



2019 Jahresbericht

Unsere Geschäftsstruktur

Das Fördergeschäft der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt (BayernLabo) in der Wohnraumförderung besteht im Wesentlichen aus der staatlichen Wohnraumförderung (sogenanntes Treuhandgeschäft) sowie aus über die KfW Bankengruppe (KfW), die Landwirtschaftliche Rentenbank und am Kapitalmarkt refinanzierten und anschließend im Zins verbilligten Darlehen (sogenanntes Eigengeschäft). Die BayernLabo unterstützt als Kommunal- und Förderbank des Freistaats Bayern zudem bayerische Kommunen mit individuell zugeschnittenen klassischen Kommunalkrediten und in Zusammenarbeit mit der KfW mit eigenen Förderprogrammen.

Wohnraumförderung		Staats- und Kommunalkredite
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
Bayerisches Wohnungsbauprogramm Förderung von Eigenwohnraum	Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm (Eigenwohnraum)	Staatskredite
Bayerisches Wohnungsbauprogramm Förderung von Mietwohnraum	Bayerisches Modernisierungsprogramm (Mietwohnraum, Pflegeplätze)	Klassische Kommunalkredite
Darlehensprogramm zur Schaffung von energieeffizientem Mietwohnraum	Geschäft im eigenen Obligo	Investkredit Kommunal Bayern
Studentenwohnraumförderung	Ersatzneubauten (Pflegeplätze für alte Menschen)	Energiekredit Kommunal Bayern
Förderung von baulichen Anpassungen an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung	Darlehensprogramm zur Beseitigung von Hochwasserschäden	Inklusionskredit Kommunal Bayern
Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP)	Bayerische Eigenheimzulage, Bayerisches Baukindergeld Plus	
Wohnplätze für Menschen mit Behinderung	Bayerisches Modernisierungsprogramm zur Förderung von Wohnungseigentümergeinschaften	

Programmübersicht

Der aktuelle Überblick über

- Programme,
- Zinssätze,
- Antragstellung

kann eingesehen werden im Internet unter der Adresse bayernlabo.de und erfragt werden im

Bereich Wohnraumförderung

- für Eigenwohnraumförderung bei der Bewilligungsstelle der Wohnraumförderung des Landratsamts bzw. der kreisfreien Stadt (ausschlaggebend ist die Lage des Förderobjekts),
- für Mietwohnraumförderung bei der jeweiligen Regierung bzw. der Landeshauptstadt München sowie den Städten Nürnberg und Augsburg,
- beim Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Franz-Josef-Strauß-Ring 4, 80539 München (www.wohnen.bayern.de).

Bereich Staats- und Kommunalkredite

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

Alle Darlehen für die Wohnraumförderung (siehe oben) 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.

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



BayernLabo auf einen Blick

Erfolgszahlen nach HGB

in Mio. EUR	01.01. – 31.12.2019	01.01. – 31.12.2018
Zins- und Provisionsüberschuss	93	93
Verwaltungsaufwendungen	-60	-60
Operatives Ergebnis	26	21

Bilanzzahlen nach HGB

in Mio. EUR	31.12.2019	31.12.2018
Bilanzsumme	21.405	22.396
Kreditvolumen	17.837	19.205
Verbindlichkeiten (einschließlich Emissionen)	13.929	15.165
Treuhandverbindlichkeiten	5.083	4.929
Ausgewiesene Eigenmittel	2.120	2.039

Aktuelles Rating

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

Neugeschäft

in Mio. EUR	01.01. – 31.12.2019	01.01. – 31.12.2018
Darlehens- und Zuschusszusagen	2.285	2.011
Anzahl geförderter Wohnungen und Wohnplätze (ohne Kombiförderung)	14.635	12.196

Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen

Anzahl	31.12.2019	31.12.2018
Gesamt	248	212
weiblich	152	131
männlich	96	81

Jahresbericht 2019

Inhalt

01

Die Wohnraumförderung
im Überblick

11

02

Förderung von Mietwohnraum
in Mehrfamilienhäusern

19

03

Förderung von Eigenheimen und selbst
genutzten Eigentumswohnungen

29

04

Förderung von Wohnungseigentümer-
gemeinschaften

37

05

Förderung von Einrichtungen für
Menschen mit Behinderung

41

06

Sonstige
Fördermaßnahmen

45

07

Das Staats- und
Kommunalkreditgeschäft

49

08

Finanzbericht

59

09

Ausblick

81

10

Allgemeines zur BayernLabo 89

11

Anhang 95

Vorwort



Dr. Edgar Zoller

Die BayernLabo hat den gesetzlichen Auftrag, Vorhaben zur Verbesserung und Stärkung der Wohnungs- und Siedlungsstruktur Bayerns zu fördern. Als Kommunalbank des Freistaates Bayern unterstützt sie bayerische Gebietskörperschaften und öffentlich-rechtliche Zweckverbände bei der Finanzierung von Investitionen in die allgemeine kommunale und soziale Infrastruktur.

Das wirtschaftliche Umfeld war im Geschäftsjahr 2019 durch das unverändert niedrige Zinsniveau, hohe Miet- und Immobilienpreise, ständig zunehmende Regulatorik, aber auch durch ein erfreulich hohes Niveau an Baugenehmigungen geprägt. Die Hauptherausforderung der BayernLabo lag in der vom Freistaat Bayern übertragenen Abwicklung der Bayerischen Eigenheimzulage und des Bayerischen Baukindergeld Plus. Weitere neue Förderprogramme waren das Programm zur Schaffung von energieeffizientem Mietwohnraum und das Modernisierungsprogramm zur Förderung von Wohnungseigentümergeinschaften.

Das Fördergeschäft ist in fast allen Bereichen weiter angestiegen und hat neue Spitzenwerte erreicht. Es wurden Darlehenszusagen und Zuschüsse in Höhe von insgesamt 2,3 Mrd. Euro bewilligt und damit 274,3 Mio. Euro (13,6 Prozent) mehr als im Vorjahr. Bei der Wohnraumförderung erhöhten sich die Kreditzusagen leicht um 94,7 Mio. Euro (9,4 Prozent), die Zuschüsse um 198,4 Mio. Euro (81,0 Prozent). Insgesamt wurden 14.635 Wohnungen und Wohnplätze gefördert, rund 2.400 mehr als im Jahr 2018. Die Neuzusagen im Kommunalkreditgeschäft reduzierten sich dagegen leicht um 18,8 Mio. Euro (2,5 Prozent). Die BayernLabo bleibt aber mit einem Marktanteil von gut einem Drittel in Bayern weiterhin Marktführer in diesem Segment.

Das Jahr 2020 beginnt auch für die BayernLabo aufgrund der Corona-Pandemie mit außergewöhnlich großen Herausforderungen. Der erwartete starke Rückgang des Wirtschaftswachstums im Jahr 2020 kann auch auf die Aufgabenerfüllung der BayernLabo durchschlagen. Die Notwendigkeit, in den Wohnungsbau und kommunale Einrichtungen zu investieren, bleibt aber unverändert bestehen.

Dr. Edgar Zoller
Stellvertretender Vorsitzender des Vorstandes
der Bayerischen Landesbank

Grußworte



Kerstin Schreyer

Bayern wächst seit Jahren. Mit der anhaltenden Zunahme der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen entwickelt auch die Nachfrage nach Wohnraum eine enorme Dynamik. Die aktuelle Corona-Krise zeigt uns gerade, wie wichtig geeigneter Wohnraum ist.

Das Gebot der Stunde heißt deshalb: bauen, bauen, bauen! Mit unserer Wohnraumoffensive haben wir schon 2018 ein ganzes Maßnahmenpaket für mehr bezahlbaren Wohnraum auf den Weg gebracht. Dabei investieren wir enorme Mittel in die Wohnraumförderung. Zusammen mit der BayernLabo und den Bewilligungsstellen konnten wir dadurch 2019 fast 11.000 Wohnungen auf den Weg bringen. Zusammen mit den Wohnplätzen für Studierende, für Menschen mit Behinderung und für ältere Menschen waren es sogar rund 12.500 Wohneinheiten. Eine tolle Gemeinschaftsleistung für mehr Wohn- und Mieteigentum. Diesen Weg werden wir weitergehen und auch 2020 mit der Wohnraumförderung weitermachen.

Der Bereich Wohnen ist eine der sozialen Fragen der Zukunft. Unser Auftrag besteht darin, Wohnungspolitik vom Menschen her zu denken. Unsere Bürgerinnen und Bürger sollen unabhängig von Einkommen und Lebensphase überall dort in Bayern leben können, wo sie möchten. Dank der verschiedenen Förderprogramme, staatlichen Wohnungsbaugesellschaften und der BayernLabo kommen wir hier auch sehr gut voran.

Dieses Zusammenspiel ist ein wichtiger Erfolgsfaktor. Denn nur in einer starken Gemeinschaft lassen sich die aktuellen Herausforderungen bewältigen.

Ich danke allen Akteuren herzlich für ihr unermüdliches Engagement und die gute Zusammenarbeit. Machen Sie weiter so!

Kerstin Schreyer, MdL
Bayerische Staatsministerin für Wohnen, für Bau und Verkehr



Albert Füracker

„Mensch sein (...) heißt wohnen“: Bereits der deutsche Philosoph Martin Heidegger erkannte 1951 in seinen Überlegungen zum Bauen und Wohnen deren fundamentale Bedeutung für die Persönlichkeit. Daher ist es in Zeiten der Niedrigzinspolitik und der Diskussionen um Enteignungen großer Wohnungskonzerne nach wie vor wichtig, dass sich der Staat für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums einsetzt.

Die Wohnraumförderung hatte für den Freistaat Bayern auch 2019 hohe Priorität. Die Fördermittel wurden 2019 konstant auf hohem Niveau fortgeführt, um den Wohnungsmarkt weiter zu stabilisieren. 2019 wurden erneut rund 886 Mio. Euro zur Verfügung gestellt. Damit konnte das Rekordniveau des Vorjahres gehalten werden.

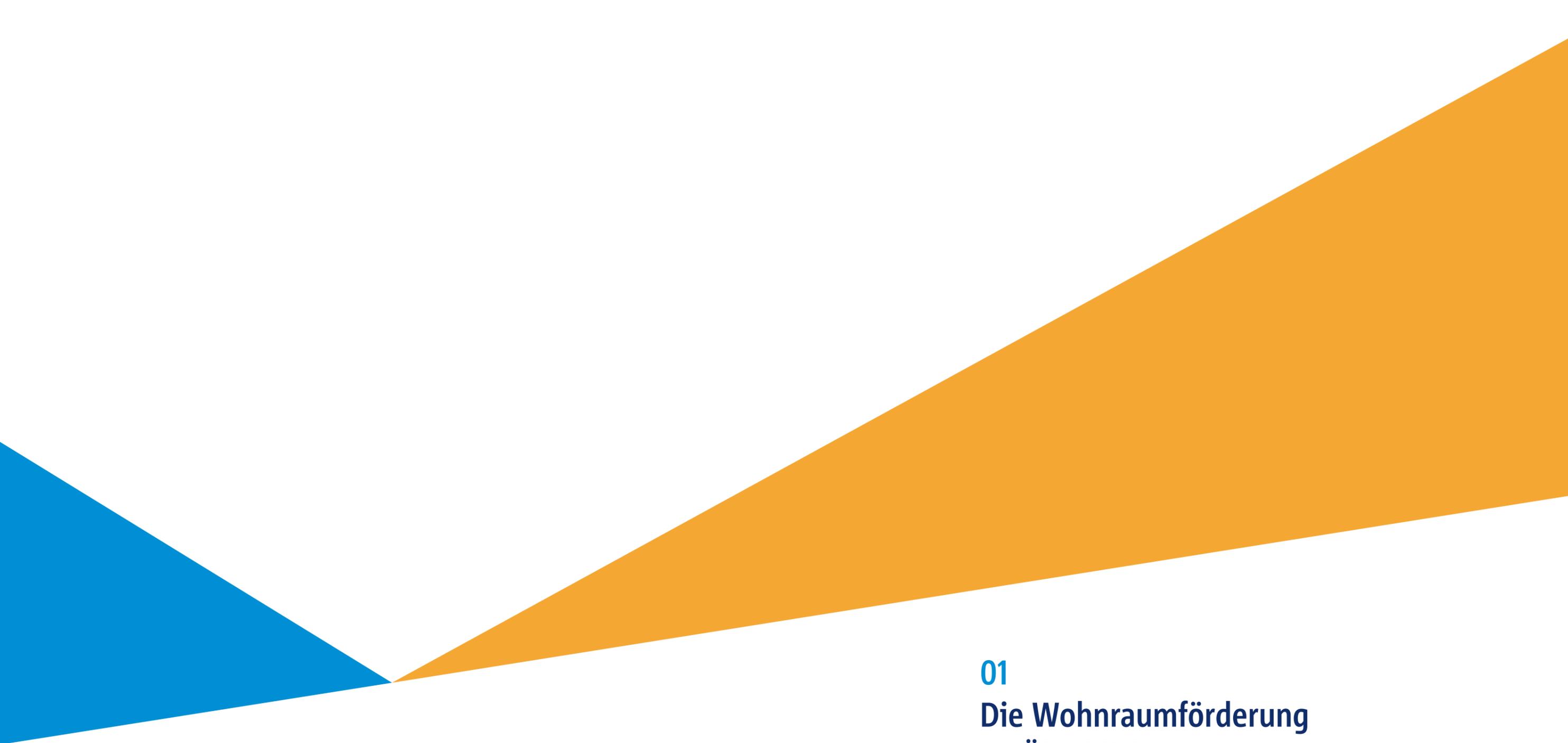
Die BayernLabo trägt als Förderinstitut mit der Durchführung der Förderprogramme zuverlässig dazu bei, dass Wohnraum geschaffen und Wohnungsnot beseitigt wird.

Daneben können auch steuerliche Anreize einen wichtigen Beitrag zu einem bedarfsgerechten Wohnungsbau leisten. Es ist daher ein großer Erfolg für die Bayerische Staatsregierung, dass der Bundesrat Ende Juni 2019 der befristeten Einführung einer Sonderabschreibung für neue Mietwohnungen zugestimmt hat. Wer bis zum 31. Dezember 2021 eine neue Mietwohnung erwirbt oder errichtet, kann in den ersten vier Jahren ergänzend eine Sonderabschreibung von jährlich 5 Prozent geltend machen.

Zusätzlich können preistreibende Faktoren im Wohnungsmarkt durch steuerliche Maßnahmen gedämpft werden. Hierzu gehört, dass Arbeitgeber, die ihren Arbeitnehmern Mietvorteile gewähren, nicht aus steuerrechtlichen Gründen gezwungen werden, Mieterhöhungspotenziale auszuschöpfen. Auf Initiative Bayerns wurde ein Freibetrag für die verbilligte Überlassung von Wohnungen des Arbeitgebers an seine Arbeitnehmer in das Einkommensteuergesetz aufgenommen.

All dies zeigt, dass sich die Bayerische Staatsregierung mit Anreizen für bezahlbaren Wohnraum einsetzt.

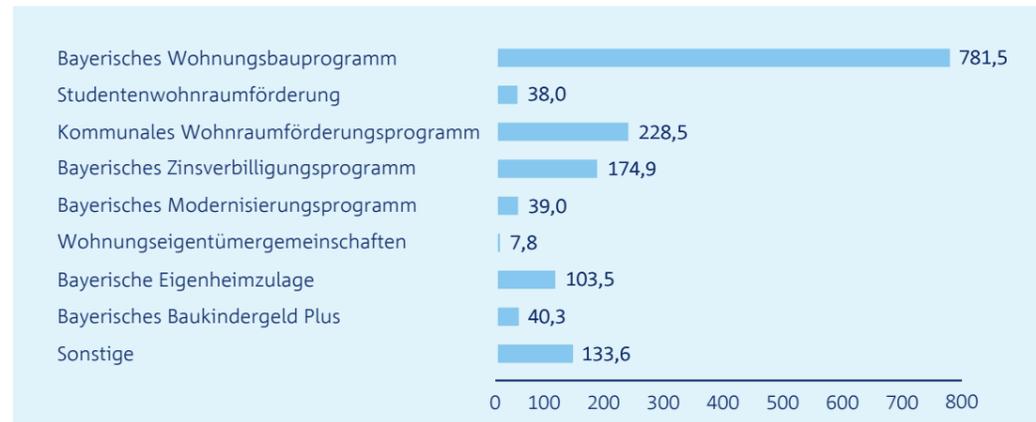
Albert Füracker
Bayerischer Staatsminister der Finanzen und für Heimat



01 Die Wohnraumförderung im Überblick

Die Wohnraumförderung im Überblick

Darlehens- und Zuschusszusagen im Geschäftsjahr 2019 in Mio. EUR



Im Jahr 2019 hat die BayernLabo in der Wohnraumförderung insgesamt 1.547,1 Mio. Euro (Vorjahr 1.254,0 Mio. Euro) Darlehen und Zuschüsse zugesagt.

Im Bayerischen Wohnungsbauprogramm erhöhten sich im Treuhandgeschäft die Tilgungsdarlehen auf 440,9 Mio. Euro (Vorjahr 435,9 Mio. Euro) und die leistungsfreien Darlehen auf 34,5 Mio. Euro (Vorjahr 28,9 Mio. Euro) leicht. Aus eigenen Mitteln wurden Darlehen von 136,9 Mio. Euro (Vorjahr 138,7 Mio. Euro) zugesagt. Daneben wurden Investitionszuschüsse aus Haushaltsmitteln von 169,2 Mio. Euro (Vorjahr 146,0 Mio. Euro) bewilligt. Das Gesamtzusagevolumen von 781,5 Mio. Euro lag 32,0 Mio. Euro oder 4,3 Prozent über Vorjahresniveau. Insgesamt konnte damit der Bau von 9.133 Wohnungen und Wohnplätzen, davon 4.001 Mietwohnungen, 4.723 Eigentumswohnungen sowie 409 Wohnplätzen, gefördert werden.

In der Studentenwohnraumförderung wurden 38,0 Mio. Euro Darlehen (Vorjahr 47,5 Mio. Euro) des Freistaats Bayern bewilligt. Die Darlehen sind bei ordnungsgemäßer Belegung zins- und tilgungsfrei. Mit diesen Mitteln wurden der Neu- und Umbau von 1.170 Wohnplätzen (Vorjahr 1.436 Wohnplätze) für Studierende gefördert.

Im Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm hat die BayernLabo insgesamt 228,5 Mio. Euro (Vorjahr 197,1 Mio. Euro) zugesagt, davon entfielen auf Eigenmitteldarlehen der BayernLabo 110,3 Mio. Euro (Vorjahr 110,7 Mio. Euro) und auf Investitionszuschüsse aus Haushaltsmitteln 118,2 Mio. Euro (Vorjahr 86,4 Mio. Euro). Damit konnten 1.055 Mietwohnungen (Vorjahr 987) gefördert werden.

Neubau Studentenwohnheim in Hof. Bauherr: Studentenwerk Oberfranken;
Planer: Haus-mit-Zukunft Architekten und Ingenieure, Erfurt; Foto: Jennifer Grafunder, Studentenwerk Oberfranken.



Im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm konnte die BayernLabo mit 174,9 Mio. Euro das Bewilligungsvolumen des Vorjahres übertreffen (11,0 Prozent bzw. 17,4 Mio. Euro). 38,0 Prozent der Darlehen bzw. 66,4 Mio. Euro wurden mit 15-jähriger Zinsbindung zugesagt. Bei den Darlehen mit 30-jähriger Zinsfestschreibung und gleichzeitiger Volltilgung konnte die Nachfrage auf 92,2 Mio. Euro (Vorjahr 79,8 Mio. Euro) weiterhin gesteigert werden (15,5 Prozent bzw. 12,4 Mio. Euro). Die zehnjährige Zinsbindungsvariante hatte mit Zusagen in Höhe von 16,2 Mio. Euro nur noch untergeordnete Bedeutung. Insgesamt wurden Darlehen für 1.621 Eigenwohnungen zugesagt. Davon wurden gleichzeitig 1.354 Wohnungen im Bayerischen Wohnungsbauprogramm gefördert.

Im Bayerischen Modernisierungsprogramm reduzierte sich das Bewilligungsvolumen auf 39,0 Mio. Euro (Vorjahr 59,8 Mio. Euro); davon entfielen auf Eigenmitteldarlehen der BayernLabo 35,3 Mio. Euro und auf Investitionszuschüsse aus Haushaltsmitteln 3,7 Mio. Euro. Es wurden der Bau sowie die Modernisierung und Instandsetzung von 662 Mietwohnungen und 187 Wohnplätzen unterstützt.

Erstmals wurden 2019 zinsgünstige Verbandskredite für bauliche Maßnahmen zur Modernisierung, Instandsetzung und energetischen Sanierung des Gemeinschaftseigentums an Eigentümergemeinschaften ausgereicht. Im Berichtszeitraum wurden 1.417 Eigentümer mit Darlehen in Höhe von 7,8 Mio. Euro gefördert.

Im Jahr 2019 wurden 10.351 (Vorjahr 719) Anträge für die Bayerische Eigenheimzulage mit einem einmaligen Zuschuss in Höhe von 10.000 Euro mit einem Volumen von 103,5 Mio. Euro (Vorjahr 7,2 Mio. Euro) gefördert.

Eine Bewilligung des Bayerischen Baukindergeld Plus erfolgt erst nach Zusage über das Baukindergeld des Bundes. Daher konnten die ersten Zuwendungsbescheide erst Anfang 2019 erfolgen. Es wurden Bescheide mit einem Volumen in Höhe von 40,3 Mio. Euro bewilligt.

Ergänzend zur Mietwohnraumförderung im Bayerischen Wohnungsbauprogramm fördert die BayernLabo 2019 erstmals die Schaffung von energieeffizienten Mietwohngebäuden durch befristet zinsgünstige Darlehen. Im Berichtszeitraum wurde ein Gebäude mit 156 Mietwohnungen und einem Volumen von 15,6 Mio. Euro gefördert.

Im Darlehensprogramm zur Förderung von Ersatzneubauten von zugelassenen stationären Pflegeeinrichtungen wurden im Jahr 2019 keine Bewilligungen (Vorjahr 2,8 Mio. Euro) erteilt.

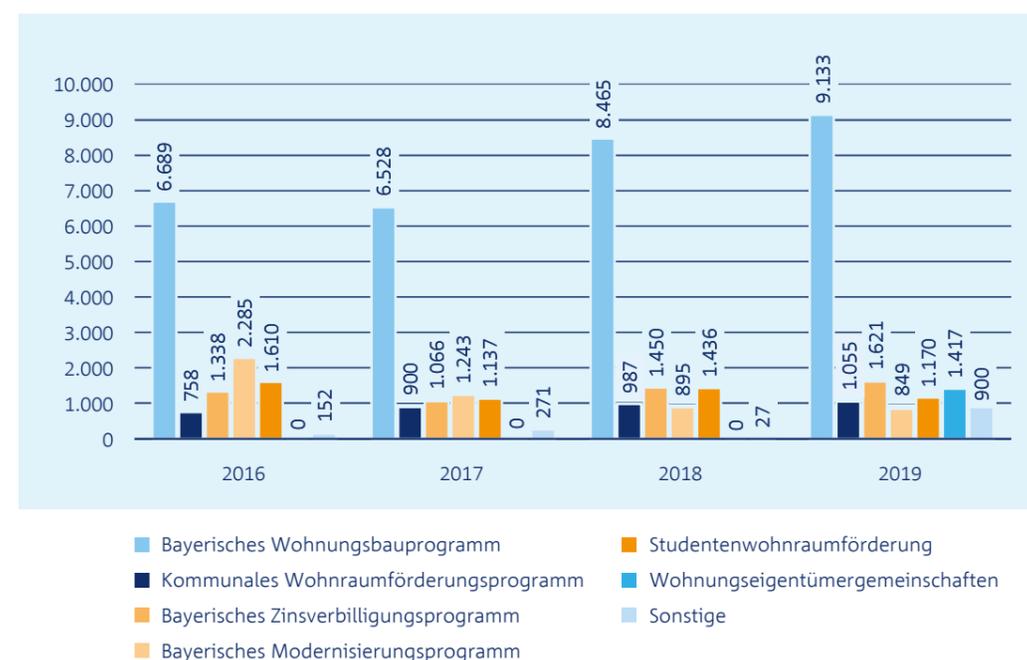
Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich die Zusagen im eigenen Obligo um 2,5 Mio. Euro auf 32,6 Mio. Euro.

Des Weiteren wurden 443 Mietwohnungen mit Wohnungsfürsorgedarlehen in Höhe von 72,2 Mio. Euro und Zuschüssen in Höhe von 8,5 Mio. Euro gefördert.

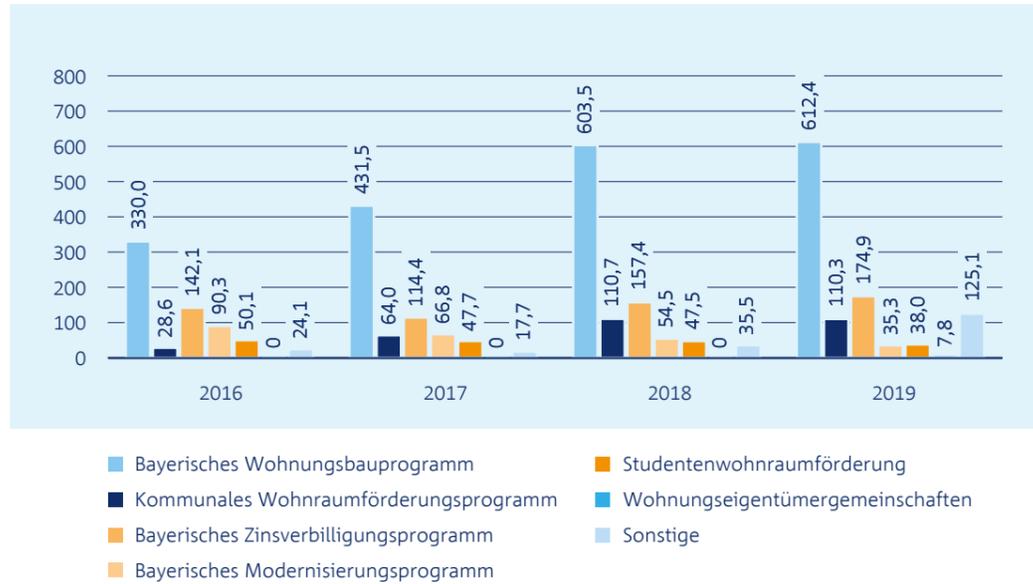
Ergänzend zum Bayerischen Modernisierungsprogramm wurden im Jahr 2019 zur Modernisierung und Erneuerung von 32 (Vorjahr 23) Staatsbedienstetenwohnungen (Pachtwohnungen) Darlehen in Höhe von 4,6 Mio. Euro (Vorjahr 2,5 Mio. Euro) zugesagt.

Im Jahr 2019 wurden Darlehen in Höhe von 0,1 Mio. Euro (Vorjahr 0,1 Mio. Euro) ins eigene Obligo umgeschuldet.

Geförderte Wohnungen und Wohnplätze (inkl. Kombiförderung)

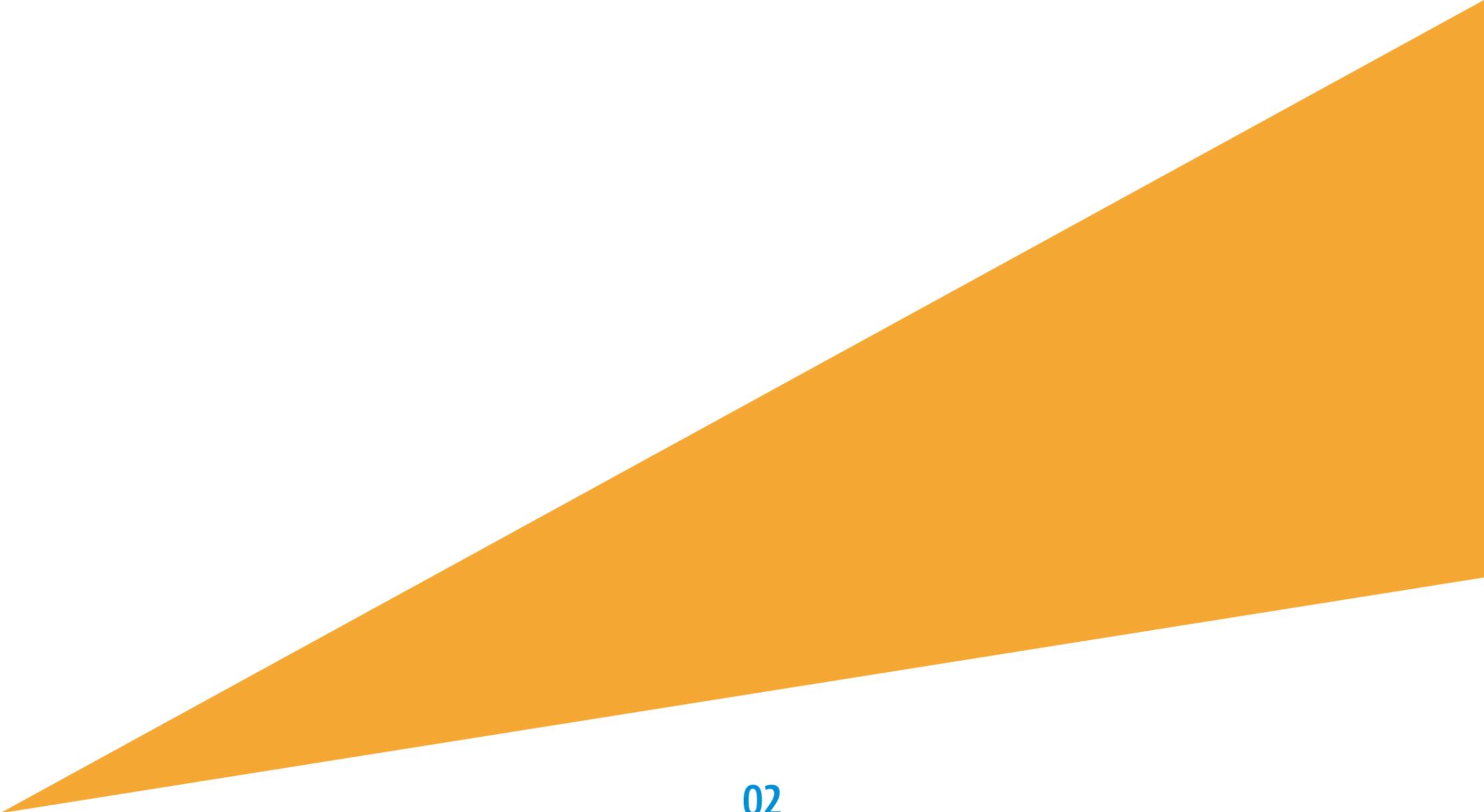
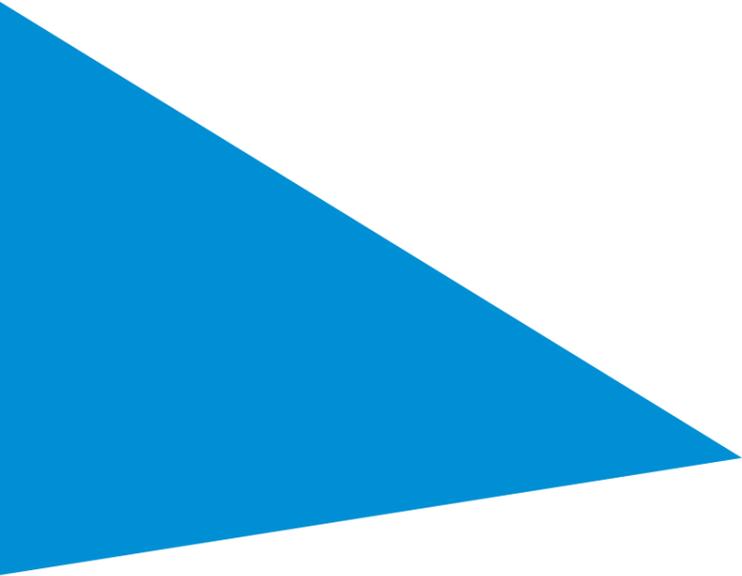


Darlehenszusagen in Mio. EUR



Wohnanlage Aidenbach. Bauherr: Baugenossenschaft Vilshofen eG;
 Planer: STADT LAND LEBEN GbR, Passau; Foto: Regierung von Niederbayern.



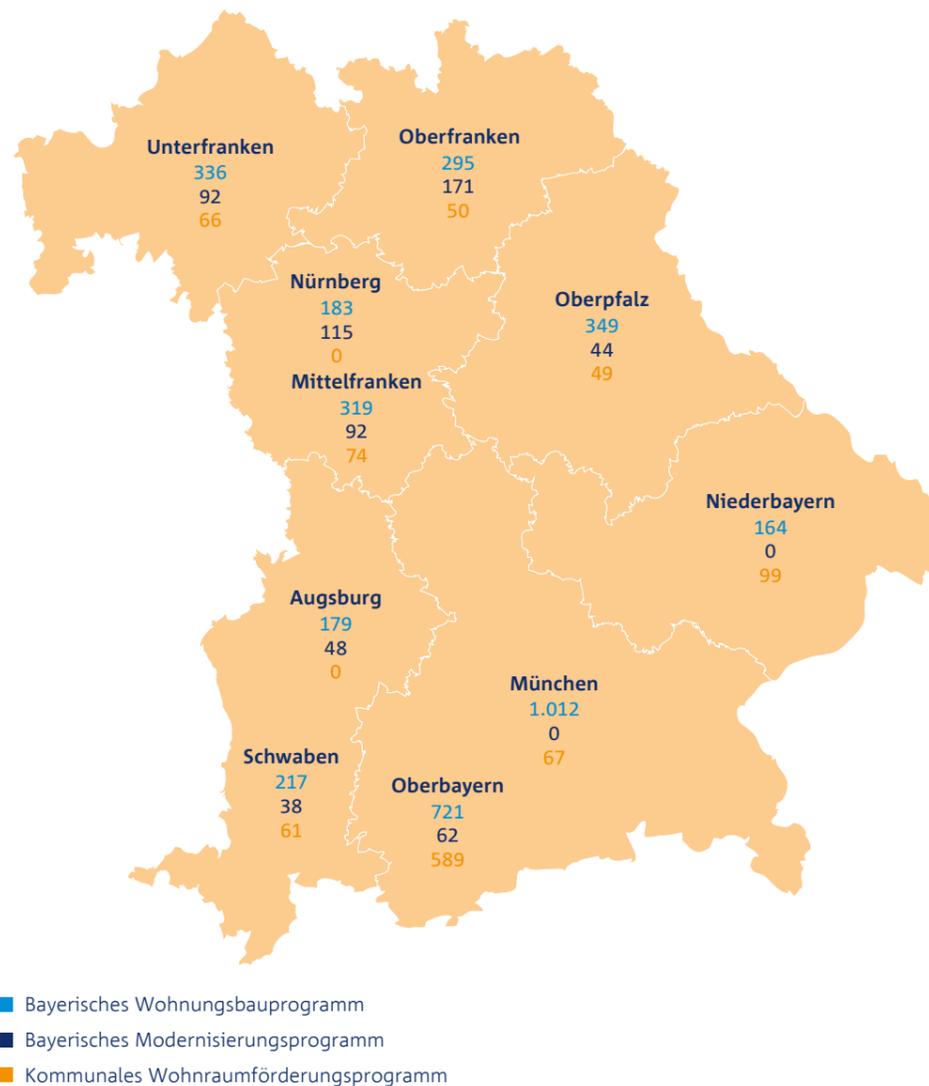


02 Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern

Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern

Die Finanzierung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern wurde 2019 wie in den Vorjahren im Bayerischen Wohnungsbauprogramm und mit dem Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm unterstützt. Darüber hinaus wurden im Rahmen des Bayerischen Modernisierungsprogramms zinsverbilligte Kapitalmarktdarlehen vergeben. Insgesamt wurden 5.492 Mietwohnungen gefördert, die sich wie folgt auf die einzelnen Regionen aufteilen:

Im Jahr 2019 geförderte Mietwohnungen (ohne Anpassungsmaßnahmen)



Neubau Wohnanlage in München. Bauherr: GEWOFAG, München; Planer: Maier Neuberger Architekten, München; Foto: Roland Weegen, München.

	2019			2018		
	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	465,2	77,8	3.727	493,1	87,0	4.210
Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)						
Neubau	8,7	1,0	48	8,9	1,2	63
Bayerisches Modernisierungsprogramm	20,0	3,0	662	53,3	5,0	802
Kommunales Wohnraumförderungsprogramm	110,3	118,2	1.055	110,7	86,4	987
Insgesamt	604,2	200,0	5.492	666,0	179,6	6.062

Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Einkommensorientierte Förderung (EOF)

Die Förderung von Mietwohnungen besteht aus einer Grundförderung und einer Zusatzförderung.

Mit der Grundförderung durch Darlehen werden Belegungsrechte an Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern begründet, wobei sich die Miete am unteren Rand der örtlichen Erstvermietungs- miete orientieren sollte.

Mit der Zusatzförderung durch Zuschüsse, welche die Landratsämter bzw. kreisfreien Städte bewilligen und auszahlen, wird der Mieter von seinen Wohnkosten bis zu der für ihn zumutbaren Miete entlastet.

Die Grundförderung besteht aus einem objektabhängigen und einem belegungsabhängigen Darlehen.

Das objektabhängige Darlehen wurde im Berichtsjahr mit einem Zinssatz von 0,5 Prozent vergeben und betrug bei einer 25-jährigen Belegungsbindung bis zu 1.050 Euro/m² geförderter Wohnfläche. Dieser Darlehensbetrag erhöhte sich bei besonders förderungswürdigen Wohnungen um bis zu 35 Prozent.

Das belegungsabhängige Darlehen war im Berichtsjahr mit 1,75 Prozent (25 Jahre Festschreibung) zu verzinsen. Es trägt dazu bei, dass die laufenden Zinseinnahmen die Zuschussbeträge decken, die für die Zusatzförderung an die Mieter aufzubringen sind. Die Darlehenshöhe hängt damit auch von der zwischen dem Vermieter und der Bewilligungsstelle vereinbarten Belegungsstruktur des geförderten Objekts ab.

Alternativ wird seit Mai 2018 zur 25-jährigen Miet- und Belegungsbindung auch eine 40-jährige Variante angeboten. Das schützt die Mieter und schafft für den Bauherrn Planungssicherheit, da die günstigen Förderkonditionen für die 40 Jahre festgeschrieben werden.

Vor dem Hintergrund niedriger Darlehenszinsen werden seit 2015 als Anreiz zum Bau neuer Sozialwohnungen Zuschüsse gewährt. Je Quadratmeter geförderter Wohnfläche wird ein ergänzender Zuschuss von bis zu 300 Euro bewilligt.

Neben den bisherigen Fördermaßnahmen wurde auch der Ersterwerb zugelassen. Die zu kaufenden Wohngebäude müssen den Vorgaben der Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 genügen, neu geschaffen und erstmals belegt werden.

Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)

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

Die Förderhöhe knüpft dabei nicht unmittelbar an die Kosten, sondern an das wirtschaftliche Ergebnis der Aufwands- und Ertragsrechnung an. Damit soll die Förderung insbesondere auch im ländlichen Raum eine auskömmliche Finanzierung bieten. Das Förderdarlehen ist mit 0,5 Prozent zu verzinsen. Auch in der Aufwendungsorientierten Förderung wird seit dem 1. Januar 2016 ein ergänzender Zuschuss in Höhe von bis zu 300 Euro/m² gewährt.

Förderergebnis

in Mio. EUR	2019	2018
Einkommensorientierte Förderung (EOF)		
Objektabhängige Darlehen	250,8	269,3
Belegungsabhängige Darlehen	214,4	223,8
Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)		
Baudarlehen	8,7	8,9
Darlehen insgesamt	473,9	502,0
Anzahl geförderter Wohnungen insgesamt	3.775	4.273

Das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm – KommWFP

Mit dem zum 1. Januar 2016 neu aufgelegten Kommunalen 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 große Gestaltungsspielräume.

Das Programm bietet neben einem staatlichen Zuschuss von 30 Prozent der Investitionskosten (inkl. 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, kann somit seitens der Gemeinden bis zur Vollamortisation auf Basis des aktuell historisch niedrigen Zinsniveaus kalkuliert werden.

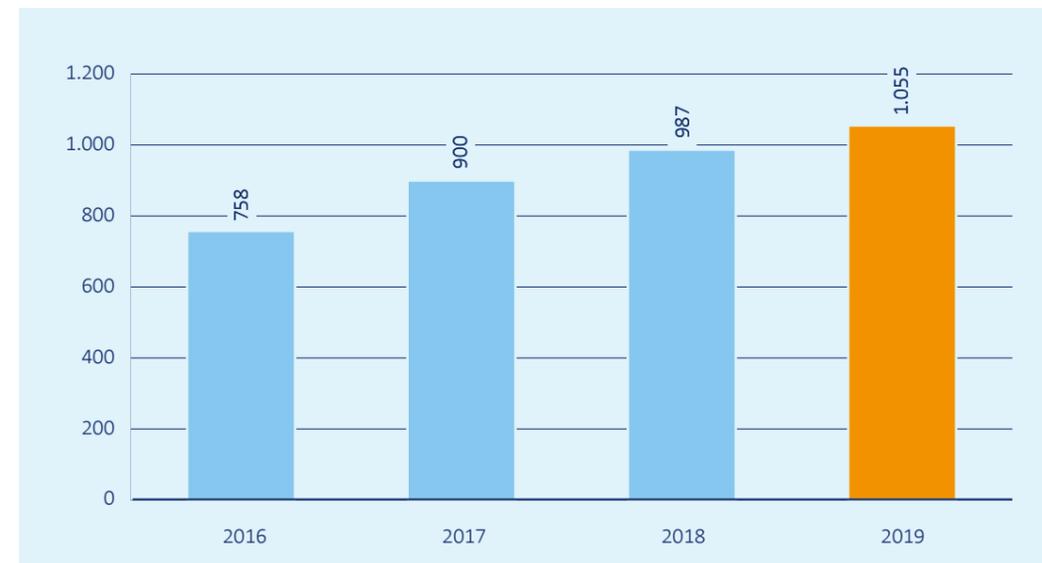
Die aktuell angebotenen Zinssätze liegen mit durchgehend 0,0 Prozent p. a. für die 10- bis 20-jährigen Volltilgervarianten bzw. mit 0,20 Prozent p. a. für die 30-jährige Volltilgung erheblich unter dem aktuellen Kapitalmarktniveau.

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

Das im Jahr 2019 abgeschlossene Darlehensvolumen erreicht mit 110,3 Mio. Euro das hohe Ergebnis des Vorjahres (110,7 Mio. Euro). Die Stückzahl der Anträge erhöht sich leicht auf 78 (Vorjahr 71). Das Zuschussvolumen steigt deutlich auf 118,2 Mio. Euro (Vorjahr 86,4 Mio. Euro).

Seit der Auflage des KommWFP konnten bereits 3.700 Wohneinheiten gefördert werden. Das ursprünglich bis 31.12.2019 befristete Programm wurde 2019 zunächst um weitere vier Jahre bis zum 31.12.2023 verlängert. Die Bayerische Staatsregierung hat durch Kabinettsbeschluss bereits eine Fortsetzung bis 2025 garantiert.

KommWFP – geförderte Wohnungen



Bayerisches Modernisierungsprogramm

Zur Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen und Pflegeplätzen in zugelassenen stationären Pflegeeinrichtungen gewährt die BayernLabo aus eigenen Mitteln und mit Unterstützung der KfW refinanzierte Darlehen von bis zu 100 Prozent der förderfähigen Kosten. Der aktuelle Zinssatz ist auf bayernlabo.de zu finden. Ergänzend wird seit dem 1. Januar 2016 ein Zuschuss von bis zu 100 Euro/m² Wohnfläche gewährt (maximal jedoch 20 Prozent des Gesamtförderbetrags).

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- und 20-jährigen Belegungsbindung für den Fall der Neuvermietung verknüpft. Danach besteht ein allgemeines Belegungsrecht für Haushalte, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze des Art. 11 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes nicht übersteigt. Bestehende Mietverhältnisse genießen Bestandsschutz.

Die BayernLabo verbilligte im Jahr 2019 die ohnehin schon günstigen Darlehen der KfW zur energetischen Ertüchtigung auf bis zu 0,0 Prozent. Unter bestimmten Voraussetzungen kann darüber hinaus bei Förderung energieeffizienter baulicher Maßnahmen ein Tilgungszuschuss der KfW gewährt werden. Nach zehn Jahren wird der Zins an das Kapitalmarktzinsniveau angepasst. Die Tilgung beträgt nach zwei Freijahren jährlich mindestens 1,5 Prozent zuzüglich ersparter Zinsen.

Zudem förderte die BayernLabo seit dem 15.05.2018 im Bayerischen Modernisierungsprogramm in einem eigenständigen Programmteil „Modernisieren Wohnen“ mit 20,0 Mio. Euro im Jahr 2019 (Vorjahr 21,3 Mio. Euro) mit 20-jähriger Zinsbindung.

Förderergebnis

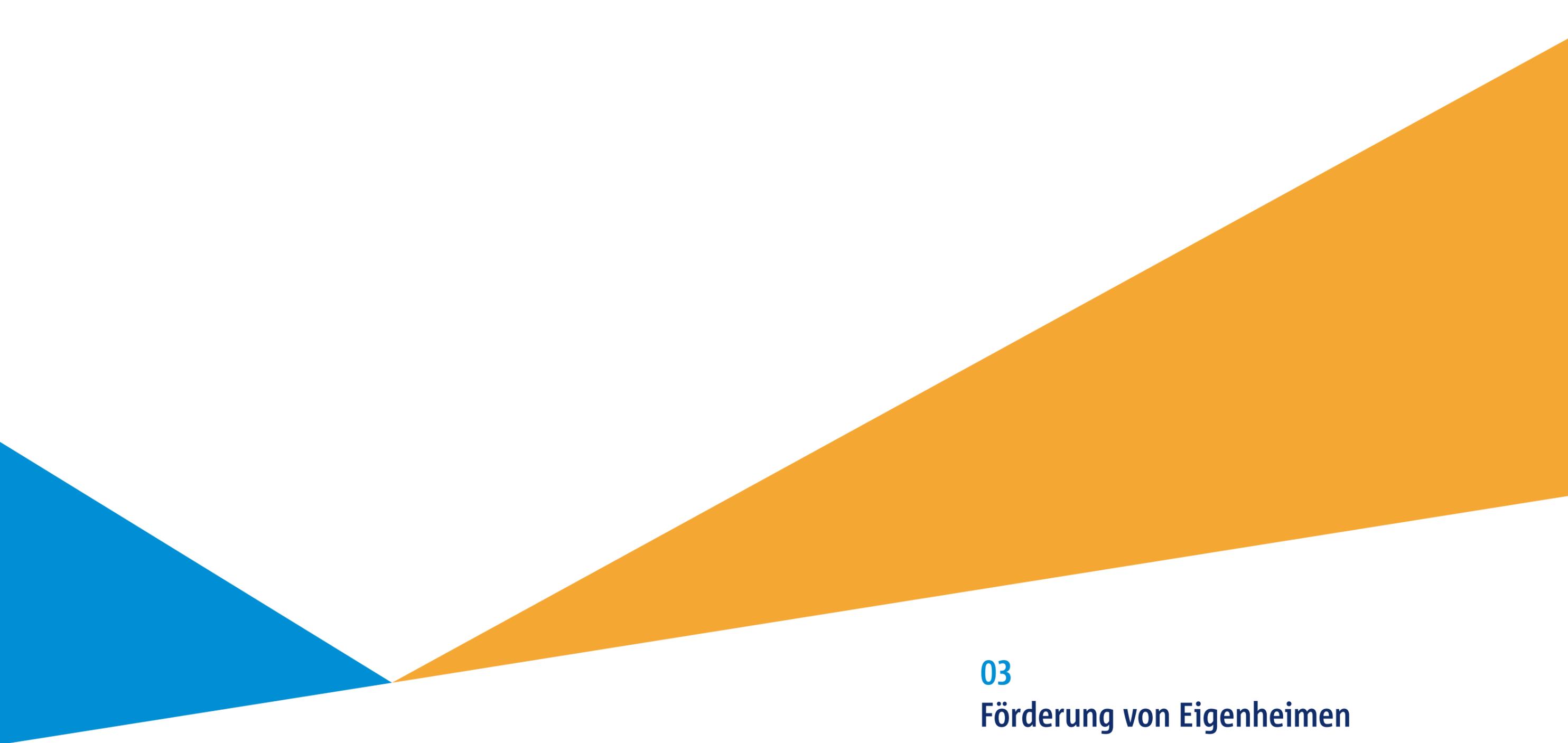
	2019		2018	
	Darlehenszusagen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen	Darlehenszusagen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen
Bayerisches Modernisierungs- programm	20,0	662	53,3	802

Im Bayerischen Modernisierungsprogramm wurden zusätzlich 187 Pflegeplätze (Vorjahr 93 Pflegeplätze) in zugelassenen stationären Pflegeeinrichtungen mit Darlehen in Höhe von 15,3 Mio. Euro (Vorjahr 1,2 Mio. Euro) und 0,7 Mio. Euro Zuschuss (Vorjahr 0,3 Mio. Euro) gefördert.

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

Neubau Wohnanlage in Lindau. Bauherr: GKWG Kreis-Wohnbau-GmbH, Lindau;
Planer: Hammer Pfeiffer Architekten, Lindau; Foto: Brigida González, Stuttgart.





03 Förderung von Eigenheimen und selbst genutzten Eigentumswohnungen

Förderung von Eigenheimen und selbst genutzten Eigentumswohnungen

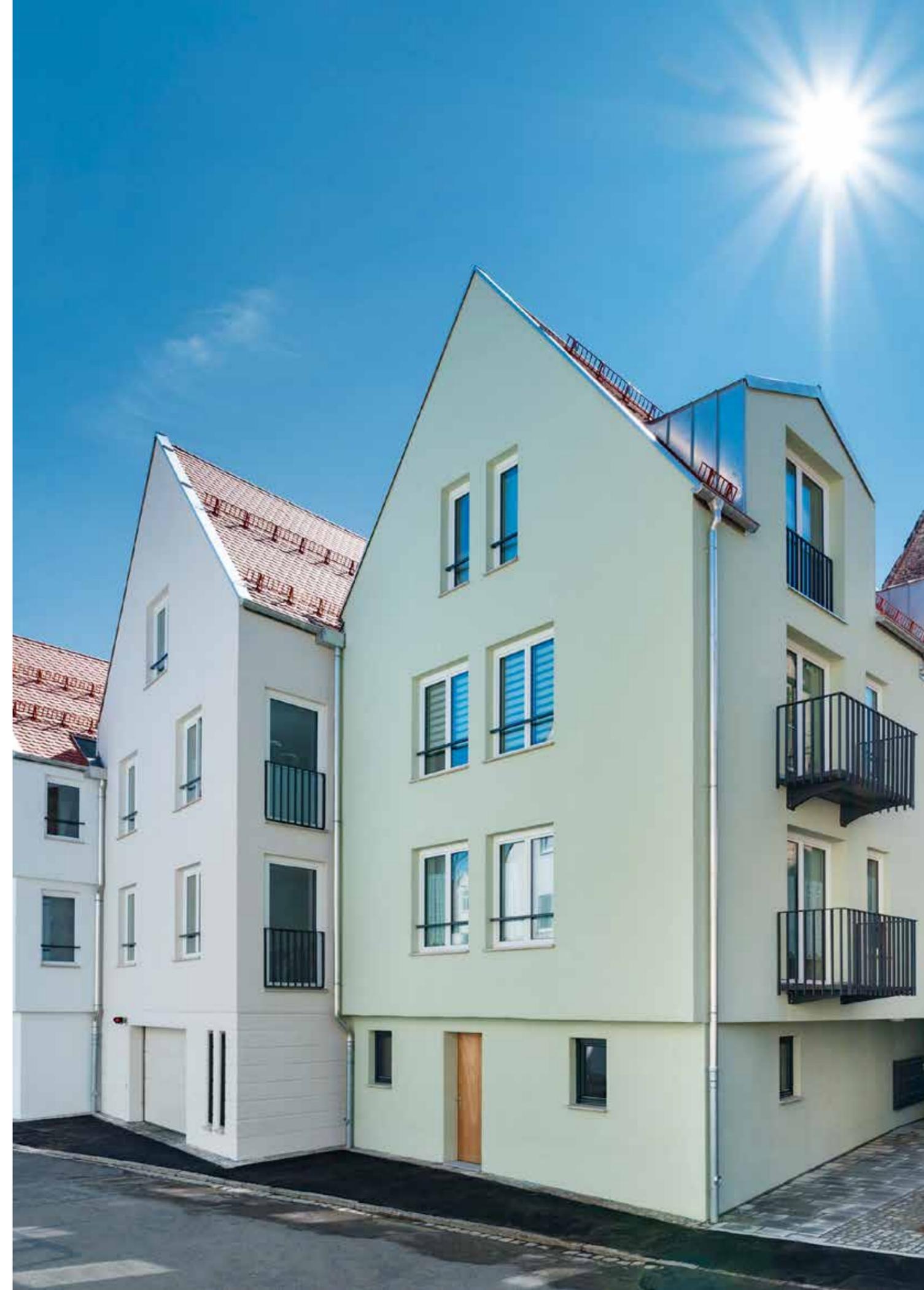
Der Neubau und Ersterwerb bzw. Erwerb von selbst genutzten Wohnungen wurde zum einen im Bayerischen Wohnungsbauprogramm und zum anderen im Rahmen des Eigengeschäfts über das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm gefördert.

Die Kosten der Zinsverbilligung im Eigengeschäft trägt die BayernLabo. Damit leistet die BayernLabo einen wichtigen Beitrag zur Bildung von Wohneigentum in Bayern.

Anzahl Wohnungen	2019	2018
Bayerisches Wohnungsbauprogramm		
Neubau	620	558
Erwerb	1.258	783
Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm		
Neubau	602	693
Erwerb	1.019	757

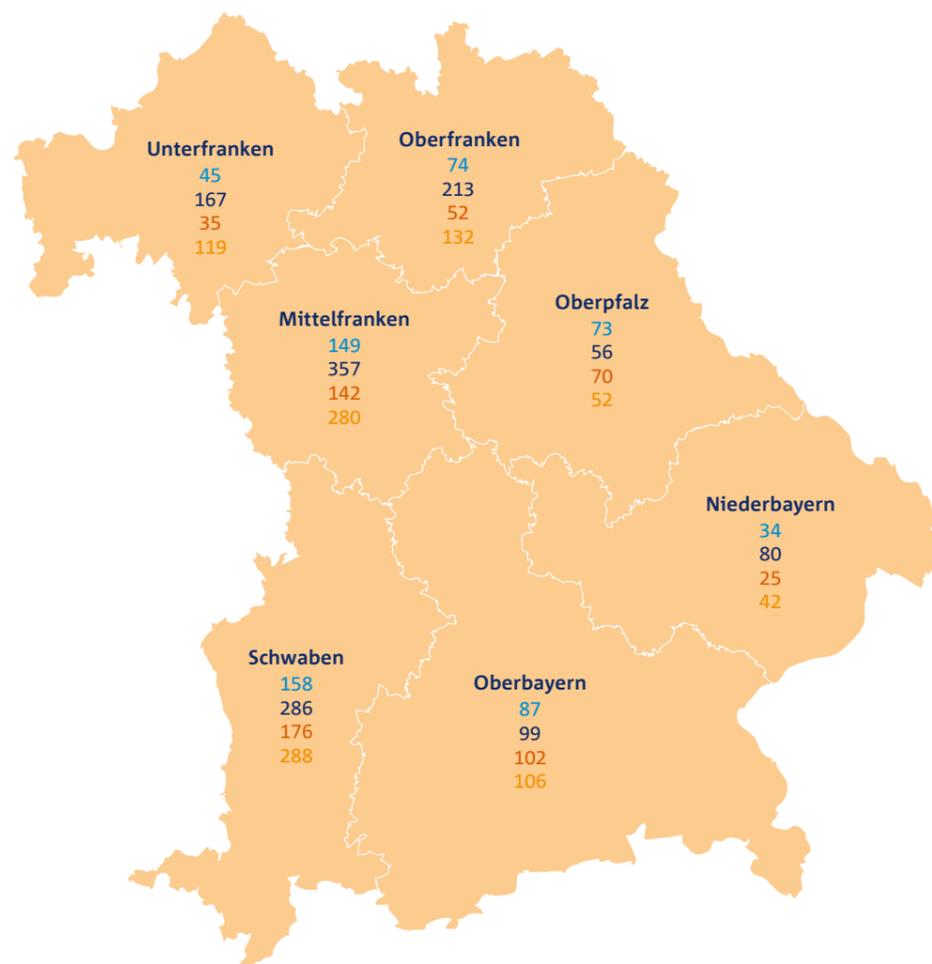
Im Jahr 2019 wurden über die BayernLabo 275,5 Mio. Euro (Vorjahr 228,2 Mio. Euro) an Darlehen zum Neubau bzw. Erwerb von Eigenwohnraum vergeben, womit insgesamt 2.145 Eigentumsmaßnahmen (Vorjahr 1.727 Eigentumsmaßnahmen) im Freistaat Bayern gefördert werden konnten. Davon entfallen 267 auf eine ausschließliche Förderung durch das Eigengeschäft und 524 auf eine alleinige Treuhandförderung. Die verbleibenden 1.354 Wohneinheiten wurden sowohl im Treuhand- als auch im Eigengeschäft gefördert.

Neubau Wohngebäude in Memmingen. Bauherr: Siebendächer Baugenossenschaft eG;
 Planer: PSP Architekten Prof. Dr. Josef Schwarz + Partner, Memmingen;
 Foto: Rainer Retzlaff Photographie, Waltenhofen.



Die nachfolgende Karte zeigt – getrennt nach Bayerischem Wohnungsbauprogramm und Bayerischem Zinsverbilligungsprogramm – die regionale Verteilung der im Jahr 2019 geförderten Wohnungen, gegliedert nach Neubau und Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum:

Regionale Verteilung der geförderten Wohnungen von selbst genutztem Wohneigentum



- Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Neubau
- Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm – Neubau
- Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Erwerb
- Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm – Erwerb

Bayerisches Wohnungsbauprogramm (Förderung mit Tilgungsdarlehen und Zuschüssen)

Haushalte mit Kindern wurden im Berichtsjahr mit Darlehen und einmaligen Zuschüssen gefördert. Der Zinssatz beträgt für die ersten 15 Jahre der Laufzeit 0,5 Prozent jährlich.

Das Darlehen beträgt beim Neubau (Bau und Ersterwerb) bis zu 30 Prozent und beim Erwerb bis zu 40 Prozent der förderfähigen Kosten.

Die Fördermittel sind in der Höhe zu bewilligen, die zur Erzielung einer dauerhaft tragbaren Belastung erforderlich sind.

Als kinderfreundliche Komponente erhalten Haushalte mit Kindern zusätzlich zu den Darlehen einen Kinderzuschuss in Höhe von 5.000 Euro. Dieser wird auch gewährt, wenn die Geburt eines oder mehrerer Kinder aufgrund einer bestehenden Schwangerschaft zum Zeitpunkt der Förderentscheidung zu erwarten ist. 2019 wurden für Kinder Zuschüsse in Höhe von rund 18,8 Mio. Euro zugesagt.

Der Erwerb von bestehenden Familienheimen und Eigentumswohnungen wird mit einem ergänzenden Zuschuss gefördert. Dieser beträgt 10 Prozent der förderfähigen Kosten, maximal 30.000 Euro. Der ergänzende Zuschuss wird auch gewährt, wenn das erworbene Gebäude durch einen Neubau ersetzt oder ein Neubau auf einer Konversionsfläche oder innerörtlichen Brachfläche errichtet wird. 2019 wurden hierfür 34,0 Mio. Euro zugesagt.

Förderergebnis

	2019		2018	
	Darlehenszusagen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen	Darlehenszusagen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen
Im Neubau	34,8	620	31,8	558
Im Erwerb	65,8	1.258	39,0	783
Insgesamt	100,6	1.878	70,8	1.341

Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum

Die BayernLabo förderte im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm mit Unterstützung der KfW den Neubau und Erwerb von Eigenwohnraum in Form von Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern (hierbei nur die für den Antragsteller vorgesehene Wohnung) und Eigentumswohnungen. Dabei galten die auch im Bayerischen Wohnungsbauprogramm maßgeblichen Einkommensgrenzen (Seite 124). Die Darlehen aus dem Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm wurden 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 2019 Darlehen mit einer 10-, 15- und 30-jährigen (Volltilger-)Zinsfestschreibung angeboten. Die Volltilgervariante bietet dem Antragsteller optimale Planungssicherheit, da er von künftigen Zinsentwicklungen unabhängig ist.

Bei der Einzelförderung (ohne zusätzliches staatliches Baudarlehen) wurde der Endkreditnehmerzinssatz gegenüber der Kombiförderung weiter verbilligt.

Bei der Volltilgervariante wird anders als bei den 10- bzw. 15-jährigen Zinsfestschreibungen nicht zwischen Einzel- bzw. Kombiförderung unterschieden.

Förderergebnis

	2019		2018	
	Darlehenszusagen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen	Darlehenszusagen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen
Bayerisches Zinsverbilligungs- programm	174,9	1.621	157,4	1.450

Bayerische Eigenheimzulage und Bayerisches Baukindergeld Plus

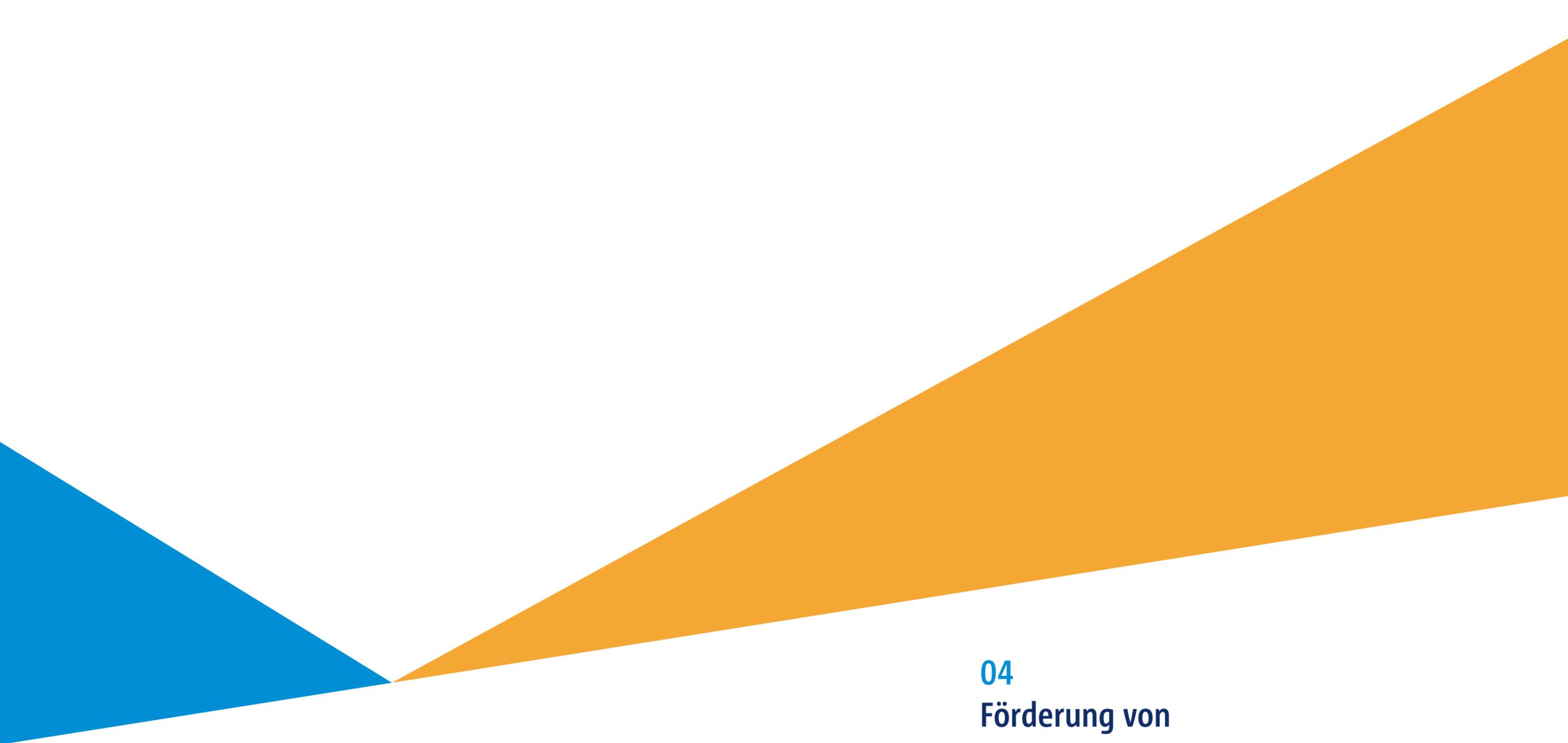
Das Bayerische Baukindergeld Plus und die Bayerische Eigenheimzulage wurden am 15.05.2018 durch die Bayerische Staatsregierung beschlossen. Zweck dieser Zuwendungen ist es, die Bildung von Wohneigentum in Bayern zu unterstützen. Damit soll zusätzlicher Wohnraum geschaffen und zugleich die Eigentumsquote angehoben werden.

Bei beiden Programmen tritt die BayernLabo seit dem 01.09.2018 als Bewilligungsstelle auf und erteilt im einstufigen Bewilligungsverfahren Bescheide im Namen und im Auftrag des Freistaats Bayern.

Mit dem Bayerischen Baukindergeld Plus erhöht 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. Da eine Bewilligung des Bayerischen Baukindergeld Plus erst nach Zusage über das Baukindergeld des Bundes möglich ist, konnten die ersten Zuwendungsbescheide erst Anfang 2019 erfolgen. Im Jahr 2019 wurden insgesamt 7.577 Zuwendungsbescheide in Höhe von 40,3 Mio. Euro erstellt und ausgezahlt.

Mit der Bayerischen Eigenheimzulage wird einmalig in Höhe von 10.000 Euro gefördert. Eine Antragstellung ist erst nach Bezug des Objekts und, wie beim Bayerischen Baukindergeld Plus, direkt bei der BayernLabo möglich. Im Jahr 2019 wurden 10.351 (Vorjahr 719) Anträge für die Bayerische Eigenheimzulage mit einem Volumen von 103,5 Mio. Euro (Vorjahr 7,2 Mio. Euro) zugesagt und ausgezahlt. Das Programm läuft zum 31.12.2020 aus.

Seit Bewilligung des ersten Falls im September 2018 wurden insgesamt 11.070 Zuwendungsbescheide für die Bayerische Eigenheimzulage erlassen.



04 Förderung von Wohnungseigentümer- gemeinschaften

Förderung von Wohnungseigentümergeinschaften

Im August 2018 trat die Richtlinie zur Förderung der Modernisierung von Gebäuden von Wohnungseigentümergeinschaften (Bayerisches Modernisierungsprogramm für Wohnungseigentümergeinschaften – BayMod-WEG) in Kraft. Hierbei werden von der BayernLabo im Direktvertrieb zinsgünstige Verbandskredite für bauliche Maßnahmen zur Modernisierung, Instandsetzung und energetischen Sanierung sowie zur barrierearmen und barrierefreien Anpassung des Gemeinschaftseigentums an Wohnungseigentümergeinschaften ausgereicht. Der erste Vertragsabschluss erfolgte im Februar 2019.

Unter der Voraussetzung, dass die Gebäude mindestens 15 Jahre alt sind (bei energetischen Sanierungen muss nach Vorgaben der KfW der Bauantrag vor dem 01.02.2002 gestellt worden sein) und mindestens drei Wohnungen beinhalten, können mit dem Bayerischen Modernisierungsprogramm für Wohnungseigentümergeinschaften bis zu 85 Prozent der förderfähigen Gesamtkosten gefördert werden.

Entsprechend der Förderrichtlinien wurde die Förderung mit zehnjähriger Laufzeit und zehnjähriger Zinsverbilligung auf Grundlage des KfW-Programms „Energieeffizient Sanieren“-Kredit angeboten. Die BayernLabo verbilligte im Jahr 2019 die ohnehin schon günstigen Darlehen der KfW zusätzlich. Unter bestimmten Voraussetzungen kann darüber hinaus bei Förderung energieeffizienter Sanierungsmaßnahmen ein Tilgungszuschuss der KfW gewährt werden.

Für Maßnahmen, die die Voraussetzungen für eine Förderung nach dem KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“-Kredit nicht erfüllten, aber dennoch förderfähig waren, reichte die BayernLabo das zinsgünstige Darlehen ohne Mitwirkung der KfW aus.

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).

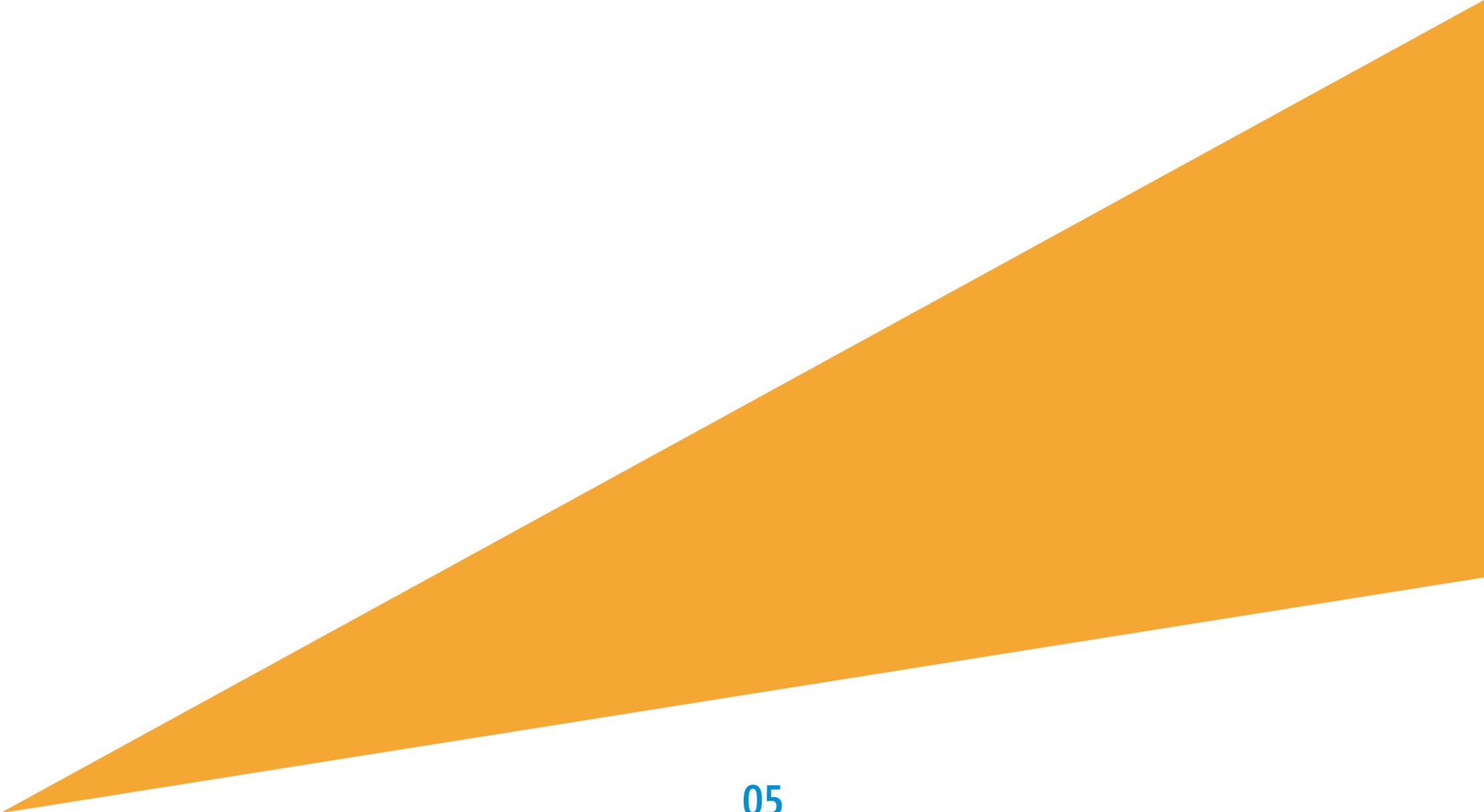
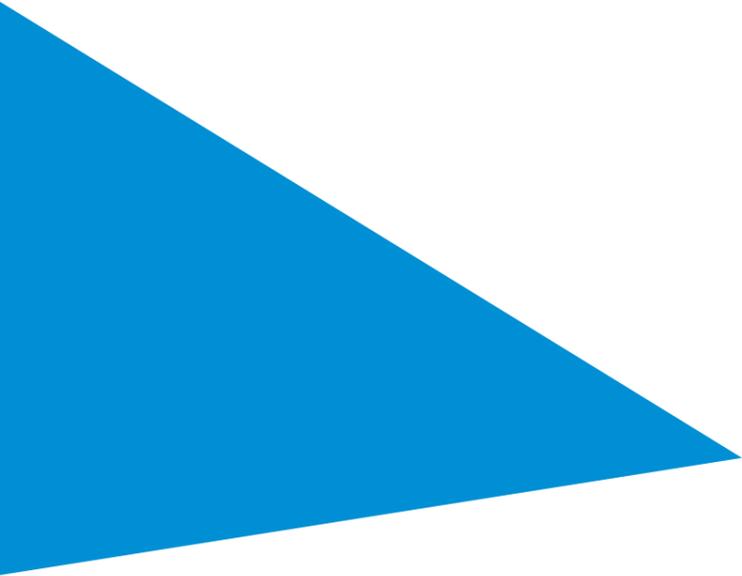


Neubau Wohnanlage mit Gewerbeflächen und Seniorentagesstätte in Südersbühl.
 Bauherr: wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen;
 Planer: Planungsgemeinschaft NWS GdB;R;
 Foto: Stadt Nürnberg, Stab Wohnen.

Förderergebnis

in Mio. EUR	2019
Bayerisches Modernisierungsprogramm	
„Energieeffizient Sanieren“-Kredit	2,3
Modernisieren Wohnen	5,5
Darlehen insgesamt	7,8
Anzahl geförderter Eigentümer insgesamt	1.417

Im Jahr 2019 wurden über die BayernLabo 7,8 Mio. Euro an Darlehen zur Modernisierung/Instandsetzung am Gemeinschaftseigentum für Wohnungseigentümergeinschaften vergeben, womit insgesamt 1.417 Eigentümer im Freistaat Bayern gefördert werden konnten.



05
**Förderung von Einrichtungen
für Menschen mit Behinderung**

Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung

Für die Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung wurden im Jahr 2019 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.

Im Jahr 2019 wurden insgesamt 11,3 Mio. Euro (Vorjahr 9,8 Mio. Euro) an Darlehen und 37,5 Mio. Euro (Vorjahr 28,2 Mio. Euro) an Zuschüssen zugesagt, womit der Bau von insgesamt 409 Wohnplätzen (Vorjahr 388 Wohnplätze) unterstützt werden konnte.

Förderergebnis

	2019		2018	
	in Mio. EUR	Anzahl Wohnplätze	in Mio. EUR	Anzahl Wohnplätze
Darlehen im Behindertenplan für den Neubau	11,3	238*	9,8	187
Darlehen insgesamt	11,3		9,8	
Zuschüsse – kombinierte Förderung	22,4	–	14,4	–
Zuschüsse – alleinige Förderung	15,1	171	13,8	201
Zuschüsse insgesamt	37,5		28,2	
Insgesamt	48,8	409	38,0	388

**Die Finanzierung erfolgte zu 22,0 Prozent aus öffentlichen Haushalten (22,0 Prozent Darlehen, 0,0 Prozent Zuschüsse). 56,0 Prozent waren Eigenleistungen der Träger. Sonstige Fördermittel (Aktion Mensch, ARD-Fernsehlotterie „Ein Platz an der Sonne“ usw.) betragen 22,0 Prozent.*

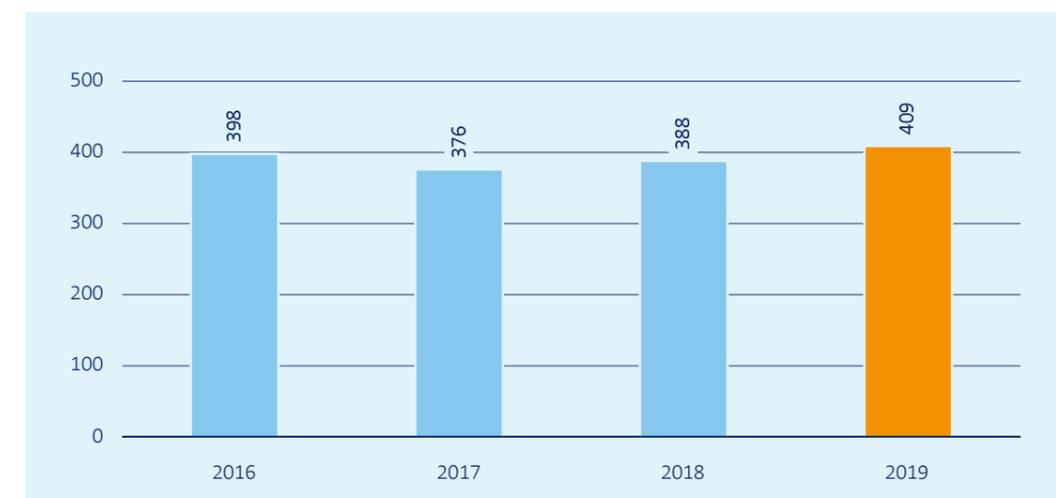
Neben den Förderdarlehen und den Zuschüssen wurden für die geförderten Wohnplätze aus öffentlichen Haushalten weitere Darlehen in Höhe von 6,7 Mio. Euro (Vorjahr Darlehen 4,4 Mio. Euro) eingesetzt.

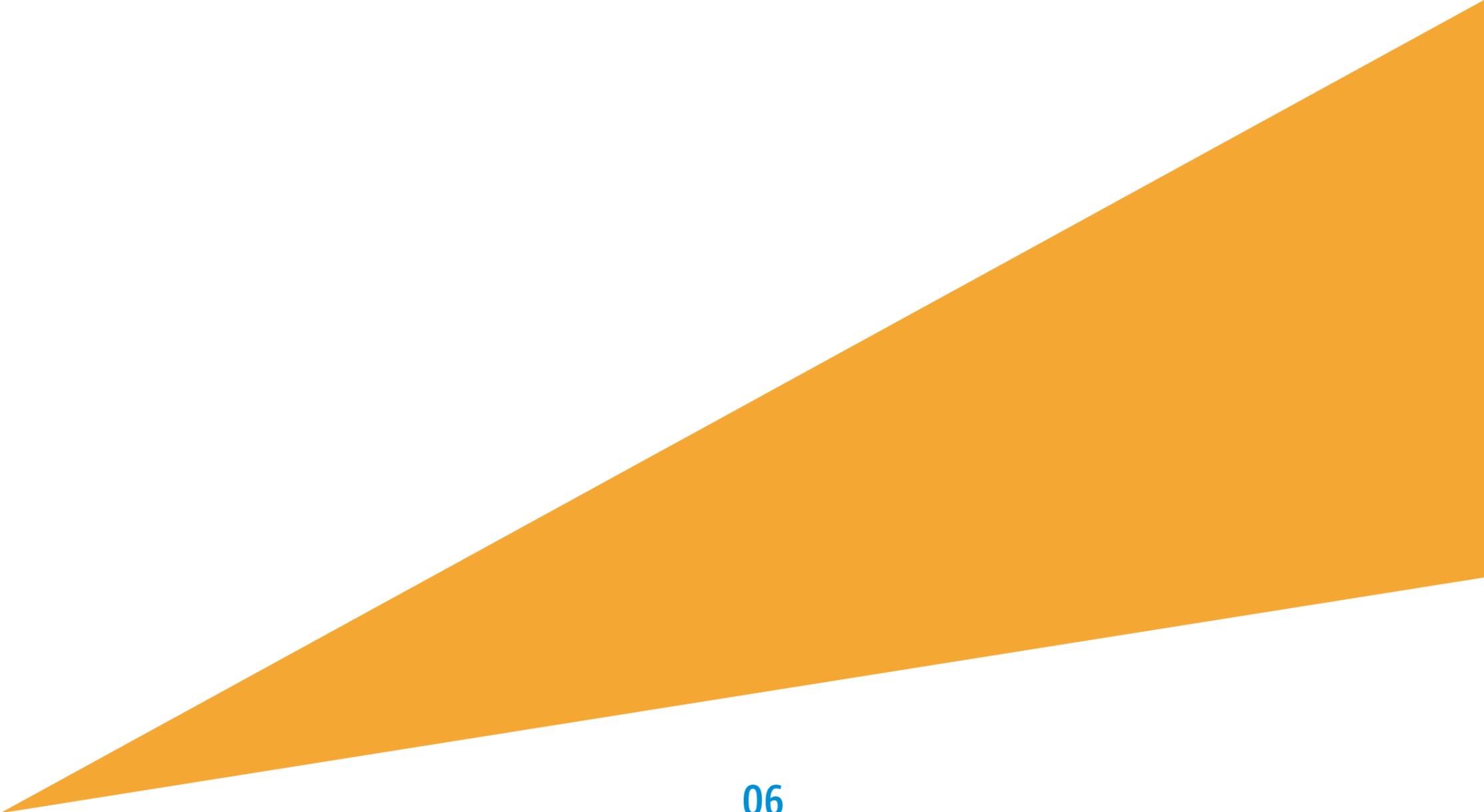
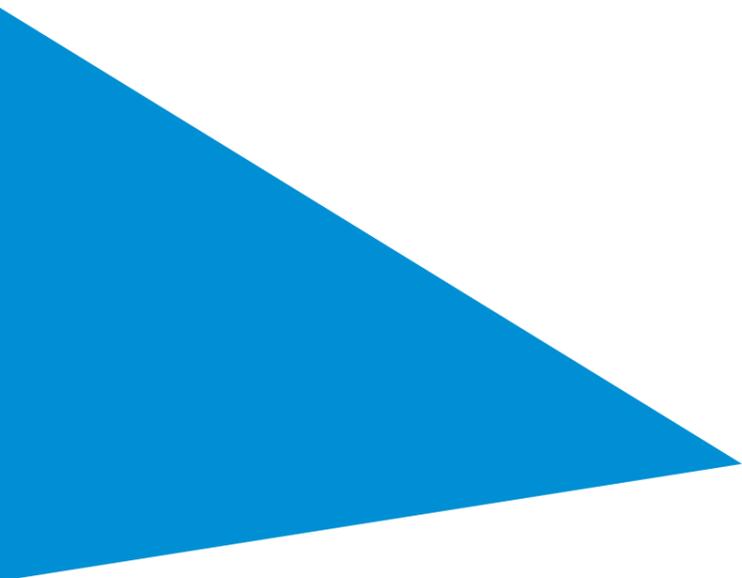
Diese zusätzliche Förderung betrug im Durchschnitt 28.521 Euro je Wohnplatz (Vorjahr 23.578 Euro je Wohnplatz).



Neubau Wohnheim für Menschen mit Behinderung in Osterhofen.
Bauherr: Lebenshilfe Deggendorf e.V.;
Planer: Architekturbüro artec-plan, Straubing;
Foto: Regierung von Niederbayern.

Geförderte Wohnungen und Wohnplätze





06 Sonstige Fördermaßnahmen

Sonstige Fördermaßnahmen

Bauliche Anpassung für Menschen mit Behinderung

Im Berichtsjahr wurden leistungsfreie Baudarlehen in Höhe von 26,5 Mio. Euro (Vorjahr 20,9 Mio. Euro) zur baulichen Anpassung von 3.071 Wohnungen (Vorjahr 2.463 Wohnungen) ausgereicht. Betroffen waren 226 Mietwohnungen (Vorjahr 221 Mietwohnungen) und 2.845 selbst genutzte Wohnungen (Vorjahr 2.242 selbst genutzte Wohnungen).

Darlehensprogramm zur Schaffung von energieeffizientem Mietwohnraum (EnMWR)

Ergänzend zur Mietwohnraumförderung fördert die BayernLabo die Schaffung von energieeffizienten Mietwohngebäuden durch befristet zinsverbilligte Darlehen. Gefördert wird das Schaffen von Mietwohnraum durch Neubau, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden und der Erwerb von neu geschaffenen Mietwohnraum zur erstmaligen Belegung. 2019 wurden 156 Mietwohnungen mit 15,6 Mio. Euro Darlehen gefördert.

Hochwasserprogramm 2016

Im Berichtsjahr wurden zur Beseitigung von Hochwasserschäden keine Darlehen (Vorjahr 0,1 Mio. Euro) ausgereicht.

Förderprogramm von Ersatzneubauten von zugelassenen stationären Pflegeeinrichtungen

Im Darlehensprogramm zur Förderung von Ersatzneubauten von zugelassenen stationären Pflegeeinrichtungen wurden im Jahr 2019 keine Bewilligungen (Vorjahr 2,8 Mio. Euro) erteilt.

Bau und Erwerb von Mietwohnungen für Staatsbedienstete

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 2019 wurden 443 Mietwohnungen mit 72,2 Mio. Euro Darlehen und 8,5 Mio. Euro Zuschüsse gefördert. Im Vorjahr wurden keine Darlehen ausgereicht.

Förderung der Modernisierung und Erneuerung von Staatsbedienstetenwohnungen (Pachtwohnungen)

Die BayernLabo hat im Auftrag des Freistaats Bayern die Modernisierung, Erneuerung und Instandsetzung von Staatsbedienstetenwohnungen gefördert, die den staatlichen Unternehmen für Zwecke der staatlichen Wohnungsfürsorge überlassen wurden. Im Jahr 2019 wurden 32 (Vorjahr 23) Mietwohnungen mit Darlehen in Höhe von 4,6 Mio. Euro (Vorjahr 2,5 Mio. Euro) gefördert.

Bestandssicherung

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 Marktzins zu ermöglichen, hat die BayernLabo die Fortführung des Kredits im eigenen Obligo zu günstigen Zinssätzen angeboten.

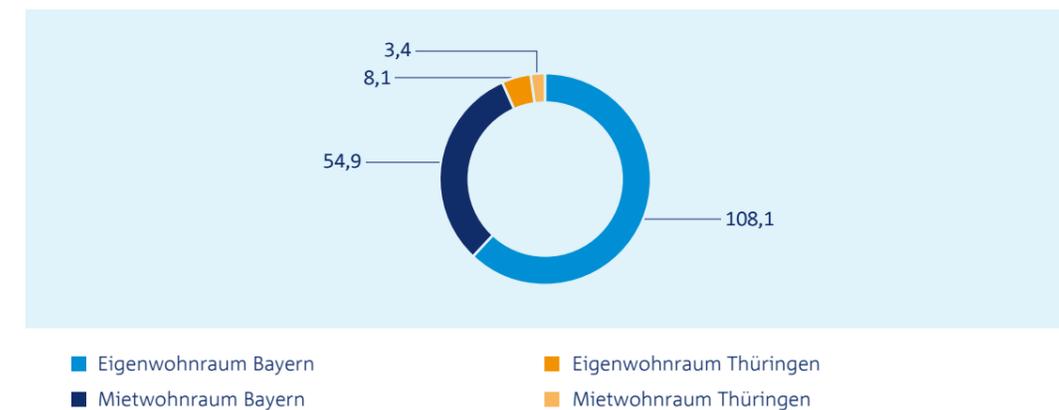
Im Jahr 2019 wurden Darlehen in Höhe von 0,1 Mio. Euro (Vorjahr 0,1 Mio. Euro) umgeschuldet.

Konditionsanpassungen

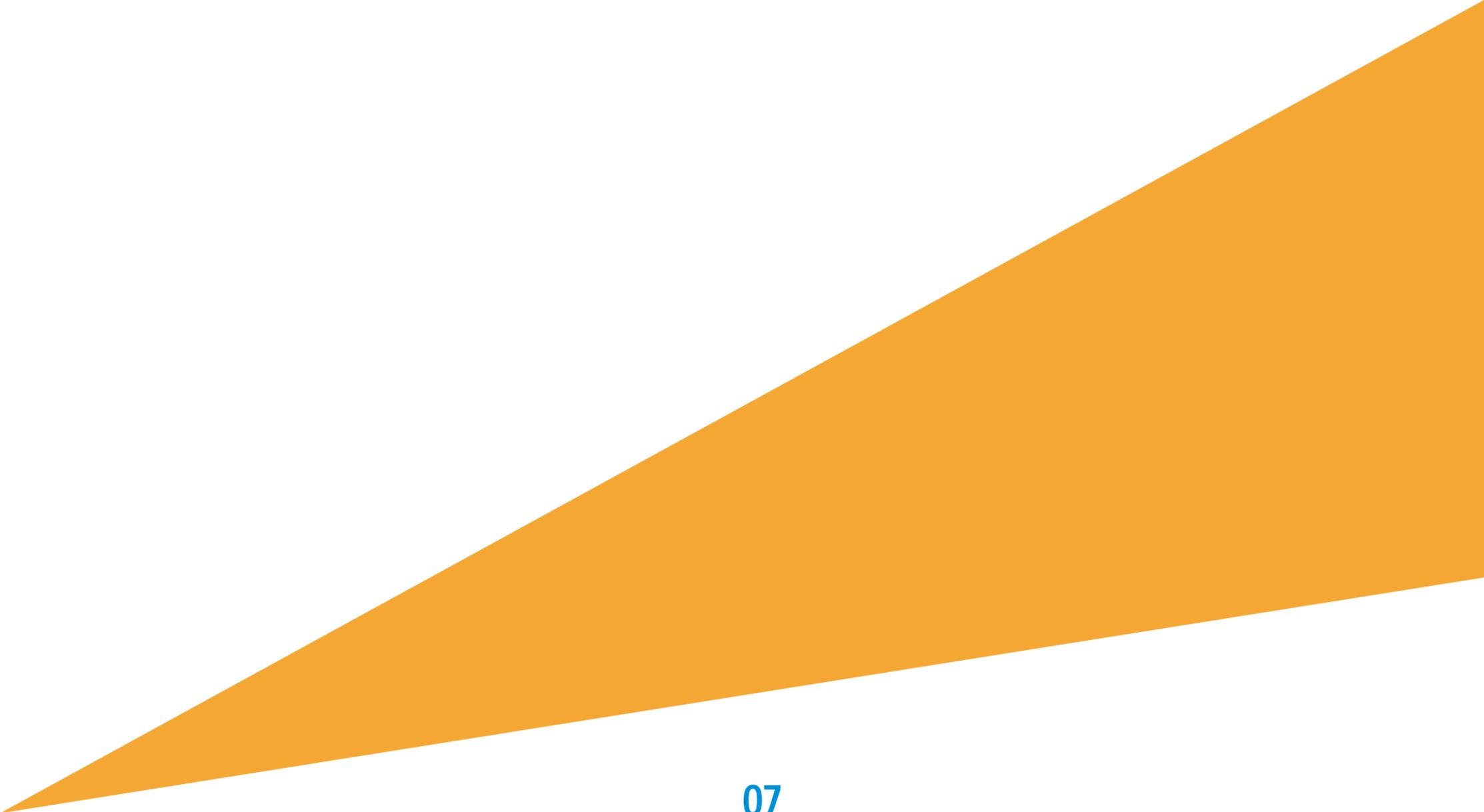
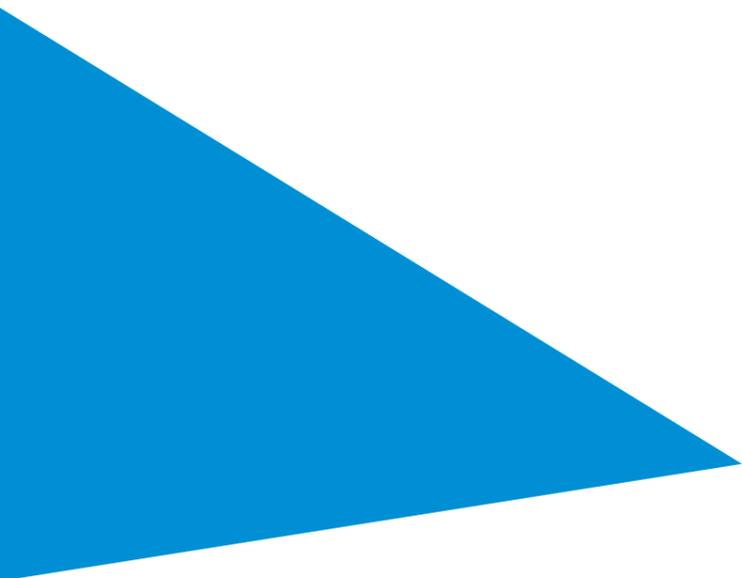
Trotz der derzeit schwierigen Marktsituation konnten im Berichtsjahr bei Zinsbindungsende dank einer attraktiven Konditionengestaltung Darlehen mit einem Darlehensrest in Höhe von 174,5 Mio. Euro (Vorjahr 196,7 Mio. Euro) gehalten werden. Dies entspricht im bayerischen Geschäft einer Haltequote von 54,1 Prozent (Vorjahr 52,2 Prozent) der zur Zinsanpassung anstehenden Darlehen. Im thüringischen Geschäft waren dies 69,0 Prozent (Vorjahr 58,9 Prozent).

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

Nach Konditionsanpassung gehaltene Darlehensreste in Mio. EUR



Darüber hinaus wurde bei einigen Treuhanddarlehen des sogenannten dritten Förderwegs im Rahmen der Förderrichtlinien der Zinssatz angehoben. Hiervon war ein Darlehensrest von 93,1 Mio. Euro (Vorjahr 103,8 Mio. Euro) betroffen, wovon 72,4 Mio. Euro (Vorjahr 78,8 Mio. Euro) gehalten werden konnten. Das entspricht einer Haltequote von 77,8 Prozent (Vorjahr 75,9 Prozent).



07
**Das Staats- und
Kommunalkreditgeschäft**

Das Staats- und Kommunalkreditgeschäft

Mit einem Anteil von 42,4 Prozent (Vorjahr 42,2 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 wahr und setzt ihn in enger Zusammenarbeit mit den kommunalen Spitzenverbänden und Ministerien seit dem 2. November 2006 konsequent um.

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

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 Förderkredite angeboten, die mit Unterstützung der KfW vergünstigt werden.

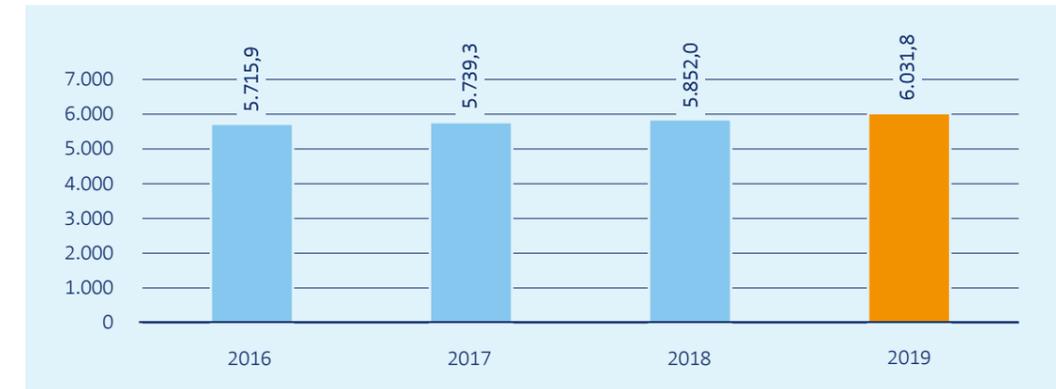
Klassische Kommunalkredite können dabei nicht nur für Kreditneuaufnahmen, sondern auch zur Umschuldung bestehender Kredite eingesetzt werden.

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 auch bei klassischen Kommunalkrediten.

Mit einem Darlehensrest von insgesamt rund 6,0 Mrd. Euro und einem Marktanteil von gut einem Drittel bleibt die BayernLabo in Bayern Marktführer in diesem Segment.

Das Neuabschlussvolumen im Kommunalkreditgeschäft betrug im Jahr 2019 insgesamt 737,8 Mio. Euro (Vorjahr 756,6 Mio. Euro).

Kommunalkreditbestand der BayernLabo in Mio. EUR



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 Kommunalhaushalts 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 Abschlussvolumen erhöht sich trotz geringerer Nachfrage um 41,7 Mio. Euro auf 552,9 Mio. Euro (Vorjahr 511,2 Mio. Euro). Die durchschnittliche Zinsbindung liegt mit 17,8 Jahren (Vorjahr 18,8 Jahre) weiter sehr hoch. Der Trend zur Sicherung langfristig attraktiver Zinskonditionen in der Niedrigzinsphase hält an.



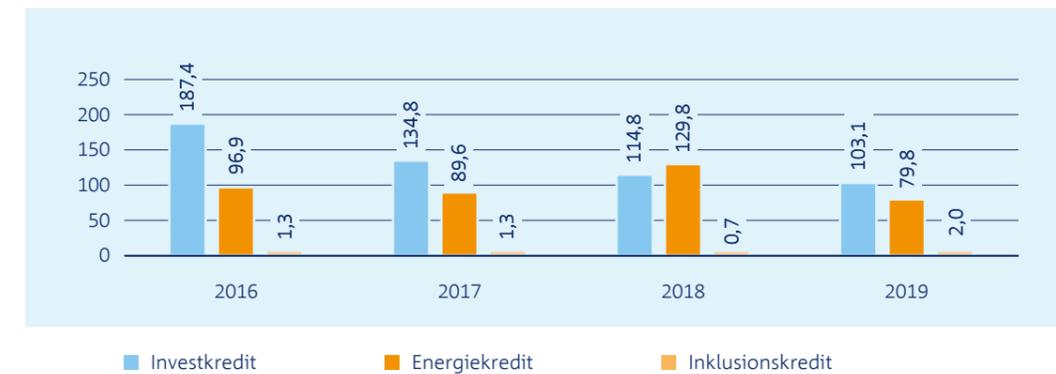
Kindergarten Froschham. Bauherr: Stadt Bad Reichenhall; Planer: härtner ito architekten PartGmbH; Foto: Simon Sommer Fotografie.

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 hinausgehende, 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-, Energie- und Inklusionskredit Kommunal Bayern gestellt wird.

Zusagen kommunale Förderkredite in Mio. EUR



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.

Den KfW-Zinssatz im zugrunde liegenden Programm IKK (Investitionskredit Kommunen) ermäßigte die BayernLabo im Jahr 2019 um bis zu 0,10 Prozent p. a. auf maximal 0,0 Prozent p. a. für die ersten zehn Jahre der Kreditlaufzeit.

Nach dem Ausnahmejahr 2018 löst der Investkredit Kommunal Bayern den Energiekredit als meistnachgefragten Förderkredit wieder ab. Das Zusagevolumen beläuft sich auf 103,1 Mio. Euro (Vorjahr 114,8 Mio. Euro).

Seit der Auflage des Kreditprogramms im Jahr 2009 beläuft sich das zugesagte Volumen auf 1.670,0 Mio. Euro. Der Hauptanteil der geförderten Investitionen entfällt auf die Bereiche Bildung und Erziehung sowie auf Sportstätten.

Energiekredit Kommunal Bayern

Die BayernLabo unterstützt mit diesem Förderprogramm die Finanzierung von Investitionen in die energetische Sanierung und den energieeffizienten Neubau kommunaler und sozialer Gebäude.

Die BayernLabo finanziert mit dem Energiekredit Kommunal Bayern einerseits die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden (Nichtwohngebäuden) der kommunalen und sozialen Infrastruktur – unabhängig vom Baujahr. Andererseits sind seit dem 1. Oktober 2015 auch energieeffiziente Neubauten bei Erreichen eines KfW-Effizienzgebäude-Standards 55 oder 70 in die Förderung einbezogen. Für Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, besteht mit dem KfW-Effizienzgebäude-Standard Denkmal ein eigener Sanierungsstandard.

Förderfähig sind direkte Sanierungskosten, die zu einem KfW-Effizienzgebäude-Standard führen, sowie Einzelmaßnahmen zur Energieeinsparung.

Der Zinssatz der KfW im zugrunde liegenden Programm IKK – Energieeffizient Bauen und Sanieren wird bis auf maximal 0,0 Prozent p. a. für die ersten zehn Jahre der Kreditlaufzeit durch die BayernLabo ermäßigt.

Ferner wurde ein Tilgungszuschuss von zuletzt bis zu 17,5 Prozent des Zusagebetrags je nach erreichtem KfW-Effizienzgebäude-Standard gewährt.

Nach den Vorzieheffekten im ersten Halbjahr 2018, durch die zahlreiche Kunden noch von den alten Förderbedingungen profitieren wollten, pendelt sich der Energiekredit Kommunal Bayern auf ein im langjährigen Vergleich normales Niveau von 79,8 Mio. Euro (Vorjahr 129,8 Mio. Euro) ein. Davon entfielen 54,8 Mio. Euro auf den Bereich Neubau und 25,0 Mio. Euro auf die Sanierung von Nichtwohngebäuden.

Durch Programmanpassungen im Januar 2020 sind wesentliche Verbesserungen bei den Tilgungszuschüssen (neu bis zu 27,5 Prozent) und Einschränkungen bei der Förderung von Energieerzeugern auf Erdölbasis in Kraft getreten.

Insgesamt wurden seit Auflage des Programms (April 2011) Energiekredite in Höhe von 649,1 Mio. Euro zugesagt.

Kindergarten Froschham. Bauherr: Stadt Bad Reichenhall;
Planer: härtner ito architekten PartGmbH; Foto: Simon Sommer Fotografie.



Inklusionskredit Kommunal Bayern

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

So kann z. B. an bestehenden Gebäuden (Nichtwohngebäuden) der Barriereabbau bei Gebäudezugängen oder können im öffentlichen Raum Maßnahmen zur Überwindung von Höhenunterschieden (z. B. zwischen öffentlichem Personennahverkehr (ÖPNV) und Straßenraum) finanziert werden.

Die BayernLabo unterstützt mit diesem Programm die Zielsetzung der Bayerischen Staatsregierung, Bayern barrierefrei zu gestalten. Förderfähig sind Kosten für die fachgerechte Ausführung der Maßnahmen sowie für erforderliche Nebenarbeiten und Kosten für Beratungs- und Planungsleistungen.

Die BayernLabo ermäßigt den Zinssatz der KfW im zugrunde liegenden KfW-Programm IKK – Barrierearme Stadt für die ersten zehn Jahre der Kreditlaufzeit auf maximal 0,0 Prozent p. a.

Im Jahr 2019 wurden im Inklusionskredit Kommunal Bayern Abschlüsse in Höhe von 2,0 Mio. Euro (Vorjahr 0,7 Mio. Euro) getätigt. Seit Auflage des Kreditprogramms im Jahr 2013 wurden insgesamt Kredite in Höhe von 22,0 Mio. Euro zugesagt.

Das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm – KommWFP

Das KommWFP, das im Rahmen des Bayerischen Kommunalkreditgeschäfts betreut wird, hat sich mittlerweile zu einem wichtigen Faktor kommunaler Wohnungsbautätigkeit entwickelt. Details siehe im Kapitel 02, 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



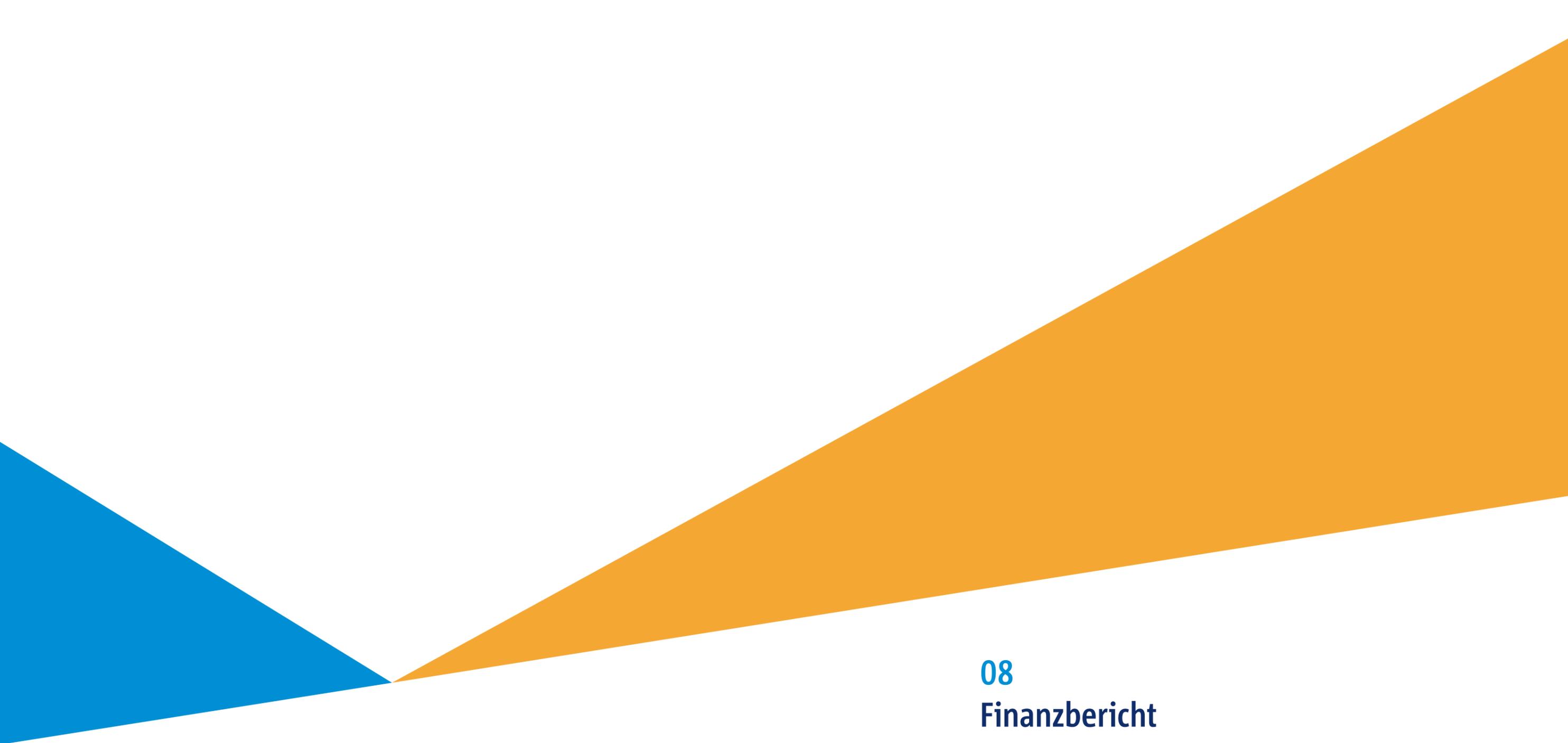
Bayerische Volksmusikakademie Freyung.
Bauherr: Stadt Freyung; Foto: Bezirk Niederbayern, Manuela Lang.

Staatskreditgeschäft

Die BayernLabo steht dem Freistaat Bayern neben der BayernLB als Hausbank zur Seite und hat an den Freistaat Bayern Schuldscheindarlehen in Höhe von 3,1 Mrd. Euro (Stand 31. Dezember 2019) ausgereicht. Wie in den Vorjahren wurde 2019 mangels Bedarf des Freistaats Bayern kein Neugeschäft abgeschlossen.

Bestandsentwicklung Staatskredite Freistaat Bayern in Mio. EUR





08 Finanzbericht

Finanzbericht

Geschäftsstruktur

Geschäftsmodell

Die Bayerische Landesbodenkreditanstalt (BayernLabo) ist eine Förder- 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.

Einbindung der BayernLabo in die BayernLB-Gruppe



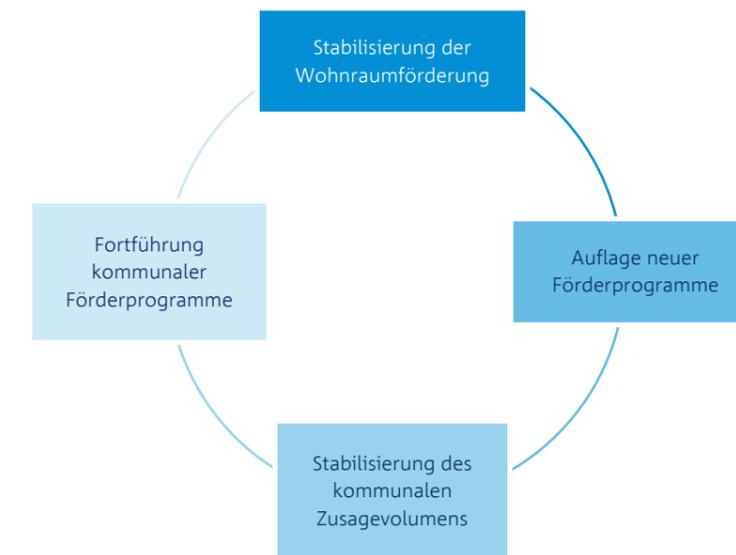
Im Rahmen der staatlichen Wohnungspolitik und im Einklang mit den Beihilfavorschriften der Europäischen Union hat die BayernLabo den gesetzlichen Auftrag, Vorhaben zur Verbesserung und Stärkung der Wohnungs- und Siedlungsstruktur Bayerns finanziell zu fördern. Hierfür stellt die BayernLabo als wettbewerbsneutraler 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, die Landwirtschaftliche Rentenbank und den Kapitalmarkt refinanziert sowie mit eigenen Mitteln verbilligt.

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

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:



- Stabilisierung der Wohnraumförderung durch kontinuierliche Bereitstellung der aus eigenen Mitteln der BayernLabo befristet zinsverbilligten Eigenmittelprogramme „Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm“, „Bayerisches Modernisierungsprogramm“ sowie durch Auflage eines staatlich verbürgten Fördermittelkontingents im Zweckvermögen zur Förderung von Miet- und Eigenwohnraum. Zusätzlich werden Förderkredite aus dem Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm zur Verfügung gestellt.
- Auflage neuer Förderprogramme in der Wohnraum- und Kommunalfinanzierung im Rahmen der Vorgaben des Gesetzes der Bayerischen Landesbank (BayLaBG) und von Verständigung II, soweit der Freistaat Bayern neue Förderaufgaben im Rahmen des gesetzlichen Aufgabekatalogs auf die BayernLabo überträgt.
- Stabilisierung des Zusagevolumens im Kommunalkreditgeschäft durch Verbreiterung der Kundenbasis sowie der Produktpalette und durch die Auflage von Förderprogrammen mit bayerischen Kommunen.

- Fortführung bestehender kommunaler Förderprogramme, insbesondere unter dem Aspekt der Flankierung der Energiewende und zur Reduzierung und Beseitigung von Barrieren sowie zum alters- und behindertengerechten Umbau der kommunalen Infrastruktur.

Steuerung und Kontrolle

Aufbau der Risikosteuerung

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



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 Aufsichtsrates wahr und fasst über die im Zuständigkeitsbereich des Aufsichtsrates 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. Der Vorstand der BayernLB wird bei der Geschäfts- und Unternehmenssteuerung von verschiedenen Committees und 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/Bürgern werden von der BayernLabo wie die eigenen wahrgenommen. Die BayernLabo steuert ihre Risiken nicht unter dem Gesichtspunkt der Ertragsmaximierung, sondern der Risikominimierung.

Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem im Rechnungslegungsprozess

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 Konzern-Bilanzierungsrichtlinien festgeschrieben. Diese Regelungen gewährleisten die Einhaltung der in Bezug auf die Rechnungslegung bestehenden Standards und Vorschriften.

Die Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung sowie die Einrichtung und Wirksamkeit des Rechnungslegungsprozesses liegen in der Verantwortung der Abteilung Finanz- und Rechnungswesen. Zu den wesentlichen Aufgaben gehören in diesem Zusammenhang die Erstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts, die Entwicklung und Umsetzung bilanzpolitischer Vorgaben (im Einklang mit den Vorgaben zu nationaler und internationaler Rechnungslegung) sowie die Umsetzung der relevanten Bilanzierungsstandards und gesetzlichen Anforderungen im Bereich der Rechnungslegung.

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

Im Hinblick auf die Ausbreitung des Corona-Virus ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Rechnungslegung der BayernLabo zum Stichtag 31.12.2019.



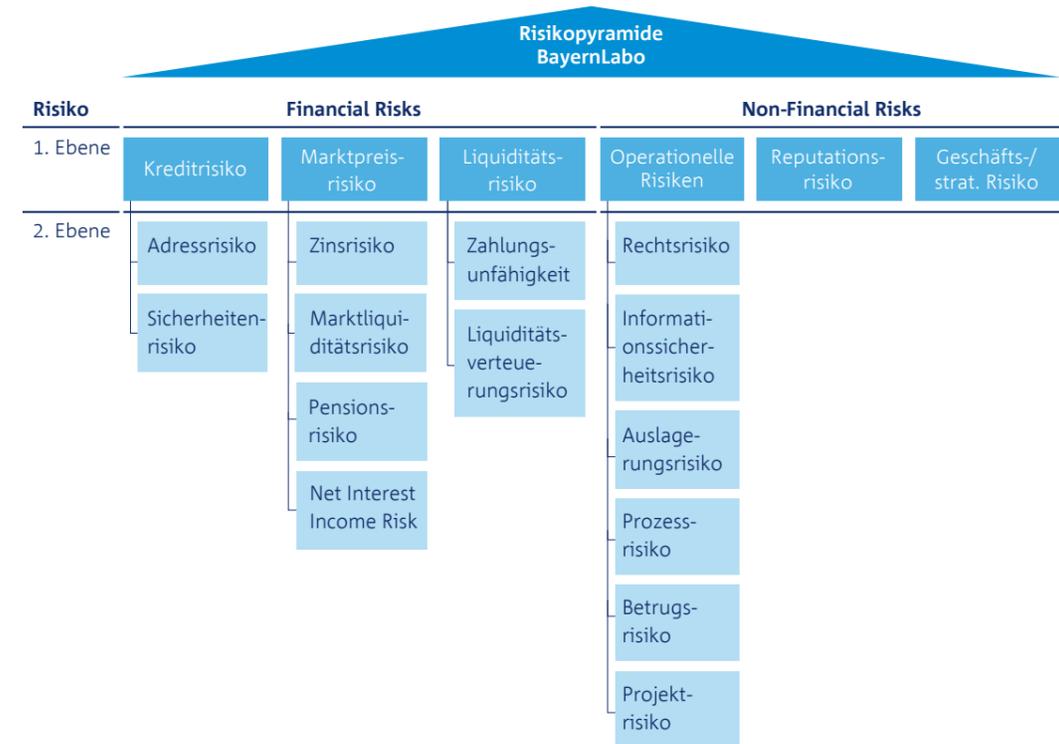
Umbau Studentenwohnheim in München. Bauherr: Studentenwerk München;
Planer: Muck Petzet Architekten, München; Foto: StMB.

Risikotragfähigkeit

Die Konzernrisikostategie der BayernLB gibt für die einzelnen Risikoarten Obergrenzen für Risikokapitalbedarfslimite vor, 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.

Risiken der BayernLabo

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



Kreditrisiko

Adressausfallrisiken sind die Risiken eines potenziellen Wertverlusts von Forderungen, der durch die Verschlechterung der Bonität eines Geschäftspartners der BayernLabo entsteht.

Das Kreditgeschäft der BayernLabo setzt sich aus Darlehen im Treuhandgeschäft, staats- und kommunalverbürgten Darlehen, Schuldscheindarlehen an den Freistaat Bayern sowie Kommunalkredit 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 Adressausfallrisiko für die BayernLabo.

Ein eigenes Adressausfallrisiko der BayernLabo besteht ausschließlich bei Krediten im eigenen Obligo mit einem Gesamtvolumen von 331,8 Mio. Euro (inkl. offener Zusagen von 33,5 Mio. Euro), d. h. einem Anteil von 2,1 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 2019 war weder eine Direktabschreibung erforderlich, noch mussten Einzelwertberichtigungen im eigenen Obligo gebildet werden.

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 beschränkt sich nahezu ausschließlich auf allgemeine 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, und aus den Kursänderungen bei Wertpapieren des Bundes, der Länder sowie von Förderbanken und des Europäischen Stabilitätsmechanismus (ESM) im Liquiditätsportfolio.

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.

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 konzernweit gültige Group Reputational Risk Guidelines verfasst. Hierzu wurde ein dezentraler Reputationsrisiko-Manager (DRRM) ernannt.

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.

Zusammenfassende Risikobeurteilung

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

Geschäftsverlauf

Die Geschäftsentwicklung der BayernLabo war im Geschäftsjahr 2019 trotz eines schwachen gesamtwirtschaftlichen Wachstums und einer unverändert niedrigen Zinssituation von einem erfreulich hohen Niveau bei den Baugenehmigungen (Anstieg um 3 Prozent) und erhöhten Zusagen von Fördermitteln für den Wohnungsbau geprägt.

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Konjunktur in Deutschland hat sich im Jahr 2019 bei einer weltweit sinkenden Wirtschaftsdynamik deutlich abgekühlt. Die Jahreswachstumsrate fiel mit 0,6 Prozent viel geringer aus als 2018. Diese Entwicklung ist auf schwache Investitionen zurückzuführen. Diese wurden durch die Vielzahl von politischen Unsicherheitsfaktoren gebremst, insbesondere den Handelsstreit zwischen den USA und China und den Brexit-Prozess. Auch die Nachfrage aus dem Ausland wurde von diesen Faktoren belastet. Im Vergleich zu den Vorjahren sind daher die Exporte Deutschlands nur noch leicht gewachsen. Aufgrund eines stärkeren Anstiegs der Importe wirkte der Außenhandel im zweiten Jahr in Folge dämpfend auf die Gesamtwirtschaft. Stützend war hingegen erneut die Binnennachfrage, die durch eine Ausweitung des öffentlichen sowie des privaten Konsums getrieben wurde.

Der deutsche Immobilienmarkt hat sich trotz konjunktureller Eintrübung auch 2019 positiv entwickelt. Das Investitionsvolumen ist unverändert hoch und sowohl bei Wohn- als auch bei Gewerbeimmobilien stiegen Kaufpreise wie Mieten vor allem in den deutschen Metropolen weiter an.

Am Jahresende 2019 lag die Arbeitslosenquote, wie schon im Vorjahr, unverändert bei saisonbereinigt 5,0 Prozent. Auf dem Arbeitsmarkt sind nach wie vor in einigen Bereichen Schwierigkeiten bei der Stellenbesetzung zu erkennen, jedoch machte sich die konjunkturelle Abschwächung bereits in einer leicht steigenden Arbeitslosenzahl bemerkbar. Zudem ist gegen Jahresende die Kurzarbeit gestiegen, was als erstes Warnzeichen einer einsetzenden Arbeitsmarktschwäche gedeutet werden sollte.

Die weniger stark ausgelasteten Kapazitäten der Unternehmen in Deutschland sowie der geringe Ölpreis bedingten eine Reduzierung des Preisdrucks. Dies führte zu einer Inflationsrate von 1,4 Prozent, womit das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (EZB), entgegen den Erwartungen aus dem Vorjahr, auch in Deutschland nicht erreicht wurde.

Die EZB hat daher 2019 die geplante Normalisierung ihrer sehr expansiven Geldpolitik abgebrochen. Zunächst wurde im März, wie im Vorjahr erwartet, eine neue Reihe von vierteljährlichen, gezielten längerfristigen Refinanzierungsgeschäften (TLTRO III) mit Startpunkt September 2019 beschlossen, um weiterhin günstige Finanzierungsbedingungen für Banken in der Währungsunion zu gewährleisten. Zusätzlich hat die EZB noch ein umfangreiches Maßnahmenpaket zur Locke-

rung der Geldpolitik hinzugefügt. Neben einer Absenkung des Einlagesatzes auf –0,5 Prozent wurden die eingestellten Anleihekäufe im QE-Programm wieder gestartet und erfolgen seit Anfang November (zeitlich unbefristet) in einem monatlichen Umfang von 20 Mrd. Euro.

Die Wirtschaft in Bayern hat sich 2019 insgesamt gut erhalten, obwohl sie im Vergleich zu Deutschland etwas stärker auf die Auslandsmärkte England und USA ausgerichtet ist und mit hohen Wertschöpfungen in der Automobilindustrie konfrontiert war. Das vorläufige Jahreswachstum fiel somit in der ersten Jahreshälfte mit 0,9 Prozent höher aus als für Deutschland insgesamt. Die Arbeitslosenquote lag zum Jahresende mit 2,7 Prozent weiterhin spürbar unterhalb des bundesdeutschen Durchschnitts und spricht nach wie vor für Vollbeschäftigung im Freistaat Bayern.

Trotz der gesamtwirtschaftlichen Abschwächung und des schwierigen Marktumfelds blieb die andauernde Bereitschaft, in den Wohnungsbau und in kommunale Einrichtungen zu investieren, nach wie vor bestehen. So setzte sich die anhaltende positive Tendenz bei den Wohnungsbaugenehmigungen auch im Geschäftsjahr 2019 in Bayern fort. Im Berichtsjahr wurden für 75.542 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt oder Genehmigungsfreistellungsverfahren abgeschlossen; im Vorjahr waren es 73.313. Somit wurde die jährliche Vorgabe von 70.000 Baugenehmigungen wiederum übertroffen.

Mit dem Ziel, 28.000 staatlich finanzierte oder geförderte Wohnungen zu schaffen, wurde im September 2015 der „Wohnungspakt Bayern“ als Allianz von Staat, von den Gemeinden sowie Kirchen und der Wohnwirtschaft beschlossen. Dieser 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 ursprünglich bis 31.12.2019 befristete Programm wurde um weitere vier Jahre bis zum 31.12.2023 verlängert. Mit der dritten Säule (Säule III) wird der Ausbau der staatlichen Wohnraumförderung vorangetrieben. Hierbei werden Mietwohnneubauten für Sozialwohnungsberechtigte, selbstgenutzter Eigenwohnraum 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. Neben einer Vielzahl von Maßnahmen wurden das Bayerische Baukindergeld Plus und die Bayerische Eigenheimzulage eingeführt, welche die BayernLabo für das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr bewilligt und abwickelt.

Im Juli 2018 hat die Bayerische Staatsregierung die staatliche Wohnungsbaugesellschaft BayernHeim GmbH gegründet. Diese hat zum Ziel, 10.000 Mietwohnungen für einkommenschwächere Haushalte zu schaffen. Die BayernLabo hat der BayernHeim GmbH eine Zusage im Rahmen des Förderprogramms „Energieeffizient Bauen Mietwohnraum“ (EnMWR) erteilt. Dieses neue Förderprogramm wird von der BayernLabo zur Förderung des energieeffizienten

Neubaus von öffentlich geförderten Mietwohnungen angeboten. Dabei werden die von der KfW zur Verfügung gestellten Mittel durch die BayernLabo zusätzlich vergünstigt und ergänzend zur sozialen Wohnraumförderung des Freistaats Bayern eingesetzt.

Neuzusagen

Im Jahr 2019 hat die BayernLabo Zusagen und Zuschüsse in Höhe von insgesamt 2.284,9 Mio. Euro bewilligt.

Entwicklung der Neuzusagen und Zuschüsse in Mio. EUR



Zusagen/Zuschüsse 2019:

- Kommunalkreditgeschäft 737,8 Mio. EUR (Vorjahr 756,6 Mio. EUR)
- Wohnraumförderung 1.547,1 Mio. EUR (Vorjahr 1.254,0 Mio. EUR)

Das gesamte Bewilligungsvolumen der BayernLabo erhöhte sich damit gegenüber dem Vorjahr um 274,3 Mio. Euro (13,6 Prozent). Dabei stiegen die Kreditzusagen bei der Wohnraumförderung leicht um 94,7 Mio. Euro (9,4 Prozent), die entsprechenden Zuschüsse um 198,4 Mio. Euro (81,0 Prozent). Die Neuzusagen im Kommunalkreditgeschäft reduzierten sich dagegen um 18,8 Mio. Euro (2,5 Prozent).

Im Hinblick auf die Entwicklung der Steuereinnahmen hat der Freistaat Bayern auch im Jahr 2019 wie bereits in den vergangenen Jahren kein Neugeschäft im Staatskreditgeschäft nachgefragt.

Bestandsgeschäft

Das Kreditgeschäft der BayernLabo reduzierte sich im Geschäftsjahr 2019 um 1.084,1 Mio. Euro auf 21.473,0 Mio. Euro.

Entwicklung des Bestandsgeschäfts in Mio. EUR



Bestandsgeschäft 2019:

- Forderungen an Kreditinstitute 1.356,0 Mio. EUR (Vorjahr 2.162,3 Mio. EUR)
- Staats- und Kommunalkreditgeschäft 9.200,4 Mio. EUR (Vorjahr 9.628,1 Mio. EUR)
- Verbürgtes Geschäft 5.538,7 Mio. EUR (Vorjahr 5.500,0 Mio. EUR)
- Treuhandgeschäft 5.079,6 Mio. EUR (Vorjahr 4.926,7 Mio. EUR)
- Eigenes Obligo 298,3 Mio. EUR (Vorjahr 340,0 Mio. EUR)

Der Bestand im Staats- und Kommunalkreditgeschäft ist um 4,4 Prozent auf 9.200,4 Mio. Euro zurückgegangen. Die Reduzierung resultierte im Wesentlichen aus den hohen planmäßigen Rückführungen von Schuldscheindarlehen (600,0 Mio. Euro) im Staatskreditgeschäft Bayern (3.063,2 Mio. Euro), denen keine Neuabschlüsse gegenüberstehen. Dagegen war im Kommunalkreditgeschäft (6.031,8 Mio. Euro) aufgrund eines höheren Auszahlungsvolumens ein Wachstum um 3,1 Prozent zu verzeichnen.

Im verbürgten Eigengeschäft erhöhte sich der Gesamtbestand um 0,7 Prozent auf 5.538,7 Mio. Euro. Dies beruhte neben geringeren außerplanmäßigen Tilgungen vor allem auf einer deutlichen Steigerung des Auszahlungsvolumens (um 129,6 Mio. Euro auf 474,1 Mio. Euro).

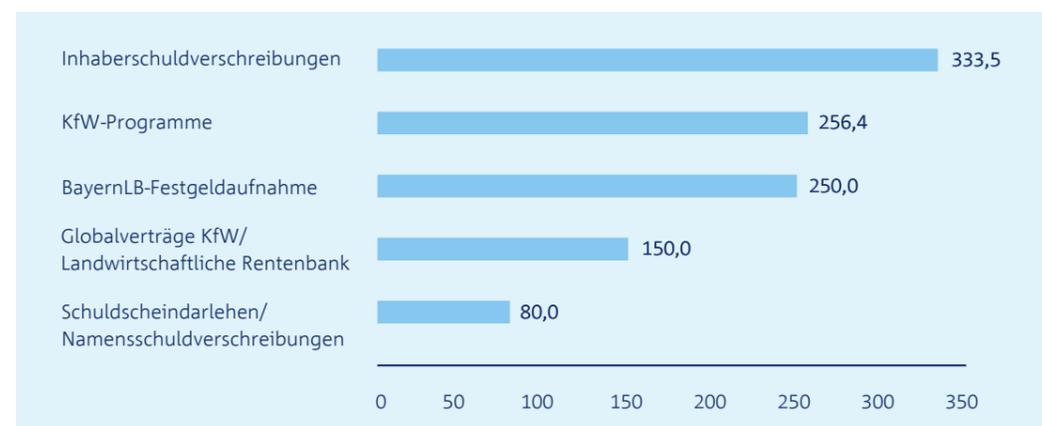
Insbesondere die Neuausreichungen im kommunalen Wohnraumförderungsprogramm entwickelten sich erneut positiv, wodurch hier eine Verdoppelung des Bestands (um 81,7 Mio. Euro auf 164,3 Mio. Euro) erzielt wurde. Im Gegensatz dazu ist das durch den Freistaat Thüringen verbürgte Kreditvolumen weiterhin rückläufig, da seit 2002 lediglich der Bestand verwaltet wird.

Der Kreditbestand im Treuhandgeschäft war um 3,0 Prozent auf 5.079,6 Mio. Euro angestiegen, obwohl die außerplanmäßigen Tilgungen (77,0 Mio. Euro) höher waren als im Vorjahr (68,8 Mio. Euro). Hauptursache für den Bestandszuwachs war ein deutlicher Anstieg des Auszahlungsvolumens im Treuhandgeschäft Bayern (um 95,2 Mio. Euro auf 329,5 Mio. Euro).

Refinanzierung

Die BayernLabo refinanziert sich aus KfW-Förderprogrammen, am Kapitalmarkt aus allgemeinen Refinanzierungsmitteln der KfW oder der Landwirtschaftlichen Rentenbank und kurzfristig durch die Aufnahme von Festgeldern bei der BayernLB. Dabei belief sich der Gesamtbetrag der Finanzierung im Geschäftsjahr auf 1.069,9 Mio. Euro und reduzierte sich somit um 135,9 Mio. Euro bzw. 11,3 Prozent (Vorjahr 1.205,8 Mio. Euro).

Zusammensetzung des Fundings 2019 in Mio. EUR



Am Kapitalmarkt emittierte die BayernLabo Inhaberschuldverschreibungen, Schuldscheindarlehen und Namensschuldverschreibungen in Höhe von 413,5 Mio. Euro (Vorjahr 460,0 Mio. Euro).

Das geringfügig erhöhte Fundingvolumen aus KfW-Förderprogrammen von 256,4 Mio. Euro (Vorjahr 245,8 Mio. Euro) verwendete die BayernLabo für alle Eigenmittelprogramme, die mit Förderprogrammen der KfW kompatibel sind. Dabei sind neben den eigenen KfW-Mitteln auch

Subventionen des Bundes enthalten. Diese gibt die BayernLabo an ihre Endkreditnehmer weiter. Hierbei leistet die BayernLabo einen eigenen Förderbeitrag, indem sie bei KfW-Programmen im Hausbankenverfahren auf einen Teil der Hausbankenmarge verzichtet bzw. in KfW-Direktkreditprogrammen den KfW-Endkreditnehmerzinssatz weiter verbilligt.

Die BayernLabo schließt bei Bedarf Globalverträge mit KfW und/oder Landwirtschaftlicher Rentenbank ab, die für die Refinanzierung des Kommunalkreditgeschäfts verwendet werden können. Hierbei wurde im Geschäftsjahr eine Refinanzierung von insgesamt 150,0 Mio. Euro vorgenommen.

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage (HGB)

Ertragslage

Der Geschäftsverlauf der BayernLabo 2019 war von einem nach wie vor schwierigen Marktumfeld für Förderbanken geprägt. Durch anhaltend niedrige Zinsen hielt der Druck auf die Ertragslage weiter an. Damit einhergehend waren hohe Rückzahlungen in der Wohnraumförderung zu verzeichnen. Unter diesen weiterhin herausfordernden Rahmenbedingungen konnte die BayernLabo die Ertragslage stabil halten und erzielte ein positives Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit von rund 26 Mio. Euro.

Ertragslage:

in Mio. EUR	2019	2018	Veränderung	
			absolut	in %
Zinsüberschuss	67,2	64,1	3,1	4,8
Provisionsüberschuss	25,9	28,7	-2,8	-9,8
Rohertrag	93,1	92,8	0,3	0,3
Personalaufwand	-35,7	-37,6	1,9	-5,1
Sachaufwand	-24,1	-22,5	-1,6	7,1
Saldo der sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Erträge	-5,7	-8,7	3,0	34,5
Ergebnis vor Risikovorsorge	27,6	24,0	3,6	15,0
Risikovorsorge/Bewertungsergebnis	-2,1	-3,3	1,2	36,4
Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	25,5	20,7	4,8	23,2

Rohhertrag

Der Rohertrag lag mit 93,1 Mio. Euro um 0,3 Prozent leicht über dem Vorjahreswert (92,8 Mio. Euro).

Der Zinsüberschuss als Saldo aus Zinserträgen und Zinsaufwendungen erhöhte sich um 4,8 Prozent bzw. 3,1 Mio. Euro. Das positive Ergebnis resultierte zum einen aus dem operativen Kundengeschäft sowie der stetigen Anpassung der Refinanzierungsstruktur.

Der Provisionsüberschuss verminderte sich im Vorjahresvergleich um 9,8 Prozent auf 25,9 Mio. Euro. Provisionserträge werden unter anderem aus Einnahmen aus Verwaltungskostenbeiträgen im Treuhandgeschäft generiert. Provisionsaufwendungen entstehen durch Bürgschaftsgebühren, welche die BayernLabo an den Freistaat Bayern zu entrichten hat, sowie aus Provisionen, die im Zusammenhang mit den Dienstleistungen bei der Beschaffung des Kapitalmarktfundings anfallen.

Wohnanlage in Ofterschwang. Bauherr: Gemeinde Ofterschwang;
Planer: Fischer & Gibbesch Architekten GbR;
Foto: Thomas Bloch, Fischer & Gibbesch Architekten GbR.



Aufwendungen

Der Verwaltungsaufwand reduzierte sich im Berichtsjahr um 0,5 Prozent bzw. 0,3 Mio. Euro auf 59,8 Mio. Euro (Vorjahr 60,1 Mio. Euro). Der Personalaufwand liegt mit 35,7 Mio. Euro um 1,9 Mio. Euro bzw. 5,1 Prozent unter dem Vorjahreswert. Dabei wirkte im Wesentlichen die Reduzierung des Rententrends von 2,0 Prozent auf 1,75 Prozent im Zusammenhang mit der Berechnung der Pensionsrückstellungen entlastend.

Der insbesondere durch laufende Kosten für die Informationstechnologie (IT) geprägte Sachaufwand in Höhe von 24,1 Mio. Euro erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 1,6 Mio. Euro (7,1 Prozent). Ursächlich hierfür waren im Wesentlichen die Aufwendungen für die Abwicklung des Bayerischen Baukindergeld Plus und der Bayerischen Eigenheimzulage.

Der negative Saldo der sonstigen betrieblichen Erträge und Aufwendungen in Höhe von 5,7 Mio. Euro reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr und führte zu einer Verbesserung um 3,0 Mio. Euro. Diese Position umfasst unter anderem die Kostenerstattung durch den Freistaat Bayern für die Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem Bayerischen Baukindergeld Plus und der Bayerischen Eigenheimzulage. Darüber hinaus sind Aufwendungen für Pensionsrückstellungen (6,2 Mio. Euro) und für die Aufzinsung für Rückstellungen im Kreditgeschäft (1,1 Mio. Euro) enthalten.

Die Position Risikovorsorge/Bewertungsergebnis beinhaltet unter anderem Aufwendungen in Höhe von 1,3 Mio. Euro (Vorjahr 1,9 Mio. Euro) für Rückstellungen für zu erwartende Mindererlöse aus von der BayernLabo verbilligten Eigenmittelprogrammen. Der Wert spiegelt die Zinsverbilligung der BayernLabo aus Förderprogrammen wider, welche die BayernLabo in Erfüllung ihres Förderauftrags leistet.

Ergebnis

Das Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit beläuft sich für das Jahr 2019 auf 25,5 Mio. Euro (Vorjahr 20,7 Mio. Euro).

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme der BayernLabo hat sich im Berichtsjahr um 4,4 Prozent bzw. 991,4 Mio. Euro auf 21.405,0 Mio. Euro verringert.

Aktiva (ausgewählte Positionen)

in Mio. EUR	2019	2018	Veränderung	
			absolut	in %
Forderungen an Kreditinstitute	1.427,9	2.238,4	-810,5	-36,2
Forderungen an Kunden	14.337,1	14.742,7	-405,6	-2,8
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	274,9	261,1	13,8	5,3
Treuhandvermögen	5.083,0	4.929,1	153,9	3,1



Zweiterwerb eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Jandelsbrunn. Bauherr/Foto: privat.

Im Rahmen des Aktiv-/Passivmanagements reduzierten sich die Forderungen an Kreditinstitute zum 31.12.2019 um 810,5 Mio. Euro auf 1.427,9 Mio. Euro.

Der Bestand an Forderungen an Kunden ging um insgesamt 405,6 Mio. Euro auf 14.337,1 Mio. Euro zurück. Dies ist auf planmäßige Rückzahlungen von Schuldscheindarlehen im Staatskreditgeschäft in Höhe von 600,0 Mio. Euro zurückzuführen.

Im Treuhandvermögen hingegen war eine Erhöhung von 153,9 Mio. Euro auf 5.083,0 Mio. Euro zu verzeichnen, die auf einen Bestandszuwachs im Treuhandgeschäft Bayern zurückzuführen ist.

Passiva (ausgewählte Positionen)

in Mio. EUR	2019	2018	Veränderung	
			absolut	in %
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.145,9	5.968,4	-822,5	-13,8
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	3.979,8	4.009,1	-29,3	-0,7
Verbriefte Verbindlichkeiten	4.803,1	5.187,5	-384,4	-7,4
Treuhandverbindlichkeiten	5.083,0	4.929,1	153,9	3,1
Rückstellungen	261,4	251,4	10,0	4,0
Eigenmittel	2.120,3	2.038,6	81,7	4,0

Korrespondierend zur Aktivseite reduzierten sich auf der Passivseite der Bilanz die entsprechende Refinanzierung bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (KfW, BayernLB, Landwirtschaftliche Rentenbank) um 822,5 Mio. Euro auf 5.145,9 Mio. Euro sowie die Verbrieften Verbindlichkeiten um 384,4 Mio. Euro auf 4.803,1 Mio. Euro.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen erhöhten sich im Berichtsjahr um 7,8 Prozent bzw. 16,3 Mio. Euro auf 226,5 Mio. Euro. Die Erhöhung der Pensionsrückstellungen ist im Wesentlichen auf den Rückgang des Diskontierungzinssatzes zurückzuführen. Dem stand eine verminderte Zuführung für die Aufzinsung für Rückstellungen im Kreditgeschäft von 5,8 Mio. Euro gegenüber.

Zusammenfassende Beurteilung

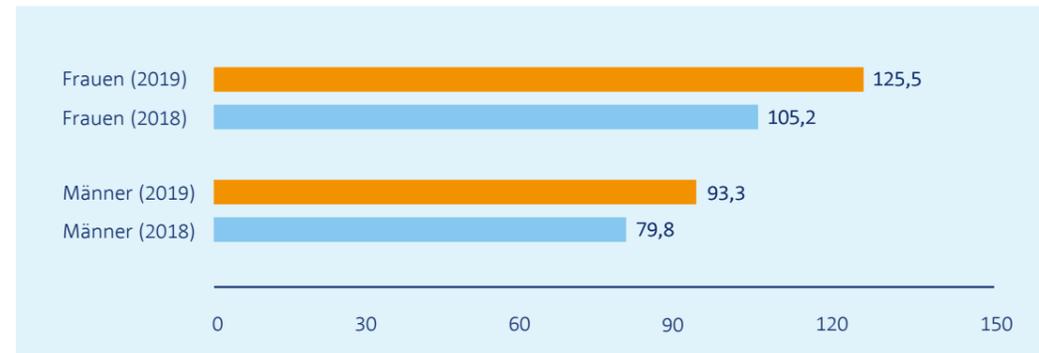
Die Ertragslage der BayernLabo war im Geschäftsjahr 2019 zufriedenstellend. Die Finanz- und Vermögenslage war geordnet und die Liquiditätsausstattung während des gesamten Berichtszeitraums komfortabel.

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Gut qualifizierte und motivierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind für die BayernLabo ein entscheidender Faktor. Durch laufende Fortbildungsmaßnahmen und Förderungen wird sichergestellt, dass den bestehenden und künftigen Herausforderungen erfolgreich begegnet werden kann.

Zum 31. Dezember 2019 waren insgesamt 248 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit einer Mitarbeiterkapazität von 218,8 bei der BayernLabo beschäftigt (zum 31. Dezember des Vorjahres 212 Mitarbeiter mit einer Mitarbeiterkapazität von 185,0). Im Vergleich zum Vorjahr sind 36 neue Stellen im Wesentlichen im Zusammenhang mit der Bewilligung und Abwicklung des Bayerischen Baukindergeld Plus und der Bayerischen Eigenheimzulage geschaffen und besetzt worden.

Geschlechterverteilung in der BayernLabo (Mitarbeiterkapazität)

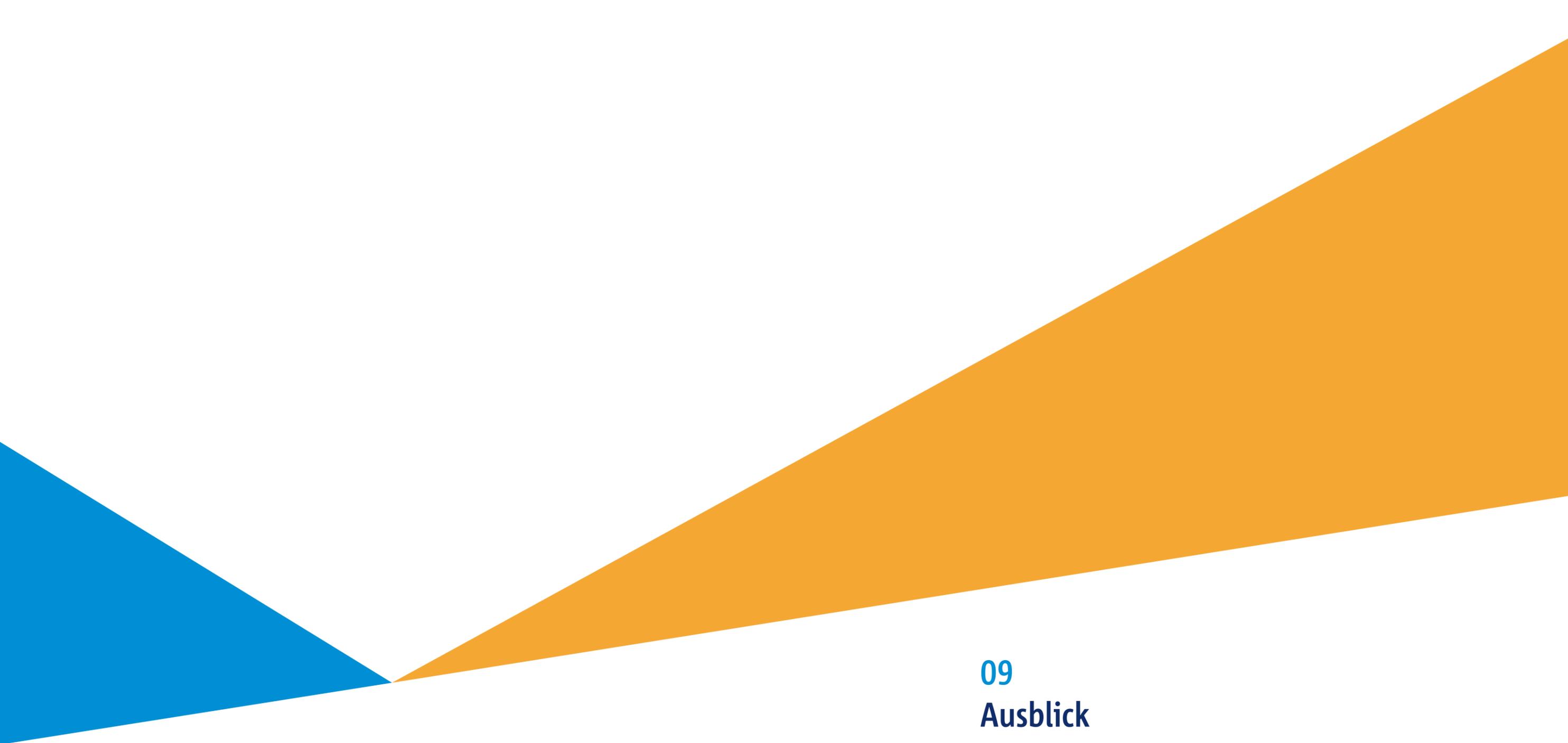


Die Teilzeitquote von 36,7 Prozent hat im Vergleich zum Vorjahr (38,2 Prozent) um 1,5 Prozentpunkte leicht abgenommen. Im Geschäftsjahr nutzten dabei 79 Mitarbeiterinnen und zwölf Mitarbeiter das Teilzeitangebot. Die hohe Quote zeigt die große Flexibilität der Mitarbeiter und des Unternehmens.

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

Bayerische Volksmusikakademie Freyung.
Bauherr: Stadt Freyung; Foto: Bezirk Niederbayern, Manuela Lang.





09 Ausblick

Ausblick*

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Für das Geschäftsjahr 2020 wird das dritte Jahr in Folge eine Abkühlung der globalen Wirtschaftsdynamik erwartet. In den USA und China dürfte sich die Konjunkturdynamik spürbar verringern und im Euro-Raum werden die meisten Länder in der ersten Jahreshälfte in eine Rezession fallen. Grund dafür sind vor allem die Folgen der Corona-Pandemie für die Wirtschaft. Nach dem konjunkturellen Tiefpunkt im zweiten Quartal sollte der Abschwung allerdings zu Ende sein, sofern die Pandemie zeitlich begrenzt bleibt.

Auch die Wirtschaft in Deutschland wird in der ersten Jahreshälfte deutlich schrumpfen mit entsprechenden rückläufigen Wachstumsraten sowie sinkender Kapazitätsauslastung.

Die Auftragsbestände der Industrieunternehmen sind durch die global schwächere Nachfrage bereits spürbar zurückgegangen und so könnte es durch negative Zweitrundeneffekte im unternehmensnahen Dienstleistungssektor zu Bremseffekten auf dem Arbeitsmarkt kommen. Ein deutlicher Anstieg der Arbeitslosigkeit sollte jedoch durch die Erweiterung der Kurzarbeiterregelung verhindert werden können. Auch die Investitionen werden angesichts der gesunkenen Auslastung der Produktionskapazitäten deutlich schrumpfen.

Mit Blick auf die weiterhin aufwärts gerichtete Entwicklung der Immobilienpreise in Deutschland sollten hingegen die Bauinvestitionen, begünstigt durch das niedrige Zinsniveau, erneut spürbar zum Vorjahr steigen. Besonders im Fokus stehen dabei Wohn- und Gewerbeimmobilien in den deutschen Metropolen. Risiken bestehen überwiegend bei Bauträgern und Projektentwicklern durch die stark gestiegenen Bauland- und Baupreise sowie durch die zunehmende und kaum abschätzbare Regulierung für Wohnunternehmen in Berlin und anderen Metropolregionen.

Der Außenhandel wird das Wachstum voraussichtlich auch 2020 bremsen, da die Nachfrage nach Exportgütern schwach bleiben dürfte. Die negativen Corona-Folgen überlagern dabei die tendenziell positive Entwicklung im Zusammenhang mit dem Handelsstreit zwischen den USA und China. Darüber hinaus bestehen in Europa eine anhaltende Unsicherheit über die künftigen Handelsbeziehungen zwischen der Europäischen Union und Großbritannien nach dem Brexit sowie die Gefahr einer Eskalation an der Handelsfront zwischen den USA und Europa.

Nach Beendigung der Corona-Pandemie dürfte jedoch die Konjunktur in Deutschland durch expansive fiskale Impulse sowie deutlich gesunkene Öl- und Energiepreise für positive Wachstumsraten ab dem Sommer sorgen. Der positive Aufholeffekt wird allerdings geschmälert durch Einbußen von nicht durchgeführten Veranstaltungen sowie im Hotel- und Gastronomiegewerbe.

*) Stand März 2020



Neubau Studentenwohnheim in München.
Bauherr: Evangelischer Waisenhausverein e.V., München;
Planer/Foto: hirner & riehl architekten, München.

Bayern ist durch die intensiveren Handelsverflechtungen mit Großbritannien und den USA noch etwas stärker von den geopolitischen Entwicklungen abhängig als die deutsche Wirtschaft insgesamt. Auch ist die Wertschöpfung in der Industrie in Bayern bedeutsamer als in anderen Bundesländern. Insgesamt sollte jedoch die Wirtschaftsleistung in Bayern 2020 in etwa die gleiche Rate aufweisen wie die in der Bundesrepublik Deutschland.

Die Inflationsrate in Deutschland dürfte angesichts des niedrigeren Auslastungsgrads der Wirtschaft deutlich geringer ausfallen als 2019. Mit einer durchschnittlichen Preissteigerung von 0,6 Prozent zum Vorjahr wird das Inflationsziel der EZB in Deutschland wie auch im Euro-Raum-Durchschnitt wohl weiterhin deutlich unterschritten.

Daher wird die EZB von Zinsanhebungen absehen und den Expansionsgrad ihrer Geldpolitik unverändert hochhalten. Auch in den USA stehen angesichts der abgeschwächten Konjunktur 2020 voraussichtlich keine Zinsanhebungen an. Die QE-Nettokäufe der EZB dürften zudem das gesamte Jahr über fortgesetzt werden. Angesichts der zunehmenden Knappheit von Bundesanleihen könnte gegen Jahresmitte eine Diskussion über eine Anhebung der ISIN-Limits für Staatsanleihen und eine Ausweitung des QE-Programms auf Aktien beginnen.

Die größten konjunkturellen Risiken für Deutschland 2020 liegen neben einer stärkeren Ausbreitung des Corona-Virus und einer folgenden Lähmung der Wirtschaft in einer Eskalation im Handelsstreit zwischen den USA und Europa sowie unzureichenden Fortschritten bei der Aushandlung eines Brexit-Nachfolgeabkommens. Auch eine anhaltende Risikoaversion an den Finanzmärkten oder eine steigende Risikoaversion auf dem Immobilienmarkt könnte die Konjunktur in Mitleidenschaft ziehen.

Chancen hingegen liegen in einer expansiveren Fiskalpolitik in der Währungsunion, einer schnellen Eindämmung der Corona-Pandemie und einer unerwartet raschen und nachhaltigen Lösung im Handelsstreit. Auch ein Boom bei den grünen Investitionen ist eine potenzielle Chance für die Konjunktur 2020.

Entwicklung der BayernLabo

Die BayernLabo steht vor allem wegen der Corona-Pandemie für das Jahr 2020 vor außergewöhnlich hohen Unwägbarkeiten. Zum jetzigen Zeitpunkt ist es verfrüht, konkrete Aussagen über die zu erwartenden Auswirkungen zu treffen. Es lässt sich jedoch bereits jetzt festhalten, dass die negativen Folgen für die globale Wirtschaftsleistung im ersten Halbjahr erheblich sind und umso stärker ausfallen werden, je länger die Pandemie anhält.

Die BayernLabo beobachtet die Entwicklungen im Zusammenhang mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie genau und ist angemessen auf eine Verschlechterung der aktuellen Situation vorbereitet.

Vor diesem Hintergrund und vorbehaltlich der weiteren ungewissen Entwicklung lassen sich für die BayernLabo folgende Aussagen für das Jahr 2020 festhalten.

Die starke Eintrübung der Wachstumsraten im Jahr 2020 dürfte auf die BayernLabo keine gravierenden Auswirkungen haben. Zudem wird die Bereitschaft in Bayern, in den Wohnungsbau und kommunale Einrichtungen zu investieren, unverändert bestehen bleiben. Aufgrund des soliden Geschäftsmodells sowie der klar definierten Geschäftsstrategie der BayernLabo werden nur in einem sehr engen Umfang Risiken eingegangen.

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

Umgekehrt führt ein weiterer Zinsrückgang unter anderem zur Belastung durch die erforderliche Dotation von Pensionsrückstellungen und einen entsprechenden Anstieg des Personalaufwands.

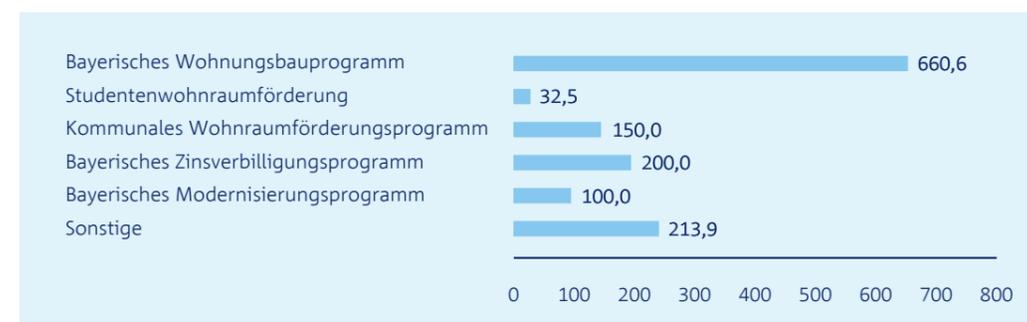
Darüber hinaus bietet die Übertragung der Abwicklung des Bayerischen Baukindergeld Plus und der Bayerischen Eigenheimzulage der BayernLabo die Chance, den Bekanntheitsgrad der BayernLabo zu erhöhen und gegebenenfalls Anschlussgeschäfte zu generieren.

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

Die gemeinsamen Bemühungen von Bund, Ländern und Gemeinden sowie die Anreize der Bayerischen Staatsregierung sollen private und kommunale Investoren zur Schaffung langfristig bezahlbaren Wohnraums bewegen. Allerdings wirken das nachhaltig niedrige Zinsniveau, die hohen Immobilienpreise, der Mangel an Baugrundstücken sowie die starke Auslastung der Bau- und Handwerksfirmen eher dämpfend auf die Zusagen.

Geplante Neuzusagen für 2020 in Mio. EUR



Im Bayerischen Wohnungsbauprogramm steht für das Jahr 2020 ein Bewilligungsrahmen von 660,6 Mio. Euro zur Verfügung.

Zur Förderung von Wohnplätzen für Studierende stehen 32,5 Mio. Euro bereit.

Für das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm wurden im bayerischen Staatshaushalt rund 150 Mio. Euro bereitgestellt, die als Investitionszuschüsse und Zinsverbilligungsmittel eingesetzt werden.

Zur Subventionierung des Bayerischen Zinsverbilligungsprogramms (200 Mio. Euro), des Bayerischen Modernisierungsprogramms (100 Mio. Euro) sowie des kommunalen Fördergeschäfts stellt die BayernLabo einen Eigenbeitrag von bis zu 20 Mio. Euro zulasten des Jahresergebnisses 2020 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.

Neu in die Planung wurde das 2019 eingeführte Förderprogramm Energieeffizient Bauen Mietwohnraum mit einem Zusagevolumen von 50 Mio. Euro aufgenommen.

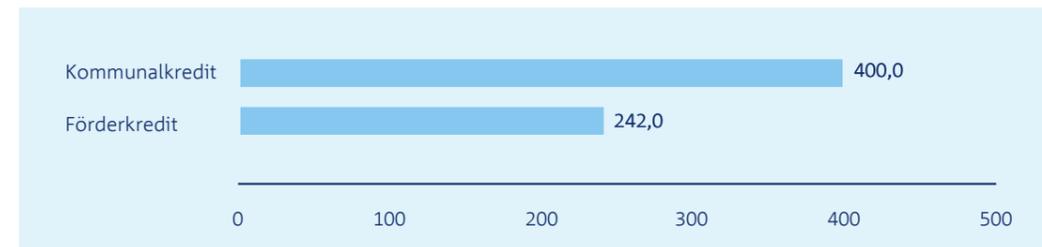
Es stehen für die Programme zur Förderung der Modernisierung und Erneuerung von Staatsbedienstetenwohnungen (Pachtwohnungen) 23,9 Mio. Euro und für Wohnungsfürsorgedarlehen 20 Mio. Euro zur Verfügung.

Das Förderprogramm zur Modernisierung und Instandhaltung am Gemeinschaftseigentum von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) wird mit einem Fördervolumen von 20 Mio. Euro eingeplant.

Für das eigene Obligo steht ein Volumen von 100 Mio. Euro zur Verfügung.

Kommunalkreditgeschäft

Geplante Neuzusagen für 2020 in Mio. EUR

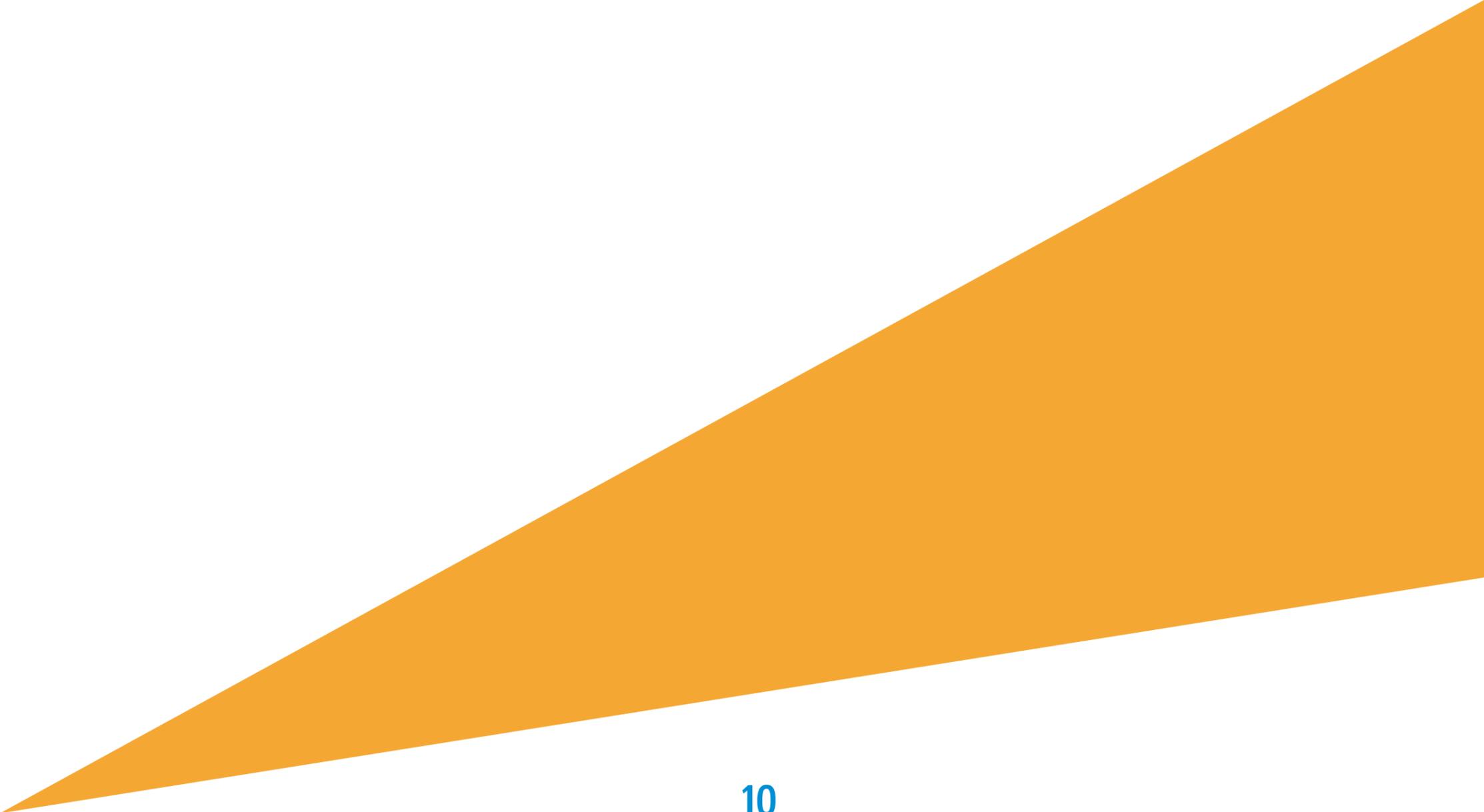
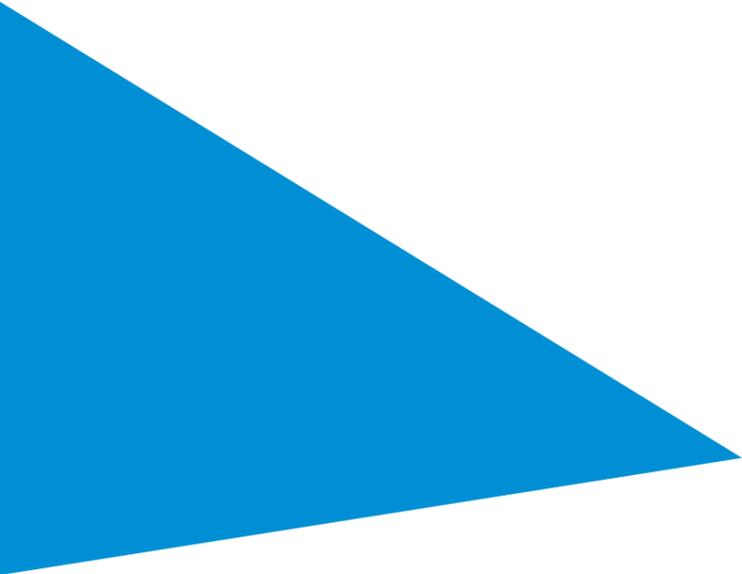


Die BayernLabo plant im klassischen Kommunalkredit mit einem Neugesäftsvolumen von 400 Mio. Euro. Die Erreichung dieses Ziels wird durch die allgemein gute Finanzausstattung bayerischer Kommunen, nahezu flächendeckend eingeführten Verwahrgebühren der Banken, deren attraktive Kreditangebote und durch zunehmende Konkurrenz überregionaler Anbieter deutlich erschwert.

Im Fördergeschäft ist ein Abschlussvolumen von 242 Mio. Euro geplant. Der größte Anteil des Abschlussvolumens im Förderkredit wird wieder auf den Investkredit Kommunal Bayern mit seinen umfassenden Verwendungszwecken entfallen. Die Nachfrage nach dem Energiekredit Kommunal Bayern für Neubauten wird stabil erwartet. Als Ergänzung der Förderpalette fungiert der Inklusionskredit Kommunal Bayern.

Kindergarten Froschham. Bauherr: Stadt Bad Reichenhall;
Planer: härtner ito architekten PartGmbH; Foto: Simon Sommer Fotografie.





10 Allgemeines zur BayernLabo

Allgemeines zur BayernLabo

Die BayernLabo ist eine organisatorisch und wirtschaftlich selbstständige, rechtlich unselbstständige Anstalt der Bayerischen Landesbank München (BayernLB). Als Organ staatlicher Wohnungspolitik bündelt sie bankspezifische Aufgaben der Wohnraum- und Städtebauförderung. Sie führt ihre Aufgaben wettbewerbsneutral durch. Die Aufsicht obliegt gemäß Art. 17 Abs. 1 BayLaBG dem Staatsministerium der Finanzen und für Heimat.

Gemäß Art. 20 des Gesetzes über die Bayerische Landesbank (BayLaBG) hat die BayernLabo den staatlichen Auftrag, im Rahmen der Wohnungspolitik und im Einklang mit den Beihilfavorschriften der Europäischen Gemeinschaft Vorhaben natürlicher und juristischer Personen des privaten und öffentlichen Rechts sowie sonstige Maßnahmen zur Verbesserung und Stärkung der Wohnungs- und Siedlungsstruktur Bayerns finanziell zu fördern.

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

Auf Grundlage des Art. 20 Abs. 2 BayLaBG führt die BayernLabo als Kommunalkreditbank des Freistaats Bayern Finanzierungen für bayerische Gebietskörperschaften und öffentlich-rechtliche Zweckverbände durch.

Im Rahmen des Art. 20 Abs. 3 BayLaBG kann die Bayerische Staatsregierung der BayernLabo auch weitere Geschäfte übertragen.

Gemäß Art. 22 Abs. 2 BayLaBG haftet der Freistaat Bayern unmittelbar für die von der BayernLabo aufgenommenen Verbindlichkeiten.

Mit Vertrag vom 6./12. Juni 1991 hat die BayernLabo die Ausreichung und Verwaltung der Mittel für die Wohnraum- und Städtebauförderung des Freistaats Thüringen übernommen. Diese Aufgaben sind schrittweise auf die Thüringer Aufbaubank übergegangen. Der BayernLabo verbleibt die Verwaltung der von ihr ausgereichten Mittel.

Verwaltungsorgane

BayernLabo-Ausschuss

Gemäß § 24a 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 im BayernLabo-
Ausschuss
Ministerialdirigentin
Bayerisches Staatsministerium der Finanzen
und für Heimat, München

Dr. Roland Fleck

Geschäftsführer
NürnbergMesse GmbH, Nürnberg

Dr. Kurt Gribl

Oberbürgermeister, Augsburg

Dr. Thomas Langer

Ministerialdirigent
Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft,
Landesentwicklung und Energie, München

Vorstand (einschließlich Geschäftsverteilung ab 1. Januar 2019)

Stephan Winkelmeier (ab 1. Juli 2019)

Vorsitzender
Corporate Center
Deutsche Kreditbank Aktiengesellschaft
Group Treasury

Michael Bucker

Corporates & Mittelstand
Financial Markets (ohne Group Treasury)
BayernInvest Kapitalverwaltungs-
gesellschaft mbH

Dr. Edgar Zoller

Stellvertretender Vorsitzender
interimistische Führung bis 30. Juni 2019
Immobilien & Sparkassen/Verbund
Bayerische Landesbodenkreditanstalt
Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien
Assetmanagement

Dr. Markus Wiegemann

CFO/COO
Financial Office Operating Office

Ralf Woitschig (bis 15. August 2019)

zuletzt: Financial Markets
BayernInvest Kapitalverwaltungs-
gesellschaft mbH

Marcus Kramer

CRO
Risk Office

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

Dr. Edgar Zoller

Ressortleiter für die BayernLabo

Michael Bucker

Vertreter für die 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
(ab 1. September 2019)
Mitglied der Geschäftsleitung
(bis 31. August 2019)

Christian Wunderlich (ab 1. September 2019)

Mitglied der Geschäftsleitung

Dr. Michael Bauer (bis 31. August 2019)

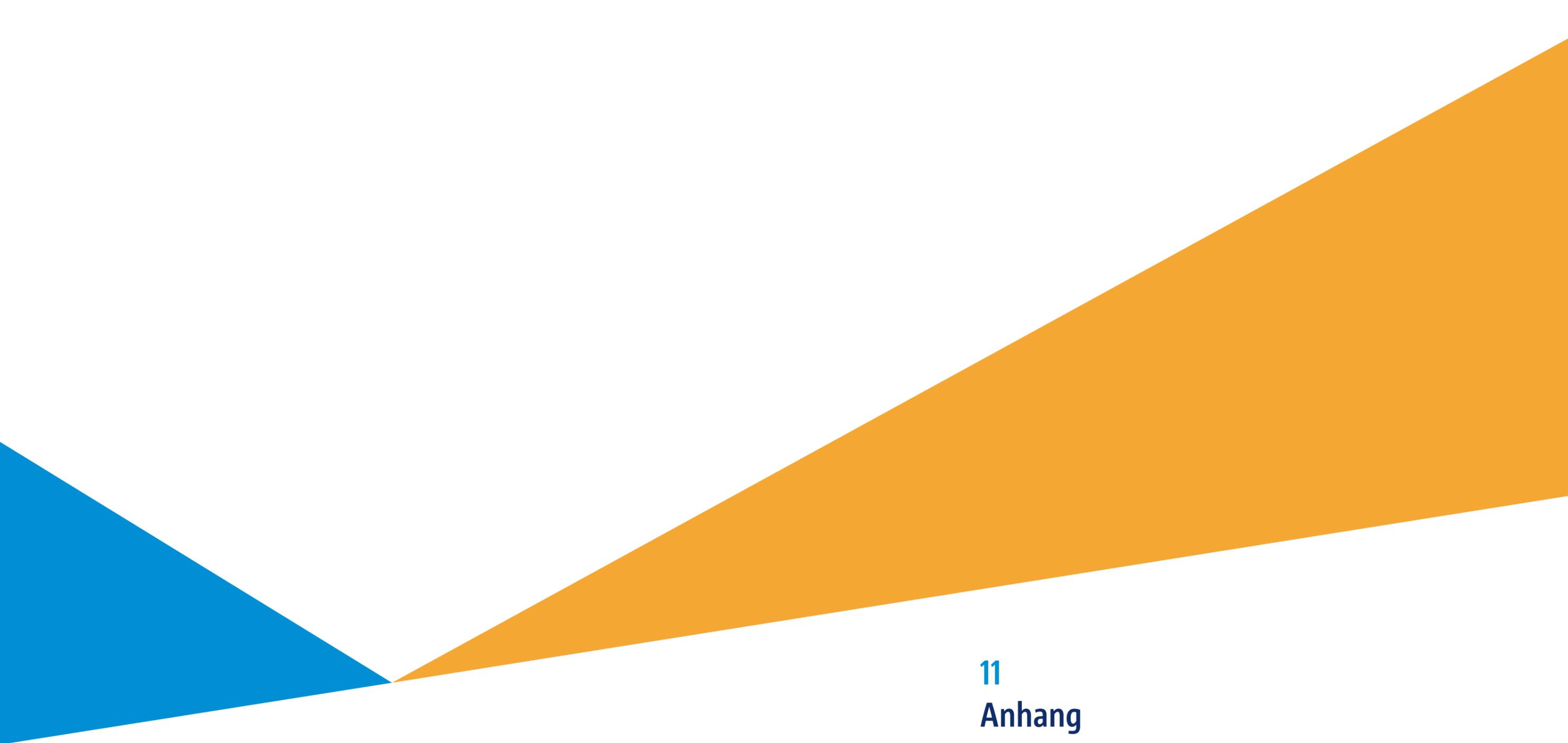
Sprecher der Geschäftsleitung

Dr. Jürgen Hartwig

Mitglied der Geschäftsleitung

Manfred Pongratz (bis 31. Dezember 2019)

Stellvertretendes Mitglied der Geschäftsleitung



11 Anhang

Inhalt

1	Rechtliche Grundlagen	98			
2	Förderergebnis 2019 im Überblick	101			
Tab. 2.1	Staatliche Wohnraumförderung	101			
Tab. 2.2	Eigenmittelförderung	102			
Tab. 2.3	Sonstige Förderungen	103			
3	Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Eigenwohnraum	104			
	Eigenwohnraum – Neubau und Umbau	104			
Tab. 3.1	Darlehenszusagen und -durchschnitt nach Bewilligungsbereichen sowie dazu bewilligte Zuschüsse für Haushalte mit Kindern	104			
Tab. 3.2	Eigentumsformen nach Bewilligungsbereichen	105			
Tab. 3.3	Belastung je Quadratmeter Wohnfläche und Monat bei Eigentumsmaßnahmen	105			
Tab. 3.4	Darlehensdurchschnitte nach Eigentumsformen	106			
Tab. 3.5	Gesamtkosten und Wohnungsgrößen	106			
Tab. 3.6	Finanzierung	106			
	Eigenwohnraum – Erwerb	107			
Tab. 3.7	Förderung des Erwerbs vorhandener Wohnungen nach Bewilligungsbereichen	107			
4	Bayerische Eigenheimzulage und Bayerisches Baukindergeld Plus	108			
	Bayerische Eigenheimzulage				
Tab. 4.1	Eigentumsformen und Maßnahmearten nach Bewilligungsbereichen – Bayerische Eigenheimzulage	108			
	Bayerisches Baukindergeld Plus				
Tab. 4.2	Eigentumsformen und Maßnahmearten nach Bewilligungsbereichen – (Bayerische Eigenheimzulage) Bayerisches Baukindergeld Plus	108			
5	Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Mietwohnraum	110			
	Mietwohnraum – Einkommensorientierte Förderung (EOF)	110			
Tab. 5.1	Aufteilung der objekt- und belegungsabhängigen Förderung nach Bewilligungsbereichen	110			
Tab. 5.2	Förderung des Neubaus von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen	111			
Tab. 5.3	Miete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat	112			
Tab. 5.4	Belegungsbindungen	112			
Tab. 5.5	Finanzierung	113			
Tab. 5.6	Bauherren	113			
	Mietwohnraum – Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)	114			
Tab. 5.7	Förderung im Einzelnen (Neu- und Umbau)	114			
Tab. 5.8	Aufteilung der geförderten Mietwohnungen auf die Belegungsbindung (EOF und AOF)	115			
6	Kommunales Wohnraumförderungsprogramm	116			
Tab. 6.1	Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP)	116			
7	Bayerisches Modernisierungsprogramm	117			
Tab. 7.1	Gesamtförderung nach Bewilligungsbereichen	117			
8	Förderung von Wohnungseigentümergeinschaften	118			
Tab. 8.1	Gesamtförderung nach Bewilligungsbereichen	118			
9	Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung	119			
Tab. 9.1	Förderung des Neubaus von Wohnplätzen nach Bewilligungsbereichen	119			
Tab. 9.2	Gesamtkosten und Wohnplatzgrößen nach Bewilligungsbereichen	120			
10	Förderung von Wohnraum für Studierende	121			
Tab. 10.1	Gesamtförderung mit Darlehen	121			
11	Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm	122			
Tab. 11.1	Aufstellung nach Konditionsbindungsende	122			
Tab. 11.2	Bewilligungsbetrag und Gesamtkosten nach Regierungsbezirken	122			
Tab. 11.3	Neubau und Erwerb nach Gebietskategorie	123			
12	Einkommensgrenze bei der Förderung von selbst genutzten Wohnungen	124			
Tab. 12.1	Einkommensgrenze bei der Förderung von selbst genutzten Wohnungen mit Beispielen für ein entsprechendes Jahresbruttoeinkommen ab 01.05.2018	124			
13	Kommunale Förderprogramme der BayernLabo in Zusammenarbeit mit der KfW	125			
Tab. 13.1	Investkredit Kommunal Bayern (Förderung von Investitionen in die allgemeine kommunale und soziale Infrastruktur)	125			
Tab. 13.2	Energiekredit Kommunal Bayern (Förderung von Investitionen in die energetische Sanierung der kommunalen und sozialen Infrastruktur)	125			
Tab. 13.3	Inklusionskredit Kommunal Bayern (Förderung von Maßnahmen zum Abbau von Barrieren in öffentlichen Gebäuden und im öffentlichen Raum)	126			
14	Darlehens- und Zuschusszusagen der BayernLabo	128			
	Bildnachweis	132			
	Impressum	133			
	Werbewiderspruch	133			

1 Rechtliche Grundlagen

Bayerisches Landesbank-Gesetz (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 vom 29. März 2018.

Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) vom 10. April 2007 (GVBl. S. 260), in Kraft getreten am 1. Mai 2007, zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 28. November 2019 (BayMBl. Nr. 533).

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 Artikel 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 2012 (WFB 2012) in der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern über die Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012) vom 11. Januar 2012 (AllMBl. S. 20), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 28. November 2019 (BayMBl. Nr. 533).

Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

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

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958).

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern über das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum vom 3. Januar 2005 (AllMBl. S. 9), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 10. Juli 2019 (BayMBl. Nr. 274).

Verordnung zur Ausführung der Sozialgesetze (AVSG) vom 2. Dezember 2008 (GVBl. S. 912, 982, BayRS 86-8-A/G), zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 der Verordnung vom 13. Januar 2020 (GVBl. S. 12).

Richtlinien für das Darlehensprogramm zur Schaffung von energieeffizientem Mietwohnraum (EnMWR), Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 26. August 2019, Az. 31-4764.4-4 (BayMBl. Nr. 358).

Richtlinie 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).

Richtlinie 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).

Richtlinie für das Darlehensprogramm der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt zur Förderung der Modernisierung von Gebäuden von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG Modernisierungsprogramm – BayModWEG), Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 8. August 2018, Az. 31-4764-3 (AllMBl. S. 558), geändert durch Bekanntmachung vom 9. Juli 2019 (BayMBl. Nr. 279).

Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen des Freistaats Bayern zur Förderung des außerschulischen Sports (Sportförderrichtlinien), Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Unterricht, Kultus, Wissenschaft und Kunst vom 30. September 1997 Nr. VIII/6-K7622-3/178 380, zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 30. November 2017 (AllMBl. S. 537).

Richtlinie für das Bayerische Modernisierungsprogramm (BayModR), Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 30. März 2009 (AllMBl. S. 136), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 30. Oktober 2019 (BayMBl. Nr. 478).

2 Förderergebnis 2019 im Überblick

Richtlinie für die Förderung von Wohnraum für Studierende, Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr vom 7. Dezember 2011 (AllMBl. S. 654), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 29. November 2019 (BayMBl. Nr. 540).

Richtlinien für das Darlehensprogramm zur Förderung von Ersatzneubauten von zugelassenen stationären Pflegeeinrichtungen nach dem SGB IX in Bayern, Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 2. Oktober 2007 (AllMBl. S. 527), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 23. November 2017 (AllMBl. S. 537) (endet zum 31.12.2019).

Richtlinie für die Zusatzförderung im Rahmen der staatlichen Wohnungsfürsorge (Bayerische Zusatzförderungsrichtlinien – BayZfR) vom 30. September 2005 (FMBl. S. 181), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 22. Mai 2019 (BayMBl. Nr. 205).

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).

Richtlinie für das kommunale Förderprogramm zur Schaffung von Mietwohnraum in Bayern, Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr vom 22. Dezember 2015 (AllMBl. S. 3), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 27. November 2019 (BayMBl. Nr. 531).

Bestimmungen für die Förderung des Baus und Erwerbs von Wohnraum für Staatsbedienstete des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat vom 8. November 2017 (Gz. 15 - VV 8070- 2/1).

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

Tab. 2.1 Staatliche Wohnraumförderung

Förderung nach dem BayWoFG	Eigentumsmaßnahmen	Mietwohnungen	Wohnungen insgesamt			Wohnplätze		
			2019	2018	Veränderung	2019	2018	Veränderung
Tilgungsdarlehen								
Eigenwohnraum								
Neubau	620	–	620	558	62	–	–	–
Erwerb	1.258	–	1.258	783	475	–	–	–
Mietwohnraum								
Einkommensorientierte Förderung	–	3.727	3.727	4.210	–483	–	–	–
Aufwendungsorientierte Förderung	–	48	48	63	–15	–	–	–
Behindertenplan	–	–	–	–	–	37	75	–38
	1.878	3.775	5.653	5.614	39	37	75	–38
Leistungsfreie Darlehen								
Studentenwohnraumförderung								
Behindertenplan	–	–	–	–	–	1.170	1.436	–266
Bauliche Anpassungen für Kranke und Schwerbehinderte	2.845	226	3.071	2.463	608	–	–	–
	2.845	226	3.071	2.463	608	1.371	1.548	–177
Alleinige Zuschussförderung im Behindertenplan								
	–	–	–	–	–	171	201	–30
Insgesamt	4.723	4.001	8.724	8.077	647	1.579	1.824	–245

Tab. 2.2 Eigenmittelförderung

Aus eigenen Mitteln und Mitteln der KfW/des Bundes verbilligte Darlehen	Eigentumsmaßnahmen	Mietwohnungen	Wohnungen insgesamt			Wohnplätze		
			2019	2018	Veränderung	2019	2018	Veränderung
Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm								
Kombiförderung	1.354	–	1.354	1.064	290	–	–	–
Einzelförderung	267	–	267	386	–119	–	–	–
	1.621	–	1.621	1.450	171	–	–	–
Bayerisches Modernisierungsprogramm								
Mietwohnraum	–	662	662	802	–140	–	–	–
Stationäre Pflegeeinrichtungen	–	–	–	–	–	187	93	94
Wohnungseigentümergeinschaften	–	1.417	1.417	–	1.417	–	–	–
Pachtwohnungen	–	32	32	23	9	–	–	–
	–	2.111	2.111	825	1.286	187	93	94
Kommunales Wohnraumförderungsprogramm								
Kombiförderung (Darlehen und Zuschüsse)	–	684	684	775	–91	–	–	–
Alleinige Zuschussförderung	–	371	371	212	159	–	–	–
	–	1.055	1.055	987	68	–	–	–
Insgesamt	1.621	3.166	4.787	3.262	1.525	187	93	94

Tab. 2.3 Sonstige Förderungen

Aus eigenen Mitteln und Mitteln der KfW/des Bundes verbilligte Darlehen	Eigentumsmaßnahmen	Mietwohnungen	Wohnungen insgesamt			Wohnplätze		
			2019	2018	Veränderung	2019	2018	Veränderung
Hochwasserprogramm 2016	–	–	–	4	–4	–	–	–
Förderung von Ersatzneubauten von stationären Pflegeeinrichtungen	–	–	–	–	–	–	–	–
Wohnungsfürsorgedarlehen	–	443	443	–	443	–	–	–
Neugeschäft im eigenen Obligo	–	269	269	–	269	–	–	–
Insgesamt	–	712	712	4	708	–	–	–

3 Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Eigenwohnraum

Eigenwohnraum – Neubau und Umbau

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

	Geförderte Wohnungen		Darlehen		Darlehens-durchschnitt je Wohnung	Zuschüsse für Haushalte mit Kindern	Ergänzender Zuschuss
	Anzahl	%	EUR	%			
			EUR	EUR			
München	5	0,8	250.000	0,7	50.000	35.000	–
Nürnberg	9	1,4	810.000	2,3	90.000	90.000	–
Augsburg	–	–	–	–	–	–	–
Oberbayern	82	13,2	5.933.600	17,1	72.361	810.000	180.000
Niederbayern	34	5,5	2.142.300	6,2	63.009	305.000	–
Oberpfalz	73	11,8	3.266.500	9,4	44.747	745.000	120.000
Oberfranken	74	11,9	3.760.000	10,8	50.811	675.000	–
Mittelfranken	140	22,6	9.204.600	26,5	65.747	1.295.000	40.000
Unterfranken	45	7,3	2.094.400	6,0	46.542	435.000	30.000
Schwaben	158	25,5	7.317.720	21,0	46.315	1.745.000	180.000
Zusammen	620	100,0	34.779.120	100,0	56.095	6.135.000	550.000
Nach- u. Restbewilligungen			34.000			5.000	–
Insgesamt			34.813.120			6.140.000	550.000

Evtl. Abweichungen in der Summe sind rundungsbedingt.

Tab. 3.2 Eigentumsformen nach Bewilligungsbereichen

	Wohnungen in Familienheimen		Eigentumswohnungen		Sämtliche Wohnungen	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
München	–	–	5	0,8	5	0,8
Nürnberg	7	1,1	2	0,3	9	1,5
Augsburg	–	–	–	–	–	–
Oberbayern	75	12,1	7	1,1	82	13,2
Niederbayern	34	5,5	–	–	34	5,5
Oberpfalz	72	11,6	1	0,2	73	11,8
Oberfranken	73	11,8	1	0,2	74	11,9
Mittelfranken	134	21,6	6	1,0	140	22,6
Unterfranken	44	7,1	1	0,2	45	7,3
Schwaben	148	23,9	10	1,6	158	25,5
Zusammen	587	94,7	33	5,4	620	100,1

Evtl. Abweichungen in der Summe sind rundungsbedingt.

Tab. 3.3 Belastung je Quadratmeter Wohnfläche und Monat bei Eigentumsmaßnahmen

Belastung in EUR	Prozentuale Verteilung		
	2019	2018	2017
Unter 4,50	0,8	1,3	0,5
4,50–5,49	1,3	0,7	0,5
5,50–6,49	4,5	4,7	4,3
6,50–7,49	9,3	11,5	13,5
7,50–8,49	17,1	16,7	21,6
8,50–9,49	16,3	18,5	21
9,50–10,49	18,9	16,1	16,3
10,50–11,49	12,9	11,6	10,9
11,50–12,49	8,1	6,6	6,6
12,50–13,49	5,2	7,0	1,0
13,50–14,49	3,4	3,2	2,6
14,50 und mehr	2,2	2,1	1,2
	100,0	100,0	100,0

Tab. 3.4 Darlehensdurchschnitte nach Eigentumsformen

in EUR	2019	2018
Mit Tilgungsdarlehen geförderte		
Eigentümerwohnungen in Familienheimen	55.913	56.947
selbst genutzte Eigentumswohnungen	59.345	55.891

Tab. 3.5 Gesamtkosten und Wohnungsgrößen

	2019 (2018)		
	Gesamtkosten je Wohnung	Gesamtkosten je m ² Wohnfläche	Wohnungsgröße
	EUR	EUR	m ²
Wohnungen in Familienheimen	451.509 (430.625)	3.241 (3.091)	139 (139)
davon Einfamilienhäuser	454.449 (435.097)	3.258 (3.124)	139 (139)
davon Zweifamilienhäuser	367.937 (345.298)	2.798 (2.469)	131 (139)
Eigentumswohnungen	440.405 (372.532)	4.353 (3.873)	101 (96)

Tab. 3.6 Finanzierung

in %	Familienheime	Eigentums- wohnungen	Zusammen
Fremdmittel (Kapitalmarkt- und sonstige Fremdmittel)	58,8	61,4	58,9
Bundes- und Landesmittel	14,8	15,2	14,8
Sonstige Mittel aus öffentlichen Haushalten	5,1	5,0	5,1
Echte Eigenleistungen	21,0	18,4	20,9
Ersatzeigenleistungen	0,3	0,0	0,3
	100,0	100,0	100,0

Eigenwohnraum – Erwerb

Tab. 3.7 Förderung des Erwerbs vorhandener Wohnungen nach Bewilligungsbereichen

	Woh- nungen in Familien- heimen	Eigentums- woh- nungen	Wohnungen insgesamt		Tilgungsdarlehen		Darlehens- durch- schnitt je Wohnung	Zuschüsse für Haus- halte mit Kindern	Ergänzender Zuschuss
	WE	WE	WE	%	EUR	%	EUR	EUR	EUR
München	3	1	4	0,3	200.000	0,3	50.000	45.000	120.000
Nürnberg	32	32	64	5,1	5.209.200	7,9	81.394	645.000	1.851.400
Augsburg	8	5	13	1,0	1.187.200	1,8	91.323	125.000	378.400
Oberbayern	71	24	95	7,6	5.865.300	8,9	61.740	1.015.000	2.664.300
Niederbayern	74	6	80	6,4	4.377.300	6,7	54.716	795.000	2.231.400
Oberpfalz	48	8	56	4,5	2.053.000	3,1	36.661	545.000	1.465.200
Oberfranken	205	8	213	16,9	8.879.500	13,5	41.688	2.035.000	4.784.600
Mittelfranken	240	53	293	23,3	17.736.290	26,9	60.533	2.895.000	7.816.200
Unterfranken	149	18	167	13,3	7.494.500	11,4	44.877	1.790.000	4.362.950
Schwaben	226	47	273	21,7	12.813.300	19,5	46.935	2.800.000	7.808.900
Zusammen	1.056	202	1.258	100,1	65.815.590	100,0	52.318	12.690.000	33.483.350
Nach- u. Rest- bewilligungen					–			15.000	–
Insgesamt					65.815.590			12.705.000	33.483.350

Evtl. Abweichungen in der Summe sind rundungsbedingt.

4 Bayerische Eigenheimzulage und Bayerisches Baukindergeld Plus

Bayerische Eigenheimzulage

Tab. 4.1 Eigentumsformen und Maßnahmearten nach Bewilligungsbereichen

	Ersterwerb			Erweiterung			Zweiterwerb			Volumen in EUR
	Einfamilienhaus	Zwei-familienhaus	Eigentums-wohnung	Einfamilienhaus	Zwei-familienhaus	Eigentums-wohnung	Einfamilienhaus	Zwei-familienhaus	Eigentums-wohnung	
München	4	1	17	–	–	–	53	4	157	2.360.000
Nürnberg	11	–	22	–	–	–	113	13	197	3.560.000
Augsburg	6	1	4	–	–	1	65	5	117	1.990.000
Oberbayern	236	19	88	2	6	3	731	131	681	18.954.000
Niederbayern	192	7	64	3	6	4	725	109	232	13.420.000
Oberpfalz	158	6	43	1	6	5	508	123	237	10.862.000
Oberfranken	124	1	15	2	2	–	719	117	211	11.910.000
Mittelfranken	169	10	44	1	4	2	655	88	314	12.870.000
Unterfranken	143	12	31	2	7	2	658	130	241	12.260.000
Schwaben	216	10	31	1	3	–	743	105	421	15.300.000
Zusammen	1.259	67	359	12	34	17	4.970	825	2.808	103.486.000

Durch die Bayerische Eigenheimzulage konnten Haushalte mit 30.118 Personen (davon 11.317 Kinder) bei der Schaffung von Eigenwohnraum unterstützt werden.

Bayerisches Baukindergeld Plus

Tab. 4.2 Eigentumsformen und Maßnahmearten nach Bewilligungsbereichen

	Ersterwerb			Erweiterung			Zweiterwerb			Volumen in EUR
	Einfamilienhaus	Zwei-familienhaus	Eigentums-wohnung	Einfamilienhaus	Zwei-familienhaus	Eigentums-wohnung	Einfamilienhaus	Zwei-familienhaus	Eigentums-wohnung	
München	10	3	48	–	–	–	48	4	84	1.056.000
Nürnberg	20	–	13	1	–	–	96	3	87	1.149.000
Augsburg	7	–	11	–	–	–	45	1	50	603.000
Oberbayern	418	37	67	–	1	1	558	81	279	7.740.000
Niederbayern	270	24	23	–	1	–	394	57	76	4.530.000
Oberpfalz	256	20	19	–	–	–	304	64	72	3.816.000
Oberfranken	244	12	15	–	1	–	470	62	66	4.581.000
Mittelfranken	301	13	33	–	–	–	473	54	124	5.172.000
Unterfranken	264	33	24	–	–	–	486	97	108	5.394.000
Schwaben	341	20	31	–	–	–	521	68	163	6.246.000
Zusammen	2.131	162	284	1	3	1	3.395	491	1.109	40.287.000

Durch das Bayerische Baukindergeld Plus konnten Haushalte mit 28.581 Personen (davon 13.455 Kinder) bei der Schaffung von Eigenwohnraum unterstützt werden.

5 Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Mietwohnraum

Mietwohnraum – Einkommensorientierte Förderung (EOF)

Tab. 5.1 Aufteilung der objekt- und belegungsabhängigen Förderung nach Bewilligungsbereichen

Gewährt wurden zum Neubau und Umbau in	als objektabhängige Förderung	als belegungsabhängige Förderung
	Mio. EUR	Mio. EUR
München	45,0	53,2
Nürnberg	14,7	12,1
Augsburg	13,4	10,5
Oberbayern	54,1	59,4
Niederbayern	11,8	6,8
Oberpfalz	25,4	15,6
Oberfranken	22,9	11,9
Mittelfranken	24,5	19,3
Unterfranken	23,0	16,1
Schwaben	16,0	9,5
Zusammen	250,8	214,4

Tab. 5.2 Förderung des Neubaus von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen

	Geförderte Wohnun- gen	Darlehen	Darlehens- durch- schnitt je Wohnung	Gesamtkosten		Durch- schnittliche Woh- nungs- größe m ²	Durch- schnitt- liche Miete je m ² EUR	Zuschüsse im Treuhand- geschäft EUR
				je Wohnung	je m ² Wohn- fläche EUR			
				WE	EUR			
München	1.012	97.577.600	96.421	310.227	4.595	68	6,12	20.497.900
Nürnberg	183	24.183.700	132.151	262.767	3.925	67	5,49	3.675.300
Augsburg	179	23.245.400	129.863	294.702	4.730	62	7,61	3.356.000
Oberbayern	685	106.709.100	155.780	306.388	5.547	55	5,86	13.553.400
Niederbayern	164	18.032.000	109.951	234.272	3.614	65	5,11	3.191.900
Oberpfalz	337	40.954.800	121.528	243.920	3.704	66	6,09	6.426.400
Oberfranken	295	34.815.900	118.020	212.167	3.213	66	5,64	5.848.700
Mittelfranken	319	43.127.900	135.197	243.706	3.651	67	5,37	6.416.000
Unterfranken	336	36.280.500	107.978	245.711	3.869	64	5,81	5.716.800
Schwaben**	208	24.166.400	116.185	234.603	3.578	66	5,98	4.091.500
Zusammen	3.718	449.093.300	120.789	273.527	4.270	64	5,88	72.773.900
Nach- u. Rest- bewilligungen*	9	16.120.950						5.018.400
Insgesamt	3.727	465.214.250						77.792.300
Die Förderung der in den Nach- und Restbewilligungen* enthaltenen Wohnungen setzt sich wie folgt zusammen:								
Schwaben	9	1.119.800						128.200
Insgesamt	9	1.119.800						128.200

* Nach Verbilligung durch die Zusatzförderung.

** Davon mit „mittelbarer Belegung“ gefördert:

Memmingen: 9 mittelbar gebundene Wohnungen (27 Neubauwohnungen ohne Bindung),
Neu-Ulm: 5 mittelbar gebundene Wohnungen (17 Neubauwohnungen ohne Bindung).

Tab. 5.3 Miete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat

Miete in EUR	Prozentuale Verteilung	
	2019	2018
Unter 3,50	–	–
3,50–3,99	0,3	0,2
4,00–4,49	0,3	0,2
4,50–4,99	5,9	1,7
5,00–5,49	10,6	8,2
5,50–5,99	31,9	31,1
6,00–6,49	30,0	40,6
6,50 und mehr	21,0	18,0
	100,0	100,0

Tab. 5.4 Belegungsbindungen

Unter anderem für	2019		2018	
	WE	%	WE	%
junge Ehepaare	–	–	47	1,1
kinderreiche Familien	129	3,5	138	3,3
ältere Personen	39	1,1	65	1,6
Schwerbehinderte	45	1,2	57	1,4
schwängere Frauen	–	–	–	–
alleinerziehende Personen	5	0,1	10	0,2
anerkannte Flüchtlinge	–	–	11	0,3
sonstige unzureichend untergebrachte Personen	3.500	94,1	3.821	92,1
	3.718	100,0	4.149	100,0

Tab. 5.5 Finanzierung

in %	2019	2018
Fremdmittel (Kapitalmarkt- und sonstige Fremdmittel)	15,5	18,9
Bundes- und Landesmittel	47,9	52,5
Sonstige Mittel aus öffentlichen Haushalten	10,0	3,0
Echte Eigenleistungen	24,3	25,0
Ersatzeigenleistungen	2,3	0,6
	100,0	100,0

Tab. 5.6 Bauherren

	Mietwohnungen		Darlehen	
	Anzahl	%	EUR	%
Private Bauherren	173	4,7	20.245.400	4,5
Wohnungsunternehmen	1.537	41,3	177.233.000	39,5
Sonstige Bauherren	193	5,2	25.825.800	5,8
Öffentliche Bauherren	1.815	48,8	225.789.100	50,3
Zusammen	3.718	100,0	449.093.300	100,1

Evtl. Abweichungen in der Summe sind rundungsbedingt.

Mietwohnraum – Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)

Tab. 5.7 Förderung im Einzelnen (Neu- und Umbau)

Bauvorhaben	Geförderte Wohnungen	Darlehens-durchschnitt je Wohnung	Gesamtkosten		Durchschnittliche Wohnungsgröße	Durchschnittliche Miete je m²	Allgemeiner Zuschuss		
			WE	EUR				je Wohnung	je m² Wohnfläche
85053 Ingolstadt	Neubau	24	4.885.000	203.542	246.444	4.694	53	7,82	460.000
84453 Mühl-dorf a. Inn	Neubau	12	1.771.500	147.625	198.958	3.003	66	6,30	238.500
Oberbayern		36	6.656.500	184.903	230.616	4.040	57	7,31	698.500
91275 Auerbach	Neubau	6	1.000.000	166.667	235.182	3.704	64	4,50	123.300
92286 Rieden	Neubau	6	678.500	113.083	166.691	2.237	75	4,78	134.300
Oberpfalz		12	1.678.500	139.875	200.937	2.912	69	4,64	257.600
Bayern		48	8.335.000	173.646	223.196	3.716	60	6,65	956.100
Nach- u. Restbewilligungen			328.730						42.900
Insgesamt			8.663.730						999.000

Tab. 5.8 Aufteilung der geförderten Mietwohnungen auf die Belegungsbindung (EOF und AOF)

	Geförderte Mietwohnungen	davon 25 Jahre Belegungsbedingung	davon 40 Jahre Belegungsbindung
München	1.012	475	537
Nürnberg	183	36	147
Augsburg	179	22	157
Oberbayern	721	297	424
Niederbayern	164	164	–
Oberpfalz	349	316	33
Oberfranken	295	172	123
Mittelfranken	319	220	99
Unterfranken	336	263	73
Schwaben	208	199	9
Zusammen	3.766	2.164	1.602

6 Kommunales Wohnraumförderungsprogramm

Tab. 6.1 Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP)

Regierungsbezirk	Zuschussförderung		Kombiförderung			Gesamtkosten EUR
	Geförderte	Zuschuss	Geförderte	Darlehen	Zuschuss	
	MW	EUR	MW	EUR	EUR	
Oberbayern	236	36.516.400	420	79.999.330	53.880.200	318.640.151
Niederbayern	18	844.800	81	9.833.600	6.522.100	24.701.215
Oberpfalz	25	2.305.400	24	2.564.500	1.282.200	12.020.370
Oberfranken	36	3.377.300	14	956.900	478.300	13.256.318
Mittelfranken	33	2.583.400	41	5.179.100	2.795.700	18.088.785
Unterfranken	15	899.000	51	7.406.400	3.848.400	15.990.577
Schwaben	8	467.400	53	4.351.500	2.388.400	9.636.757
Zusammen	371	46.993.700	684	110.291.330	71.195.300	412.334.171

7 Bayerisches Modernisierungsprogramm

Tab. 7.1 Gesamtförderung nach Bewilligungsbereichen

	Mietwohnungen				Wohnplätze			
	Wohnungen	%	Darlehen	Zuschüsse	Wohnplätze	%	Darlehen	Zuschüsse
München	–	–	–	–	–	–	–	–
Nürnberg	115	17,4	368.000	44.100	–	–	–	–
Augsburg	48	7,3	1.639.100	334.400	–	–	–	–
Oberbayern	62	9,4	2.243.100	306.400	–	–	–	–
Niederbayern	–	–	–	–	90	48,1	8.587.100	387.000
Oberpfalz	44	6,6	1.267.500	232.500	–	–	–	–
Oberfranken	171	25,8	7.119.200	1.064.800	–	–	–	–
Mittelfranken	92	13,9	917.970	229.480	–	–	–	–
Unterfranken	92	13,9	3.475.600	491.400	63	33,7	5.242.600	216.800
Schwaben	38	5,7	2.978.100	248.800	34	18,2	1.448.700	143.300
Zusammen	662	100,0	20.008.570	2.951.880	187	100,0	15.278.400	747.100

8 Förderung von Wohnungseigentümergeinschaften

Tab. 8.1 Gesamtförderung nach Bewilligungsbereichen

	Wohnungen	in %	Darlehen
München	1.316	92,9	7.327.800
Nürnberg	–	–	–
Augsburg	–	–	–
Oberbayern	15	1,1	60.500
Niederbayern	–	–	–
Oberpfalz	57	4,0	331.500
Oberfranken	–	–	–
Mittelfranken	6	0,4	50.000
Unterfranken	23	1,6	80.000
Schwaben	–	–	–
Zusammen	1.417	100,0	7.849.800

9 Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung

Tab. 9.1 Förderung des Neubaus von Wohnplätzen nach Bewilligungsbereichen

	Mit Darlehen/Zuschüssen geförderte Wohnplätze*						Nur mit Zuschüssen geförderte Wohnplätze**		
	Anzahl	Leistungs-	Tilgungs-	Darlehens-	Zuschüsse	Zuschuss-	Anzahl	EUR	Durch-
		freie Darlehen							
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR			EUR	
München	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Nürnberg	24	500.000	533.470	43.061	2.133.880	88.912	–	–	–
Augsburg	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Oberbayern	48	1.300.000	827.980	44.333	5.280.020	110.000	9	585.900	65.100
Niederbayern	24	1.147.000	–	47.792	2.073.800	86.408	36	2.849.850	79.163
Oberpfalz	34	1.262.900	289.820	45.668	3.317.580	97.582	8	381.800	47.725
Oberfranken	24	1.000.000	–	41.667	1.481.700	61.738	–	–	–
Mittelfranken	24	1.190.100	686.120	78.176	2.744.480	114.353	40	4.854.600	121.365
Unterfranken	12	600.000	404.860	83.738	1.619.440	134.953	36	4.626.800	128.522
Schwaben	48	1.000.000	593.060	33.189	3.748.240	78.088	42	1.766.400	42.057
Zusammen	238	8.000.000	3.335.310	47.627	22.399.140	94.115	171	15.065.350	88.101
Nach- u. Restbewilligungen			–						
Zusammen			3.335.310						

* Davon 121 Plätze in Wohnheimen für Werkstattgänger, 37 Plätze in einem Wohnheim für Förderstättengänger, 8 Plätze in Wohnheimen in integrierter Tagesstruktur und 72 Wohnplätze aus dem Sonderinvestitionsprogramm Konversion von Komplexeinrichtungen.

** Davon 69 Förderstättenplätze, 12 Plätze in einem Wohnheim für Förderstättengänger, 66 Plätze in Wohnheimen mit tagesstrukturierten Einrichtungen und 24 Wohnplätze aus dem Sonderinvestitionsprogramm Konversion von Komplexeinrichtungen.

10 Förderung von Wohnraum für Studierende

Tab. 9.2 Gesamtkosten und Wohnplatzgrößen nach Bewilligungsbereichen

	Wohnplätze* Neubau	Gesamtkosten Neubau		Durchschnittliche Wohnplatzgröße m²
		je Wohnplatz	je m² Wohnfläche	
		EUR	EUR	
	Anzahl			
München	–	–	–	–
Nürnberg	24	188.533	3.611	52
Augsburg	–	–	–	–
Oberbayern	48	253.718	4.979	51
Niederbayern	24	302.831	5.691	53
Oberpfalz	34	228.591	4.626	49
Oberfranken	24	229.369	5.050	45
Mittelfranken	24	351.822	7.921	44
Unterfranken	12	569.458	8.574	66
Schwaben	48	177.363	4.388	40
Zusammen	238	256.466	5.285	49

* Ohne die nur mit Zuschüssen geförderten Wohnplätze.

Tab. 10.1 Gesamtförderung mit Darlehen

	Studenten- wohnplätze	Landesmittel	
	Anzahl	EUR	Art
80797 München, Schwere-Reiter-Str. 35	235	9.733.800	Neubau
80798 München, Steinickeweg 7	172	1.496.400	Aus- und Umbau
81539 München, Sintpertstr. 42–48	189	6.976.200	Neubau
85049 Ingolstadt, Auf der Schanz 47	122	4.295.100	Neubau
85049 Ingolstadt, Konviktstr. 1	57	1.824.500	Aus- und Umbau
84347 Pfarrkirchen, Alois-Gäßl-Str.	60	2.017.500	Neubau
96052 Bamberg, Pestalozzistr. 9a, 9b	319	11.142.500	Neubau – 2. Teilbewilligung
91052 Erlangen, Hofmannstr. 25–29	10	320.000	Aus- und Umbau
97421 Schweinfurt, Neue Gasse 15	6	189.600	Neubau
Zusammen	1.170	37.995.600	

11 Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

Tab. 11.1 Aufstellung nach Konditionsbindungsende

Regierungsbezirk	10-jährige Zinsbindung		15-jährige Zinsbindung		30-jährige Zinsbindung	
	WE	Bewilligungs- betrag	WE	Bewilligungs- betrag	WE	Bewilligungs- betrag
München	4	664.300	15	2.459.400	1	206.900
Nürnberg	4	313.300	20	2.297.100	31	3.071.900
Augsburg	6	727.500	6	597.900	3	402.000
Oberbayern	28	4.021.900	71	11.243.300	89	11.445.700
Niederbayern	5	399.000	31	2.977.500	31	3.201.700
Oberpfalz	11	893.900	45	4.339.100	66	7.342.200
Oberfranken	13	712.000	84	5.888.900	87	8.008.100
Mittelfranken	28	2.870.500	116	12.297.900	223	21.479.500
Unterfranken	12	759.000	71	6.004.900	71	6.975.900
Schwaben	46	4.867.000	146	18.321.700	257	30.069.000
Zusammen	157	16.228.400	605	66.427.700	859	92.202.900

Tab. 11.2 Bewilligungsbetrag und Gesamtkosten nach Regierungsbezirken

Regierungsbezirk	Neubau			Erwerb		
	Bewilligungs- betrag	Gesamt- kosten	WE	Bewilligungs- betrag	Gesamt- kosten	WE
Oberbayern (inkl. München)	15.889.100	59.844.495	102	14.152.400	54.180.984	106
Niederbayern	2.669.800	10.315.095	25	3.908.400	14.260.979	42
Oberpfalz	8.166.300	31.743.558	70	4.408.900	16.454.790	52
Oberfranken	5.440.200	21.315.216	52	9.168.800	34.389.250	132
Mittelfranken (inkl. Nürnberg)	17.230.600	67.721.036	142	25.099.600	103.033.889	280
Unterfranken	4.431.500	16.223.249	35	9.308.300	35.635.216	119
Schwaben (inkl. Augsburg)	25.098.300	88.468.275	176	29.886.800	109.568.322	288
Zusammen	78.925.800	295.630.924	602	95.933.200	367.523.430	1.019

Tab. 11.3 Neubau und Erwerb nach Gebietskategorie

	Neubau		Erwerb	
	EUR	WE	EUR	WE
Gebietskategorie 1	3.323.800	18	3.988.100	24
Gebietskategorie 2	16.618.900	113	38.904.300	379
Gebietskategorie 3	24.427.800	184	26.845.700	301
Gebietskategorie 4	34.555.300	287	26.195.100	315
Zusammen	78.925.800	602	95.933.200	1.019

12 Einkommensgrenze bei der Förderung von selbst genutzten Wohnungen

Tab. 12.1 Einkommensgrenze bei der Förderung von selbst genutzten Wohnungen mit Beispielen für ein entsprechendes Jahresbruttoeinkommen ab 01.05.2018

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 EUR und 30 % 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.

13 Kommunale Förderprogramme der BayernLabo in Zusammenarbeit mit der KfW

Tab. 13.1 Investkredit Kommunal Bayern (Förderung von Investitionen in die allgemeine kommunale und soziale Infrastruktur)

Regierungsbezirk	Anzahl	Bewilligungsbetrag	Gesamtkosten
		EUR	EUR
Oberbayern	28	36.226.000	113.586.000
Niederbayern	9	10.159.000	19.430.000
Oberpfalz	6	5.153.000	8.098.000
Oberfranken	4	6.025.000	10.819.000
Mittelfranken	12	14.755.000	29.638.300
Unterfranken	16	17.269.000	35.591.000
Schwaben	12	13.515.000	37.734.000
Zusammen	87	103.102.000	254.896.300

Tab. 13.2 Energiekredit Kommunal Bayern (Förderung von Investitionen in die energetische Sanierung der kommunalen und sozialen Infrastruktur)

Regierungsbezirk	Anzahl	Bewilligungsbetrag	Gesamtkosten
		EUR	EUR
Oberbayern	8	12.971.000	28.703.000
Niederbayern	6	17.602.000	25.034.000
Oberpfalz	8	9.150.000	23.152.000
Oberfranken	3	2.212.000	2.367.000
Mittelfranken	6	18.398.000	37.668.000
Unterfranken	2	2.500.000	5.250.000
Schwaben	12	16.965.000	35.287.000
Zusammen	45	79.798.000	157.461.000

Tab. 13.3 Inklusionskredit Kommunal Bayern (Förderung von Maßnahmen zum Abbau von Barrieren in öffentlichen Gebäuden und im öffentlichen Raum)

Regierungsbezirk	Anzahl	Bewilligungsbetrag	Gesamtkosten
		EUR	EUR
Oberbayern	–	–	–
Niederbayern	1	250.000	272.000
Oberpfalz	–	–	–
Oberfranken	–	–	–
Mittelfranken	3	684.000	1.050.000
Unterfranken	1	100.000	270.000
Schwaben	1	950.000	2.200.000
Zusammen	6	1.984.000	3.792.000

14 Darlehens- und Zuschusszusagen der BayernLabo

	2019								2018							
	Zahl der Fälle	Darlehen im Treuhandgeschäft	Darlehen im Eigengeschäft	Zuschüsse im Treuhandgeschäft	Eigenheime	Eigentumswohnungen	Mietwohnungen	Wohnplätze	Zahl der Fälle	Darlehen im Treuhandgeschäft	Darlehen im Eigengeschäft	Zuschüsse im Treuhandgeschäft	Eigenheime	Eigentumswohnungen	Mietwohnungen	Wohnplätze
		EUR	EUR	EUR	WE	WE	WE	WE		EUR	EUR	EUR	WE	WE	WE	WE
A – Mietwohnraumförderung																
Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Tilgungsdarlehen																
Behindertenplan – Neubau	3	3.335.310	–	–	–	–	–	37	5	1.796.190	–	–	–	–	–	75
Einkommensorientierte Förderung – Neubau	136	397.973.750	67.240.500	77.792.300	–	–	3.727	–	130	390.640.250	102.447.400	87.020.500	–	–	4.210	–
Aufwendungsorientierte Förderung – Neubau	4	2.218.330	6.445.400	999.000	–	–	48	–	4	4.381.500	4.564.700	1.222.400	–	–	63	–
	143	403.527.390	73.685.900	78.791.300	–	–	3.775	37	139	396.817.940	107.012.100	88.242.900	–	–	4.273	75
Bayerisches Wohnungsbauprogramm – leistungsfreie Darlehen																
Behindertenplan – Neubau – kombinierte Förderung	10	8.000.000	–	22.399.140	–	–	–	201	7	8.000.000	–	14.390.510	–	–	–	112
Behindertenplan – Neubau – Zuschussförderung	10	–	–	15.065.350	–	–	–	171	9	–	–	13.781.600	–	–	–	201
Darlehen zur baulichen Anpassung für Menschen mit Behinderung	226	1.913.300	–	–	–	–	226	–	221	1.833.130	–	–	–	–	221	–
Darlehen zum Bau von Studentenwohnheimen	8	37.995.600	–	–	–	–	–	1.170	18	47.500.000	–	–	–	–	–	1.436
	254	47.908.900	–	37.464.490	–	–	226	1.542	255	57.333.130	–	28.172.110	–	–	221	1.749
Kommunales Wohnraumförderungsprogramm																
Kombiförderung	48	–	110.291.330	50.589.600	–	–	684	–	52	–	110.720.100	72.256.300	–	–	775	–
Zuschussförderung	30	–	–	67.599.400	–	–	371	–	19	–	–	14.170.550	–	–	212	–
	78	–	110.291.330	118.189.000	–	–	1.055	–	71	–	110.720.100	86.426.850	–	–	987	–
Bayerisches Modernisierungsprogramm																
Förderung von Mietwohnungen	25	–	20.008.570	2.951.880	–	–	662	–	37	–	53.304.100	5.034.600	–	–	802	–
Förderung von Pflegeplätzen	3	–	15.278.400	747.100	–	–	–	187	2	–	1.187.100	251.600	–	–	–	93
Wohnungseigentümerschaften	12	–	7.849.800	–	–	–	1.417	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	40	–	43.136.770	3.698.980	–	–	2.079	187	39	–	54.491.200	5.286.200	–	–	802	93
Sonstige Fördermaßnahmen																
Schaffung von energieeffizientem Mietwohnraum (EnMWR)	1	–	15.600.000	–	–	–	156 ¹	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Hochwasserprogramm 2016	–	–	–	–	–	–	–	–	1	–	50.000	–	–	–	2	–
Förderung von Ersatzneubauten von stationären Pflegeeinrichtungen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2.780.600	–	–	–	–	–
Neugeschäft im eigenen Obligo	5	–	32.612.500	–	–	–	269	–	1	–	30.000.000	–	–	–	–	–
Wohnungsfürsorgedarlehen	5	72.218.400	–	8.531.500	–	–	443	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Modernisierung von Pachtwohnungen	6	–	4.605.000	–	–	–	32	–	6	–	2.475.500	–	–	–	23	–
	17	72.218.400	52.817.500	8.531.500	–	–	900¹	–	8	–	35.306.100	–	–	–	25	–
Summe A – Mietwohnraumförderung	532	523.654.690	279.931.500	246.675.270	–	–	8.035²	1.766	512	454.151.070	307.529.500	208.128.060	–	–	6.308	1.917

Fortsetzung nächste Doppelseite >

¹ Davon wurden 156 Mietwohnungen zusätzlich im Bayerischen Wohnungsbauprogramm gefördert.

² Davon wurden 156 Mietwohnungen sowohl im Bayerischen Wohnungsbauprogramm als auch im Programm Schaffung von energieeffizientem Mietwohnraum gefördert.

14 Darlehens- und Zuschusszusagen der BayernLabo

– Fortsetzung

	2019								2018							
	Zahl der Fälle	Darlehen im Treuhandgeschäft	Darlehen im Eigengeschäft	Zuschüsse im Treuhandgeschäft	Eigenheime	Eigentumswohnungen	Mietwohnungen	Wohnplätze	Zahl der Fälle	Darlehen im Treuhandgeschäft	Darlehen im Eigengeschäft	Zuschüsse im Treuhandgeschäft	Eigenheime	Eigentumswohnungen	Mietwohnungen	Wohnplätze
		EUR	EUR	EUR	WE	WE	WE	WE		EUR	EUR	EUR	WE	WE	WE	WE
B – Eigenwohnraumförderung																
Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Tilgungsdarlehen																
Neubau	619	12.693.720	22.119.400	6.690.000	587	33	–	–	558	16.747.400	15.032.300	4.797.000	502	56	–	–
Erwerb vorhandener Wohnungen	1.257	24.693.290	41.122.300	46.188.350	1.056	202	–	–	783	22.327.100	16.662.600	24.752.700	673	110	–	–
	1.876	37.387.010	63.241.700	52.878.350	1.643	235	–	–	1.341	39.074.500	31.694.900	29.549.700	1.175	166	–	–
Bayerisches Wohnungsbauprogramm – leistungsfreie Darlehen																
Darlehen zur baulichen Anpassung für Menschen mit Behinderung	2.845	24.601.760	–	–	2.528	317	–	–	2.242	19.077.480	–	–	2.042	200	–	–
	2.845	24.601.760	–	–	2.528	317	–	–	2.242	19.077.480	–	–	2.042	200	–	–
Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm																
Kombiförderung – Neubau	453	–	55.954.600	–	430	23	–	–	446	–	50.433.800	–	403	43	–	–
Kombiförderung – Erwerb	901	–	80.636.500	–	762	139	–	–	618	–	53.579.700	–	536	82	–	–
Einzelförderung – Neubau	149	–	22.971.200	–	124	25	–	–	247	–	36.082.500	–	199	48	–	–
Einzelförderung – Erwerb	118	–	15.296.700	–	91	27	–	–	139	–	17.347.900	–	108	31	–	–
	1.621	–	174.859.000	–	1.407³	214⁴	–	–	1.450	–	157.443.900	–	1.246³	204⁴	–	–
Sonstige Fördermaßnahmen																
Bayerische Eigenheimzulage	10.351	–	–	103.486.000	–	–	–	–	719	–	–	7.190.000	–	–	–	–
Bayerisches Baukindergeld Plus	7.577	–	–	40.287.000	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Hochwasserprogramm 2016	–	–	–	–	–	–	–	–	2	–	72.400	–	2	–	–	–
Umschuldung von Förderdarlehen (Bestandssicherung)	9	–	65.825	–	–	–	–	–	14	–	121.138	–	–	–	–	–
	17.937	–	65.825	143.773.000	–	–	–	–	735	–	193.538	7.190.000	2	–	–	–
Summe B – Eigenwohnraumförderung	24.279	61.988.770	238.166.525	196.651.350	5.578⁵	766⁶	–	–	5.768	58.151.980	189.332.338	36.739.700	4.465⁵	570⁶	–	–
C – Staats- und Kommunalkreditgeschäft																
Kommunaldarlehen	312	–	552.934.214	–	–	–	–	–	253	–	511.201.663	–	–	–	–	–
Investkredit Kommunal Bayern	87	–	103.102.000	–	–	–	–	–	99	–	114.830.600	–	–	–	–	–
Energiekredit Kommunal Bayern	45	–	79.798.000	–	–	–	–	–	73	–	129.826.000	–	–	–	–	–
Inklusionskredit Kommunal Bayern	6	–	1.984.000	–	–	–	–	–	4	–	732.000	–	–	–	–	–
	450	–	737.818.214	–	–	–	–	–	429	–	756.590.263	–	–	–	–	–
Förderergebnis	25.261	585.643.460	1.255.916.239	443.326.620	5.578⁵	766⁶	8.035²	1.766	6.709	512.303.050	1.253.452.101	244.867.760	4.465⁵	570⁶	6.308	1.917

³ Davon wurden 430 (Vorjahr 403) Eigenheime (Neubau) und 762 (Vorjahr 536) Eigenheime (Zweiterwerb) zusätzlich im Bayerischen Wohnungsbauprogramm gefördert.

⁴ Davon wurden 23 (Vorjahr 43) Eigentumswohnungen (Neubau) und 139 (Vorjahr 82) Eigentumswohnungen (Zweiterwerb) zusätzlich im Bayerischen Wohnungsbauprogramm gefördert.

⁵ Davon wurden 430 (Vorjahr 403) Eigenheime (Neubau) und 762 (Vorjahr 536) Eigenheime (Zweiterwerb) sowohl im Bayerischen Wohnungsbauprogramm als auch im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm gefördert.

⁶ Davon wurden 23 (Vorjahr 43) Eigentumswohnungen (Neubau) und 139 (Vorjahr 82) Eigentumswohnungen (Zweiterwerb) sowohl im Bayerischen Wohnungsbauprogramm als auch im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm gefördert.

Bildnachweis

Neubau Studentenwohnheim in Hof;
Bauherr: Studentenwerk Oberfranken;
Planer: Haus-mit-Zukunft Architekten und
Ingenieure, Erfurt;
Foto: Jennifer Grafunder,
Studentenwerk Oberfranken Seite 13

Wohnanlage Aidenbach;
Bauherr: Baugenossenschaft Vilshofen eG;
Planer: STADT LAND LEBEN GbR, Passau;
Foto: Regierung von Niederbayern Seite 17

Neubau Wohnanlage in München;
Bauherr: GEWOFAG, München;
Planer: Maier Neuberger Architekten, München;
Foto: Roland Weegen, München Seite 21

Neubau Wohnanlage in Lindau;
Bauherr: GKWG Kreis-Wohnbau-GmbH, Lindau;
Planer: Hammer Pfeiffer Architekten, Lindau;
Foto: Brigida González, Stuttgart Seite 27

Neubau Wohngebäude in Memmingen;
Bauherr: Siebendächer Baugenossenschaft eG;
Planer: PSP Architekten Prof. Dr. Josef Schwarz +
Partner, Memmingen;
Foto: Rainer Retzlaff Photographie,
Waltenhofen Seite 31

Neubau Wohnanlage mit Gewerbeflächen
und Seniorentagesstätte in Sündersbühl;
Bauherr: wbg Nürnberg GmbH Immobilien-
unternehmen;
Planer: Planungsgemeinschaft NWS GdB;R;
Foto: Stadt Nürnberg, Stab Wohnen Seite 39

Neubau Wohnheim für Menschen mit
Behinderung in Osterhofen;
Bauherr: Lebenshilfe Deggendorf e.V.;
Planer: Architekturbüro artec-plan, Straubing;
Foto: Regierung von Niederbayern Seite 43

Kindergarten Froschham;
Bauherr: Stadt Bad Reichenhall;
Planer: härtner ito architekten PartGmbH;
Foto: Simon Sommer Fotografie Seite 52, 55, 87

Bayerische Volksmusikakademie Freyung;
Bauherr: Stadt Freyung; Foto: Bezirk
Niederbayern, Manuela Lang Seite 57, 79

Umbau Studentenwohnheim in München;
Bauherr: Studentenwerk München;
Planer: Muck Petzet Architekten, München;
Foto: StMB Seite 64

Wohnanlage in Ofterschwang,
Bauherr: Gemeinde Ofterschwang;
Planer: Fischer & Gibbesch Architekten GbR;
Foto: Thomas Bloch,
Fischer & Gibbesch Architekten GbR Seite 74

Zweiterwerb eines Einfamilienhauses mit
Doppelgarage in Jandelsbrunn.
Bauherr: privat; Foto: privat Seite 76

Neubau Studentenwohnheim in München;
Bauherr: Evangelischer Waisenhausverein e.V.,
München;
Planer: hirner & riehl architekten, München;
Foto: hirner & riehl architekten, München Seite 83

Porträtbilder:
Dr. Edgar Zoller, BayernLB Seite 7

Kerstin Schreyer, Bayerisches
Staatsministerium für Wohnen,
Bau und Verkehr Seite 8

Albert Füracker, Bayerisches
Staatsministerium der Finanzen
und für Heimat Seite 9

Christoph Killermann, Rainer Wimmer,
Wolfgang Schmidt und Florian Ruhland,
BayernLabo Umschlag

Impressum

Herausgeber:

Bayerische Landesbodenkreditanstalt
Briener Straße 22, 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

Konzept, Gestaltung:

INCREON, www.increon.com

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, Überset-
zungen, 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 Bundesdaten-
schutzgesetzes verantwortliche Stelle wenden:

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

München, Mai 2020

Ihre Ansprechpartner

Eigenwohnraumförderung



Christoph Killermann
Abteilungsleiter

Telefon +49 89 2171-28143
christoph.killermann@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

Bayerische Landesbodenkreditanstalt
Das Förderinstitut der BayernLB
Brienner Straße 22
80333 München
bayernlabo.de

