern

Die BayernLabo unterstützte seit dem Jahr 2011 bis 30. Juni 2021 mit diesem Förderprogramm die Finanzierung von Investitionen in die energetische Sanierung und den energieeffizienten Neubau kommunaler und sozialer Gebäude.

Dabei wurde der KfW-Zinssatz im zugrundeliegenden Programm IKK – Energieeffizient Bauen und Sanieren durch die BayernLabo weiter vergünstigt.

Aus EU-beihilferechtlichen Gründen ist vonseiten der KfW eine unveränderte Zusammenarbeit mit der BayernLabo seit dem 1. Juli 2021 nicht mehr möglich.

Um den bayerischen Kommunen weiterhin geförderte Konditionen in diesem Bereich anbieten zu können, plant die BayernLabo ein Nachfolgeprodukt unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien.

Inklusionskredit Kommunal Bayern

Mit dem Inklusionskredit Kommunal Bayern konnten Investitionen von Kommunen und Zweckverbänden gefördert werden, die zum Barriereabbau sowie zum barrierefreien Ausbau der kommunalen und sozialen Infrastruktur führen.

Der Inklusionskredit Kommunal Bayern wurde im Jahr 2022 mit einem Volumen von 1,3 Mio. Euro in Anspruch genommen. Nach dem Auslaufen des zugrundeliegenden Programms 233 der KfW zum Jahreswechsel 2022/2023 können die Finanzierungszwecke vollumfänglich im Investkredit Kommunal Bayern weiter gefördert werden.

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

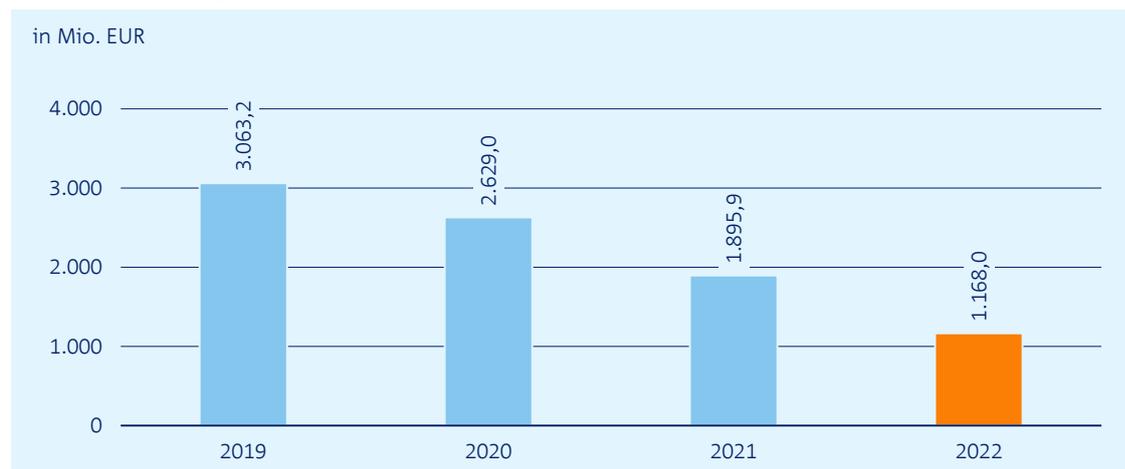
Im Rahmen der Finanzierungsberatung werden Kreditportfolios hinsichtlich Optimierungsmöglichkeiten durch den Einsatz von Produkten der BayernLabo analysiert und strukturiert:

- 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 1.168,0 Mio. Euro. Davon entfielen 1.090 Mio. Euro auf Schuldscheindarlehen mit dem Freistaat Bayern.

Bestandsentwicklung Staatskredite



10 Finanzbericht

Finanzbericht

Geschäftsstruktur

Geschäftsmodell

Die Bayerische Landesbodenkreditanstalt (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 EU 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 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 und den Kapitalmarkt refinanziert sowie mit eigenen Mitteln verbilligt.

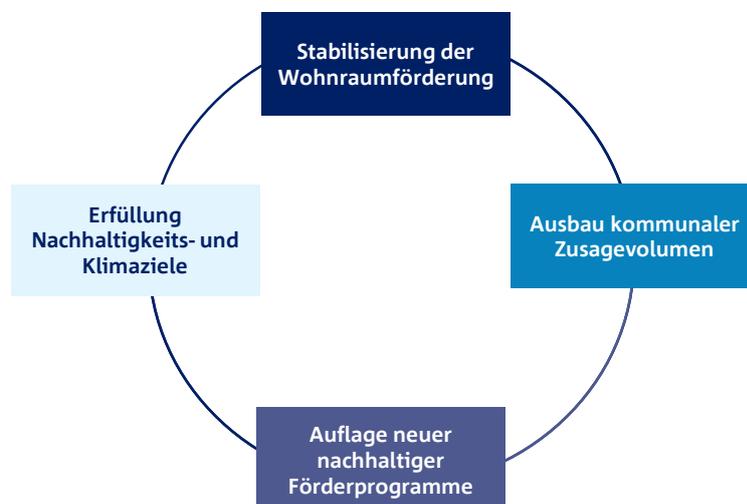
Als Kommunalbank des Freistaats Bayern unterstützt die BayernLabo bayerische Gebietskörperschaften sowie öffentlich-rechtliche Zweck- und Schulverbände bei der Finanzierung von Investitionen in die allgemeine kommunale und soziale Infrastruktur. Dabei werden klassische Kommunalkredite und kommunale Förderkredite 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





Wohnanlage Unterwössen
Einkommensorientierte Förderung
Bauherr: Lebenshilfe Traunstein gGmbH, MARO eG
Planer: Püschel Architektengesellschaft mbH, München
Foto: © Sabine Lenk, Unterwössen

Stabilisierung der Wohnraumförderung in Bayern

Die Wohnraumförderung erfolgt neben dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm insbesondere durch kontinuierliche Bereitstellung der aus eigenen Mitteln der BayernLabo befristeten zinsverbilligten Eigenmittelprogramme „Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm“ 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. Dies erfolgt insbesondere auch unter dem Nachhaltigkeitsaspekt.

Auflage neuer nachhaltiger Förderprogramme

Auch im Jahr 2023 sollen neben der staatlichen Wohnraumförderung neue Förderprogramme, die den Nachhaltigkeitskriterien und den Vorgaben des Gesetzes über die BayernLB (BayLaBG) sowie der Verständigung II entsprechen, aufgelegt werden. Dies erfolgt, sofern der Freistaat Bayern neue Förderaufgaben im Rahmen des gesetzlichen Aufgabenkatalogs auf die BayernLabo überträgt. Die ESG-Nachhaltigkeitskriterien setzen sich aus den drei Aspekten Umwelt (Environmental), Gesellschaft (Social) und redliche Unternehmensführung (Governance) zusammen. Insbesondere den sozialen Aspekten trägt die BayernLabo gemäß ihres Auftrags immer schon Rechnung. Die Integration von Umweltaspekten orientiert sich an aktuellen Marktstandards unter Berücksichtigung der bayerischen Gegebenheiten sowie bestehender Bundesprogramme.

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 dem Bayerischen Staatsministerium für Finanzen und für Heimat (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 sowie des Freistaats Bayerns zu leisten.

Nachhaltigkeitsstrategie

Die BayernLabo ist beim Thema Nachhaltigkeit eng in den BayernLB-Konzern eingebunden. Alle Standards, Leitlinien und Policies gelten auch für sie. Den Überbau des gemeinsamen Nachhaltigkeitsverständnisses bilden dabei:

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

Die Standards und Policies regeln im Detail, welche Geschäftstätigkeiten von vornherein ausgeschlossen werden, bzw. definieren Anforderungen an deren Ausgestaltung. Sie werden regelmäßig von der Abteilung Corporate Sustainability & Responsibility der BayernLB in Abstimmung mit den jeweils betroffenen Einheiten weiterentwickelt und, wo erforderlich, durch neue Regelungen ergänzt. Eigene ESG-Standards und Policies der BayernLabo dürfen den konzernweiten Standards nicht widersprechen, sondern diese lediglich ergänzen.

Die BayernLabo begleitet die nachhaltige Entwicklung Bayerns und nimmt dabei ihre gesellschaftliche und unternehmerische Verantwortung wahr. Heute bündelt die BayernLabo innerhalb der Bayerischen Landesbank bankspezifische Aufgaben der staatlichen Wohnraum- und Städtebauförderung sowie im Kommunalkredit mit bayerischen Kommunen. Der Freistaat Bayern kann sich bei der Erfüllung dieses öffentlichen Auftrags auf die Leistungen und das Angebot der BayernLabo als Organ der staatlichen Wohnungspolitik und Kommunalbank verlassen. Diese Wohnungspolitik

steht im Zeichen zweier gleichrangiger Ziele: Erhaltung wirtschaftlich kraftvoller und lebenswerter Ballungszentren einerseits und Stärkung ländlicher Räume andererseits. Diese zwei Bestandteile sind wegweisend für die Wohnraumförderung und wichtige Standbeine der Geschäftstätigkeit der BayernLabo.

Für eine Weiterentwicklung nachhaltiger Förderprogramme in der Wohnraumförderung ist die BayernLabo auf die Unterstützung der Stakeholder des bayerischen Wohnungsbaus, namentlich das StMFH und das StMB, angewiesen, mit dem Ziel, weiterhin attraktive Förderprogramme bereitzustellen. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sowie die Erhaltung und der Ausbau nachhaltiger, bezahlbarer kommunaler und sozialer Infrastruktur werden künftig ökologische Aspekte⁵ verstärkt berücksichtigen, die sich aus dem Transparenzerfordernis am Markt und den regulatorischen Vorgaben ergeben.

In Abstimmung mit dem StMB konnten einheitliche Datenfelder definiert und entsprechende Förderrichtlinien erarbeitet werden. Damit in Zukunft die Portfoliostruktur der mit der BayernLabo finanzierten Projekte transparenter berichtet werden kann, wurde im Jahr 2022 das Kreditsystem der BayernLabo zur Erfassung energetischer Daten erweitert. Die BayernLabo möchte neben einem Beitrag zur Erreichung der Klimaziele aus dem Pariser Abkommen auch Refinanzierungsvorteile bei Emissionen am Kapitalmarkt liefern, die an die Endkunden weitergegeben werden können.

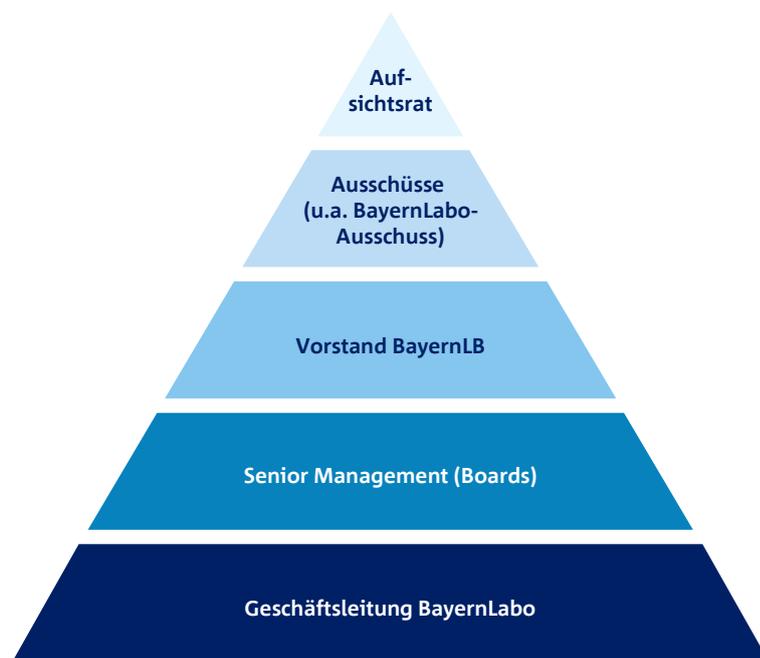
⁵ *Im Sinne der Definitionen der UN Sustainable Development Goals, des Programms der EU zum Green Deal oder der Nachhaltigkeitsziele des Freistaats Bayern.*

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.

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 Konzernrisikostategie der BayernLB werden für die einzelnen Risikoarten Obergrenzen für Risikokapitalbedarfslimite 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.

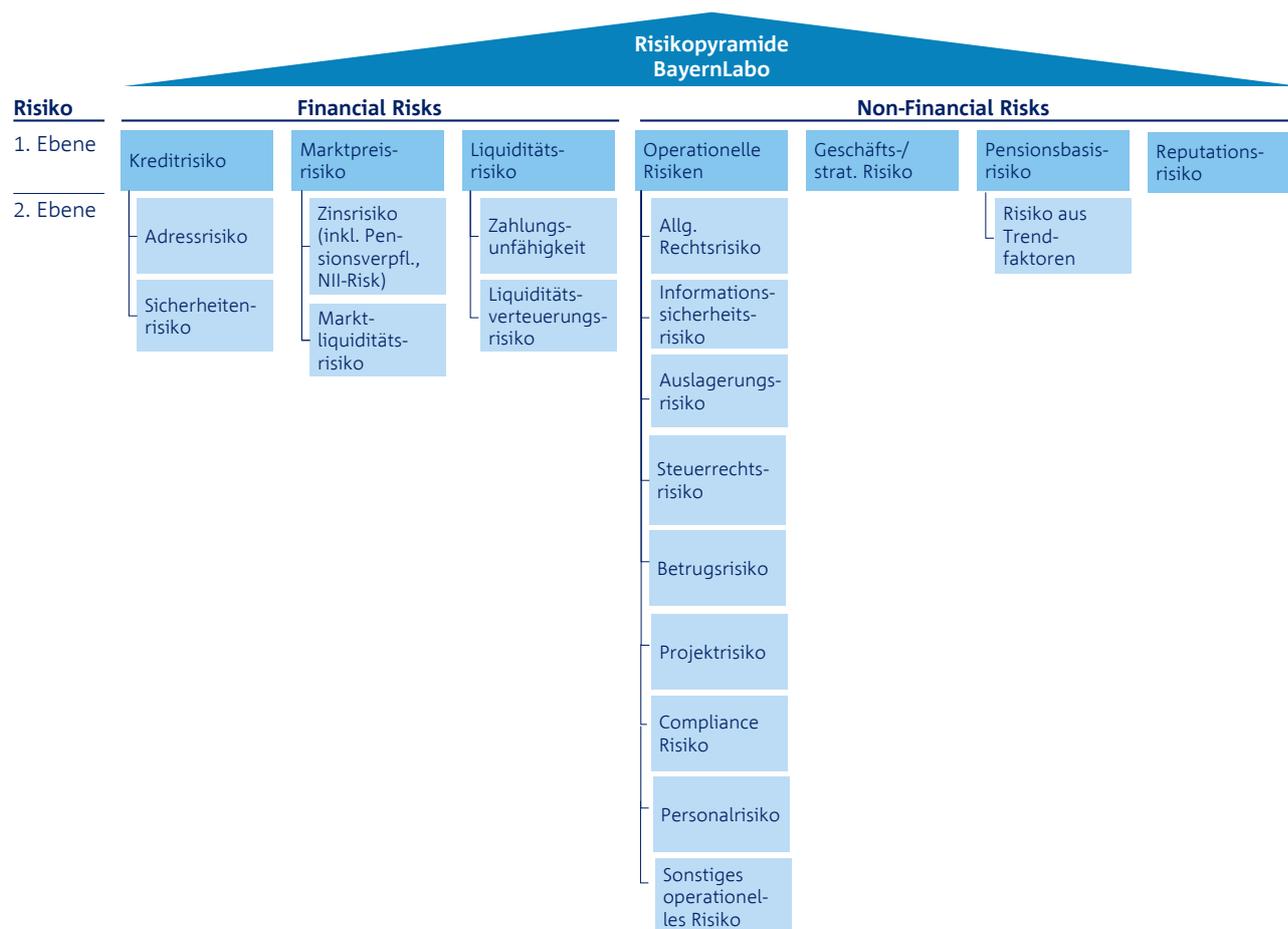
Foto nächste Seite:
Wohnanlage für Studierende, Ingolstadt
Förderung von Wohnraum für Studierende
Bauherr: Katholische Canisiusstiftung Ingolstadt
Planer: DÖMGES ARCHITEKTEN AG, Regensburg
Foto: Schambeck-Schmitt Fotografie GbR, © Julia Schambeck, München



Risiken der BayernLabo

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

Risikofelder



Im Nachgang zur Pandemie bestehen seit Ende Februar 2022 neue Unsicherheiten für Konjunktur und Kapitalmärkte mit der Eskalation des Ukraine Konflikts durch die Invasion russischer Truppen. Die BayernLabo evaluiert die Entwicklungen laufend im Rahmen der Steuerung und Überwachung und sieht sich aufgrund der staatlichen Haftungsgarantie sowie der soliden Kapital- und Liquiditätsausstattung 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 313,8 Mio. Euro (inklusive offener Zusagen von 17,8 Mio. Euro), d. h. einem Anteil von 2,2 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 2022 war keine Direktabschreibung erforderlich. Eine Einzelwertberichtigung 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, 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 sowohl aus Wertpapieren des Bundes, der Länder sowie von Förderbanken als auch des Europäischen Stabilitätsmechanismus (ESM) und der Europäischen Investitionsbank (EIB) im Wertpapierportfolio der BayernLabo.

Die Zinsänderungsrisiken aus den Pensionsverpflichtungen sowie die Marktpreisrisiken aus dem Planvermögen des Contractual Trust Arrangement (CTA) werden unter Berücksichtigung von Korrelations-/Diversifikationseffekten ebenfalls in den Ausweis der Marktpreisrisiken einbezogen. Hierdurch kann gesamtheitlich betrachtet der ökonomische Risikokapitalbedarf für die BayernLabo deutlich verringert werden.

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).

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 OpRiskManager 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. Das Limit enthält 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.

Foto nächste Seite:
Wohnanlage für Studierende, München
Förderung von Wohnraum für Studierende
Bauherr: Studentenwerk München
Planer: bogevischs buero, architekten & stadtplaner gmbh, München
Foto: © Michael Heinrich, München



Geschäftsverlauf

Vor dem Hintergrund der Beendigung der Pandemie und leichter gesamtwirtschaftlicher Erholung, denen eine geopolitische unsichere Lage verbunden mit Inflations- und Zinsanstieg mit negativen Auswirkungen insbesondere im Baugewerbe gegenüberstand, war die BayernLabo zusätzlich mit der Unsicherheit im Zusammenhang mit der Neuausrichtung der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG-Förderung) konfrontiert. Somit war die Geschäftsentwicklung 2022 der BayernLabo von einer insgesamten Reduzierung der Zusagen der Fördermittel geprägt.

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Corona-Pandemie und der russische Angriffskrieg auf die Ukraine haben im Jahr 2022 die Weltwirtschaft spürbar belastet. Die zu Beginn des Jahres erwartete anhaltende Erholung ist deutlich weniger dynamisch ausgefallen. Während die unmittelbaren wie indirekten Effekte der Pandemie – hohe Hospitalisierungsraten, strikte Lockdowns des Wirtschafts- und Soziallebens sowie Lieferengpässe – im Jahresverlauf bei den fortgeschrittenen Ländern immer mehr in den Hintergrund traten, hielt China als wichtiger globaler Lieferant für Vorleistungsgüter und andere Industrieerzeugnisse an seiner strikten Zero-Covid-Politik lange Zeit fest und sorgte im Dezember mit einem rapiden Ende vieler Maßnahmen für zusätzliche Unsicherheit. Der russische Angriff auf die Ukraine und die wechselseitigen Sanktionen zwischen dem Westen und Russland haben die Versorgungslage ebenfalls verschlechtert, insbesondere bei Energierohstoffen (Kohle, Erdöl und Erdgas) sowie Nahrungsmitteln. Europa und insbesondere Deutschland waren aufgrund der

großen Abhängigkeit von russischen Energierohstoffen überdurchschnittlich betroffen, eine drohende Gasmangellage konnte aber bislang verhindert werden. Die sich 2022 vor diesem Hintergrund weiter kräftig beschleunigende Inflation hat zudem eine scharfe Reaktion der internationalen Zentralbanken nach sich gezogen. Führende Notenbanken wie die Fed und die EZB haben die Zinsen deutlich stärker angehoben als erwartet. In vielen Schwellenländern kam es zu noch größeren Zinssprüngen. Vor diesem Hintergrund hat sich die Stimmung in der Industrie im ersten Halbjahr deutlich eingetrübt. Im Gegensatz dazu stützten nach der Aufhebung der Lockdowns der Dienstleistungssektor und der Tourismus die Konjunktur.

In Deutschland hat sich die Erholung 2022 bei einem Wachstum von 1,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr fortgesetzt.⁶ Das Wachstumstempo fiel angesichts des Lockdowns zu Jahresbeginn, der den Privatverbrauch bremste, sowie einer enttäuschenden Exportentwicklung (Lieferkettenprobleme) aber sehr gering aus. Im Frühjahr hat dann der vom Krieg in der Ukraine ausgehende Vertrauens-, Lieferketten- und Preisschock den nach dem Wegfall des Lockdowns zu erwartenden dynamischen Anstieg der Wirtschaftsleistung ebenfalls stark gedämpft. Die EU-Sanktionen gegenüber Moskau bedeuteten für Deutschland das Ende der strategischen (Energie-) Partnerschaft mit Russland. In der Folge kam es zu deutlichen Energiepreisanstiegen insbesondere bei Gas und Strom, die der Staat mit massiven Stützungsprogrammen („Energiepreisbremsen“, Sondervermögen über 200 Mrd. Euro⁷) für Verbraucher und Unternehmen abzumildern suchte. Eine Versorgungsnotlage und unkontrollierte Werksschließungen konnten jedoch verhindert werden. Im Zuge des Krieges in der Ukraine leitete die Bundesregierung darüber hinaus eine militärpolitische Wende ein und gewährte der Bundeswehr zur Modernisierung ein Sondervermögen von 100 Mrd. Euro. Die deutsche Industrie, die kurzfristig nur eingeschränkt von diesen Maßnahmen profitierte, sah sich bis in den Herbst außerstande, den auch vom EU-Investitionsprogramm „Next Generation EU“ befeuerten rekordhohen Auftragsbestand abzuarbeiten.⁸ Der Dienstleistungssektor verzeichnete dementsprechend ein substantiell dynamischeres Expansions tempo als die Industrie, wo die Produktion bis in den Oktober hinein unter dem Niveau vom Jahresanfang lag. Am stärksten litt das Baugewerbe unter einer Stimmungseintrübung, die auch von den spürbar steigenden Zinsen getrieben wurde. Das Konsumklima hat sich ebenfalls kräftig eingetrübt und notierte zum Jahresende noch immer nahe des im September erreichten Rekordtiefs.⁹ Der Privatverbrauch ist 2022 vor dem Hintergrund eines robusten Arbeitsmarkts und hoher Arbeitskräftenachfrage zwar kräftig gewachsen, liegt preisbereinigt aber immer noch deutlich unter dem Niveau von 2019. Der Außenbeitrag war angesichts eines kräftig gewachsenen Importvolumens bei gleichzeitig schwacher Exportentwicklung merklich negativ.

⁶ Vgl. Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 547 vom 19. Dezember 2022, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/12/PD22_547_421.html

⁷ Vgl. Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Pressemitteilung vom 15. Dezember 2022, <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/2022/12/20221215-bundestag-beschliesst-energiepreisbremsen.html>

⁸ Vgl. Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 547 vom 19. Dezember 2022, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/12/PD22_547_421.html

⁹ Vgl. Gesellschaft für Konsumforschung, Pressemitteilung vom 21. Dezember 2022, <https://www.gfk.com/de/presse/konsumklima-steigt-zum-dritten-mal-in-folge>

Der deutsche Arbeitsmarkt hat sich im zweiten Jahr der Pandemie erneut recht gut behauptet. Die Arbeitslosenquote fiel von 5,9 Prozent auf 5,7 Prozent.¹⁰ Geholfen hat dabei das weiterhin stark in Anspruch genommene arbeitsmarktpolitische Instrument der Kurzarbeit, das das ganze Jahr über erleichterten Zugangsregelungen unterlag. Zum Jahresende hin konnte die Zahl der Kurzarbeiter sogar deutlich abgebaut werden.

Der Preisdruck hat angesichts der Erholung der Nachfrage, der Lieferengpässe und der steigenden Rohstoff- und Energiepreise in Deutschland sprunghaft zugenommen. Die Produzenten konnten angesichts noch vorhandener Überersparnisse aus den Lockdown-Phasen höhere Kosten bei Input- und Vorleistungsgütern auf die Konsumenten umlegen. Im Jahresdurchschnitt 2022 lagen die Verbraucherpreise (VPI) 7,9 Prozent¹¹ über Vorjahresniveau, die Energiepreise sogar um 34,7 Prozent. Die Entlastungspakete der Bundesregierung dämpften die Kraftstoff- und Bahnpreise nur temporär während des Sommers. Auf europäischer Ebene stellt der Anstieg der Inflation denjenigen in Deutschland sogar noch in den Schatten. Im Durchschnitt lag die Inflation (HVPI) im Juni bei 8,6 Prozent, in einzelnen baltischen Staaten sogar jenseits der 20 Prozent.¹² Angesichts dieser Zahlen hat die EZB 2022 ihre Rhetorik mehrfach verschärft und ein breites Bündel an Maßnahmen beschlossen: Die Netto-Käufe in beiden Anleihe-Kaufprogrammen „Pandemic Emergency Purchase Programme“ (PEPP) und „Asset Purchase Programme“ (APP) wurden eingestellt, im Juli dann der erste Zinsschritt von 50 Basispunkten für das komplette Zinsband beschlossen. Einer erneuten Fragmentierung des Euro-Raums möchte man zugleich – zusätzlich zu den Reinvestitionen im PEPP-Programm – mit einem neuen Programm namens „Transmission Protection Instrument“ (TPI) entgegenwirken. Bis Jahresende 2022 folgten drei weitere Zinsanhebungen um insgesamt 200 Basispunkte, sodass der für den Interbankenmarkt derzeit relevante Einlagesatz nun bei 2,0 Prozent steht.

Auch dem Abbau der Überschussliquidität widmete sich die EZB, als im Oktober die Konditionen für die noch ausstehenden längerfristigen Refinanzierungsgeschäfte „Targeted longer-term refinancing operations“ (TLTROs) verschlechtert wurden und im Dezember ein Einstieg in den APP-Abbau für das erste Quartal 2023 beschlossen wurde. In den USA, wo die Inflationsrate (CPI) früher und schneller angestiegen ist als im Euro-Raum, zuletzt aber bereits wieder rückläufig war und im Jahresdurchschnitt 2022 bei 8,0 Prozent¹³ lag, hat die Fed einen noch drastischeren Zinszyklus eingeläutet und die Leitzinsen im Jahresverlauf um insgesamt 425 Basispunkte¹⁴ angehoben. Zusätzlich wurde ein Abbau der Bondbestände beschlossen und im September nochmals verschärft.

¹⁰ Vgl. Bundesagentur für Arbeit 2022, https://www.rbeitsagentur.de/datei/arbeitsmarktbericht-dezember-2021_ba147290

¹¹ Vgl. Statistisches Bundesamt 2023, Pressemitteilung Nr. 003 vom 3. Januar 2023, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_003_611.html

¹² Vgl. Eurostat, Pressemitteilung 81/2022, <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/14644638/2-19072022-AP-DE.pdf/03162bf7-ad2a-9e07-ba7c-a46ce8461181>

¹³ Vgl. St. Louis Fed 2023, <https://fred.stlouisfed.org/series/CPIAUCSL>

¹⁴ Vgl. Federal Reserve 2023, <https://www.federalreserve.gov/monetarypolicy/openmarket.htm>



Wohnanlage für Studierende, Chiemgaustraße, München
Förderung von Wohnraum für Studierende
Bauherr: Studentenwerk München
Planer: GEIER-MAASS ARCHITEKTEN GmbH, Berlin
Foto: © Silvie Tillard, München

Die Wirtschaftsleistung in Bayern ist trotz hoher Preissteigerungen, enormer Lieferprobleme in Bau, Industrie und Handel sowie eines von der Corona-Pandemie belasteten Jahresauftakts im ersten Halbjahr 2022 mit real 2,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr leicht überdurchschnittlich (Deutschland: 2,8 Prozent)¹⁵ gewachsen. Die Vor-Corona-Wirtschaftsleistung wurde mittlerweile wohl knapp übertroffen. Großveranstaltungen wie das Oktoberfest in München konnten wieder ohne große Einschränkungen durchgeführt werden. Bei der Erholung von der Pandemie kam Bayern der hohe Exportanteil bisher wirtschaftlich robuster Auslandsmärkte wie China, USA und Osteuropa zugute, wenngleich insbesondere der Handel mit China aufgrund der Lieferkettenprobleme und der dortigen Null-Covid-Strategie temporär erheblich belastet war. Im Jahresverlauf 2022 traten die Lieferkettenprobleme in den Hintergrund. In den Vordergrund rückte dagegen die hohe (Energiepreis-)Teuerung und der von der EZB initiierte Zinsanstieg. Die enormen Preissteigerungen ließen das Konsumklima einbrechen.

¹⁵ Vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2022, <https://www.statistikportal.de/de/vgrdl/ergebnisse-laenderebene/bruttoinlandsprodukt-bruttowertschoepfung/bip#11489>

Der Arbeitsmarkt zeigte sich aber robust und der Freistaat konnte mit einer Arbeitslosenquote von 3,1 Prozent seine Spitzenposition innerhalb Deutschlands verteidigen.¹⁶

Die Zinswende beendet auch in Bayern den jahrelangen Immobilienboom. So zeigt sich bereits bayernweit ein deutlicher Rückgang der Nachfrage nach Wohnimmobilien. Auch die bayerische Baubranche kann sich dem negativen wirtschaftlichen Umfeld in Verbindung mit der gesunkenen Nachfrage gerade im Wohnbau nicht mehr entziehen.

Bereits im Gesamtjahr 2021 wurden in Bayern mit knapp 61.000 neuen Wohnungen rund 5 Prozent weniger neue Wohnungen fertiggestellt als im Jahr 2020.¹⁷ 2022 wird aufgrund von erhöhten Auftragsstornierungen im Wohnbau, ein weiterer deutlicher Rückgang der Neubauzahlen erwartet. Damit wirkt das noch knapper werdende Angebot an Wohnraum dem zinsbedingten Nachfrage-rückgang entgegen und stabilisiert das Preisniveau in Bayern. Unter dem Strich ist mit leichten Preisrückgängen am Wohnimmobilienmarkt in Bayern und in München zu rechnen, während die Mieten aufgrund des Mangels an Wohnraum weiter zulegen werden.

Zusätzlich verhinderte das überraschende Ende bzw. die Kürzung der BEG-Förderung im Jahr 2022 Investitionen und führte zu Planungsunsicherheit für sämtliche Marktteilnehmer. Eine Neuausrichtung der BEG-Förderung ist nun für das Jahr 2023 geplant.

Darüber hinaus hat die Bayerische Staatsregierung im Januar 2023 den sogenannten „Wohnbau-Booster Bayern“ auf den Weg gebracht. Dabei sollen die bayerischen Wohnungsbauförderprogramme aufgestockt, Bauland mobilisiert und leerstehende Gebäude in Ortskernen saniert werden.

Bereits im September 2015 wurde gemeinsam vom Staat, den Gemeinden sowie Kirchen und der Wohnwirtschaft beschlossen, 28.000 neue staatlich finanzierte oder geförderte Mietwohnungen zu schaffen. Dies umfasst ein staatliches Sofortprogramm (Säule I), bei dem der Freistaat Bayern Wohnungen plant und baut. Als zweite Säule (Säule II) wurde ein kommunales Förderprogramm eingeführt, um durch Gemeinden zusätzlichen Wohnraum schaffen zu lassen. Das Programm wurde 2019 zunächst um weitere vier Jahre bis zum 31. Dezember 2023 verlängert. Die Bayerische Staatsregierung hat die Grundlage dafür geschaffen, das Programm sukzessive bis 2030 zu verlängern. Mit der dritten Säule (Säule III) wird der Ausbau der staatlichen Wohnraumförderung vorangetrieben. Hierbei werden Mietwohnneubauten für Sozialwohnungsberechtigte sowie Studentenwohnheimplätze gefördert. Darüber hinaus hat die Bayerische Staatsregierung im Jahr 2018 ein Maßnahmenpaket für mehr Wohnungen verabschiedet, um die angespannte Wohnungssituation mit den steigenden Immobilien- und Mietpreisen zu entlasten.

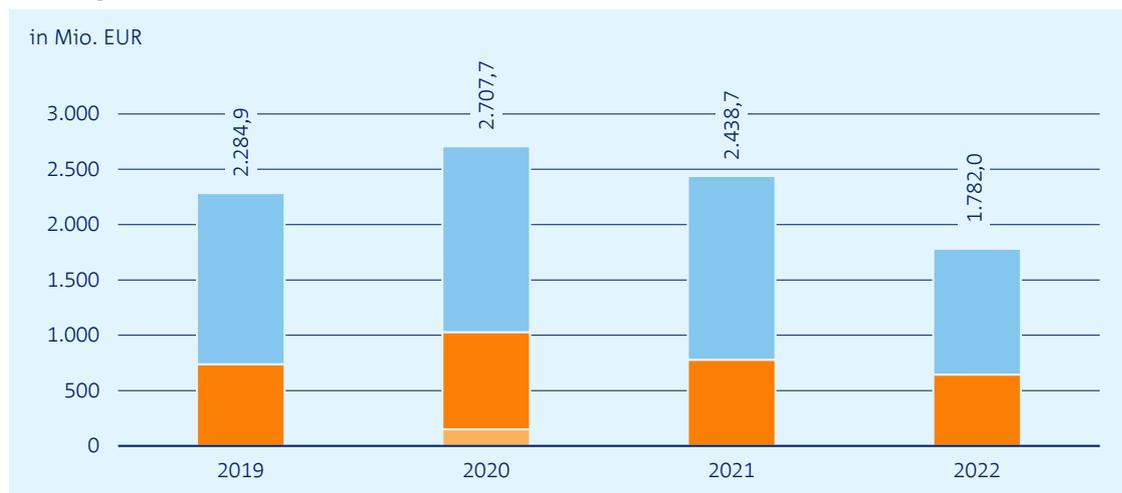
¹⁶ Vgl. *Agentur für Arbeit, Monatsbericht Dezember 2022*

¹⁷ Vgl. *Bayerisches Landesamt für Statistik 2023, Bauhauptgewerbe in Bayern*

Neuzusagen

Im Jahr 2022 hat die BayernLabo Zusagen und Zuschüsse in Höhe von insgesamt 1.782,0 Mio. Euro bewilligt.

Neuzusagen und Zuschüsse



Zusagen/Zuschüsse 2022/2021:

- Wohnraumförderung 1.137,8 Mio. EUR (Vorjahr 1.660,1 Mio. EUR)
- Kommunalkreditgeschäft 644,2 Mio. EUR (Vorjahr 778,6 Mio. EUR)
- Staatskreditgeschäft 0,0 Mio. EUR (Vorjahr 0,0 Mio. EUR)

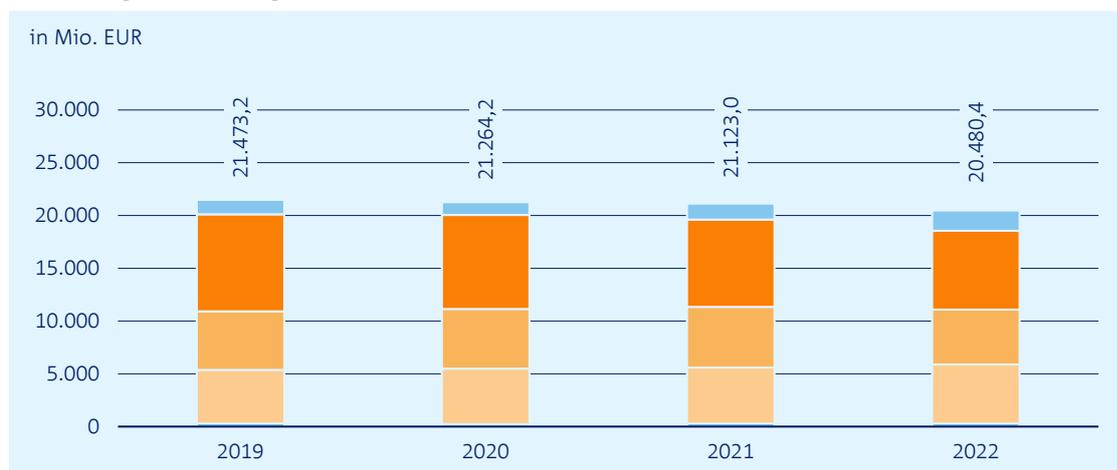
Eventuelle Abweichungen in der Summe sind rundungsbedingt.

Das gesamte Bewilligungsvolumen der BayernLabo reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr erwartungsgemäß deutlich um 656,7 Mio. Euro (26,9 Prozent). Dabei verringerten sich die Kreditzusagen bei der Wohnraumförderung um 322,1 Mio. Euro (27,5 Prozent) auf 849,6 Mio. Euro sowie die entsprechenden Zuschüsse um 200,3 Mio. Euro (41,0 Prozent). Die Neuzusagen im Kommunalkreditgeschäft sanken um 134,4 Mio. Euro (17,3 Prozent) auf 644,2 Mio. Euro. Darüber hinaus wurde auch im Jahr 2022 kein Staatskreditgeschäft mit dem Freistaat Bayern abgeschlossen.

Bestandsgeschäft

Das Kreditgeschäft der BayernLabo reduzierte sich im Geschäftsjahr 2022 moderat auf 20.480,4 Mio. Euro¹⁸ (Vorjahr 21.123,0 Mio. Euro).

Entwicklung des Bestandsgeschäfts



Bestandsgeschäft 2022/2021:

- Forderungen an Kreditinstitute 1.917,3 Mio. EUR (Vorjahr 1.507,7 Mio. EUR)
- Staats- und Kommunalkreditgeschäft 7.470,7 Mio. EUR (Vorjahr 8.265,6 Mio. EUR)
- Verbürgtes Geschäft 5.204,1 Mio. EUR (Vorjahr 5.746,3 Mio. EUR)
- Treuhandgeschäft 5.591,9 Mio. EUR (Vorjahr 5.306,0 Mio. EUR)
- Eigenes Obligo 296,4 Mio. EUR (Vorjahr 297,4 Mio. EUR)

Im Staats- und Kommunalkreditgeschäft ist der Bestand um 9,9 Prozent auf 7.470,7 Mio. Euro zurückgegangen. Wie bereits in den Jahren zuvor ist der Rückgang insbesondere auf das Staatskreditgeschäft mit dem Freistaat Bayern (1.099,5 Mio. Euro) zurückzuführen, bei dem den hohen planmäßigen Rückführungen von Schuldscheindarlehen (789,0 Mio. Euro) keine Neuabschlüsse gegenüberstehen. Im Kommunalkreditgeschäft ist der Bestand mit 6.291,2 Mio. Euro dagegen nur unwesentlich geringer als im Vorjahr.

Im verbürgten Eigengeschäft erhöhte sich der Gesamtbestand um 2,5 Prozent auf 5.204,1 Mio. Euro.¹⁹ Die Steigerung beruhte zu einem wesentlichen Teil weiterhin auf der Entwicklung im kommunalen Wohnraumförderungsprogramm, bei dem mit anhaltend gestiegenen Neuausreichungen ein deutliches Bestandswachstum (um 131,6 Mio. Euro auf 449,3 Mio. Euro) erzielt wurde. Im Gegensatz dazu ist das durch den Freistaat Thüringen verbürgte Kreditvolumen (132,1 Mio. Euro) weiterhin rückläufig, da seit 2002 lediglich der Bestand verwaltet wird.

¹⁸ Bis 2021 Ansatz der Restkapitalien und ab 2022 bilanzieller Ansatz (inkl. anteiliger Zinsen, offener Posten und Wertberichtigungen)

¹⁹ Bereinigter Vorjahreswert 2021 (bilanzieller Ansatz): 5.075,5 Mio. Euro

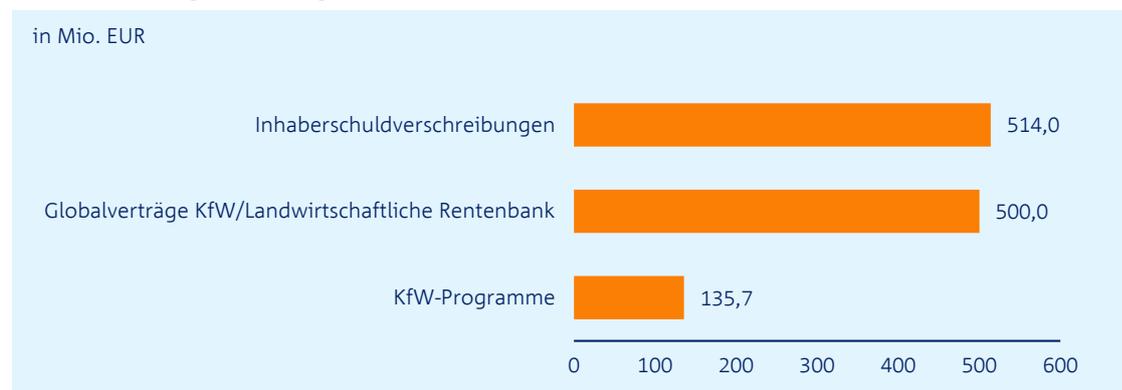
Im Treuhandgeschäft konnte ein Anstieg des Kreditbestands um 284,4 Mio. Euro bzw. 5,4 Prozent auf 5.591,9 Mio. Euro verzeichnet werden. Ursache für den Bestandszuwachs waren die mit 429,5 Mio. Euro (Vorjahr 409,2 Mio. Euro) erneut sehr hohen Auszahlungen im Treuhandgeschäft Bayern, während sich die Tilgungen hier weiterhin auf einem sehr geringen Niveau befinden.

Bei den Forderungen im eigenen Obligo glichen sich Auszahlungen und Tilgungen weitestgehend aus. Der Bestand ist daher mit 296,4 Mio. Euro nahezu unverändert im Vergleich zum Vorjahr (Vorjahr 297,4 Mio. Euro).

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 78,6 Mio. Euro (7,3 Prozent) auf 1.149,7 Mio. Euro (Vorjahr 1.071,1 Mio. Euro).

Zusammensetzung des Fundings 2022



Am Kapitalmarkt emittierte die BayernLabo Inhaberschuldverschreibungen in Höhe von 514,0 Mio. Euro (Vorjahr 500,0 Mio. Euro).

Die BayernLabo schließt bei Bedarf Globalverträge mit KfW und/oder Landwirtschaftlicher Rentenbank ab, die für die Refinanzierung unter anderem des Kommunalkreditgeschäfts verwendet werden können. Hierfür wurde eine Refinanzierung von 500,0 Mio. Euro (Vorjahr 150,0 Mio. Euro) vorgenommen. Soweit der BayernLabo aus einer KfW- oder Landwirtschaftlicher Rentenbank-Refinanzierung ein Vorteil entsteht, gibt sie diesen im Rahmen ihres Förderauftrags an ihre Endkreditnehmer weiter.

Das im Vorjahr wegen des Auslaufens des Bundesförderprogramms „Energieeffizient Bauen und Sanieren“ deutlich erhöhte Fundingvolumen aus KfW-Förderprogrammen (Vorjahr 421,1 Mio. Euro) verringerte sich im Jahr 2022 auf 135,7 Mio. Euro. 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.

Neubau Grundschule am Wald, Dreifachturnhalle, Taufkirchen
Investkredit Kommunal Bayern
Bauherr: Gemeinde Taufkirchen
Planer: agn Niederberghaus & Partner GmbH, Ibbenbüren
Foto: Gemeinde Taufkirchen



Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage (HGB)

Ertragslage

Die Ertragslage der BayernLabo wurde in diesem Jahr durch die volatile Zinssituation belastet. Somit wurde insgesamt ein ausgeglichenes Jahresergebnis (Vorjahr 37,7 Mio. Euro) ausgewiesen.

Ertragslage

in Mio. EUR	2022	2021	Veränderung	
			absolut	in %
Zinsüberschuss	53,6	59,3	-5,7	-9,6
Provisionsüberschuss	23,5	23,6	-0,1	-0,4
Rohertrag	77,1	82,9	-5,8	-7,0
Personalaufwand	-42,4	-40,5	-1,9	4,7
Sachaufwand	-26,8	-24,4	-2,4	9,8
Saldo der sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Erträge	-32,7	4,6	-37,3	>100
Ergebnis vor Risikovorsorge	-24,8	22,6	-47,4	-209,7
Risikovorsorge/Bewertungsergebnis/ außerordentliches Ergebnis	24,8	15,1	9,7	64,2
Jahresüberschuss	0,0	37,7	-37,7	>100

Rohertrag

Der Rohertrag lag mit 77,1 Mio. Euro um 7,0 Prozent unter dem Vorjahreswert (82,9 Mio. Euro).

Der Zinsüberschuss als Saldo aus Zinserträgen und Zinsaufwendungen reduzierte sich um 9,6 Prozent bzw. 5,7 Mio. Euro. Dabei ergaben sich aufgrund der volatilen Zinsmärkte aus dem Aktiv-Passiv-Management niedrigere Erträge als geplant, die dem erwartungsgemäß leicht verbesserten operativen Zinsergebnis gegenüberstanden.

Der Provisionsüberschuss entsprach weitgehend den Erwartungen und blieb im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert bei 23,5 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 erhöhte sich entsprechend den Erwartungen im Berichtsjahr leicht um 6,6 Prozent bzw. 4,3 Mio. Euro auf 69,2 Mio. Euro (Vorjahr 64,9 Mio. Euro). Dabei stieg der Personalaufwand mit 42,4 Mio. Euro um 1,9 Mio. Euro und lag somit 4,7 Prozent über dem Vorjahreswert. Dies resultierte im Wesentlichen aus einer erhöhten Zuführung zu den Pensions- und Beihilfeverpflichtungen.

Zudem erhöhte sich der insbesondere durch laufende Kosten für die IT geprägte Sachaufwand in Höhe von 26,8 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr um 2,4 Mio. Euro (9,8 Prozent).

Der negative Saldo der sonstigen betrieblichen Erträge und Aufwendungen betrug 32,7 Mio. Euro.

Das negative Ergebnis vor Risikovorsorge wurde durch die Risikovorsorge, das Bewertungsergebnis und außerordentliche Ergebnis ausgeglichen.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme der BayernLabo blieb im Berichtsjahr nahezu unverändert bei 21.050,6 Mio. Euro (Vorjahr 21.091,7 Mio. Euro).

Aktiva (ausgewählte Positionen)

in Mio. EUR	2022	2021	Veränderung	
			absolut	in Prozent
Forderungen an Kreditinstitute	1.917,3	1.507,7	409,6	27,2
Forderungen an Kunden	12.971,2	13.659,6	-688,4	-5,0
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	305,7	314,0	-8,3	-2,6
Treuhandvermögen	5.591,9	5.307,5	284,4	5,4

Im Rahmen des Aktiv-Passiv-Managements erhöhten sich die Forderungen an Kreditinstitute zum 31. Dezember 2022 um 409,6 Mio. Euro auf 1.917,3 Mio. Euro.

Der Bestand an Forderungen an Kunden ging um insgesamt 688,4 Mio. Euro auf 12.971,2 Mio. Euro zurück. Dies resultierte vor allem aus den planmäßigen Rückführungen im Staatskreditgeschäft von 789,0 Mio. Euro.

Im Treuhandvermögen war eine Erhöhung von 284,4 Mio. Euro auf 5.591,9 Mio. Euro zu verzeichnen, die wiederum auf einen Bestandszuwachs im Treuhandgeschäft Bayern zurückzuführen ist.

Passiva (ausgewählte Positionen)

in Mio. EUR	2022	2021	Veränderung	
			absolut	in Prozent
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.033,1	5.102,0	-68,9	-1,4
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	3.361,4	3.550,0	-188,6	-5,3
Verbriefte Verbindlichkeiten	4.659,7	4.823,8	-164,1	-3,4
Treuhandverbindlichkeiten	5.591,9	5.307,5	284,4	5,4
Rückstellungen	49,8	41,8	8,0	19,1
Eigenmittel	2.312,6	2.254,8	57,8	2,6

Auf der Passivseite reduzierten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (KfW, Landwirtschaftliche Rentenbank und BayernLB) um 68,9 Mio. Euro auf 5.033,1 Mio. Euro sowie die Verbindlichkeiten gegenüber Kunden um 188,6 Mio. Euro auf 3.361,4 Mio. Euro. Ebenso verringerten sich die Verbrieften Verbindlichkeiten durch planmäßige Rückzahlungen um 164,1 Mio. Euro auf 4.659,7 Mio. Euro.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen erhöhten sich im Berichtsjahr um 60,6 Prozent bzw. 8,1 Mio. Euro auf 21,4 Mio. Euro. Dies steht im Wesentlichen im Zusammenhang mit der Bewertung des Deckungsvermögens für Beihilfeverpflichtungen im Rahmen des CTA.

Zusammenfassende Beurteilung

Die Ertragslage der BayernLabo war im Geschäftsjahr 2022 ausgeglichen. Die Finanz- und Vermögenslage war geordnet und die Liquiditätsausstattung während des gesamten Berichtszeitraums komfortabel.

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

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

Zusätzlich wird durch kontinuierliche Fortbildungsangebote sichergestellt, dass die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter 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 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter angeboten.

Im Zuge der Corona-Pandemie hat sich der digitale Arbeitsplatz, verbunden mit flexiblen Arbeitszeiten, in der BayernLabo manifestiert und somit können nun die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter Familie und Beruf individuell miteinander vereinbaren. Gleichwohl lässt sich der zwischenmenschliche direkte Austausch nicht ersetzen und so gilt es nun für die Zeit nach Corona die richtige Balance zwischen Homeoffice und Arbeiten vor Ort zu finden.

Zum 31. Dezember 2022 waren insgesamt 233 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit einer Mitarbeiterkapazität von 204,4 bei der BayernLabo beschäftigt (zum 31. Dezember des Vorjahres 265 Mitarbeiter mit einer Mitarbeiterkapazität von 236,0).

Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	Anzahl	in Prozent	Anzahl	in Prozent	in Prozent
BayernLabo gesamt	233		265		-12,1
davon Männer	92	39,5	108	40,8	-14,8
davon Frauen	141	60,5	157	59,2	-10,2
davon Vollzeit	148	63,5	172	72,9	-14,0
davon Teilzeit	85	36,5	93	35,1	-8,6



Wohnanlage Deiniger Weg, Neumarkt i. d. Opf.
Kommunales Wohnraumförderungsprogramm
Bauherr: Stadt Neumarkt i. d. Opf.
Planer: Diezinger Architekten GmbH, Eichstätt
Foto: © Matthias Durynek, Berlin

Die Teilzeitquote von 36,5 Prozent stieg leicht im Vergleich zum Vorjahr (35,1 Prozent) an. Im Geschäftsjahr nutzten dabei 85 Mitarbeiter das Teilzeitangebot. Die nach wie vor hohe Quote spiegelt dabei die große Flexibilität der Mitarbeiter und des Unternehmens wider.

Darüber hinaus zeichnet sich die BayernLabo durch eine hohe Mitarbeiterbindung bei einer durchschnittlichen Betriebszugehörigkeit von 21,4 Jahren aus.

11 Ausblick

Ausblick

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Jahr 2023 wird in großen Teilen der Welt mit einer Rezession beginnen, einen Rückgang der globalen Wirtschaftsleistung wird es aber wohl insgesamt nicht geben.²⁰ Vor allem in den Industrieländern hat der sprunghafte Anstieg der Inflation die Kaufkraft geschmälert. Zusätzlich hat die straffere Geldpolitik die Finanzierungsbedingungen verschärft. Auch wenn die Inflationsentwicklung weiter sehr unsicher bleibt und die Zielmarken nicht in Sichtweite sind, spricht vieles dafür, dass die Inflationsraten in den USA und Europa im Verlauf des Jahres 2023 sinken. Die Zentralbanken dürften daher ab dem Frühjahr von weiteren Zinserhöhungen absehen. In der Folge erwarten wir eine Konjunkturerholung ab Mitte des Jahres, die anhaltend hohe geopolitische Unsicherheit dürfte sich aber dämpfend auswirken.

Während in den westlichen Industrieländern der Verlust von Kaufkraft und die verschärften Finanzierungsbedingungen zu einem Nachfragerückgang führen, dürfte die Lockerung der Null-Covid-Politik in China zu einer Konjunkturbelebung Anfang 2023 beitragen. Mit den Öffnungen in China werden die Lieferkettenprobleme weiter abnehmen und das Abarbeiten der in vielen Sektoren noch hohen Auftragsbestände wird ermöglicht. Mit der erwarteten globalen Konjunkturbelebung im Verlauf 2023 rechnen wir jedoch mit einem Anziehen der Rohstoffpreise. Dies steht einem stärkeren Rückgang der Verbraucherpreisdynamik entgegen.

In Deutschland dürfte die Rezession, die sich für das Winterhalbjahr 2022/2023 ankündigt, tiefer ausfallen als im Euro-Raum insgesamt. Wir erwarten angesichts des Energiepreisschocks, den Deutschland angesichts der jahrelangen strategischen Partnerschaft mit Russland ins Mark getroffen hat, einen Rückgang des realen Bruttoinlandsprodukts um 1,9 Prozent. Unter den großen Ländern im Euro-Raum bedeutet das erneut die rote Laterne. Einziger die Industrie wirkt angesichts immenser Auftragsbestände, die dank schwindender Lieferprobleme abgearbeitet werden können, stabilisierend. Bau und konsumnahe Sektoren sind hingegen spürbar betroffen. Die Inflation dürfte 2023 mit 8,6 Prozent überdurchschnittlich hoch ausfallen, ist aber mit einer starken Prognoseunsicherheit behaftet. Das hängt vor allem mit der Energiepreispbremse zusammen, die den zu Jahresbeginn zu erwartenden massiven Anstieg der Strom- und Gaspreise eindämmen wird. Was bleibt, ist eine massive Vertrauenskrise bei den Konsumenten. Die staatlichen Hilfsprogramme dürften zwar im Jahresverlauf 2023 weiteren Schaden von der Volkswirtschaft abwenden können, eine Erholung ist aber erst Ende 2023 zu erwarten.

Nach den deutlichen Zinserhöhungen im zweiten Halbjahr 2022 ist die Politik von Fed und EZB nicht mehr unterstützend. Auch wenn die Zentralbanker wissen, dass die Wirkung ihrer Politik nur mit beträchtlicher Verzögerung von ca. einem halben Jahr eintritt, können sie trotz des Abgleitens der Wirtschaft in eine Rezession die Zinserhöhungen erst dann einstellen, wenn ein Rückgang der aktuellen Inflationsraten zu verzeichnen ist. Zu groß ist die Gefahr, dass die bereits über den Zielwerten liegenden Inflationserwartungen weiter ansteigen und übermäßige Lohnerhöhungen zu einer Fortsetzung der Hochinflationphase führen. Es wird erwartet, dass der Inflationsgipfel im Frühjahr 2023 auch im Euro-Raum erreicht wird, Fed

²⁰ Vgl. BayernLB Research, *Perspektiven 10/2022*

und EZB den Zinserhöhungszyklus beenden und die Straffung der Geldpolitik „nur“ noch über quantitative Maßnahmen durchführen.

Für Bayern gilt Ähnliches wie für Deutschland insgesamt: Während die enormen Preissteigerungen das Konsumklima belasten, beendete der rapide Zinsanstieg den jahrelangen Immobilienboom und belastete die Baubranche spürbar. Beide Entwicklungen dürften maßgeblich dazu beitragen, dass Bayern im Winterhalbjahr 2022/2023 in die Rezession fällt. Auch der Mittelstand und die dynamische Start-up-Szene leiden unter hohen Input- und Finanzierungskosten. Insgesamt könnte die Industrie, die insbesondere im zyklischen Investitionsgüterbereich noch von einem hohen Auftragsbestand zehrt, die Konjunktur aber stützen. Angesichts der intensiven Handelsverflechtungen mit den USA und China ist man jedoch stark von der politischen Großwetterlage abhängig. Die zu erwartende Rezession in den USA lässt zudem eine Eintrübung im Außenhandel erwarten. Erst im zweiten Halbjahr 2023 sollte sich die Wirtschaft dann erholen.

Alte Gärtnerei, Augsburgener Straße, Memmingen
Einkommensorientierte Förderung
Bauherr: Siebendächer Baugenossenschaft eG
Planer: Architekturbüro Helmut Schedel GmbH, Memmingen
Foto: © Eckhart Matthäus/www.em-foto.de, Wertingen



Ein Lichtblick kommt vom robusten Arbeitsmarkt: Die Arbeitslosenquote dürfte – ausgehend von der Vollbeschäftigung bei 3,1 Prozent (2022) – kaum steigen, die Arbeitskräftenachfrage hoch bleiben.

Risiken und Chancen im Jahr 2023

Die größten konjunkturellen Risiken für 2023 gehen von der Politik aus. Der Machtkampf zwischen den USA und China bedroht die internationale Ordnung und den Welthandel. Regionale Konflikte und der Kampf um den Zugang zu Rohstoffen (insbesondere Energie) und Vorprodukten könnten die exportorientierte deutsche Wirtschaft vor massive Herausforderungen stellen. Der russische Krieg in der Ukraine bleibt ein Unruheherd in unmittelbarer Nachbarschaft. Die Gefahr einer Gasmangellage in Deutschland besteht bei einer ungünstigen Versorgungslage und Witterung weiterhin. Letztlich birgt auch die hohe Teuerung das Risiko, dass die Geldpolitik zu stark auf die Bremse tritt und die Zinsen noch stärker steigen. Weitere Rückschläge an den Finanzmärkten oder auf dem Immobilienmarkt könnten die Konjunktur in Mitleidenschaft ziehen. Eine aggressive oder resistente Mutation des Corona-Virus, Lockdowns und Lieferprobleme sind zwar weniger wahrscheinlich geworden, aber dennoch nicht auszuschließen.

Chancen für die Konjunkturprognose liegen in einem höheren Wirkungsgrad der expansiven Geld- und Fiskalpolitik in der Währungsunion, einer schnellen Eindämmung der Pandemie und einer Entspannung der außenpolitischen Differenzen zwischen den USA, China und Russland. In der Elektroindustrie und im Maschinenbau könnte bei zunehmender Auflösung der Lieferkettenprobleme ein rascher Abbau der Auftragsbestände zu einer kräftigen Ausweitung der Produktion führen.

Entwicklung der BayernLabo

Auch wenn nach wie vor noch eine unverändert hohe Bereitschaft in Bayern besteht, in den Wohnungsbau und in kommunale Einrichtungen zu investieren, haben sich die Rahmenbedingungen vor dem Hintergrund des Konflikts in der Ukraine und dessen wirtschaftlicher Auswirkungen insbesondere im Bausektor verschlechtert. Dies wird auch eine reduzierte Nachfrage an Krediten bei der BayernLabo zur Folge haben.

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.

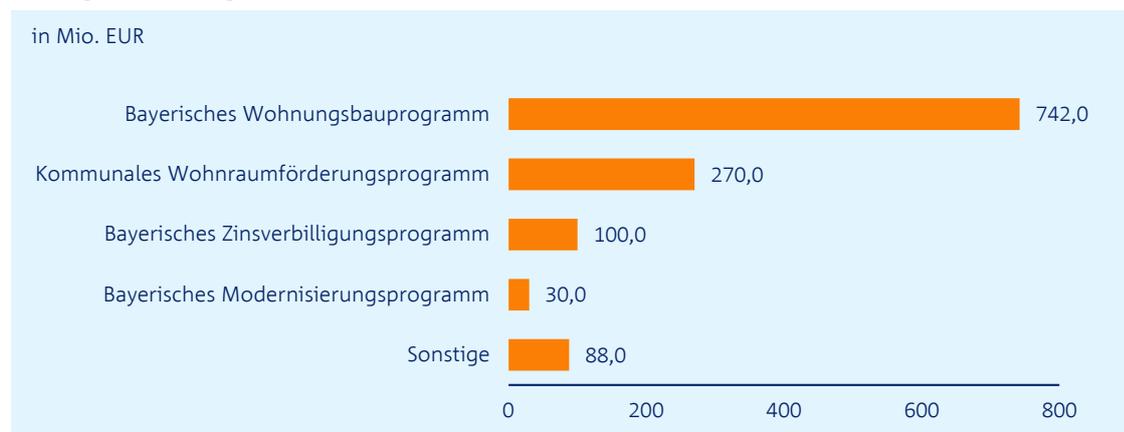
Sofern der angekündigte „Wohnbau-Booster“ der Bayerischen Staatsregierung und das BEG-Förderprogramm im Jahr 2023 zeitnah, schnell und verlässlich umgesetzt werden sowie ein noch stärkerer Fokus auf den Eigenheimsektor gelegt wird, kann die BayernLabo dies entsprechend in ihrem Programmangebot für den Kunden unmittelbar berücksichtigen.

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

Da die Herausforderungen bei der Schaffung von bezahlbarem und nachhaltigem Wohnraum nach wie vor bestehen bleiben und die Bundesregierung für 2023 erneut eine Neuausrichtung der Förderprogramme plant, könnte dies zu einer Steigerung in der Wohnraumförderung und somit zu einer Belebung der privaten Investitionen beim (sozialen) Wohnungsbau führen.

Planung der Neuzusagen und Zuschüsse für 2023



Im Bayerischen Wohnungsbauprogramm steht für das Jahr 2023 ein Bewilligungsrahmen von 742 Mio. Euro zur Verfügung.

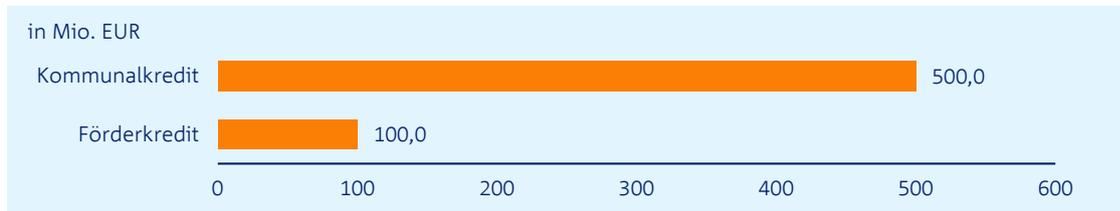
Für das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm werden rund 270 Mio. Euro bereitgestellt, die neben den Krediten als Investitionszuschüsse und Zinsverbilligungsmittel eingesetzt werden.

Zur Subventionierung des Bayerischen Zinsverbilligungsprogramms (100 Mio. Euro), des Bayerischen Modernisierungsprogramms (30 Mio. Euro) sowie des kommunalen Fördergeschäftes stellt die BayernLabo einen Eigenbeitrag von bis zu 10 Mio. Euro zulasten des Jahresergebnisses 2023 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.

Weitere Zusagen und Zuschüsse sind mit 88 Mio. Euro berücksichtigt.

Kommunalkreditgeschäft

Planung der Neuzusagen 2023



Die BayernLabo plant im klassischen Kommunalkredit mit einem Neugesäftsvolumen von 500 Mio. Euro. Mit einem Rückgang der Nachfrage an Kommunalkrediten wird zunächst nicht gerechnet, da der Investitionsbedarf der Kommunen nach wie vor vorhanden ist. Sollte sich das wirtschaftliche Umfeld eintrüben und sollten die Steuereinnahmen reduziert werden, könnte dies Auswirkungen auf die weitere Investitionsbereitschaft haben.

Neben Zuschüssen und Förderkrediten (vor allem der KfW) werden für einen Großteil der Kreditnehmer klassische Kommunalkredite mit langen Laufzeiten von 20 bis 30 Jahren Zinsbindung die bevorzugte Finanzierungsquelle bleiben.

Im Fördergeschäft ist ein Abschlussvolumen von 100 Mio. Euro geplant. Nach Wegfall des Inklusionskredits Kommunal Bayern wird dieses Volumen künftig ausschließlich auf den Investkredit Kommunal Bayern entfallen.

Die Förderproduktpalette soll im Bereich der energieeffizienten Sanierung sowie im nachhaltigen Neubau kommunaler Gebäude durch einen eigenen Förderkredit „Energiekredit Kommunal – neu“ unter Einbeziehung von ESG-Gesichtspunkten ergänzt werden. Aufgrund der noch unsicheren Rahmenbedingungen bei der zugrundeliegenden Bundesförderung BEG konnte die bereits für 2022 geplante Produktentwicklung noch nicht umgesetzt werden.

Zudem wird aktuell geprüft, ob bayerischen Kommunen in Zusammenarbeit mit der Landwirtschaftlichen Rentenbank ein Förderkreditprogramm zur Finanzierung erneuerbarer Energiequellen angeboten werden kann.

12 Anhang

Inhalt

1 Förderergebnis 2022 im Überblick	94
Tab. 1.1 Staatliche Wohnraumförderung	94
Tab. 1.2 Eigenmittelförderung	95
Tab. 1.3 Weitere Förderung	95
2 Mietwohnraum	96
Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Einkommensorientierte Förderung (EOF)	96
Tab. 2.1 Aufteilung der objekt- und belegungsabhängigen Förderung nach Bewilligungsbereichen	96
Tab. 2.2 Miete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat	96
Tab. 2.3 Förderung des Neubaus von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen	97
Tab. 2.4 Belegungsbindungen	98
Tab. 2.5 Finanzierung	98
Tab. 2.6 Bauherren	98
Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)	99
Tab. 2.7 Förderung im Einzelnen (Neu- und Umbau)	99
Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Einkommens- und Aufwendungsorientierte Förderung (EOF und AOF)	100
Tab. 2.8 Aufteilung der geförderten Mietwohnungen auf die Belegungsbindung EOF und AOF	100
Förderung von Wohnraum für Studierende	101
Tab. 2.9 Gesamtförderung mit Darlehen	101
Kommunales Wohnraumförderungsprogramm	101
Tab. 2.10 Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP)	101
Bayerisches Modernisierungsprogramm	102
Tab. 2.11 Gesamtförderung nach Bewilligungsbereichen	102
3 Eigenwohnraum	103
Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Neubau und Umbau	103
Tab. 3.1 Darlehenszusagen und -durchschnitt nach Bewilligungsbereichen sowie dazu bewilligte Zuschüsse für Haushalte mit Kindern	103
Tab. 3.2 Eigentumsformen nach Bewilligungsbereichen	104
Tab. 3.3 Belastung je Quadratmeter Wohnfläche und Monat bei Eigentumsmaßnahmen	104
Tab. 3.4 Darlehensdurchschnitte nach Eigentumsformen	104
Tab. 3.5 Gesamtkosten und Wohnungsgrößen	105
Tab. 3.6 Finanzierung	105
Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Erwerb	105
Tab. 3.7 Förderung des Erwerbs vorhandener Wohnungen nach Bewilligungsbereichen	105
Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm	106
Tab. 3.8 Bewilligungsbetrag und Gesamtkosten nach Regierungsbezirken – Kombiförderung	106
Tab. 3.9 Bewilligungsbetrag und Gesamtkosten nach Regierungsbezirken – Einzelförderung	106
Tab. 3.10 Aufstellung nach Konditionsbindungsende – Kombiförderung	107
Tab. 3.11 Aufstellung nach Konditionsbindungsende – Einzelförderung	107
Tab. 3.12 Neubau und Erwerb nach Gebietskategorie – Kombiförderung	108

Tab. 3.13	Neubau und Erwerb nach Gebietskategorie – Einzelförderung	108
	Einkommengrenze bei der Förderung von selbst genutzten Wohnungen	108
Tab. 3.14	Einkommengrenze bei der Förderung von selbst genutzten Wohnungen mit Beispielen für ein entsprechendes Jahresbruttoeinkommen ab dem 1. Mai 2018	108
	Bayerische Eigenheimzulage und Bayerisches Baukindergeld Plus	109
Tab. 3.15	Bayerische Eigenheimzulage – Eigentumsformen und Maßnahmearten nach Bewilligungsbereichen	109
Tab. 3.16	Bayerisches Baukindergeld Plus – Eigentumsformen und Maßnahmearten nach Bewilligungsbereichen	110
	4 Förderung von Wohnungseigentümergeinschaften	111
Tab. 4.1	Gesamtförderung nach Bewilligungsbereichen	111
	5 Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung	112
Tab. 5.1	Förderung des Neubaus von Wohnplätzen nach Bewilligungsbereichen	112
Tab. 5.2	Gesamtkosten und Wohnplatzgrößen nach Bewilligungsbereichen	112
	6 Darlehens- und Zuschusszusagen der BayernLabo	113
Tab. 6.1	Darlehens- und Zuschusszusagen der BayernLabo	113
	7 Rechtliche Grundlagen	117
	8 Verwaltungsorgane	120
	9 Ihre Ansprechpartner	122
	10 Bildnachweis	124
	11 Abkürzungsverzeichnis	127
	Impressum	130
	Werbewiderspruch	130

Für alle nachstehenden Tabellen gilt, dass eventuelle Abweichungen in der Summe rundungsbedingt sind.

1 Förderergebnis 2022 im Überblick

Tab. 1.1 Staatliche Wohnraumförderung

Förderung nach dem BayWoFG	Eigentumsmaßnahmen	Mietwohnungen	Wohnungen insgesamt			Wohnplätze		
			2022	2021	Veränderung	2022	2021	Veränderung
Tilgungsdarlehen								
Eigenwohnraum								
Neubau	302	–	302	310	–8	–	–	–
Erwerb	555	–	555	658	–103	–	–	–
Mietwohnraum								
Einkommensorientierte Förderung	–	2.995	2.995	3.953	–958	–	–	–
Aufwendungsorientierte Förderung	–	35	35	28	7	–	–	–
Behindertenplan							–	–
	857	3.030	3.887	4.949	–1.062	–	–	–
Leistungsfreie Darlehen								
Studentenwohnraumförderung								
	–	–	–	–	–	591	1.316	–725
Behindertenplan	–	–	–	–	–	163	91	72
Bauliche Anpassungen für Kranke und Schwerbehinderte								
	2.033	156	2.189	2.814	–625	–	–	–
	2.033	156	2.189	2.814	–625	754	1.407	–653
Alleinige Zuschussförderung im Behindertenplan								
	–	–	–	–	–	194	217	–23
Insgesamt	2.890	3.186	6.076	7.763	–1.687	948	1.624	–676

Tab. 1.2 Eigenmittelförderung

Aus eigenen Mitteln und Mitteln der KfW/des Bundes verbilligte Darlehen	Eigentumsmaßnahmen	Mietwohnungen	Wohnungen insgesamt			Wohnplätze		
			2022	2021	Veränderung	2022	2021	Veränderung
Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm								
Kombiförderung	[695]	–	[695]	[822]	[–127]	–	–	–
Einzelförderung	109	–	109	201	–92	–	–	–
	109	–	109	201	–92	–	–	–
Darlehensprogramm zur Schaffung von energieeffizientem Mietwohnraum								
		[250]	[250]	[965]	[–715]	–	–	–
Bayerisches Modernisierungsprogramm								
Mietwohnraum	–	169	169	757	–588	–	–	–
Stationäre Pflegeeinrichtungen	–	–	–	–	–	44	208	–164
Wohnungseigentümergemeinschaften	–	407	407	242	165	–	–	–
Pachtwohnungen	–	94	94	56	38	–	–	–
	–	670	670	1.055	–385	44	208	–164
Kommunales Wohnraumförderungsprogramm								
Kombiförderung (Darlehen und Zuschüsse)	–	385	385	521	–136	–	–	–
Alleinige Zuschussförderung	–	123	123	106	17	–	–	–
	–	508	508	627	–119	–	–	–
Insgesamt	109	1.178	1.287	1.883	–596	44	208	–164

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	Eigentumsmaßnahmen	Mietwohnungen	Wohnungen insgesamt			Wohnplätze		
			2022	2021	Veränderung	2022	2021	Veränderung
Wohnungsfürsorgedarlehen	–	177	177	475	–298	–	–	–
Insgesamt	–	177	177	475	–298	–	–	–

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	16,9	22,4
Nürnberg	33,7	51,6
Augsburg	3,8	13,2
Oberbayern	51,6	68,3
Niederbayern	3,1	4,5
der Oberpfalz	11,8	18,0
Oberfranken	22,9	16,2
Mittelfranken	38,0	36,4
Unterfranken	2,7	5,9
Schwaben	15,5	20,7
Zusammen	200,1	257,1

Tab. 2.2 Miete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat

Miete in EUR	Prozentuale Verteilung	
	2022	2021
Unter 3,50	–	–
3,50 – 3,99	–	–
4,00 – 4,49	–	0,2
4,50 – 4,99	2,8	2,9
5,00 – 5,49	19,5	13,1
5,50 – 5,99	32,0	29,5
6,00 – 6,49	26,3	38,8
6,50 und mehr	19,5	15,5
Zusammen	100,0	100,0

Tab. 2.3 Förderung des Neubaus von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen

Gewährt wurden in	Gesamtkosten				
	Geförderte Wohnungen	Darlehen	Allgemeiner Zuschuss	Nachhaltigkeitszuschuss	Energieeffizienz-zuschuss
	WE	EUR	EUR	EUR	EUR
München	380	38.262.400	12.499.100	2.692.200	2.020.300
Nürnberg ¹	344	45.525.300	13.555.340	4.664.700	1.201.800
Augsburg	45	6.589.300	1.671.800	217.300	334.300
Oberbayern	696	114.721.200	17.733.000	2.896.100	1.881.600
Niederbayern	72	7.261.200	2.460.100	319.000	491.800
Oberpfalz	209	23.769.200	6.555.200	2.285.700	1.257.100
Oberfranken	298	38.747.300	7.138.900	934.200	645.100
Mittelfranken	480	73.250.300	13.402.600	2.981.800	1.490.800
Unterfranken	36	4.999.100	1.438.000	553.900	287.500
Schwaben	252	34.825.200	7.883.200	1.020.200	1.319.100
Zusammen	2.812	387.950.500	84.337.240	18.565.100	10.929.400
Nach- u. Restbewilligungen ²	183	69.209.310	14.536.055	6.579.400	3.323.100
Insgesamt	2.995	457.159.810	98.873.295	25.144.500	14.252.500
Die in den Nach- und Restbewilligungen enthaltenen Wohnungen setzen sich wie folgt zusammen:					
Augsburg	71	10.069.500	3.097.800	1.637.300	818.600
Oberbayern	8	2.049.300	114.400	–	–
Oberpfalz	62	5.937.460	3.897.055	2.473.100	1.236.500
Unterfranken	42	3.493.500	1.925.400	1.059.500	563.300
Insgesamt	183	21.549.760	9.034.655	5.169.900	2.618.400

¹ Davon mit „mittelbarer Belegung“ gefördert: Nürnberg 21 mittelbar gebundene Wohnungen (0 Neubauwohnungen ohne Bindung).

² Nach Verbilligung durch die Zusatzförderung.

Tab. 2.3 Fortsetzung: Förderung des Neubaus von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen

Gewährt wurden in	Gesamtkosten				
	Darlehens-durchschnitt je Wohnung	je Wohnung	je m ² Wohnfläche	Durchschnittliche Wohnungsgröße	Durchschnittliche Miete je m ²
	EUR	EUR	EUR	m ²	EUR
München	100.691	402.481	6.100	66	6,11
Nürnberg ¹	132.341	363.916	5.383	68	5,42
Augsburg	146.429	368.381	4.957	74	7,31
Oberbayern	164.829	609.960	6.894	88	6,18
Niederbayern	100.850	312.654	4.574	68	6,26
Oberpfalz	113.728	397.941	6.207	64	6,46
Oberfranken	130.024	273.450	4.191	65	5,53
Mittelfranken	152.605	388.962	5.392	72	5,73
Unterfranken	138.864	366.163	4.583	80	5,77
Schwaben	138.195	340.082	4.902	69	6,62
Zusammen	137.962	397.994	5.788	69	6,11

Tab. 2.4 Belegungsbindungen

Unter anderem für	2022		2021	
	WE	%	WE	%
junge Ehepaare	–	–	–	–
kinderreiche Familien	45	1,6	222	5,6
ältere Personen	–	–	62	1,6
Schwerbehinderte	39	1,4	37	0,9
schwängere Frauen	–	–	–	–
alleinerziehende Personen	–	–	–	–
anerkannte Flüchtlinge	–	–	–	–
sonstige unzureichend untergebrachte Personen	2.728	97,0	3.624	91,9
Zusammen	2.812	100,0	3.945	100,0

Tab. 2.5 Finanzierung

in %	2022	2021
Fremdmittel (Kapitalmarkt- und sonstige Fremdmittel)	15,4	21,5
Bundes- und Landesmittel	44,2	40,7
Sonstige Mittel aus öffentlichen Haushalten	13,9	12,1
Echte Eigenleistungen	26,1	24,1
Ersatzeigenleistungen	0,4	1,6
Zusammen	100,0	100,0

Tab. 2.6 Bauherren

	Mietwohnungen		Darlehen	
	Anzahl	Prozent	EUR	Prozent
Private Bauherren	26	0,9	2.494.800	0,6
Wohnungsunternehmen	1.632	58,0	218.767.400	56,4
Sonstige Bauherren	134	4,8	20.784.300	5,4
Öffentliche Bauherren	1.020	36,3	145.904.000	37,6
Zusammen	2.812	100,0	387.950.500	100,0

Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)

Tab. 2.7 Förderung im Einzelnen (Neu- und Umbau)

Bauvorhaben		Gesamtkosten				
		Geförderte Wohnungen	Darlehen	Allgemeiner Zuschuss	Nachhaltigkeitszuschuss	Energieeffizienz-zuschuss
		WE	EUR	EUR	EUR	EUR
94315 Straubing, Eichendorfstr. FL. 1854	Neubau	15	3.655.900	536.600	75.100	107.300
94469 Deggendorf, Lohstr. 13	Neubau	16	3.146.200	539.600	–	107.900
Niederbayern		31	6.802.100	1.076.200	75.100	215.200
93089 Aufhausen, In der Geige 10	Neubau	4	674.580	125.100	–	25.020
Oberpfalz		4	674.580	125.100	–	25.020
Bayern		35	7.476.680	1.201.300	75.100	240.220
Nach- u. Restbewilligungen			–	–	–	–
Insgesamt			7.476.680	1.201.300	75.100	240.220

Tab. 2.7 Fortsetzung: Förderung im Einzelnen (Neu- und Umbau)

Bauvorhaben		Gesamtkosten				
		Darlehens-durchschnitt je Wohnung	je Wohnung	je m ² Wohnfläche	Durchschnittliche Wohnungsgröße	Durchschnittliche Miete je m ²
		EUR	EUR	EUR	m ²	EUR
94315 Straubing, Eichendorfstr. FL. 1854		243.727	343.133	4.797	72	6,29
94469 Deggendorf, Lohstr. 13		196.638	287.109	4.257	67	6,00
Niederbayern		440.364	314.218	4.526	69	6,14
93089 Aufhausen, In der Geige 10		168.645	258.675	4.139	63	6,50
Oberpfalz		168.645	258.675	4.139	63	6,50
Bayern		213.619	307.870	4.486	68	6,18

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

Tab. 2.8 Aufteilung der geförderten Mietwohnungen auf die Belegungsbindung EOF und AOF

	Geförderte Mietwohnungen	davon 25 Jahre Belegungsbindung	davon 40 Jahre Belegungsbindung
München ¹	380	81	299
Nürnberg	344	258	86
Augsburg	116	71	45
Oberbayern	704	164	540
Niederbayern	103	103	–
Oberpfalz	275	141	134
Oberfranken	298	298	–
Mittelfranken	480	309	171
Unterfranken	78	52	26
Schwaben	252	164	88
Zusammen	3.030	1.641	1.389

¹ Nicht enthalten sind die 183 Mietwohnungen aus einer Nachbewilligung.

Förderung von Wohnraum für Studierende

Tab. 2.9 Gesamtförderung mit Darlehen

	Studentenwohnplätze	Landesmittel	
	Anzahl	EUR	Art
80797 München, Schwere-Reiter-Str. 35	6	2.317.200	Neubau
86159 Augsburg, Salomon-Idler-Str. 8	–	109.600	Neubau/ Nachbewilligung
94315 Straubing, Zeisigstr. 19	85	3.842.300	Neubau
93053 Regensburg, Fort-Skelly-Str. 15, 15 a, 17, 19	36	2.192.000	Neubau
95448 Bayreuth, Dr.-Klaus-Dieter-Wolff-Str.	185	7.400.000	Neubau
91052 Erlangen, Sieboldstr. 4 – 10	279	12.446.900	Neubau
Zusammen	591	28.308.000	

Kommunales Wohnraumförderungsprogramm

Tab. 2.10 Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP)

Regierungsbezirk	Zuschussförderung		Kombiförderung			Gesamtkosten
	Geförderte MW	Zuschuss	Geförderte MW	Darlehen	Zuschuss	
		EUR		EUR	EUR	EUR
Oberbayern	57	8.396.100	314	59.543.000	43.533.500	186.318.180
Niederbayern	15	1.305.100	–	–	–	5.237.525
Oberpfalz	8	697.600	27	6.437.000	2.732.000	11.432.778
Oberfranken	4	246.900	2	149.500	74.700	3.488.871
Mittelfranken	–	–	6	755.200	377.600	1.258.773
Unterfranken	7	917.900	–	–	–	3.059.794
Schwaben	32	4.862.300	36	9.596.700	4.766.300	36.584.998
Zusammen	123	16.425.900	385	76.481.400	51.484.100	247.380.919

Bayerisches Modernisierungsprogramm

Tab. 2.11 Gesamtförderung nach Bewilligungsbereichen

Gewährt wurden in	Mietwohnungen				Nachhaltigkeitszuschuss
	Wohnungen	%	Darlehen	Zuschüsse	
München	–	–	–	–	–
Nürnberg	–	–	–	–	–
Augsburg	98	58,0	8.101.800	1.148.200	–
Oberbayern	9	5,3	2.311.500	705.400	1.274.300
Niederbayern	14	8,3	1.587.000	264.500	264.500
Oberpfalz	36	21,3	242.300	80.700	–
Oberfranken	12	7,1	900.000	173.900	–
Mittelfranken	–	–	–	–	–
Unterfranken	–	–	–	–	–
Schwaben	–	–	–	–	–
Zusammen	169	100,0	13.142.600	2.372.700	1.538.800

Tab. 2.11 Fortsetzung: Gesamtförderung nach Bewilligungsbereichen

Gewährt wurden in	Pflegeplätze				Nachhaltigkeitszuschuss
	Wohnungen	%	Darlehen	Zuschüsse	
München	–	–	–	–	–
Nürnberg	–	–	–	–	–
Augsburg	–	–	–	–	–
Oberbayern	–	–	–	–	–
Niederbayern	44	33,1	2.379.600	396.500	396.500
Oberpfalz	–	–	–	–	–
Oberfranken	–	–	–	–	–
Mittelfranken	89	66,9	17.021.700	–	–
Unterfranken	–	–	–	–	–
Schwaben	–	–	–	–	–
Zusammen	133	100,0	19.401.300	396.500	396.500

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	12	4,0	584.000	3,1	48.667	90.000	0
Nürnberg	8	2,6	800.000	4,3	100.000	105.000	30.000
Augsburg	2	0,7	213.200	1,1	106.600	35.000	0
Oberbayern	40	13,2	3.163.000	16,9	79.075	420.000	30.000
Niederbayern	13	4,3	833.000	4,4	64.077	140.000	0
Oberpfalz	21	7,0	962.500	5,1	45.833	175.000	0
Oberfranken	25	8,3	2.105.500	11,2	84.220	235.000	0
Mittelfranken	53	17,5	3.677.200	19,6	69.381	485.000	0
Unterfranken	35	11,6	1.745.300	9,3	49.866	375.000	0
Schwaben	93	30,8	4.677.200	24,9	50.292	865.000	0
Zusammen	302	100,0	18.760.900	100,0	62.122	2.925.000	60.000
Nach- u. Rest- bewilligungen			240.000			15.000	–
Insgesamt			19.000.900			2.940.000	60.000

Tab. 3.2 Eigentumsformen nach Bewilligungsbereichen

Gewährt wurden in	Wohnungen in Familienheimen		Eigentumswohnungen		Sämtliche Wohnungen	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
München	–	–	12	4,0	12	4,0
Nürnberg	8	2,6	–	–	8	2,6
Augsburg	2	0,7	–	–	2	0,7
Oberbayern	38	12,6	2	0,7	40	13,2
Niederbayern	13	4,3	–	–	13	4,3
Oberpfalz	20	6,6	1	0,3	21	7,0
Oberfranken	25	8,3	–	–	25	8,3
Mittelfranken	52	17,2	1	0,3	53	17,5
Unterfranken	33	10,9	2	0,7	35	11,6
Schwaben	86	28,5	7	2,3	93	30,8
Zusammen	277	91,7	25	8,3	302	100,0

Tab. 3.3 Belastung je Quadratmeter Wohnfläche und Monat bei Eigentumsmaßnahmen

Belastung in EUR	Prozentuale Verteilung		
	2022	2021	2020
Unter 4,50	–	0,6	2,5
4,50 – 5,49	0,7	–	1,2
5,50 – 6,49	0,3	1,9	3,2
6,50 – 7,49	0,7	2,9	5,2
7,50 – 8,49	4,3	5,5	12,7
8,50 – 9,49	4,6	16,5	17,7
9,50 – 10,49	8,3	21,9	18,9
10,50 – 11,49	14,2	18,1	15,7
11,50 – 12,49	15,2	11,6	8,0
12,50 – 13,49	12,9	7,7	7,5
13,50 – 14,49	12,9	3,9	4,2
14,50 und mehr	25,8	9,4	3,2
Zusammen	100,0	100,0	100,0

Tab. 3.4 Darlehensdurchschnitte nach Eigentumsformen

in EUR	2022	2021
Mit Tilgungsdarlehen geförderte		
Wohnungen in Familienheimen	62.976	53.290
selbst genutzte Eigentumswohnungen	52.664	57.136

Tab. 3.5 Gesamtkosten und Wohnungsgrößen

	2022 (2021)		
	Gesamtkosten je Wohnung	Gesamtkosten je m ² Wohnfläche	Wohnungsgröße
	EUR	EUR	m ²
Wohnungen in Familienheimen	577.655 (529.056)	4.139 (3.858)	140 (137)
davon Einfamilienhäuser	589.312 (530.708)	4.192 (3.853)	141 (138)
davon Zweifamilienhäuser	423.491 (495.894)	3.347 (3.974)	127 (125)
Eigentumswohnungen	411.229 (512.852)	4.491 (5.280)	92 (97)

Tab. 3.6 Finanzierung

in %	Familienheime	Eigentumswohnungen	Zusammen
Fremdmittel (Kapitalmarkt- und sonstige Fremdmittel)	61,3	64,3	61,5
Bundes- und Landesmittel	12,6	14,9	12,8
Sonstige Mittel aus öffentlichen Haushalten	1,5	–	1,4
Echte Eigenleistungen	24,2	20,0	23,9
Ersatzeigenleistungen	0,3	0,8	0,4
Zusammen	100,0	100,0	100,0

Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Erwerb

Tab. 3.7 Förderung des Erwerbs vorhandener Wohnungen nach Bewilligungsbereichen

	Wohnungen in Familienheimen		Wohnungen insgesamt		Tilgungsdarlehen		Darlehensdurchschnitt je Wohnung	Zuschüsse für Haushalte mit Kindern	Ergänzender Zuschuss
	WE	WE	WE	Prozent	EUR	Prozent	EUR	EUR	EUR
	München	–	2	2	0,4	98.000	0,3	49.000	15.000
Nürnberg	11	17	28	5,0	2.511.700	8,5	89.704	270.000	818.500
Augsburg	3	–	3	0,5	270.000	0,9	90.000	30.000	90.000
Oberbayern	17	4	21	3,8	1.881.700	6,4	89.605	230.000	630.000
Niederbayern	24	3	27	4,9	1.851.200	6,3	68.563	255.000	793.600
Oberpfalz	27	4	31	5,6	1.266.500	4,3	40.855	330.000	902.400
Oberfranken	81	3	84	15,1	4.094.100	13,9	48.739	875.000	2.184.900
Mittelfranken	117	17	134	24,1	7.319.255	24,8	54.621	1.345.000	3.870.700
Unterfranken	85	7	92	16,6	3.841.100	13,0	41.751	915.000	2.599.800
Schwaben	97	36	133	24,0	6.407.000	21,7	48.173	1.350.000	3.943.300
Zusammen	462	93	555	100,0	29.540.555	100,0	53.226	5.615.000	15.893.200
Nach- u. Restbewilligungen					35.000			5.000	–
Insgesamt					29.575.555			5.620.000	15.893.200

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)	6.283.000	26.064.497	42	2.457.600	11.124.110	15
Niederbayern	1.218.000	5.746.380	10	1.928.400	7.885.955	19
Oberpfalz	2.441.500	8.740.289	16	3.439.200	12.483.098	29
Oberfranken	2.630.000	11.163.414	22	5.331.000	20.396.505	58
Mittelfranken (inklusive Nürnberg)	6.745.200	29.776.227	54	14.347.400	56.638.939	135
Unterfranken	3.784.300	13.151.022	24	7.874.900	29.395.966	78
Schwaben (inklusive Augsburg)	11.784.200	48.807.541	79	14.886.500	54.488.860	114
Zusammen	34.886.200	143.449.370	247	50.265.000	192.413.433	448

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)	4.558.500	15.023.028	23	1.043.400	3.839.382	5
Niederbayern	330.800	1.276.000	2	195.000	607.000	1
Oberpfalz	772.800	2.727.150	5	329.100	1.382.500	2
Oberfranken	433.000	1.300.000	2	48.000	146.000	1
Mittelfranken (inklusive Nürnberg)	4.175.900	14.453.435	24	1.962.700	6.810.541	12
Unterfranken	650.000	2.036.376	4	95.000	287.560	1
Schwaben (inklusive Augsburg)	3.517.000	12.374.704	18	1.783.700	6.515.656	9
Zusammen	14.438.000	49.190.693	78	5.456.900	19.588.639	31

Tab. 3.10 Aufstellung nach Konditionsbindungsende – Kombiförderung

Regierungsbezirk	10-jährige Zinsbindung		15-jährige Zinsbindung		30-jährige Zinsbindung	
	WE	Bewilligungsbetrag	WE	Bewilligungsbetrag	WE	Bewilligungsbetrag
München	10	1.228.600	3	561.000	1	110.200
Nürnberg	5	478.900	13	1.204.100	7	842.500
Augsburg	2	409.000	–	–	3	445.800
Oberbayern	4	488.000	12	2.255.500	27	4.097.300
Niederbayern	4	464.200	11	1.114.200	14	1.568.000
Oberpfalz	2	374.600	10	1.636.000	33	3.870.100
Oberfranken	7	758.500	21	1.919.400	52	5.283.100
Mittelfranken	8	477.000	50	5.642.900	106	12.447.200
Unterfranken	7	709.900	39	4.022.300	56	6.927.000
Schwaben	14	1.909.900	54	7.040.000	120	16.866.000
Zusammen	63	7.298.600	213	25.395.400	419	52.457.200

Tab. 3.11 Aufstellung nach Konditionsbindungsende – Einzelförderung

Regierungsbezirk	10-jährige Zinsbindung		15-jährige Zinsbindung		30-jährige Zinsbindung	
	WE	Bewilligungsbetrag	WE	Bewilligungsbetrag	WE	Bewilligungsbetrag
München	2	255.600	3	379.800	–	–
Nürnberg	1	15.000	6	770.100	2	362.900
Augsburg	1	250.000	–	–	2	425.000
Oberbayern	1	250.000	15	2.966.500	7	1.750.000
Niederbayern	–	–	1	130.800	2	395.000
Oberpfalz	1	224.100	4	649.100	2	228.700
Oberfranken	1	48.000	–	–	2	433.000
Mittelfranken	8	1.464.800	11	2.289.800	8	1.236.000
Unterfranken	1	166.000	1	164.000	3	415.000
Schwaben	3	621.700	13	2.505.900	8	1.498.100
Zusammen	19	3.295.200	54	9.856.000	36	6.743.700

Tab. 3.12 Neubau und Erwerb nach Gebietskategorie – Kombiförderung

	Neubau		Erwerb	
	WE	EUR	WE	EUR
Gebietskategorie 1	13	1.606.200	5	893.600
Gebietskategorie 2	45	6.287.400	143	17.118.500
Gebietskategorie 3	63	8.579.900	121	14.128.200
Gebietskategorie 4	126	18.412.700	179	18.124.700
Zusammen	247	34.886.200	448	50.265.000

Tab. 3.13 Neubau und Erwerb nach Gebietskategorie – Einzelförderung

	Neubau		Erwerb	
	WE	EUR	WE	EUR
Gebietskategorie 1	7	1.275.400	1	300.000
Gebietskategorie 2	22	3.734.800	11	2.066.600
Gebietskategorie 3	21	4.022.900	11	1.957.800
Gebietskategorie 4	28	5.404.900	8	1.132.500
Zusammen	78	14.438.000	31	5.456.900

Einkommensgrenze bei der Förderung von selbst genutzten Wohnungen

Tab. 3.14 Einkommensgrenze bei der Förderung von selbst genutzten Wohnungen mit Beispielen für ein entsprechendes Jahresbruttoeinkommen ab dem 1. Mai 2018

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze jährlich	entspricht einem Jahresbruttoeinkommen von etwa
	EUR	EUR
1-Personen-Haushalt	22.600	33.400
2-Personen-Haushalt	34.500	51.000
Zuzüglich für jede weitere Person	8.500	12.570
Für jedes Kind	2.500	3.700

In den Beispielen wurden für einen Arbeitnehmerhaushalt folgende Vorgaben berücksichtigt: Alleinverdiener, Abzug einer Werbungskostenpauschale von 1.000 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	1	–	5	–	1	–
Nürnberg	–	–	1	–	–	–
Augsburg	–	–	–	–	1	–
Oberbayern	29	3	6	2	6	2
Niederbayern	26	5	3	–	8	1
Oberpfalz	16	5	2	–	13	1
Oberfranken	9	3	1	1	2	–
Mittelfranken	15	–	4	–	6	2
Unterfranken	11	2	3	–	5	–
Schwaben	15	4	5	–	7	–
Zusammen	122	22	30	3	49	6

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

Gewährt wurden in	Zweiterwerb			Wohnungen insgesamt	Volumen insgesamt
	Ein-familienhaus	Zwei-familienhaus	Eigentums-wohnung	Anzahl	in EUR
München	1	–	8	16	150.000
Nürnberg	4	3	7	15	150.000
Augsburg	–	–	8	9	90.000
Oberbayern	23	10	23	104	1.040.000
Niederbayern	27	13	7	90	900.000
Oberpfalz	18	6	6	67	664.000
Oberfranken	29	9	4	58	580.000
Mittelfranken	26	6	14	73	724.000
Unterfranken	29	15	6	71	710.000
Schwaben	17	9	18	75	750.000
Zusammen	174	71	101	578	5.758.000

Durch die Bayerische Eigenheimzulage konnten Haushalte mit 59.167 Personen (davon 21.844 Kinder) 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	1	–	5	–	–	–
Nürnberg	–	–	–	–	–	–
Augsburg	–	–	–	–	–	–
Oberbayern	5	1	1	–	–	–
Niederbayern	5	3	–	–	–	–
Oberpfalz	6	–	1	–	–	–
Oberfranken	3	–	1	–	–	–
Mittelfranken	3	–	1	–	–	–
Unterfranken	2	1	–	–	–	–
Schwaben	4	1	1	–	–	–
Zusammen	29	6	10	–	–	–

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

Gewährt wurden in	Zweiterwerb			Wohnungen insgesamt	Volumen insgesamt
	Ein-familienhaus	Zwei-familienhaus	Eigentums-wohnung	Anzahl	in EUR
München	–	–	2	8	39.000
Nürnberg	–	–	–	–	–
Augsburg	1	–	1	2	9.000
Oberbayern	3	1	6	17	90.000
Niederbayern	3	1	1	13	57.000
Oberpfalz	4	1	1	13	74.400
Oberfranken	5	1	–	10	51.000
Mittelfranken	4	1	1	10	69.300
Unterfranken	10	–	1	14	63.000
Schwaben	7	–	1	14	81.000
Zusammen	37	5	14	101	533.700

Durch das Bayerische Baukindergeld Plus konnten Haushalte mit 27.772 Personen (davon 13.197 Kinder) bei der Schaffung von Eigenwohnraum unterstützt werden.

4 Förderung von Wohnungseigentümergeinschaften

Tab. 4.1 Gesamtförderung nach Bewilligungsbereichen

	Wohnungen	Prozent	Darlehen
München	82	20,1	2.005.000
Nürnberg	–	–	–
Augsburg	–	–	–
Oberbayern	291	71,5	2.162.900
Niederbayern	–	–	–
Oberpfalz	11	2,7	149.000
Oberfranken	–	–	–
Mittelfranken	8	2,0	55.000
Unterfranken	15	3,7	185.000
Schwaben	–	–	–
Zusammen	407	100,0	4.556.900

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	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Nürnberg	10	400.000	187.060	58.706	1.664.540	166.454	20	5.151.950	257.598
Augsburg	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Oberbayern	26	1.511.200	–	58.123	2.804.344	107.859	40	3.016.956	75.424
Niederbayern	24	1.100.000	–	45.833	1.961.600	81.733	8	371.650	46.456
Oberpfalz	24	1.200.000	–	–	2.247.400	93.642	–	–	–
Oberfranken	–	–	–	–	–	–	24	3.260.300	135.846
Mittelfranken	50	3.500.000	–	70.000	5.259.820	105.196	46	8.644.880	187.932
Unterfranken	5	388.800	–	77.760	388.800	77.760	24	2.358.300	98.263
Schwaben	24	1.200.000	–	–	2.479.800	103.325	32	4.270.700	133.459
Zusammen	163	9.300.000	187.060	58.203	16.806.304	103.106	194	27.074.736	139.560
Nach- und Restbewilligungen			–						
Insgesamt			187.060						

¹ Davon 90 Plätze in Wohnheimen für Werkstattgänger, 73 Plätze in Wohnheimen für Förderstättengänger, 0 Wohnplätze in Wohnheimen in integrierter Tagesstruktur und 0 Wohnplätze aus dem Sonderinvestitionsprogramm Konversion von Komplexeinrichtungen.

² Davon 22 Plätze für Förderstättengänger, 36 Förderstättenplätze, 32 Plätze in Wohnheimen mit tagesstrukturierten Einrichtungen, 4 Plätze für Wohnheime mit integrierter Tagesstruktur und 100 Plätze aus dem Sonderinvestitionsprogramm Konversion von Komplexeinrichtungen. Aus dem Corona-Investitionsprogramm wurden Zuschüsse in Höhe von 5.242.250 Euro gewährt.

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	–	–	–	–
Nürnberg	10	286.872	6.223	46
Augsburg	–	–	–	–
Oberbayern	26	290.701	5.274	55
Niederbayern	24	382.386	7.461	51
Oberpfalz	24	239.403	4.185	57
Oberfranken	–	–	–	–
Mittelfranken	50	342.596	6.079	56
Unterfranken	5	655.607	12.805	51
Schwaben	24	255.544	4.864	53
Zusammen	163	318.348	5.875	54

¹ Ohne die nur mit Zuschüssen geförderten Wohnplätze.

6 Darlehens- und Zuschusszusagen der BayernLabo

Tab. 6.1 Darlehens- und Zuschusszusagen der BayernLabo

	2022							
	Darlehens- und Zuschusszusagen (1 von 4)				Wohnungen und Wohnplätze			
	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				
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 Studentenwohnheimen	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 Wohnungen 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

	2021							
	Darlehens- und Zuschusszusagen (2 von 4)				Wohnungen und Wohnplätze			
	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	–	301.320	–	–	–	–	–	–
Einkommensorientierte Förderung – Neubau	123	347.693.190	118.697.600	76.091.400	–	–	3.953	–
Aufwendungsorientierte Förderung – Neubau	2	–	3.930.300	556.800	–	–	28	–
	125	347.994.510	122.627.900	76.648.200	–	–	3.981	–
Bayer. Wohnungsbauprogramm – leistungsfreie Darlehen								
Behindertenplan – Neubau – kombinierte Förderung	4	7.678.500	–	6.730.180	–	–	–	91
Behindertenplan – Neubau – Zuschussförderung	13	–	–	27.249.500	–	–	–	217
Darlehen zur baulichen Anpassung für Menschen mit Behinderung	207	1.730.220	–	–	–	–	207	–
Darlehen zum Bau von Studentenwohnheimen	7	33.174.600	–	–	–	–	–	1.316
	231	42.583.320	–	33.979.680	–	–	207	1.624
Kommunales Wohnraumförderungsprogramm								
Kombiförderung	27	–	116.985.500	77.490.200	–	–	521	–
Zuschussförderung	18	–	–	10.731.500	–	–	106	–
	45	–	116.985.500	88.221.700	–	–	627	–
Bayer. Modernisierungsprogramm								
Förderung von Mietwohnungen	26	–	65.817.000	5.343.300	–	–	757	–
Förderung von Altenpflegeplätzen	2	–	2.334.000	583.500	–	–	–	208
Wohnungseigentümer-gemeinschaften	9	–	6.038.200	–	–	–	242	–
	37	–	74.189.200	5.926.800	–	–	999	208
Weitere Fördermaßnahmen								
Schaffung von energieeffizientem Mietwohnraum (EnMWR)	[31]	–	100.328.160	–	–	–	[965]	–
Neugeschäft im eigenen Obligo	9	–	73.941.000	–	–	–	–	–
Wohnungsfürsorgedarlehen	5	82.103.150	–	9.760.100	–	–	475	–
Modernisierung von Pachtwohnungen	9	–	2.744.000	–	–	–	56	–
	23	82.103.150	177.013.160	9.760.100	–	–	531	–
Summe A – Mietwohnraumförderung	461	472.680.980	490.815.760	214.536.480	–	–	6.345	1.832

Die in eckigen Klammern angegebenen Wohnungen 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 (3 von 4)				Wohnungen und Wohnplätze			
	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				
B – Eigenwohnraumförderung								
Bayer. Wohnungsbauprogramm – Tilgungsdarlehen								
Neubau	300	19.000.900	–	3.000.000	277	25	–	–
Erwerb vorhandener Wohnungen	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	–	–
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	–	–	–	–	–	–	–	–
Summe C – Staats- und Kommunalkreditgeschäft	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 Wohnungen 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

	2021							
	Darlehens- und Zuschusszusagen (4 von 4)				Wohnungen und Wohnplätze			
	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	310	10.231.100	6.509.000	3.427.900	274	36	–	–
Erwerb vorhandener Wohnungen	658	20.678.200	10.618.100	25.441.600	544	114	–	–
	968	30.909.300	17.127.100	28.869.500	818	150	–	–
Bayer. Wohnungsbauprogramm – leistungsfreie Darlehen								
Darlehen zur baulichen Anpassung für Menschen mit Behinderung	2.607	22.541.095	–	–	2.299	308	–	–
	2.607	22.541.095	–	–	2.299	308	–	–
Bayer. Zinsverbilligungsprogramm								
Kombiförderung – Neubau	[262]	–	37.195.200	–	[230]	[32]	–	–
Kombiförderung – Erwerb	[560]	–	64.702.800	–	[467]	[93]	–	–
Einzelförderung – Neubau	134	–	24.651.300	–	97	37	–	–
Einzelförderung – Erwerb	67	–	11.048.800	–	54	13	–	–
	201	–	137.598.100	–	151	50	–	–
Weitere Fördermaßnahmen								
Bayerische Eigenheimzulage	20.573	–	–	205.708.000	–	–	–	–
Bayerisches Baukindergeld Plus	7.318	–	–	39.318.600	–	–	–	–
Umschuldung von Förderdarlehen (Bestandssicherung)	1	–	35.692	–	–	–	–	–
	27.892	–	35.692	245.026.600	–	–	–	–
Summe B – Eigenwohnraumförderung	31.668	53.450.395	154.760.892	273.896.100	3.268	508	–	–
C – Staats- und Kommunalkreditgeschäft								
Kommunal-darlehen	222	–	633.877.868	–	–	–	–	–
Investkredit Kommunal Bayern	67	–	97.646.800	–	–	–	–	–
Energiekredit Kommunal Bayern	30	–	46.875.800	–	–	–	–	–
Inklusionskredit Kommunal Bayern	1	–	160.000	–	–	–	–	–
Staatskreditgeschäft Freistaat Bayern	–	–	–	–	–	–	–	–
Summe C – Staats- und Kommunalkreditgeschäft	320	–	778.560.468	–	–	–	–	–
Förderergebnis 2021	32.449	526.131.375	1.424.137.120	488.432.580	3.268	508	6.345	1.832

Die in eckigen Klammern angegebenen Wohnungen 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. II1/6334.01-1/107 (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 Abs. 266 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) 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. 42 des Gesetzes vom 20. November 2019 (BGBl. I S. 1626).

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 über die Wohnraumförderungsbestimmungen 2022 (WFB 2022) vom 16. März 2022 (BayMBl. Nr. 204).

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. 15 des Gesetzes zur Änderung telekommunikationsrechtlicher Regelungen vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

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 16. August 2022 (BayMBl. Nr. 502) 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 Verordnung vom 28. März 2022 (GVBl. S. 98).

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).

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 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 27. November 2019 (BayMBL Nr. 531) 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).

Förderbestimmungen für die Förderung der Modernisierung und Erneuerung von Staatsbedienstetenwohnungen, finalisierte Fassung vom 14. Juli 2017.

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 Aufsichtsrates 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

ab 25. März 2022
Landrat, Altötting

Dr. Ulrike Wolf-Prexler

ab 1. Juli 2022
Ministerialdirektorin
Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie,
München

Dr. Kurt Gribl

bis 25. März 2022

Dr. Thomas Langer

bis 30. Juni 2022

Vorstand der BayernLB

Stephan Winkelmeier

Vorsitzender
Corporate Center
Group Treasury
Deutsche Kreditbank Aktiengesellschaft

Marcus Kramer

CRO
Risk Office

Dr. Markus Wiegemann

CFO/COO
Financial Office
Operating Office

Johannes Anschott

Corporates & Markets

Gero Bergmann

Immobilien & Sparkassen/Finanz-
institutionen
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

Dr. Jürgen Hartwig

bis 31. März 2022

Mitglied 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 Vorstandes der BayernLB Foto: BayernLB	Seite 4
Christian Bernreiter, Bayerischer Staatsminister für Wohnen, Bau und Verkehr Foto: © StMB/Atelier Krammer	Seite 5
Albert Füracker, Bayerischer Staatsminister der Finanzen und für Heimat Foto: StMFH	Seite 6
Von links: Florian Ruhland (Mentor), Thomas Schramm, Jennifer Roth, Michael Grimmer, Carolin Bader (alle zweites Innovationsteam, nicht im Bild Jasmin Heimgärtner und Maximilian Bauer), Leonhard Schmid, Ingrid Meier (beide erstes Innovationsteam), Wolfgang Meier (Mentor) Foto: BayernLabo	Seite 14
Projektteam Serviceportal Foto: BayernLabo	Seite 16
Christian Bernreiter, Bayerischer Staatsminister für Wohnen, Bau und Verkehr Foto: StMB	Seite 17
Wohnanlage auf dem Schmucker-Arial in Utting Foto: © Herbert Stolz	Seite 19
Von links: Florian Hoffmann (Erster Bürgermeister Utting am Ammersee), Michaela Kaniber (Bayerische Staatsministerin für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten), Christian Bernreiter (Bayerischer Staatsminister für Wohnen, Bau und Verkehr); Foto: Stefanie Büchl, StMELF	Seite 20
Wohnanlage für Studierende, Chiemgaustraße, München Förderung von Wohnraum für Studierende Bauherr: Studentenwerk München Planer: GEIER MAASS ARCHITEKTEN GmbH, Berlin Foto: © Silvie Tillard, München	Seiten 23 und 75
Wohnanlage Athanasius-Kircher-Straße 13 – 19, Würzburg, OT Hubland Einkommensorientierte Förderung Fördernehmer: Aberdeen Standard Investments Planer: Architekturbüro Meier, Miesbach Foto: © TBB Ten Brinke-Projektentwicklungs-GmbH	Seite 30

Wohngebäude am Zugspitzring, Neu-Ulm (Ulmer Hofgut)
Kommunales Wohnraumförderungsprogramm und
Einkommensorientierte Förderung
Bauherr: Stadt Neu-Ulm und NUWOG Wohnungsbaugesellschaft der
Stadt Neu-Ulm GmbH
Planer: eap Architekten und Stadtplaner PartGmbH, München
Foto: © Florian Schreiber, München

Seite 33

Neubauprojekt Hugo-Wolf-Straße, Ingolstadt
Einkommensorientierte Förderung
Bauherr: Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH
Planer: Architekturbüro Beyer und Dier, Ingolstadt
Foto: © Florian Schreiber, München

Seiten 37 und 44

Wohnanlage Nikolastraße, Landshut
Einkommensorientierte Förderung
Bauherr: Katholisches Wohnungsbau- und Siedlungswerk der
Diözese Regensburg GmbH
Planer: Eck-Fehmi-Zett Architekten BDA, Landshut
Foto: © Georg Huber

Seite 39

Neubau von 24 Wohnplätzen für Menschen mit Behinderung in einer beson-
deren Wohnform nach BTHG und einer Förderstätte mit 24 Plätzen, Würzburg
Landesbehindertenplan
Bauherr: Stiftung Wohnstätten für Menschen mit Behinderung, Würzburg
Planer: GKP Architekten GmbH, Händelstraße 28, 97074 Würzburg
Foto: © Johann Lechner

Seiten 47

Wohnanlage für Studierende, München
Förderung von Wohnraum für Studierende
Bauherr: Studentenwerk München
Planer: bogevischs buero, architekten & stadtplaner gmbh, München
Foto: © Michael Heinrich, München

Seiten 51 und 72

Neubau Grundschule am Wald, Ganztagesraum, Taufkirchen
Investkredit Kommunal Bayern
Bauherr: Gemeinde Taufkirchen
Planer: agn Niederberghaus & Partner GmbH, Ibbenbüren
Foto: Gemeinde Taufkirchen

Seite 55

Wohnanlage Deiniger Weg, Neumarkt i. d. Opf.
Kommunales Wohnraumförderungsprogramm
Bauherr: Stadt Neumarkt i. d. Opf.
Planer: Diezinger Architekten GmbH, Eichstätt
Foto: © Matthias Durynek, Berlin

Seiten 58 und 84

<p>Wohnanlage, Unterwössen Einkommensorientierte Förderung Bauherr: Lebenshilfe Traunstein gGmbH, MARO eG Planer: Püschel Architektengesellschaft mbH, München Foto: © Sabine Lenk, Unterwössen</p>	Seite 63
<p>Wohnanlage für Studierende, Ingolstadt Förderung von Wohnraum für Studierende Bauherr: Katholische Canisiusstiftung Ingolstadt Planer: DÖMGES ARCHITEKTEN AG, Regensburg Foto: Schambeck-Schmitt Fotografie GbR, © Julia Schambeck, München</p>	Seite 68
<p>Neubau Grundschule am Wald, Dreifachturnhalle, Taufkirchen Investkredit Kommunal Bayern Bauherr: Gemeinde Taufkirchen Planer: agn Niederberghaus & Partner GmbH, Ibbenbüren Foto: Gemeinde Taufkirchen</p>	Seite 80
<p>Alte Gärtnerei, Augsburgener Straße, Memmingen Einkommensorientierte Förderung Bauherr: Siebendächer Baugenossenschaft eG Planer: Architekturbüro Helmut Schedel GmbH, Memmingen Foto: © Eckhart Matthäus/www.em-foto.de, Wertingen</p>	Seite 87
<p>Dr. Ulrich Klein, Sprecher der Geschäftsleitung der BayernLabo Foto: BayernLabo</p>	Seite 122
<p>Christian Wunderlich, Mitglied der Geschäftsleitung der BayernLabo Foto: BayernLabo</p>	Seite 122
<p>Christian Ortmaier, Abteilungsleiter Eigenwohnraum Neugeschäft, BayernLabo Foto: BayernLabo</p>	Seite 122
<p>Rainer Wimmer, Abteilungsleiter Mietwohnraum, BayernLabo Foto: BayernLabo</p>	Seite 122
<p>Wolfgang Schmidt, Abteilungsleiter Kommunalkredit Bayern, BayernLabo Foto: BayernLabo</p>	Seite 123
<p>Florian Ruhland, Abteilungsleiter Strategische Aufgaben, BayernLabo Foto: BayernLabo</p>	Seite 123

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
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
BetrKV	Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung)
BGBL	Bundesgesetzblatt
BIP	Bruttoinlandsprodukt
BMJ	Bundesministerium der Justiz
BTHG	Bundesteilhabegesetz
BÜG	Gesetz über die Übernahme von Staatsbürgschaften und Garantien des Freistaates Bayern

CPI	Consumer Price Index, Verbraucherpreisindex
CTA	Contractual Trust Agreement
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-Richtlinie)
EIB	Europäischen Investitionsbank
EnMWR	Richtlinien für das Darlehensprogramm zur Schaffung von energieeffizientem Mietwohnraum
EOF	Einkommensorientierte Förderung
ESG	Environmental Social Governance
ESM	Europäischer Stabilitätsmechanismus
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
KommWFP	Kommunales Wohnraumförderungsprogramm
LR	Landwirtschaftliche Rentenbank

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 außerschulischen 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
TPI	Transmission Protection Instrument
VPI	Verbraucherpreisindex
WFB	Wohnraumförderungsbestimmungen
WoFG	Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz)
WoFlV	Wohnflächenverordnung

Impressum

Herausgeber:

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

Redaktion:

Barbara Schatz
Telefon +49 89 2171-28164
Michael Voß
Telefon +49 89 2171-22657
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, Mai 2023

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