

The top half of the page features two large, light grey geometric shapes. One is a triangle pointing downwards on the left, and the other is a larger triangle pointing upwards on the right, meeting at a point in the center.

2020 Jahresbericht

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. – 31.12.2020	01.01. – 31.12.2019
Zins- und Provisionsüberschuss	88	93
Verwaltungsaufwendungen	-75	-60
Operatives Ergebnis	15	26

Bilanzzahlen nach HGB

in Mio. EUR	31.12.2020	31.12.2019
Bilanzsumme	21.133	21.405
Kreditvolumen	17.483	17.837
Verbindlichkeiten (einschließlich Emissionen)	13.586	13.929
Treuhandverbindlichkeiten	5.238	5.083
Ausgewiesene Eigenmittel	2.190	2.120

Aktuelles Rating

Moody's	2020	2019
Langfrist-Rating	Aaa	Aaa
Kurzfrist-Rating	P-1	P-1
Ausblick	stabil	stabil

Neugeschäft

in Mio. EUR	01.01. – 31.12.2020	01.01. – 31.12.2019
Darlehens- und Zuschusszusagen	2.708	2.285
Anzahl der geförderten Wohnungen und Wohnplätze	11.456	14.366

Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen

Anzahl	31.12.2020	31.12.2019
Gesamt	271	248
Weiblich	159	152
Männlich	112	96

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 Kommunalbank des Freistaats Bayern zudem bayerische Kommunen mit individuell zugeschnittenen klassischen Kommunalkrediten und in Zusammenarbeit mit der KfW mit eigenen Förderprogrammen.

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

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,
- für das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm unter der Kommunalkredit-Hotline, Telefon +49 89 2171-22004,
- für die Modernisierung von Wohnungseigentümergeinschaften bei der BayernLabo unter der Telefonnummer +49 89 2171-23322,
- beim Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Franz-Josef-Strauß-Ring 4, 80539 München (www.wohnen.bayern.de),

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.

Inhalt

01 Die Wohnraumförderung im Überblick	10
02 Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern	17
03 Förderung von Eigenheimen und selbst genutzten Eigentumswohnungen	26
04 Förderung von Wohnungseigentümergeinschaften	33
05 Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung	36
06 Sonstige Fördermaßnahmen	39
07 Das Staats- und Kommunalkreditgeschäft	44
08 Finanzbericht	53
09 Ausblick	74
10 Allgemeines zur BayernLabo	80
11 Anhang	84

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 Freistaats Bayern unterstützt sie bayerische Gebietskörperschaften und öffentlich-rechtliche Zweckverbände bei der Finanzierung von Investitionen in die allgemeine kommunale und soziale Infrastruktur.

Wie in allen Branchen war auch das Geschäftsjahr 2020 der BayernLabo von der Corona-Pandemie geprägt. Dabei gab es sowohl positive als auch negative Einflüsse, was im Endergebnis zu einem um 19 Prozent höheren Förderergebnis von 2,7 Mrd. Euro geführt hat. Insgesamt konnten 11.456 Wohnungen und Wohnplätze gefördert werden.

Während die Darlehens- und Zuschusszusagen in der Mietwohnraumförderung auf denen des Vorjahres lagen, blieb die Eigenheimförderung (ohne Bayerische Eigenheimzulage und Bayerisches Baukindergeld Plus) 15 Prozent hinter dem Vorjahresergebnis zurück. Das dürfte in erster Linie darauf zurückzuführen sein, dass die Bürger und Bürgerinnen aufgrund des unsicheren Arbeitsmarktes als Folge der Lockdown-Beschränkungen ihren Eigenheimwunsch hintenangestellt haben.

Das sehr gute Ergebnis im Staats- und Kommunalkreditgeschäft kompensierte den Rückgang in der Wohnraumförderung. Im Kommunalwahljahr 2020 wurde zunächst ein Rückgang der Nachfrage hauptsächlich im klassischen Kommunalkredit prognostiziert. Die coronabedingten Auswirkungen auf die Liquidität der Kommunen (wie massive Gewerbesteuerausfälle) führten jedoch ab Mitte März zu einem starken Nachfrageanstieg nach Kommunalkrediten.

Die vom Freistaat Bayern übertragene Abwicklung der Bayerischen Eigenheimzulage und des Bayerischen Baukindergeldes Plus gestaltete sich zu einer weiteren großen Herausforderung. Dank einer schnellen pandemiekonformen Umstellung der Arbeitsprozesse konnten gegenüber dem Vorjahr mehr als doppelt so viele Zuschussanträge bewilligt werden.

Dr. Edgar Zoller
Stellvertretender Vorsitzender des Vorstandes
der Bayerischen Landesbank

Grußworte



Kerstin Schreyer

Die Wohnungsfrage ist die soziale Frage unserer Zeit. Mir kommt es darauf an, dass die Menschen in Bayern frei wählen können, wo sie leben möchten, und zwar unabhängig von ihrer Lebensphase, ihrem Einkommen oder ihrem Beruf.

Wir nehmen daher viel Geld in die Hand, um den Bau neuer Miet- und Eigenwohnungen sowie Wohnheimplätze für Menschen mit Behinderung und Studierende zu fördern. Aber auch die Modernisierung von Mietwohnungen treiben wir voran. Genauso fördern wir den Kauf von Wohnungen, damit die Bürgerinnen und Bürger leichter Wohneigentum bilden können. Die Bayerische Landesbodenkreditanstalt und die Bewilligungsstellen sind dabei wichtige Partner. 2020 konnten 4.374 Eigenheime und Eigentumswohnungen, 5.974 Mietwohnungen sowie 689 Wohnheimplätze gefördert werden. Ich sage ein herzliches Vergelt's Gott für dieses tolle Ergebnis!

Natürlich können wir die Wohnungsfrage nur zum Teil mit gefördertem Wohnungsbau lösen. Aber für viele der weniger gut verdienenden Mitbürgerinnen und Mitbürger braucht es den staatlichen Wohnungsbau unbedingt. Deshalb setze ich mich auch für bessere Rahmenbedingungen für Investitionen in den freien Wohnungsbau ein. Nach jahrelangen Bemühungen Bayerns auf Bundesebene ist seit August 2019 die befristete Sonder-AfA für den Mietwohnungsbau in Kraft. Wir brauchen aber als Anschlussregelung auch eine dauerhafte degressive AfA.

Und wir sind auf dem richtigen Weg! Das zeigt auch die Bautätigkeitsstatistik. 2020 konnten in Bayern 77.743 Wohnungsbaugenehmigungen verzeichnet werden. So viele Baufreigaben gab es nicht mehr seit 1998. Die Behörden sind trotz Corona an der Stelle also voll funktionsfähig geblieben. Das freut mich, denn die Antwort auf die Wohnungsfrage heißt auch in Zukunft vor allem bauen, bauen, bauen!

Ich freue mich auf eine Fortsetzung der vertrauensvollen Zusammenarbeit und danke allen Verantwortlichen der BayernLabo herzlich für ihr großes Engagement!

Ihre

Kerstin Schreyer, MdL

Bayerische Staatsministerin für Wohnen, Bau und Verkehr



Albert Füracker

Die Corona-Pandemie veränderte unser aller Alltag. Homeoffice und „Urlaub daheim“ ließen die Bedeutung des eigenen Zuhauses einmal mehr ins Bewusstsein vieler Menschen treten. Egal ob man zur Miete oder im Eigenheim wohnt – die eigenen vier Wände sind sowohl Rückzugsort als auch Wirkungsstätte, in der man sich frei und individuell entfalten kann.

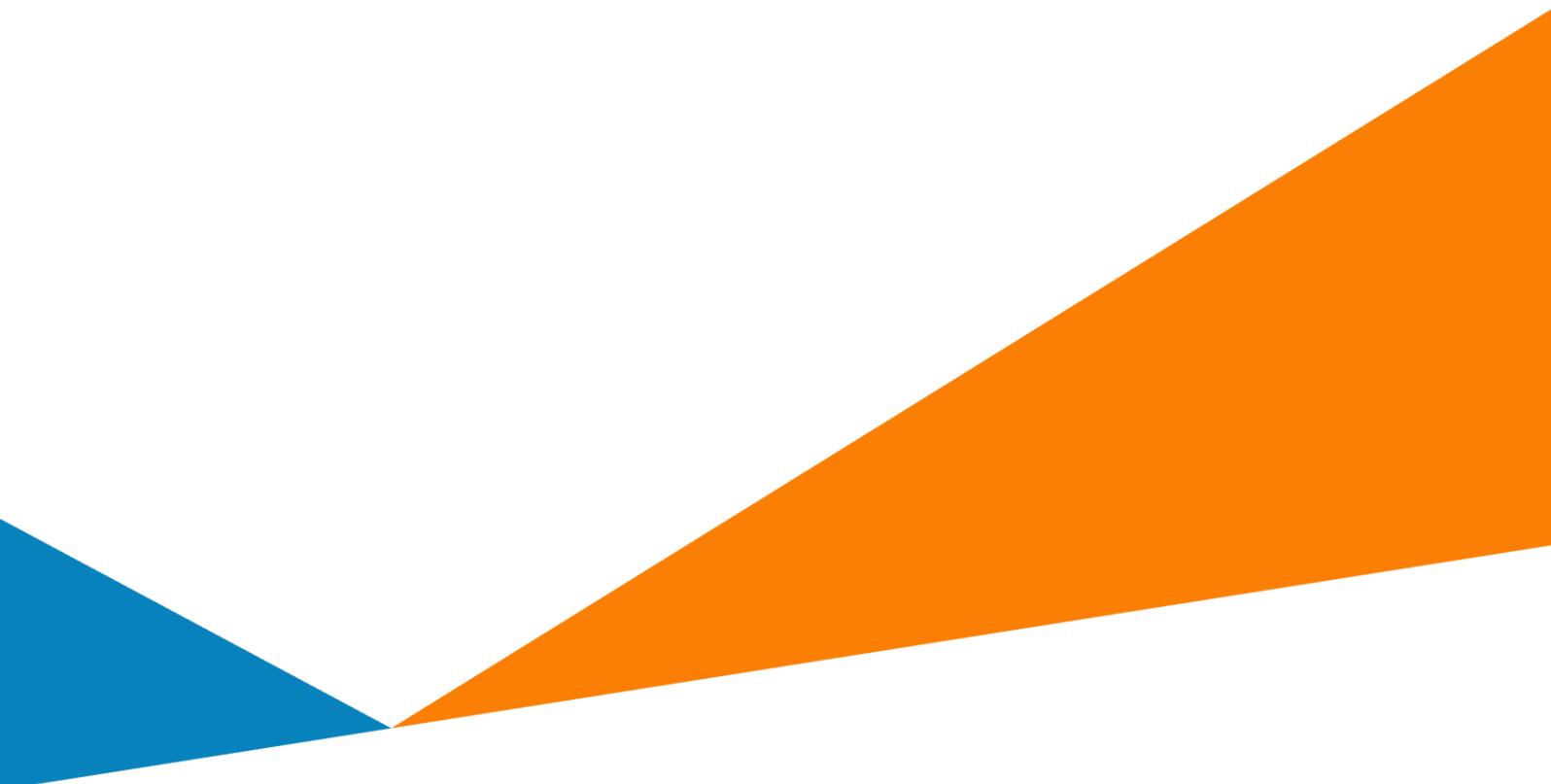
Gleichzeitig wird es insbesondere in städtischen Ballungsräumen zunehmend schwierig, ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum zu finden. Dies und der hohe Stellenwert, den das Wohnen im täglichen Leben einnimmt, machen die Wohnungsfrage zu einer der zentralen sozialen Fragen unserer Zeit.

Die Wohnraumförderung ist daher ein Kernanliegen der Bayerischen Staatsregierung, die sich auch 2020 mit erheblichen finanziellen Anreizen für bezahlbaren Wohnraum einsetzte. Dabei ist die BayernLabo als Förderinstitut im Auftrag des zuständigen Bauministeriums für die Durchführung der Förderprogramme zuständig und sorgt so dafür, dass Wohnraum geschaffen und Wohnungsnot beseitigt wird.

Die Förderung aus Landesmitteln wurde im Jahr 2020 unverändert auf einem hohen Niveau fortgeführt. Zusammen mit den gestiegenen Bundesmitteln erhöhte sich der Bewilligungsrahmen der Wohnraumförderung auf insgesamt rund 660 Mio. Euro. Unter Einbeziehung des Kommunalen Wohnraumförderungsprogramms in Höhe von 150,0 Mio. Euro und der Studentenwohnraumförderung in Höhe von 32,5 Mio. Euro beliefen sich die im Jahr 2020 zur Verfügung stehenden Mittel sogar auf insgesamt rund 843 Mio. Euro.

So konnte die BayernLabo auch 2020 maßgeblich zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum beitragen und zahlreiche Bürgerinnen und Bürger bei der Verwirklichung ihrer Vorstellungen vom glücklichen Wohnen unterstützen.

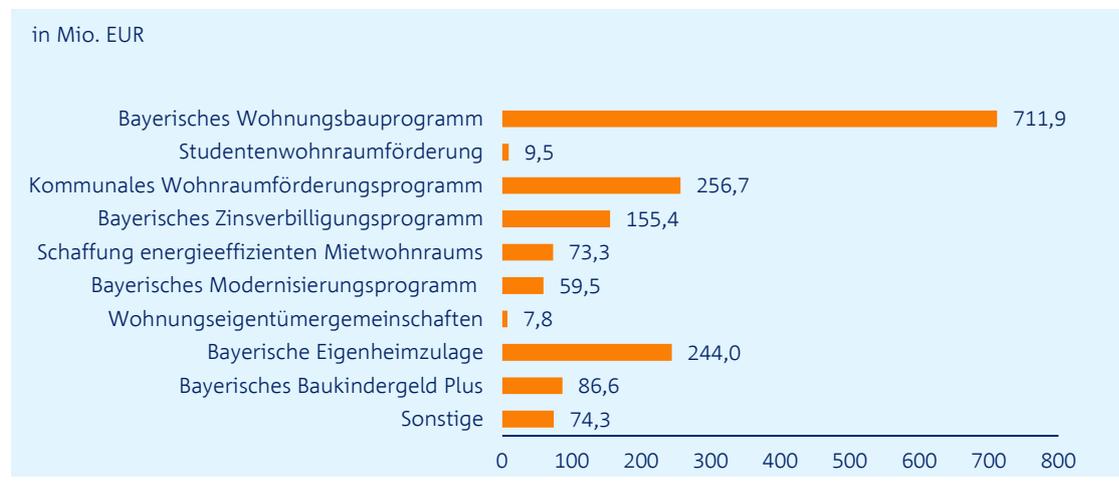
Albert Füracker, MdL
Bayerischer Staatsminister der Finanzen und für Heimat



01 Die Wohnraumförderung im Überblick

Die Wohnraumförderung im Überblick

Darlehens- und Zuschusszusagen im Geschäftsjahr 2020



Im Jahr 2020 hat die BayernLabo in der Wohnraumförderung insgesamt 1.679,0 Mio. Euro (Vorjahr 1.547,1 Mio. Euro) Darlehen und Zuschüsse zugesagt.

Im Bayerischen Wohnungsbauprogramm verringerten sich im Treuhandgeschäft die Tilgungsdarlehen auf 380,4 Mio. Euro (Vorjahr 440,9 Mio. Euro) und die leistungsfreien Darlehen auf 33,3 Mio. Euro (Vorjahr 34,5 Mio. Euro). Aus eigenen Mitteln wurden Darlehen von 140,0 Mio. Euro (Vorjahr 136,9 Mio. Euro) zugesagt. Daneben wurden Investitionszuschüsse aus Haushaltsmitteln von 158,2 Mio. Euro (Vorjahr 169,2 Mio. Euro) bewilligt. Das Gesamtzusagevolumen von 711,9 Mio. Euro lag 69,6 Mio. Euro oder 8,9 Prozent unter Vorjahresniveau. Insgesamt konnte damit der Bau von 8.027 Wohnungen und Wohnplätzen, davon 3.462 Mietwohnungen, 4.149 Eigenwohnungen sowie 416 Wohnplätze, gefördert werden.

In der Studentenwohnraumförderung wurden 9,5 Mio. Euro Darlehen (Vorjahr 38,0 Mio. Euro) des Freistaats Bayern bewilligt. Die Darlehen sind bei ordnungsgemäßer Belegung zins- und tilgungsfrei. Mit diesen Mitteln wurden der Neu- und Umbau von 273 Wohnplätzen (Vorjahr 1.170 Wohnplätze) für Studierende gefördert.

Im Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm konnte die BayernLabo mit einer Steigerung von 12,3 Prozent und 28,2 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr insgesamt 256,7 Mio. Euro (Vorjahr 228,5 Mio. Euro) zusagen, davon entfielen auf Eigenmitteldarlehen der BayernLabo 117,3 Mio. Euro (Vorjahr 110,3 Mio. Euro) und auf Investitionszuschüsse aus Haushaltsmitteln 139,4 Mio. Euro (Vorjahr 118,2 Mio. Euro). Damit konnten 1.233 Mietwohnungen (Vorjahr 1.055) gefördert werden.

Foto nächste Seite:
Studentenwohnheim, Erlangen. Bauherr: Studentenwerk Erlangen-Nürnberg;
Planer und Foto: scherzer . kalau . architekten partnerschaft mbb, Erlangen.



Im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm konnte die BayernLabo mit 155,4 Mio. Euro das Bewilligungsvolumen des Vorjahres nicht erreichen (–11,1 Prozent bzw. –19,5 Mio. Euro). 48,0 Prozent der Darlehen bzw. 75,1 Mio. Euro wurden mit 15-jähriger Zinsbindung zugesagt. Bei den Darlehen mit 30-jähriger Zinsfestschreibung und gleichzeitiger Volltilgung konnte ein Darlehensvolumen in Höhe von 66,4 Mio. Euro (Vorjahr 92,2 Mio. Euro) bewilligt werden. Die 10-jährige Zinsbindungsvariante hatte mit Zusagen in Höhe von 13,9 Mio. Euro nur noch untergeordnete Bedeutung. Insgesamt wurden Darlehen für 1.330 Eigenwohnungen zugesagt. Davon wurden gleichzeitig 1.105 Wohnungen im Bayerischen Wohnungsbauprogramm gefördert.

Ergänzend zur Mietwohnraumförderung im Bayerischen Wohnungsbauprogramm fördert die BayernLabo 2020 die Schaffung von energieeffizienten Mietwohnraum durch befristet zinsgünstige Darlehen. Im Berichtszeitraum wurden 790 (Vorjahr 156) Mietwohnungen mit einem Volumen von 73,3 Mio. Euro (Vorjahr 15,6 Mio. Euro) gefördert.

Im Bayerischen Modernisierungsprogramm erhöhte sich das Bewilligungsvolumen auf 59,5 Mio. Euro (Vorjahr 39,0 Mio. Euro); davon entfielen auf Eigenmitteldarlehen der BayernLabo 54,1 Mio. Euro (Vorjahr 35,3 Mio. Euro) und auf Investitionszuschüsse aus Haushaltsmitteln 5,4 Mio. Euro (Vorjahr 3,7 Mio. Euro). Es wurden der Bau sowie die Modernisierung und Instandsetzung von 819 (Vorjahr 662) Mietwohnungen und keine (Vorjahr 187) Wohnplätze unterstützt.

2020 wurden zinsgünstige Verbandskredite für bauliche Maßnahmen zur Modernisierung, Instandsetzung und energetischen Sanierung des Gemeinschaftseigentums an Eigentümergemeinschaften ausgereicht. Im Berichtszeitraum wurden 484 (Vorjahr 1.417) Eigentümer mit Darlehen in Höhe von 7,8 Mio. Euro (Vorjahr 7,8 Mio. Euro) gefördert.

Im Jahr 2020 wurden 24.404 (Vorjahr 10.351) Anträge für die Bayerische Eigenheimzulage mit einem Volumen von 244,0 Mio. Euro (Vorjahr 103,5 Mio. Euro) gefördert.

Beim Bayerischen Baukindergeld Plus wurden 16.285 (Vorjahr 7.577) Bescheide mit einem Volumen in Höhe von 86,6 Mio. Euro (Vorjahr 40,3 Mio. Euro) bewilligt.

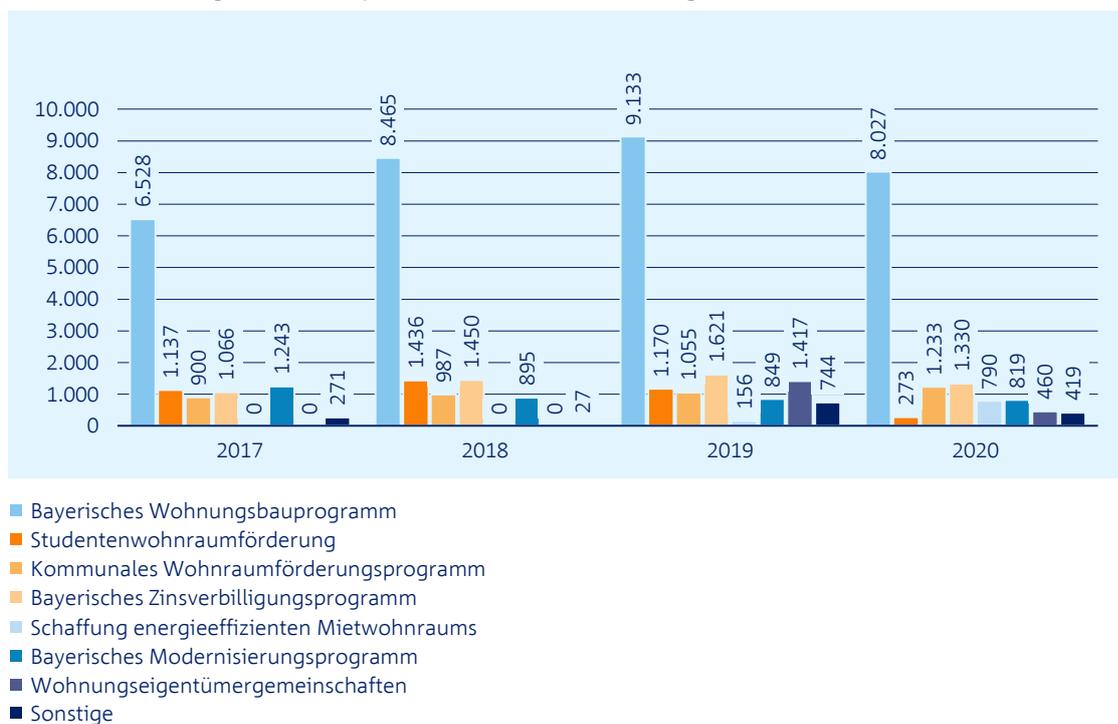
Gegenüber dem Vorjahr (32,6 Mio. Euro) verringerten sich die Zusagen im eigenen Obligo auf 20,5 Mio. Euro.

Des Weiteren wurden 169 (Vorjahr 443) Mietwohnungen mit Wohnungsfürsorgedarlehen in Höhe von 36,0 Mio. Euro (Vorjahr 72,2 Mio. Euro) und Zuschüssen in Höhe von 2,9 Mio. Euro (Vorjahr 8,5 Mio. Euro) gefördert.

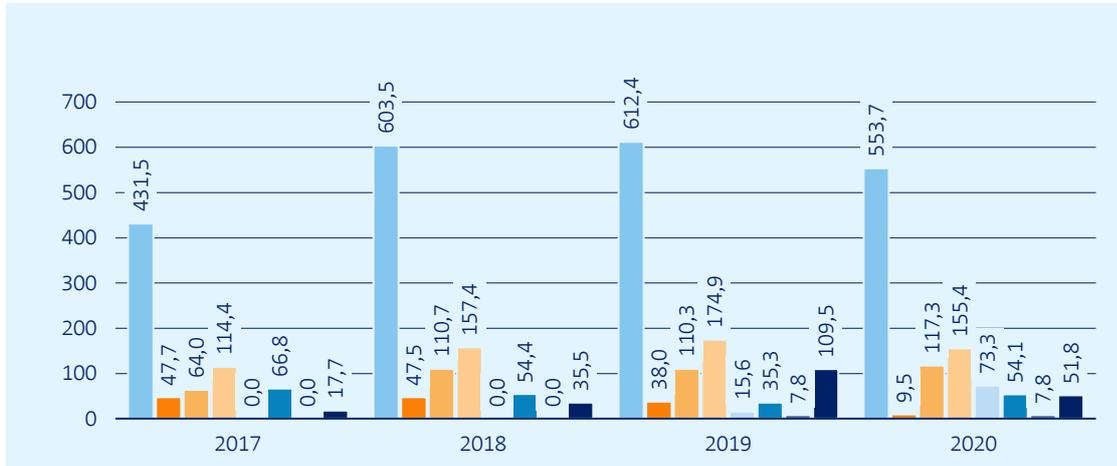
Ergänzend zum Bayerischen Modernisierungsprogramm wurden im Jahr 2020 zur Modernisierung und Erneuerung von 250 (Vorjahr 32) Staatsbedienstetenwohnungen (Pachtwohnungen) Darlehen in Höhe von 14,6 Mio. Euro (Vorjahr 4,6 Mio. Euro) zugesagt.

Im Jahr 2020 wurden Darlehen in Höhe von 0,2 Mio. Euro (Vorjahr 0,1 Mio. Euro) ins eigene Obligo umgeschuldet.

Geförderte Wohnungen und Wohnplätze (inklusive Kombiförderung)



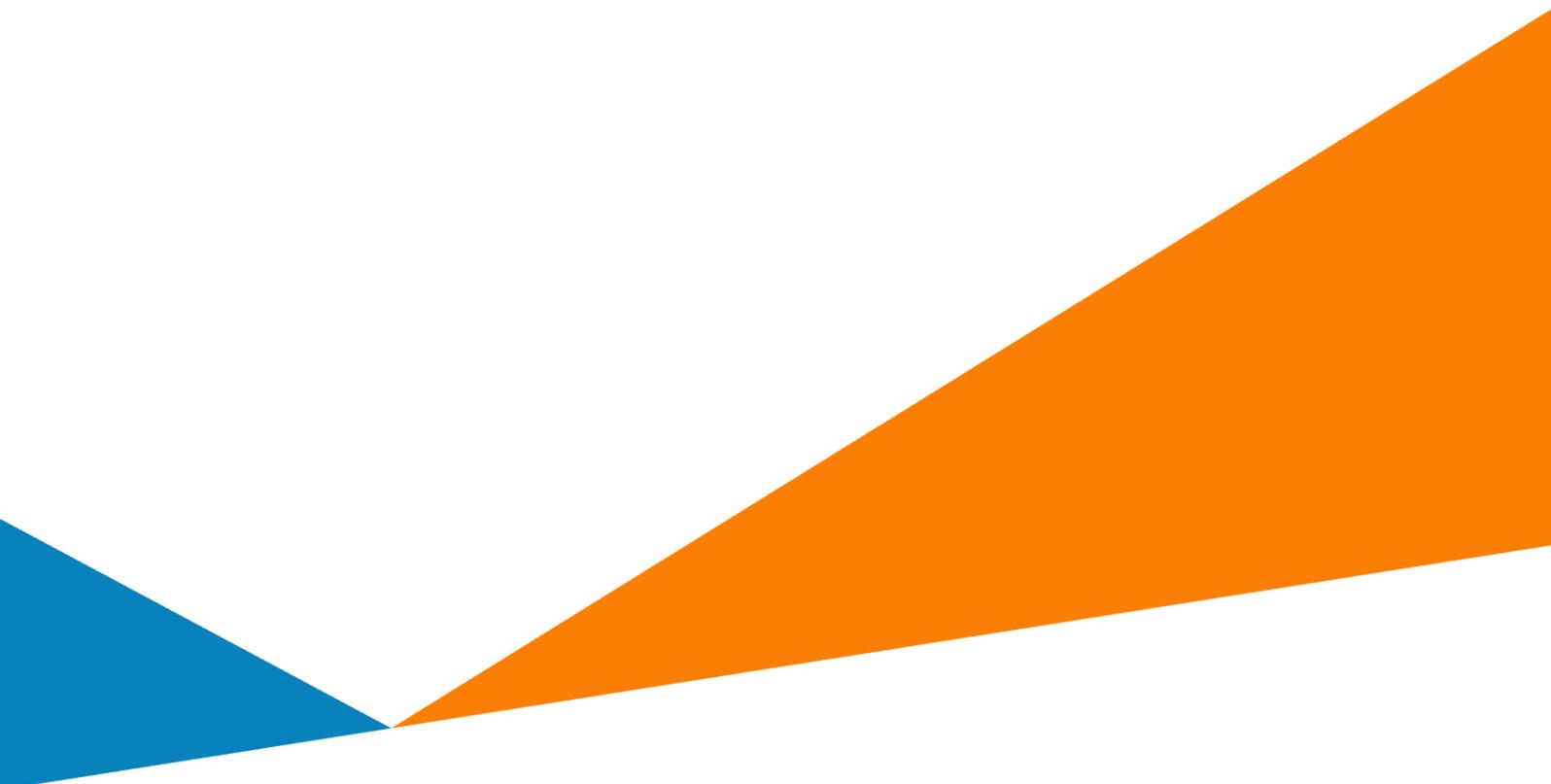
Darlehenszusagen



- Bayerisches Wohnungsbauprogramm
- Studentenwohnraumförderung
- Kommunales Wohnraumförderungsprogramm
- Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm
- Schaffung energieeffizienten Mietwohnraums
- Bayerisches Modernisierungsprogramm
- Wohnungseigentümergeinschaften
- Sonstige

Foto nächste Seite:
 Neubau von Mietwohnungen, Bayreuth;
 Bauherr: GBW – Gemeinnützige Bayreuther Wohnungsbaugenossenschaft eG;
 Planer: Architekturbüro Ellmer & Ellmer GmbH, Bayreuth;



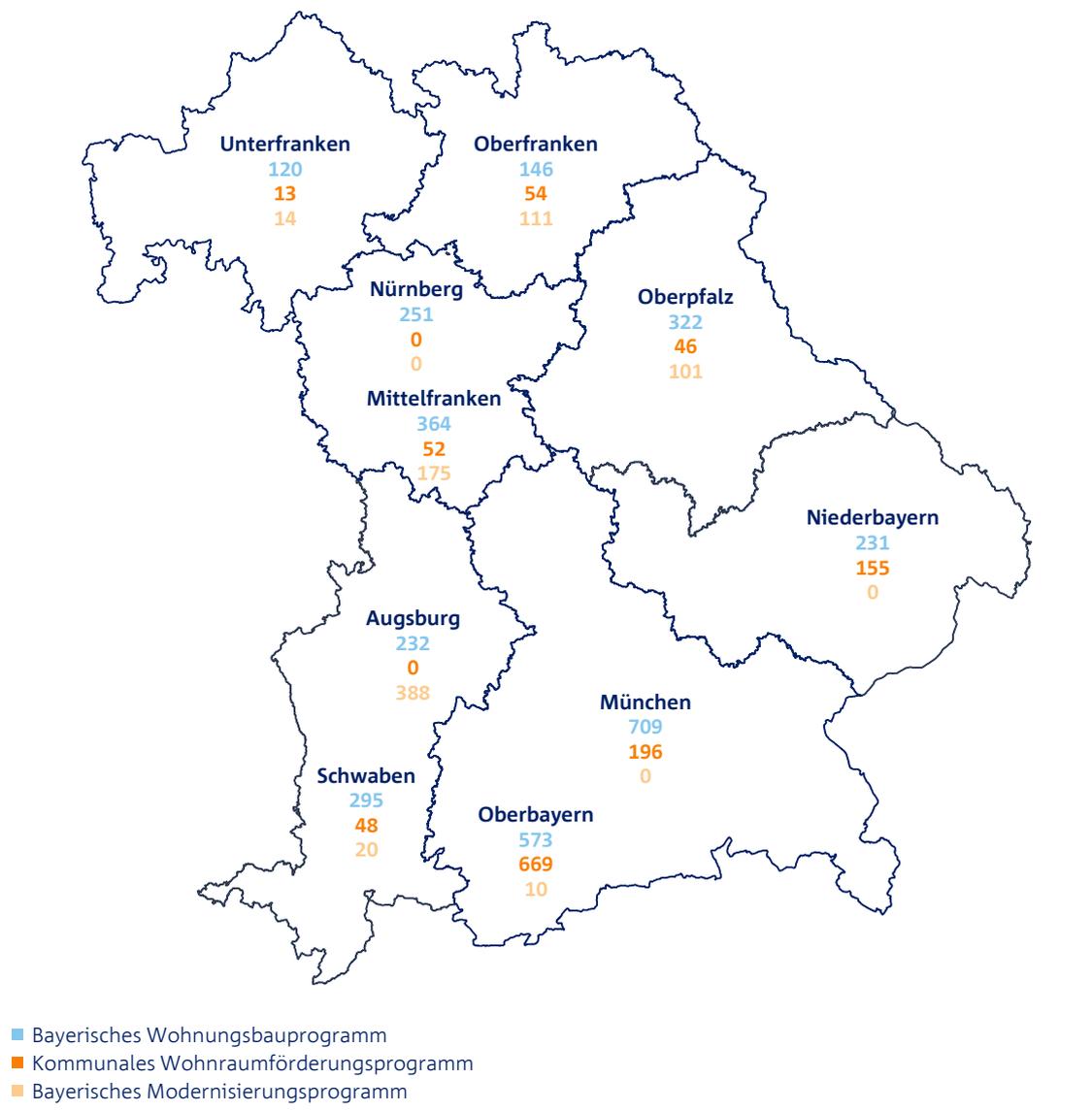


02 Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern

Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern

Die Finanzierung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern wurde 2020 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 5.295 Mietwohnungen gefördert, die sich wie folgt auf die einzelnen Regionen aufteilen:

Im Jahr 2020 geförderte Mietwohnungen (ohne bauliche Anpassungsmaßnahmen)





Neubau Mehrfamilienhaus in Landshut.
 Bauherr: Elmar Mückenhausen, Gangkofen;
 Planer: Architekturbüro Stadler, Arnsdorf;
 Foto: Georg Huber, Regierung von Niederbayern.

Förderergebnis Mietwohnungen (ohne bauliche Anpassungsmaßnahmen)

	2020			2019		
	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	441,5	69,3	3.224	465,2	77,8	3.727
Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)						
Neubau	1,7	0,3	13	8,7	1,0	48
Gebäude- und Wohnraumänderung	0,3	0,1	6	–	–	–
Kommunales Wohnraum- förderungsprogramm	117,3	139,4	1.233	110,3	118,2	1.055
Bayerisches Moderni- sierungsprogramm	54,1	5,4	819	20,0	3,0	662
Insgesamt	614,9	214,5	5.295	604,2	200,0	5.492

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 Erstvermietungsmiete orientieren sollte. Neben der Errichtung von Mehrfamilienhäusern ist auch der Ersterwerb zugelassen. Die zu kaufenden Wohngebäude müssen den Vorgaben der Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 genügen, neu geschaffen und erstmals belegt werden.

Mit der Zusatzförderung durch Zuschüsse, die 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 0,50 Prozent vergeben und betrug bei einer 25-jährigen Belegungsbindung bis zu 1.100 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 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 als Anreiz zum Bau neuer Sozialwohnungen Zuschüsse gewährt. Je Quadratmeter geförderter Wohnfläche wird ein ergänzender Zuschuss von bis zu 300 Euro bewilligt.

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 0,50 Prozent zu verzinsen. Auch in der Aufwendungsorientierten Förderung wird ein ergänzender Zuschuss in Höhe von bis zu 300 Euro/m² gewährt.

Förderergebnis Bayerisches Wohnungsbauprogramm – EOF und AOF

in Mio. EUR	2020	2019
Einkommensorientierte Förderung (EOF)		
Objektabhängige Darlehen	248,5	250,8
Belegungsabhängige Darlehen	193,0	214,4
Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)		
Baudarlehen	2,0	8,7
Darlehen insgesamt	443,5	473,9
Anzahl geförderter Wohnungen insgesamt	3.243	3.775

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 geschaffenem Mietwohnraum zur erstmaligen Belegung. Im Berichtsjahr wurden 790 (Vorjahr 156) Mietwohnungen mit 73,3 Mio. Euro (Vorjahr 15,6 Mio. Euro) Darlehen gefördert.

Förderergebnis Schaffung von energieeffizientem Mietwohnraum

	2020	2019
Darlehen in Mio. EUR	73,3	15,6
Anzahl geförderter Wohnungen insgesamt (in EOF/AOF bereits berücksichtigt)	790	156

Foto nächste Seite:
Neubau von Mietwohnungen, Neu Ulm. Bauherr: Stadt Neu-Ulm;
Planer: eap Architekten . Stadtplaner PartGmbH, München;
Foto: Florian Schreiber Fotografie, München.



Das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm – KommWFP

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

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

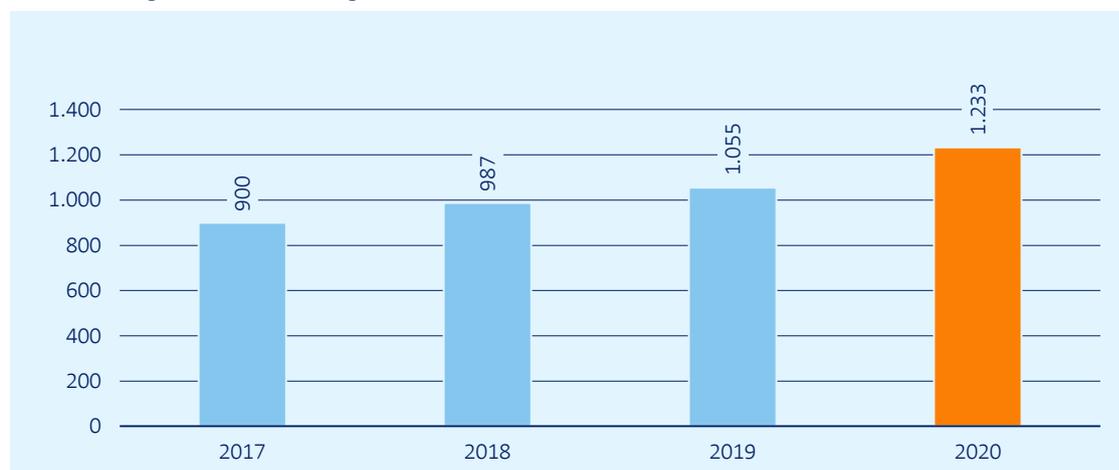
Die in 2020 angebotenen Zinssätze lagen mit durchgehend 0,00 Prozent p. a. für die 10- bis 20-jährigen Volltilgervarianten bzw. mit 0,20 Prozent p. a. für die 30-jährige Volltilgung erheblich unter dem Kapitalmarktniveau.

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

Das im Jahr 2020 abgeschlossene Darlehensvolumen übertraf mit 117,3 Mio. Euro das hohe Ergebnis des Vorjahres (110,3 Mio. Euro) um 6,4 Prozent. Die Stückzahl der Anträge verringerte sich auf 60 (Vorjahr 78). Das Zuschussvolumen steigt deutlich auf 139,4 Mio. Euro (Vorjahr 118,2 Mio. Euro).

Seit der Auflage des KommWFP im Jahr 2016 konnten bereits 4.933 Wohneinheiten gefördert werden. Das 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 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 2020 die ohnehin schon günstigen Darlehen der KfW zur energetischen Ertüchtigung auf bis zu 0,00 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.

Förderergebnis Bayerisches Modernisierungsprogramm

	2020		2019	
	Darlehenszusagen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen	Darlehenszusagen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen
Bayerisches Modernisierungs- programm	54,1	819	20,0	662

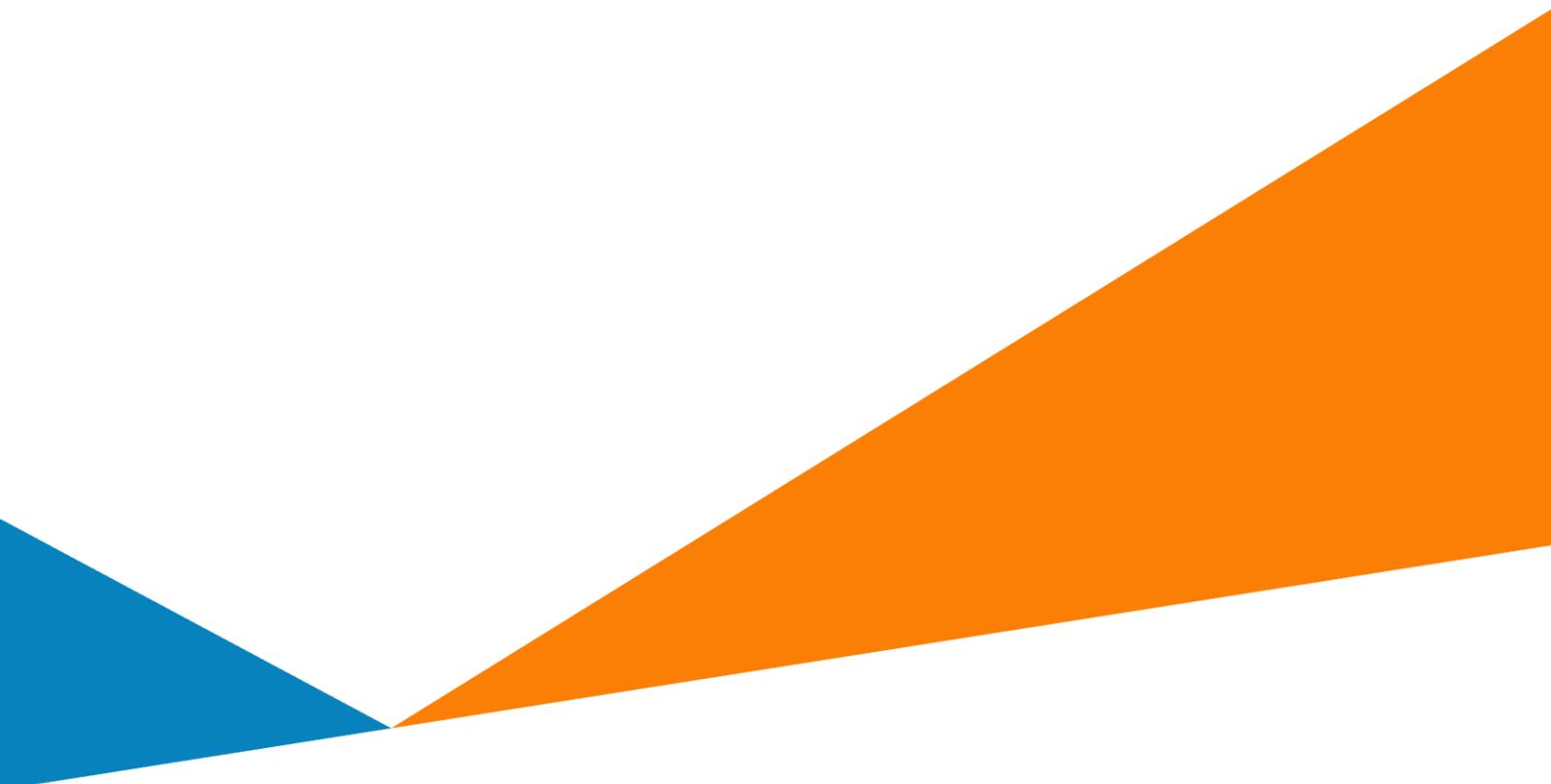
Im Bayerischen Modernisierungsprogramm wurden keine Pflegeplätze (Vorjahr 187 Pflegeplätze) in zugelassenen stationären Pflegeeinrichtungen gefördert (Vorjahr 15,3 Mio. Euro Darlehen und 0,7 Mio. Euro Zuschuss).

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

Zudem setzte die BayernLabo im Bayerischen Modernisierungsprogramm in einem eigenständigen Programmteil „Modernisieren Wohnen“ im Jahr 2020 4,2 Mio. Euro (Vorjahr 8,5 Mio. Euro) für Darlehen mit 20-jähriger Zinsbindung ein.

Foto nächste Seite:
Modernisierung der Wohnanlage Marconistraße, Augsburg.
Bauherr und Planer: Wohnbaugruppe Augsburg Leben GmbH;
Foto: Stefan Fink, Augsburg.





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.

Förderergebnis Eigenwohnraum (ohne bauliche Anpassungsmaßnahmen)

Anzahl Wohnungen	2020	2019
Bayerisches Wohnungsbauprogramm		
Neubau	402	620
Erwerb	1.062	1.258
Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm		
Neubau – Kombiförderung	296	453
Erwerb – Kombiförderung	809	901
Neubau – Einzelförderung	132	149
Erwerb – Einzelförderung	93	118

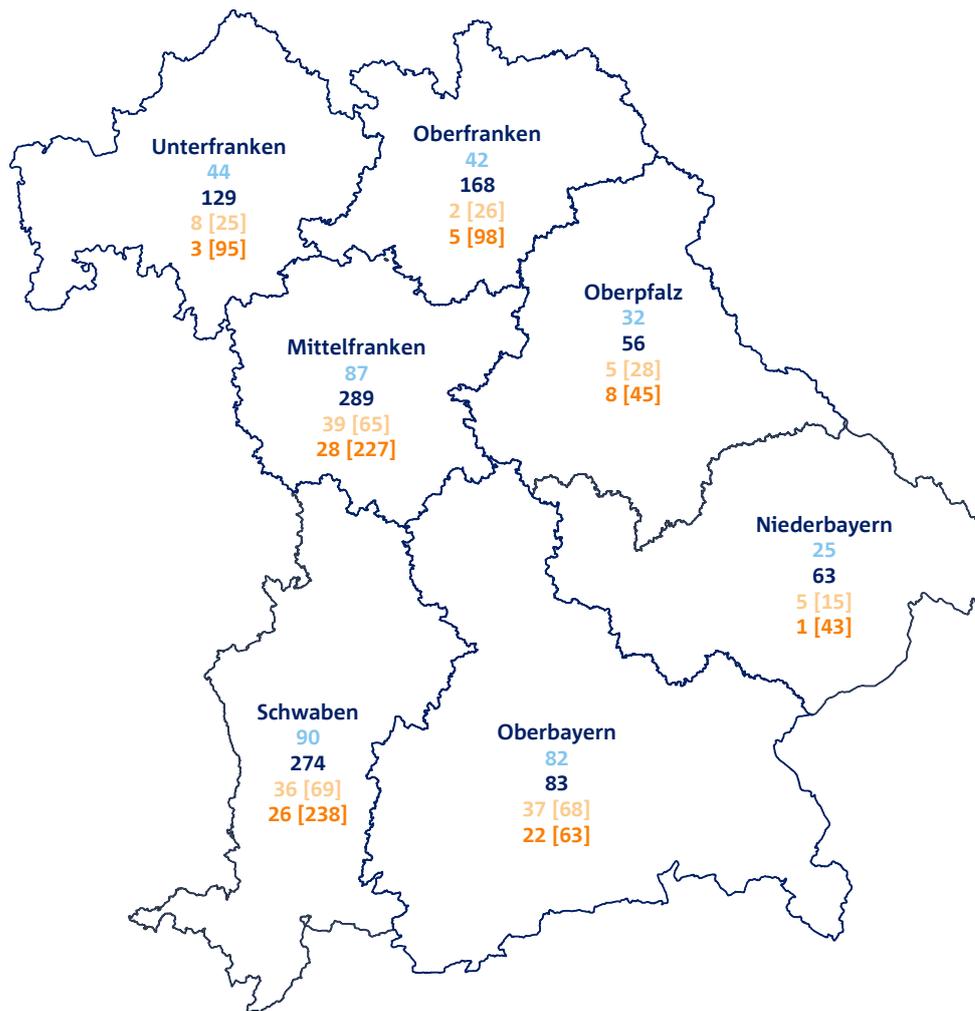
Im Jahr 2020 wurden über die BayernLabo 230,8 Mio. Euro (Vorjahr 275,5 Mio. Euro) an Darlehen zum Neubau bzw. Erwerb von Eigenwohnraum vergeben, womit insgesamt 1.689 Eigentumsmaßnahmen (Vorjahr 2.145 Eigentumsmaßnahmen) im Freistaat Bayern gefördert werden konnten. Davon entfallen 225 auf eine ausschließliche Förderung durch das Eigengeschäft und 359 auf eine alleinige Treuhandförderung. Die verbleibenden 1.105 Wohneinheiten wurden sowohl im Treuhand- als auch im Eigengeschäft gefördert.

Foto nächste Seite:
Neubau von Mietwohnungen, Prinz-Eugen-Park, München.
Bauherr: GEWOFAG Holding GmbH, München;
Planer: Pakula & Fischer Architekten GmbH, Stuttgart und Generalübernehmer B & O Service AG
mit Huber & Sohn GmbH & Co.KG; Foto: Michael Nagy, LHM.



Die nachfolgende Karte zeigt – getrennt nach Bayerischem Wohnungsbauprogramm und Bayerischem Zinsverbilligungsprogramm – die regionale Verteilung der im Jahr 2020 geförderten Wohnungen, gegliedert nach Neubau und Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum:

Regionale Verteilung der geförderten Wohnungen von selbst genutztem Wohneigentum



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

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 0,50 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. 2020 wurden für Kinder Zuschüsse in Höhe von rund 15,6 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. 2020 wurden hierfür 0,4 Mio. Euro zugesagt.

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

	2020		2019	
	Darlehenszusagen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen	Darlehenszusagen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen
Neubau	22,4	402	34,8	620
Erwerb	53,0	1.062	65,8	1.258
Insgesamt	75,4	1.464	100,6	1.878

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 sowie seit Juli 2019 die Änderung und Erweiterung von selbst genutzten Gebäuden. Es galten die auch im Bayerischen Wohnungsbauprogramm maßgeblichen Einkommensgrenzen (Seite 99). 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 2020 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 Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

	2020		2019	
	Darlehenszusagen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen	Darlehenszusagen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen
Bayerisches Zinsverbilligungs- programm				
Kombiförderung	118,8	1.105	136,6	1.354
Einzelförderung	36,6	225	38,3	267
Insgesamt	155,4	1.330	174,9	1.621

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.

Seit dem 01.09.2018 erteilt die BayernLabo im einstufigen Bewilligungsverfahren Bescheide im Namen und im Auftrag des Freistaats Bayern.

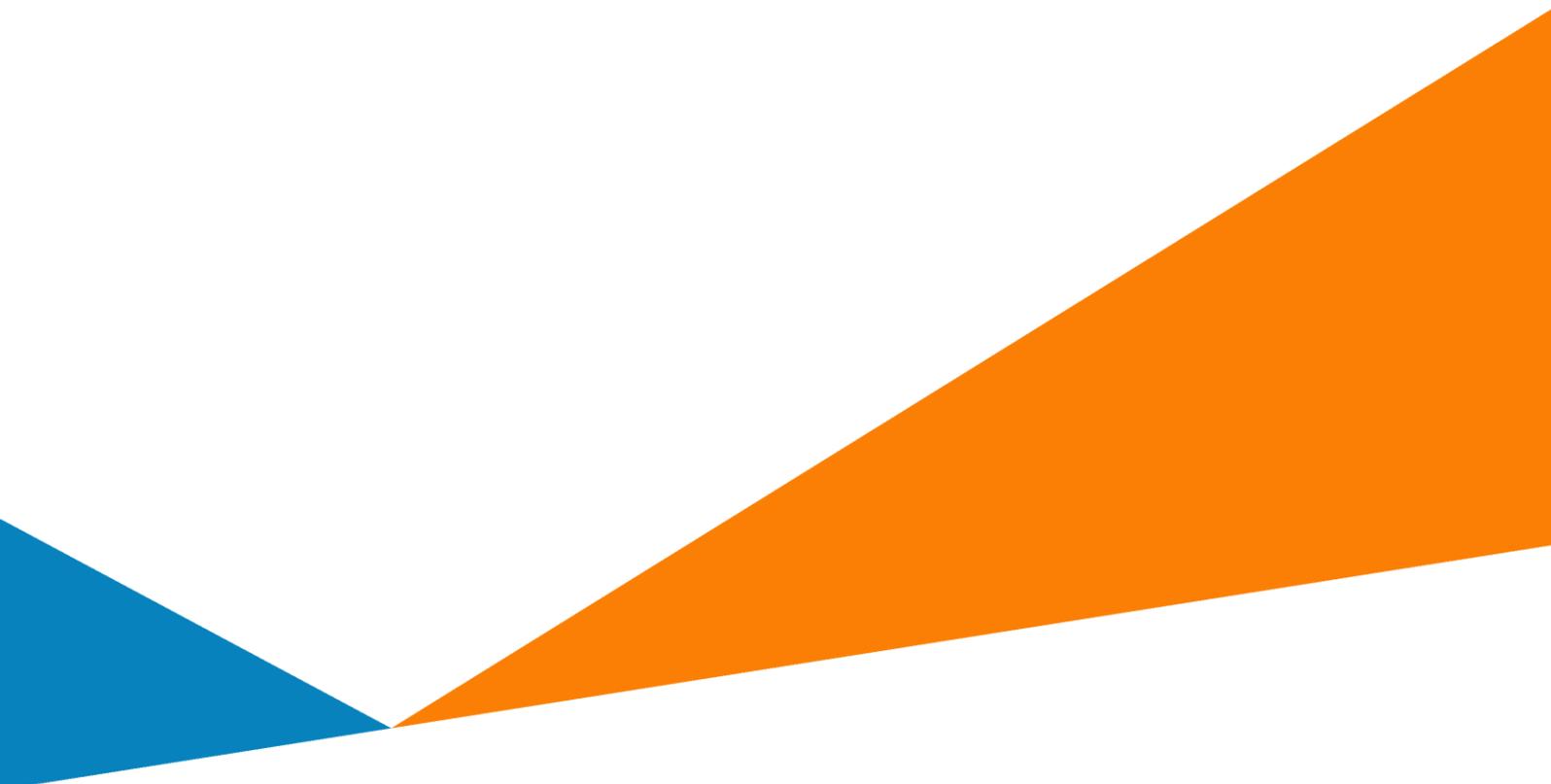
Durch das Bayerische Baukindergeld Plus erhöht der Freistaat Bayern das Baukindergeld des Bundes von 1.200 Euro pro Kind und Jahr über einen Zeitraum von zehn Jahren um zusätzlich 300 Euro pro Kind und Jahr. Im Jahr 2020 wurden 16.285 (Vorjahr 7.577) Zuwendungsbescheide in Höhe von 86,6 Mio. Euro (Vorjahr 40,3 Mio. Euro) erstellt und ausgezahlt.

Mit der Bayerischen Eigenheimzulage wird die Bildung von Wohneigentum in Bayern einmalig in Höhe von 10.000 Euro gefördert. Im Jahr 2020 wurden 24.404 (Vorjahr 10.351) Anträge für die Bayerische Eigenheimzulage mit einem Volumen von 244,0 Mio. Euro (Vorjahr 103,5 Mio. Euro) zugesagt und ausgezahlt.

Eine Antragstellung war in beiden Programmen erst nach Bezug des Objekts und nur bis zum 31.12.2020 (Auslauf der Richtlinien) direkt bei der BayernLabo möglich.

Förderergebnis Eigenheimzulage und Bayerisches Baukindergeld Plus

	2020		2019	
	Zusagen in Mio. EUR	Anzahl Bescheide	Zusagen in Mio. EUR	Anzahl Bescheide
Bayerische Eigenheimzulage	244,0	24.404	103,5	10.351
Bayerisches Baukindergeld Plus	86,6	16.285	40,3	7.577



04 Förderung von Wohnungseigentümergeinschaften

Förderung von Wohnungseigentümergeinschaften

Die BayernLabo förderte mit Unterstützung der KfW Wohnungseigentümergeinschaften, bauliche Maßnahmen zur Modernisierung, Instandsetzung und energetischen Sanierung sowie zur barrierearmen und barrierefreien Anpassung des Gemeinschaftseigentums durchzuführen.

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 2020 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 Vergabe der zinsgünstigen Darlehen erfolgt im Direktvertrieb der BayernLabo.

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

Aufgrund der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie konnte man im Jahr 2020 eine etwas verhaltene Bereitschaft zur Modernisierung und Instandsetzung der Wohnungseigentümer erkennen. Viele geplante Maßnahmen wurden daher in die Folgejahre verschoben. Das Zusagevolumen des Vorjahres 2019 in Höhe von 7,8 Mio. Euro wurde trotz dieser Umstände erreicht.

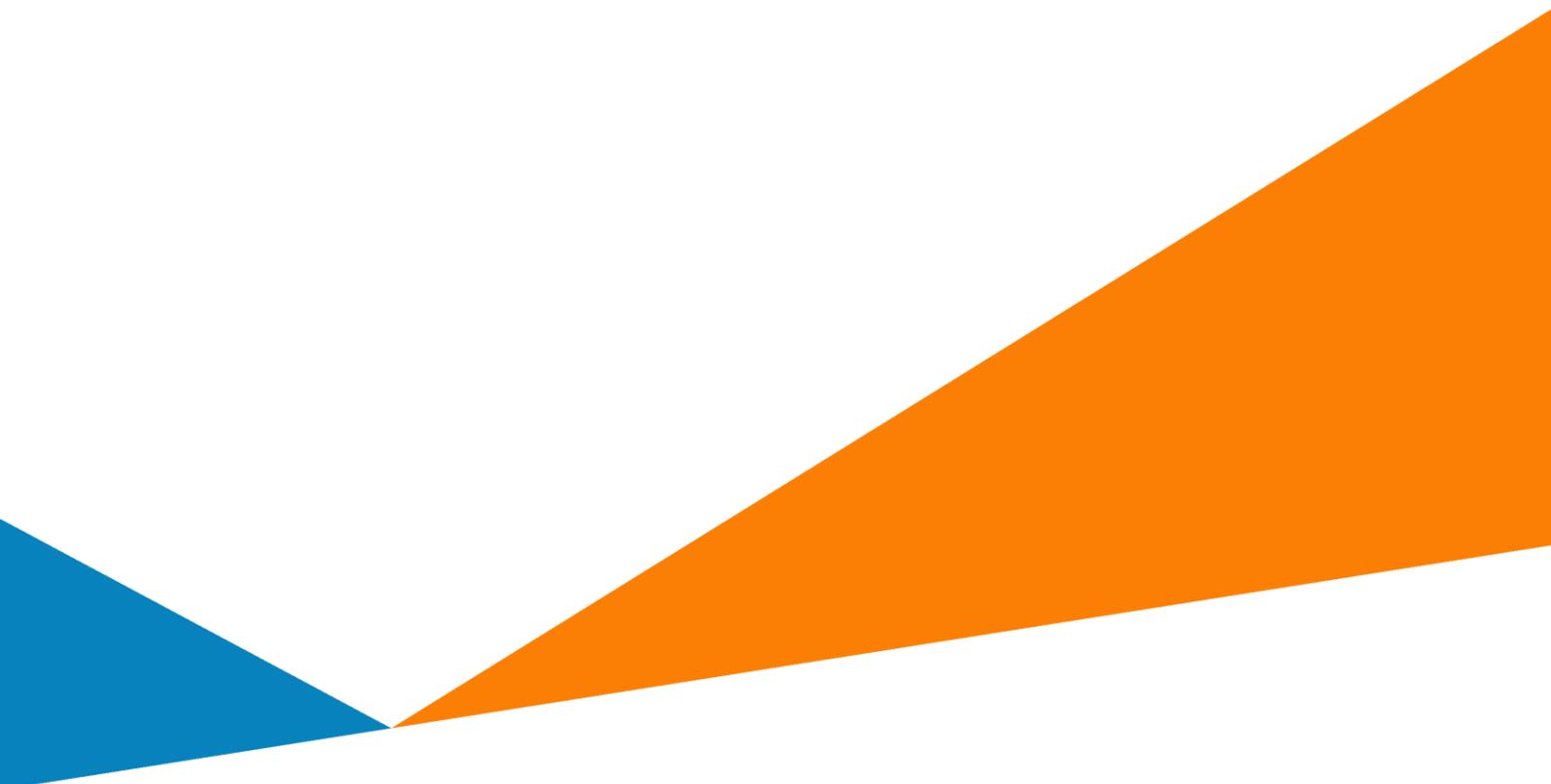


Neubau Mehrfamilienhaus, Weißenburg.
 Bauherr: Stadt Weißenburg;
 Planer: Hochbauamt der Stadt Weißenburg;
 Foto: Rudi Rengert, Nennslingen.

Förderergebnis Wohnungseigentümergeinschaften

in Mio. EUR	2020	2019
Bayerisches Modernisierungsprogramm		
„Energieeffizient Sanieren“-Kredit	2,3	2,3
Modernisieren Wohnen	5,5	5,5
Darlehen insgesamt	7,8	7,8
Anzahl geförderter Eigentümer insgesamt	484	1.417

Im Jahr 2020 wurden über die BayernLabo 7,8 Mio. Euro an Darlehen zur Modernisierung/Instandsetzung am Gemeinschaftseigentum für Wohnungseigentümergeinschaften vergeben, womit insgesamt 484 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 2020 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 2020 wurden insgesamt 9,7 Mio. Euro (Vorjahr 11,3 Mio. Euro) an Darlehen und 43,1 Mio. Euro (Vorjahr 37,5 Mio. Euro) an Zuschüssen zugesagt, womit der Bau von insgesamt 416 Wohnplätzen (Vorjahr 409 Wohnplätze) unterstützt werden konnte.

Förderergebnis Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Behindertenplan

	2020		2019	
	in Mio. EUR	Anzahl Wohnplätze	in Mio. EUR	Anzahl Wohnplätze
Darlehen im Behindertenplan für den Neubau	9,7	160 ¹	11,3	238 ¹
Darlehen insgesamt	9,7		11,3	
Zuschüsse – kombinierte Förderung	14,7	–	22,4	–
Zuschüsse – alleinige Förderung	28,4	256	15,1	171
Zuschüsse insgesamt	43,1		37,5	
Insgesamt	52,8	416	48,8	409

¹ Die Finanzierung erfolgte zu 64,0 Prozent aus öffentlichen Haushalten (17,0 Prozent Darlehen, 47,0 Prozent Zuschüsse). 28,0 Prozent waren Eigenleistungen der Träger. Sonstige Fördermittel (Aktion Mensch, ARD-Fernsehlotterie „Ein Platz an der Sonne“ usw.) betragen 8,0 Prozent.

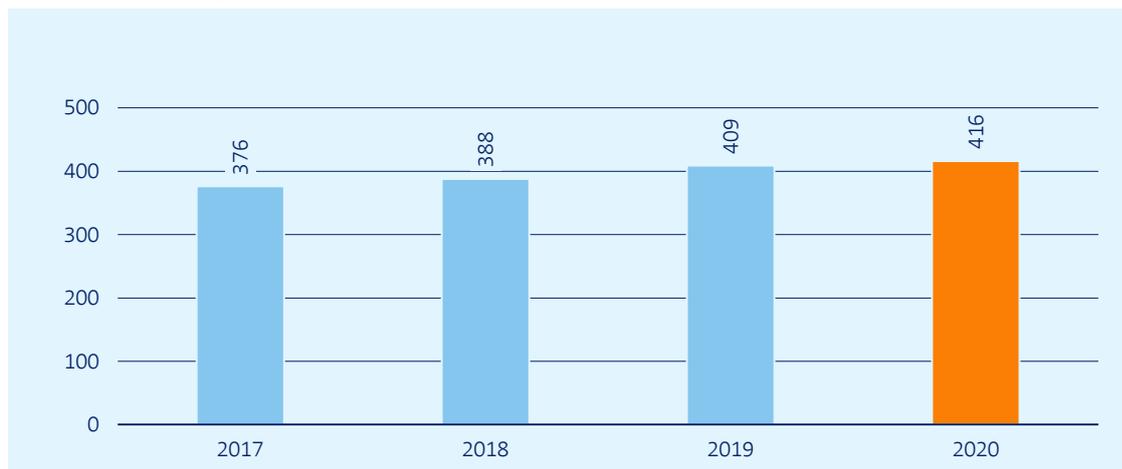
Neben den Förderdarlehen und den Zuschüssen wurden für die geförderten Wohnplätze aus öffentlichen Haushalten weitere Darlehen in Höhe von 6,5 Mio. Euro (Vorjahr Darlehen 6,7 Mio. Euro) sowie Zuschüsse in Höhe von 0,5 Mio. Euro (Vorjahr Zuschüsse 0,0 Mio. Euro) eingesetzt.

Diese zusätzliche Förderung betrug im Durchschnitt 43.819 Euro je Wohnplatz (Vorjahr 28.521 Euro je Wohnplatz).



Neubau Wohnheim für Menschen mit Behinderung,
Rain a. Lech. Bauherr: Stiftung St. Johannes, Marxheim;
Planer: UTA Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart;
Foto: Norman Radon, Ingolstadt.

Geförderte Wohnungen und Wohnplätze





06 Sonstige Fördermaßnahmen

Sonstige Fördermaßnahmen

Bauliche Anpassung für Menschen mit Behinderung (Anpassungsmaßnahmen)

Im Berichtsjahr wurden leistungsfreie Baudarlehen in Höhe von 25,1 Mio. Euro (Vorjahr 26,5 Mio. Euro) zur baulichen Anpassung von 2.904 Wohnungen (Vorjahr 3.071 Wohnungen) ausgereicht. Betroffen waren 219 Mietwohnungen (Vorjahr 226 Mietwohnungen) und 2.685 selbst genutzte Wohnungen (Vorjahr 2.845 selbst genutzte Wohnungen).

Förderprogramm von Ersatzneubauten von zugelassenen stationären Pflegeeinrichtungen

Das Förderprogramm von Ersatzneubauten von zugelassenen stationären Pflegeeinrichtungen ist zum Jahresende 2019 ausgelaufen.

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 2020 wurden 169 (Vorjahr 443) Mietwohnungen mit 36,0 Mio. Euro (Vorjahr 72,2 Mio. Euro) Darlehen und 2,9 Mio. Euro (Vorjahr 8,5 Mio. Euro) Zuschüssen gefördert.

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 2020 wurden 250 (Vorjahr 32) Mietwohnungen mit Darlehen in Höhe von 14,6 Mio. Euro (Vorjahr 4,6 Mio. Euro) gefördert.

Eigenes Obligo

In begrenztem Umfang werden Darlehen im eigenen Obligo als Zwischenfinanzierung oder als Ergänzung zu öffentlichen Förderprogrammen ausgereicht. Dies erfolgt ausschließlich an Geschäftspartner, von deren Bonität sich die BayernLabo bereits im Zusammenhang mit einer Kreditgewährung im Rahmen eines Förderprogramms überzeugen konnte. Gegenüber dem Vorjahr (32,6 Mio. Euro) verringerten sich die Zusagen im eigenen Obligo auf 20,5 Mio. Euro.

Aufgrund des niedrigen Zinsniveaus kam es bei Aufwendungsdarlehen im Berichtsjahr zu vorzeitigen Darlehensrückzahlungen vor Beginn der verzinslichen Rückzahlungsphase. Um diesen rückzahlungsbereiten Darlehensnehmern die Inanspruchnahme eines günstigeren Marktzinses zu ermöglichen, hat die BayernLabo die Fortführung des Kredits im eigenen Obligo zu günstigen Zinssätzen angeboten. Im Jahr 2020 wurden Darlehen in Höhe von 0,2 Mio. Euro (Vorjahr 0,1 Mio. Euro) umgeschuldet.



Neubau Kinderhort und Offene Ganztageschule, Vohburg.
Bauherr: Stadt Vohburg;
Planer: Raith Architekten GmbH, Kelheim;
Foto: Martin Strasser, Stadt Vohburg.

Bestandssicherung

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

So konnte im Jahr 2020 ein Volumen von rund 0,7 Mio. Euro in der Eigenwohnraumförderung und rund 2,4 Mio. Euro in der Mietwohnraumförderung vorzeitig verlängert werden.

In Zukunft wird die BayernLabo auch weiter, unter Berücksichtigung der bisher gemachten Erfahrungen, auf Nachfrage der Geschäftspartner Forward-Konditionen anbieten.

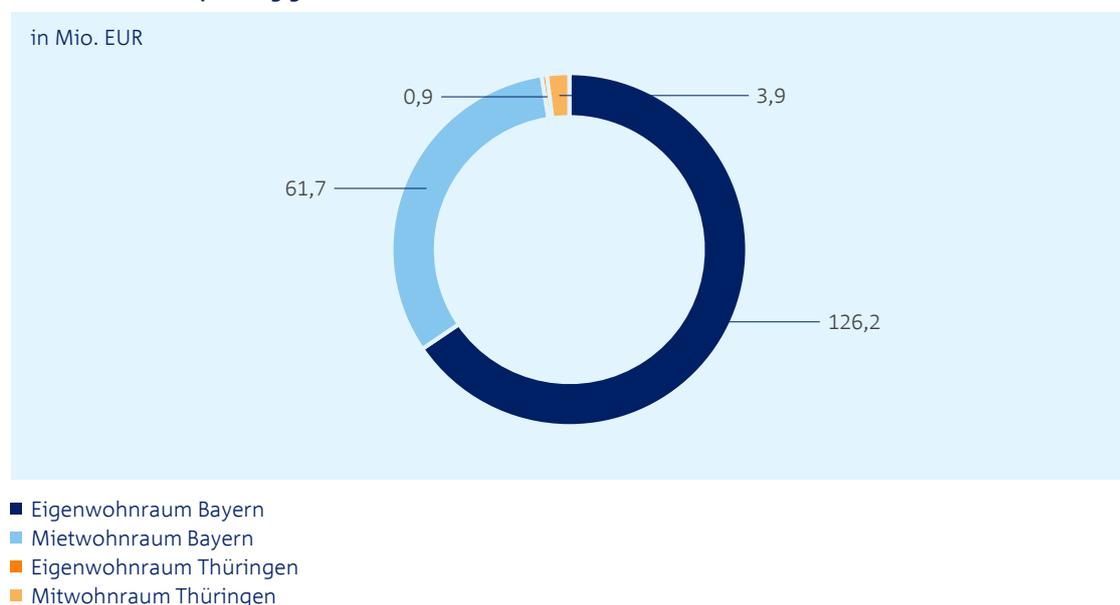
In der EOF können seit 2018 bei geförderten Wohnungen, deren Bindungen binnen fünf Jahren auslaufen, die bestehenden Restvaluten zu Vorzugskonditionen von 1,75 Prozent verlängert werden, wenn eine Mietpreis- und Belegungsbindung für weitere 15 Jahre eingegangen wird.

Konditionsanpassungen

Trotz der derzeit herausfordernden Marktsituation konnten im Berichtsjahr bei Zinsbindungs-ende dank einer attraktiven Konditionengestaltung Darlehen mit einem Darlehensrest in Höhe von 192,7 Mio. Euro (Vorjahr 174,5 Mio. Euro) gehalten werden. Dies entspricht im bayerischen Geschäft einer Haltequote von 56,4 Prozent (Vorjahr 54,1 Prozent) der zur Zinsanpassung anstehenden Darlehen. Im thüringischen Geschäft waren dies 88,6 Prozent (Vorjahr 69,0 Prozent).

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

Nach Konditionsanpassung gehaltene Darlehensreste



Darüber hinaus wurde bei einigen Treuhanddarlehen des sogenannten dritten Förderwegs im Rahmen der Förderrichtlinien der Zinssatz angehoben. Hiervon war ein Darlehensrest von 57,1 Mio. Euro (Vorjahr 93,1 Mio. Euro) betroffen, wovon 45,2 Mio. Euro (Vorjahr 72,4 Mio. Euro) gehalten werden konnten. Das entspricht einer Haltequote von 79,2 Prozent (Vorjahr 77,8 Prozent).

Foto nächste Seite:
Neubau Wohnheim für Menschen mit Behinderung sowie Tagesstruktureinrichtung für ältere Menschen mit Behinderung, Ochsenfurt. Bauherr: Mainfränkische Werkstätten GmbH, Würzburg;
Planer: Blum Dietz GmbH Planung + Architektur, Kitzingen;
Foto: Anja Gropp, Würzburg.





07 Das Staats- und Kommunalkreditgeschäft

Das Staats- und Kommunalkreditgeschäft

Mit einem Anteil von 41,9 Prozent (Vorjahr 42,4 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 primär 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 kommunale Förderkredite angeboten.

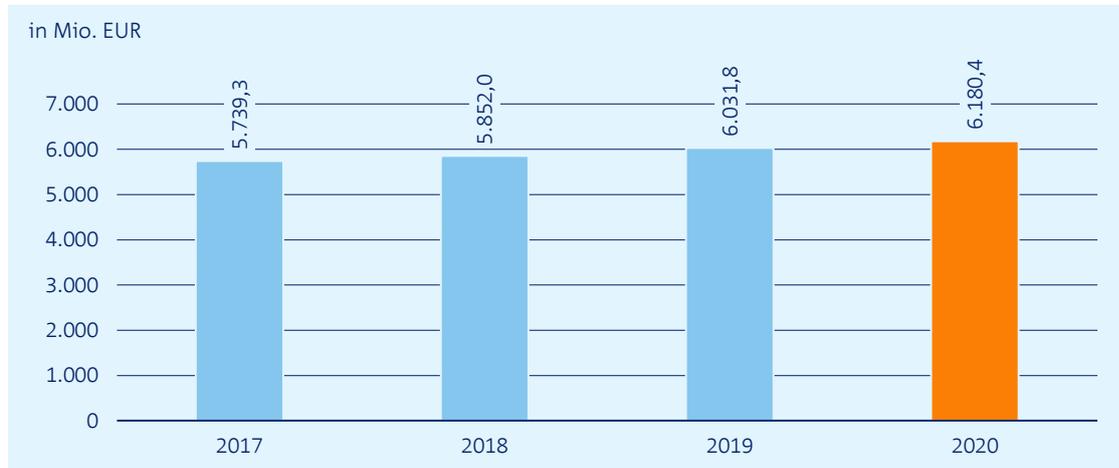
Klassische Kommunalkredite können dabei nicht nur für Kreditneuaufnahmen, sondern auch zur Umschuldung bestehender Kredite eingesetzt werden.

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 nicht nur bei kommunalen Förderkrediten, sondern auch bei klassischen Kommunalkrediten.

Mit einem Darlehensrest von insgesamt rund 6,2 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 2020 insgesamt 878,8 Mio. Euro (Vorjahr 737,8 Mio. Euro).

Kommunalkreditbestand der BayernLabo

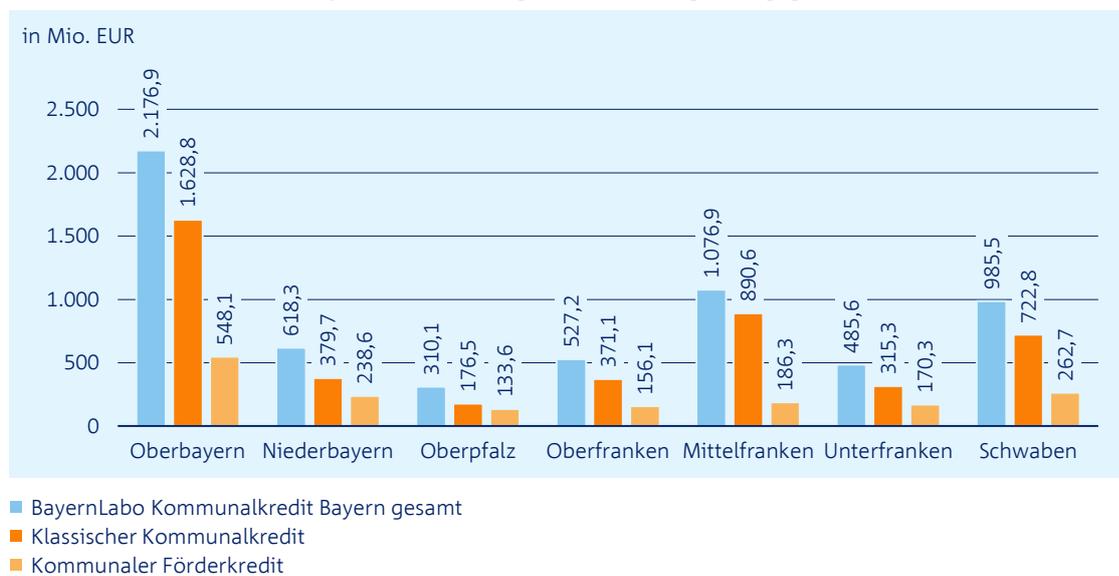


Ohne Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP).

Die regionale Gliederung des Kreditbestands im Kommunalkreditgeschäft der BayernLabo unterstreicht die breite Inanspruchnahme des Angebots durch Kommunen in allen Regierungsbezirken und spiegelt die erfolgreiche Auftragserfüllung der BayernLabo als Kommunalkredit- und Förderbank des Freistaats Bayern wider. Die unterschiedliche Intensität der Inanspruchnahme ist dabei Ausdruck des regional unterschiedlich ausgeprägten Nachfrageverhaltens.

Über 75 Prozent der bayerischen Bürgerinnen und Bürger kommen so in den Genuss von Investitionen, die die BayernLabo mitfinanziert hat.

Kommunalkreditbestand der BayernLabo nach Programmen und Regionen gegliedert



Eventuelle Abweichungen in der Summe sind rundungsbedingt.

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)

Die Abschlüsse mit den bayerischen Kommunen im klassischen Kommunalkredit lagen 2020 mit 710,6 Mio. Euro deutlich über Vorjahresniveau (552,9 Mio. Euro) und erreichen damit den höchsten Stand seit 2011. Das Abschlussvolumen erhöht sich in Folge der Covid-19-bedingt stark gestiegenen Nachfrage, insbesondere der großen Städte. Die durchschnittliche Zinsbindung bleibt mit rund 15,4 Jahren weiter hoch, aber unter dem Vorjahr (17,8 Jahre). Die BayernLabo bietet Zinsbindungen/Laufzeiten bis zu 30 Jahren an.

Sanierung Johann-Michael-Sailer-Gymnasium, Dillingen a. d. Donau.
Bauherr: Landratsamt Dillingen a. d. Donau;
Planer: Dömges Architekten AG, Regensburg;
Foto: Landratsamt Dillingen a. d. Donau.

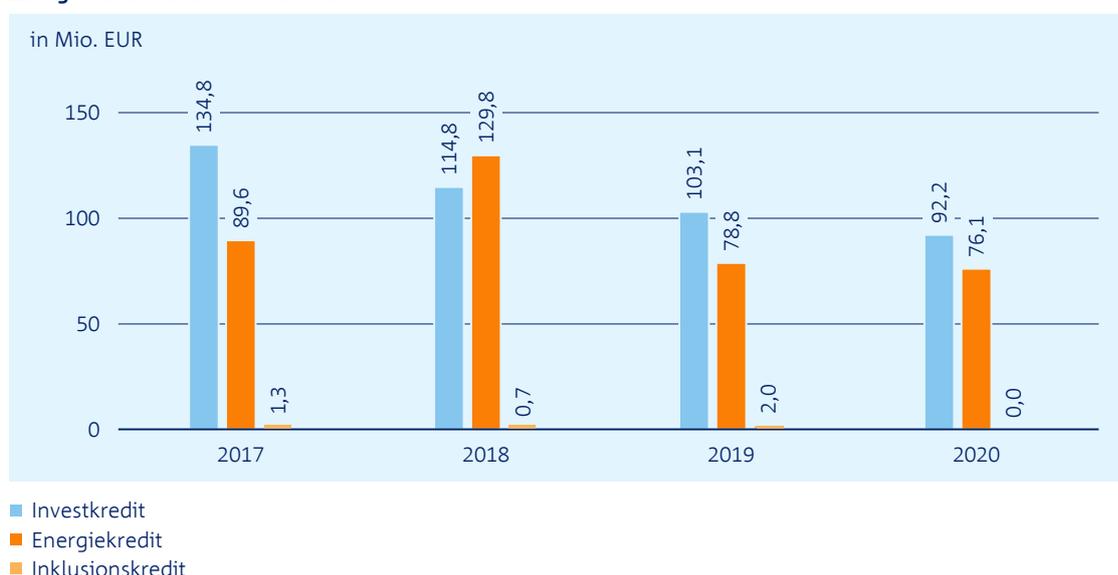


Kommunale Förderkredite in Zusammenarbeit mit der KfW

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

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

Zusagen kommunale Förderkredite



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 zugrundeliegenden Programm IKK (Investitionskredit Kommunen) ermäßigte die BayernLabo im Jahr 2020 auf maximal 0,0 Prozent p. a. für die ersten zehn Jahre der Kreditlaufzeit.

Der Investkredit Kommunal Bayern behauptet seine Stellung als meist nachgefragter Förderkredit in Zusammenarbeit mit der KfW. Das Zusagevolumen erreicht mit 92,1 Mio. Euro jedoch nicht ganz das Vorjahresniveau (Vorjahr 103,1 Mio. Euro).

Seit der Auflage des Kreditprogramms im Jahr 2009 beläuft sich das zugesagte Volumen auf 1.736,4 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 zugrundeliegenden Programm IKK – Energieeffizient Bauen und Sanieren wurde 2020 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.

Der Energiekredit Kommunal Bayern ist mit 76,1 Mio. Euro (Vorjahr 79,8 Mio. Euro) kaum verändert. Davon entfielen 59,1 Mio. Euro auf den Bereich Neubau und 17,0 Mio. Euro auf die Sanierung von Nichtwohngebäuden.

Insgesamt wurden seit Auflage des Programms (April 2011) Energiekredite in Höhe von 724,2 Mio. Euro zugesagt.

Eine Fortführung des Programms über den 30.06.2021 hinaus im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) wird aktuell mit der KfW diskutiert.

Foto nächste Seite:
Neubau Rathaus Euerdorf Innenhof. Bauherr: Markt Euerdorf.
Planer: Lieb + Lieb Architekten, Freudenstadt;
Foto: Verwaltungsgemeinschaft Euerdorf.



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 zugrundeliegenden KfW-Programm IKK – Barrierearme Stadt für die ersten zehn Jahre der Kreditlaufzeit auf maximal 0,00 Prozent p. a.

Das Programm Inklusionskredit Kommunal Bayern wurde 2020 erstmals nicht in Anspruch genommen. 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

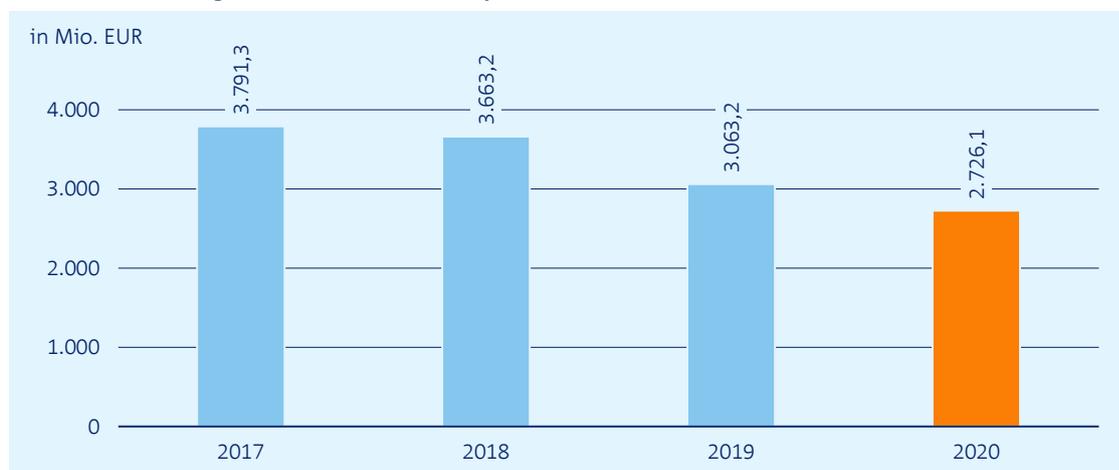


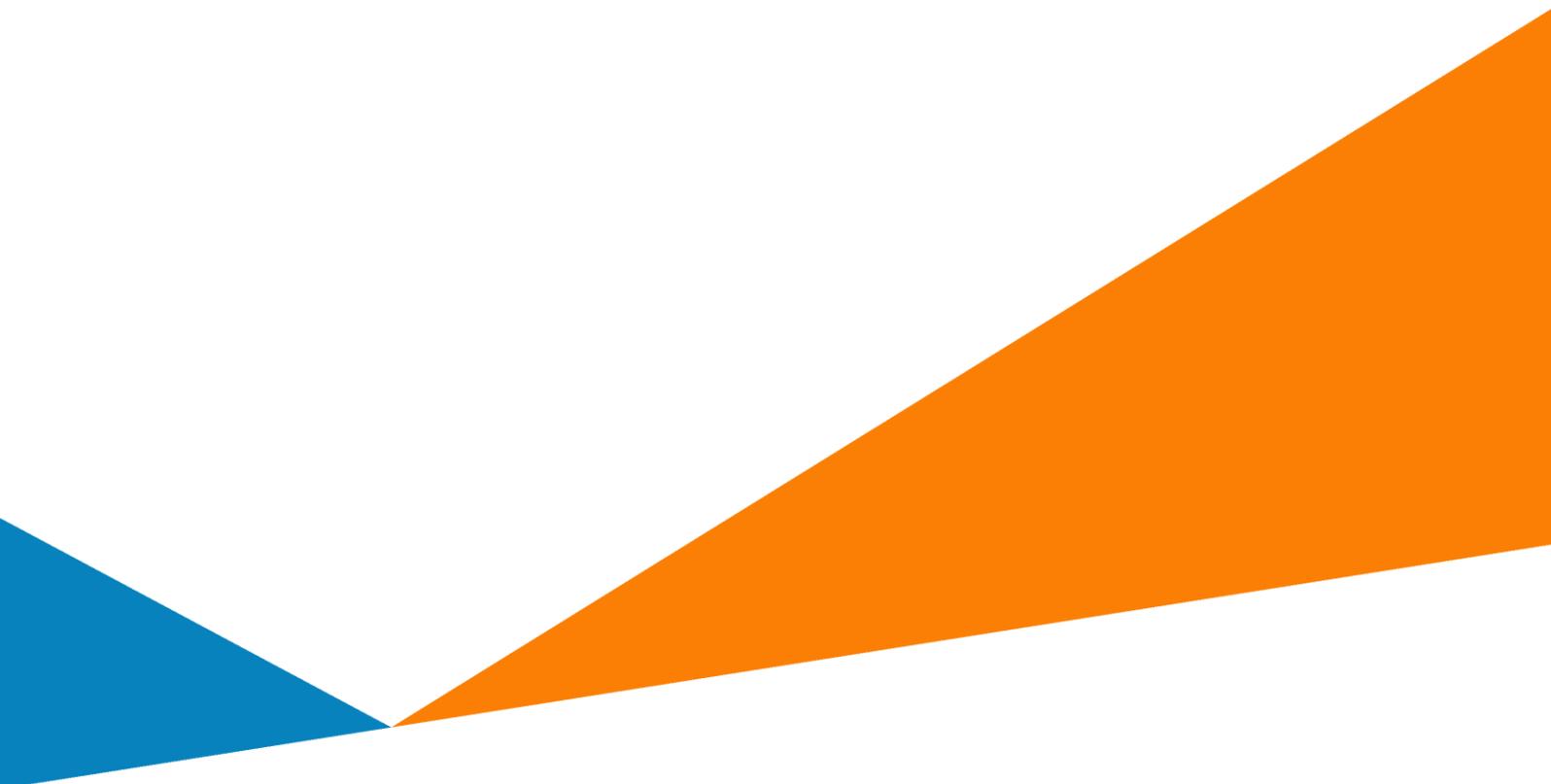
Erweiterung Kindergarten Sonnenschein, Vohburg.
Bauherr: Stadt Vohburg;
Planer: Architekturbüro Finsterer, Geisenfeld;
Foto: Martin Strasser, Stadt Vohburg.

Staatskreditgeschäft

Die BayernLabo steht dem Freistaat Bayern neben der BayernLB als Hausbank zur Seite und hat an den Freistaat Bayern Schuldscheindarlehen in Höhe von 2.726,1 Mio. Euro ausgereicht. Erstmals seit 2014 wurde in 2020 ein Schuldscheindarlehen in Höhe von 150 Mio. Euro mit dem Freistaat Bayern abgeschlossen.

Bestandsentwicklung Staatskredite Freistaat Bayern





08 Finanzbericht

Finanzbericht

Geschäftsstruktur

Geschäftsmodell

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

Einbindung der BayernLabo in die BayernLB-Gruppe



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

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

Strategische Ziele



-
- Stabilisierung der Wohnraumförderung in Bayern durch kontinuierliche Bereitstellung der aus eigenen Mitteln der BayernLabo befristeten zinsverbilligten Eigenmittelprogramme „Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm“, „Bayerisches Modernisierungsprogramm“ sowie durch Auflage eines staatlich verbürgten Fördermittelkontingents im Zweckvermögen. Zusätzlich werden Förderkredite aus dem Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm zur Verfügung gestellt.
 - Auflage neuer nachhaltiger Förderprogramme in der Wohnraum- und Kommunalfinanzierung im Rahmen der Vorgaben des Gesetzes der Bayerischen Landesbank (BayLaBG) und Verständigung II, soweit der Freistaat Bayern neue Förderaufgaben im Rahmen des gesetzlichen Aufgabenkataloges auf die BayernLabo überträgt.
 - Ausbau 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.
 - Unterstützung der Erfüllung der Nachhaltigkeits- und Klimaziele des Freistaats Bayern.

Steuerung und Kontrolle

Aufbau der Risikosteuerung

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

Managementstruktur



Der Aufsichtsrat überwacht und berät den Vorstand der BayernLB. Aus seiner Mitte wurde für Angelegenheiten der BayernLabo der BayernLabo-Ausschuss gebildet. Dieser nimmt im Hinblick auf die BayernLabo alle Zuständigkeiten des 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 Boards unterstützt. Die BayernLabo berichtet dem BayernLabo-Ausschuss regelmäßig über die Geschäftsentwicklung und ihren Risikostatus. Die Überwachung und das Reporting der Risiken erfolgen direkt durch die BayernLB. Leistungs- und prozessorientierte Risiken (Planung und Entwicklung des Jahresergebnisses, des Neugeschäfts, des Darlehensbestands, des Investitions- und Risikoaktiva-Budgets) werden durch den Vorstand der BayernLB und die Geschäftsleitung der BayernLabo gesteuert.

Organisation des Risikomanagements

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

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 Covid-19-Virus ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Rechnungslegung der BayernLabo zum Stichtag 31.12.2020.

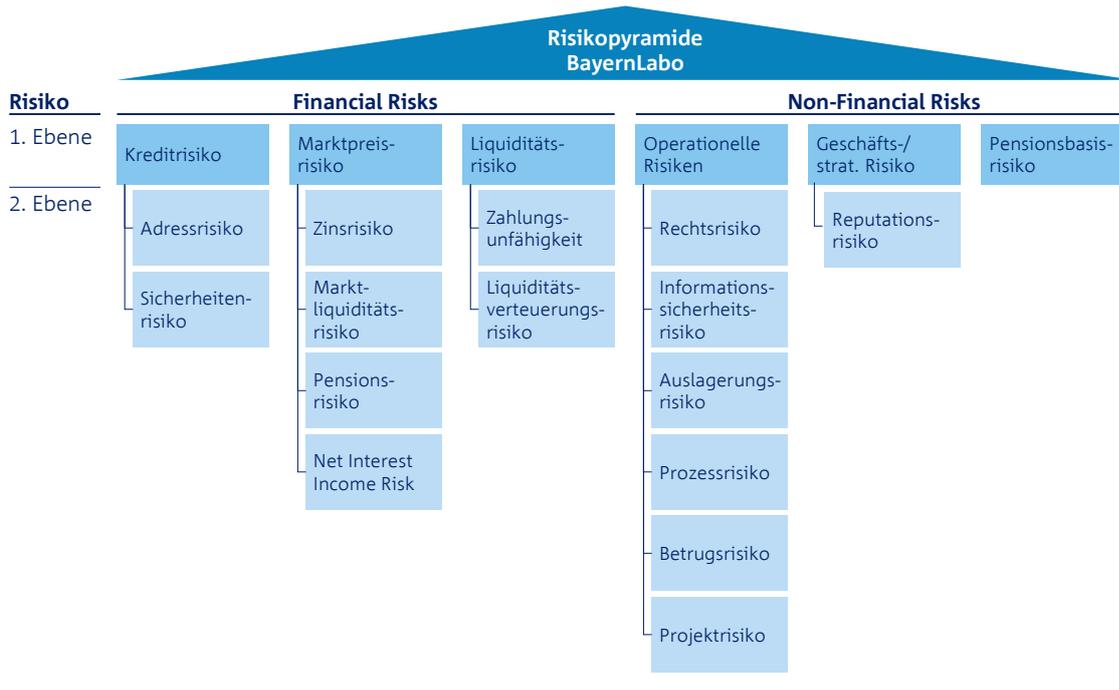
Risikotragfähigkeit

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):

Risikofelder



Hinsichtlich der Entwicklung der Covid-19-Pandemie auf die Risikosituation der BayernLabo sei vorweggenommen, dass es derzeit keine wesentlichen Auswirkungen auf die Risikoarten gibt. Einschränkungen im Geschäftsbetrieb, z. B. aufgrund Covid-19-Erkrankungen bzw. Maßnahmen zur Einhaltung von Hygieneregeln, sind nur unwesentlich gegeben. Weitere Einschränkungen werden bei Fortbestand der derzeitigen Lage auch nicht erwartet.

Kreditrisiko

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

Das Kreditgeschäft der BayernLabo setzt sich aus Darlehen im Treuhandgeschäft, staats- und kommunalverbürgten Darlehen, Schuldscheindarlehen an den Freistaat Bayern sowie Kommalkrediten und Darlehen im eigenen Obligo zusammen. Der weit überwiegende Teil der von der BayernLabo ausgereichten Förderkredite entfällt auf das Treuhandgeschäft Bayern und Thürin-

gen, 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 vor allem bei Krediten im eigenen Obligo mit einem Gesamtvolumen von 273,3 Mio. Euro (inklusive offener Zusagen von 20,2 Mio. Euro), d. h. einem Anteil von 1,8 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 2020 musste keine Einzelwertberichtigung im eigenen Obligo gebildet werden.

Auswirkungen der Covid-19-Pandemie

Im Hinblick auf die Covid-19-Situation ergeben sich für die BayernLabo insgesamt nur geringe Auswirkungen für das Adressrisiko. Seit April 2020 bietet die BayernLabo ihren Kunden in Abstimmung mit den Freistaaten Bayern und Thüringen sechs unterschiedliche Maßnahmen an. Diese umfassen die Stundung der Darlehensleistung für Verbraucher nach dem Covid-19-AG, Zahlungsaufschübe von bis zu 48 Monaten sowie Tilgungsreduzierungen bzw. -aussetzungen.

Marktpreisrisiko

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

Das Marktpreisrisiko der BayernLabo umfasst insbesondere Zinsänderungsrisiken, die bei den Geschäften entstehen, bei denen die BayernLabo Kredite gewährt, für die sie auf eigenes Risiko am Geld- oder Kapitalmarkt (einschließlich der Refinanzierung aus Globaldarlehen mit KfW oder Landwirtschaftlicher Rentenbank) Gelder aufnehmen muss, und aus den Kursänderungen bei Wertpapieren des Bundes, der Länder sowie von Förderbanken und des Europäischen Stabilitätsmechanismus (ESM) und der Europäischen Investitionsbank (EIB) im Liquiditätsportfolio.

Die aus den Pensionsverpflichtungen der BayernLabo resultierenden Zinsänderungsrisiken wurden im Vorjahr bei der Quantifizierung der Pensionsrisiken berücksichtigt. Zum 31. Dezember 2020 werden diese jedoch zusammen mit den Marktpreisrisiken aus dem Planvermögen des CTA unter Berücksichtigung von Korrelations-/Diversifikationseffekten ebenfalls in den Ausweis der Marktpreisrisiken einbezogen.

Hierdurch konnte gesamtheitlich betrachtet der ökonomische Risikokapitalbedarf für die BayernLabo deutlich verringert werden.

Foto nächste Seite:
Neubau Mietwohnungen, Regensburg.
Bauherr: Verein zweites LEBEN e.V.;
Planer: donhauser postweiler architekten, Regensburg;
Foto: Fotodesign Herbert Stolz, Regensburg.



Liquiditätsrisiko

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

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

Operationelle Risiken

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

Geschäfts- und strategische Risiken

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

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

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.

Pensionsbasisrisiko

Das Risiko der BayernLabo aus Pensionsverpflichtungen wird gesondert gerechnet, erfasst und limitiert. Das Limit für das verbleibende Pensionsbasisrisiko wurde aufgrund der Berücksichtigung der aus dem Planvermögen des CTA und den Pensionsverpflichtungen resultierenden Marktpreisrisiken im Geschäftsjahr 2020 angepasst und das Limit entsprechend reduziert. Seither enthält es ausschließlich die Auswirkungen von unerwarteten Trendfaktoränderungen (z. B. Tarifrend, Kosten der medizinischen Versorgung) und weiteren Berechnungsgrundlagen (Lebenserwartung, Sterbetafel).

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 2020 trotz des Einbruchs des gesamtwirtschaftlichen Wachstums im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie und einer unverändert niedrigen Zinssituation von einem erfreulich hohen Niveau bei den Baugenehmigungen (Anstieg um 2,9 Prozent) und deutlich erhöhten Zusagen der Fördermittel für den Wohnungsbau geprägt.

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Wirtschaftsentwicklung in Deutschland stand 2020 ganz im Zeichen der Covid-19-Pandemie. Zum Jahreswechsel 2019/20 noch auf die Region Wuhan in China beschränkt, gelangte der Virus Ende Januar nach Deutschland. Infolge der zunehmenden globalen Verbreitung der Infektionskrankheit beschloss die Bundesregierung im März, die berufliche und private Reisetätigkeit deutlich zu limitieren und schließlich auch das Sozialleben und die Geschäftstätigkeit innerhalb der deutschen Grenzen stark einzuschränken (Lockdown). Zur Abmilderung der Härten für Wirtschaft und Bevölkerung wurden umfangreiche staatliche Hilfsprogramme aufgelegt, die Insolvenzantragspflicht wurde ausgesetzt. Der Rückgang der Infektionszahlen ermöglichte erste, schrittweise Lockerungen ab Ende April. Ein Wiederanstieg der Fallzahlen führte ab Anfang November zu einem zweiten, sogenannten Lockdown light, der zum Jahresende hin zu einem vollen Lockdown ausgeweitet wurde.

Die Auswirkungen der Pandemie auf die deutsche Wirtschaftsleistung waren massiv. Die Jahreswachstumsrate des realen Bruttoinlandsprodukts lag 2020 mit –5,3 Prozent (arbeitstäglich bereinigt, zum Vorjahr) nur unmerklich unter dem während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2009 erlittenen Einbruch von 5,6 Prozent. Dem Verlauf der Pandemie in Deutschland entsprechend, setzte dabei nach einem stark negativen zweiten Quartal in der zweiten Jahreshälfte eine spürbare, aber ungleichmäßige Erholung ein. Besonders negativ wirkte sich die Krise trotz einer massiven Ausweitung des Staatskonsums und der staatlichen Stützungsmaßnahmen für die Unternehmen auf die Investitionstätigkeit aus. Auch der Handelsstreit zwischen den USA und China sowie der Brexit-Prozess belasteten das Investitionsklima. Der Außenhandel – langjährige Triebfeder der Investitionstätigkeit – erzielte einen deutlich negativen Wachstumsbeitrag; die Störung der internationalen Transportwege und die deutsche Spezialisierung auf hochpreisige Investitionsgüter und die zyklische Autoindustrie belasteten die Exporte deutlich stärker als die Importe.

Lediglich die Bauinvestitionen erwiesen sich angesichts der wenig eingeschränkten Bautätigkeit und der in vielen Segmenten unverändert steigenden Immobilienpreise als resilient und expandierten spürbar. Auch der Privatverbrauch wurde von der Pandemie stark gebremst. Wengleich sich die Verfügbaren Einkommen als recht stabil erwiesen, sorgte die Verbreitung von Covid-19 für erhöhte Ersparnis und dämpfte den Konsum. Betroffen waren durch die physischen Kontaktbeschränkungen vor allem der stationäre Einzelhandel, die Gastronomie und der Tourismussektor, während Onlinehandel und Logistik sogar eine Sonderkonjunktur erlebten.

Das von den Unternehmen umfassend in Anspruch genommene Instrument der Kurzarbeit verhinderte auf dem Arbeitsmarkt eine deutlich stärkere Eintrübung. Die Arbeitslosenquote stieg im Jahresverlauf dennoch saisonbereinigt auf 6,1 Prozent an.

Der Preisdruck hat angesichts der tiefen Rezession in Deutschland spürbar nachgelassen. Die Verbraucherpreise lagen 2020 nur 0,5 Prozent über Vorjahresniveau. Insbesondere der stark auf die globale Rezession reagierende Rohölpreis Brent, dessen Preis im März unter 20 US-Dollar je Barrel lag, hat dämpfend auf die Teuerung gewirkt. Hinzu kamen Sondereffekte wie die Anfang Juli einsetzende, bis Jahresende 2020 befristete Senkung der Mehrwertsteuer um 3 Prozentpunkte. Zwar dürfte die Pandemie mittelfristig durch regionalere Lieferketten und den möglicherweise dauerhaften Abbau von Produktionskapazitäten in einzelnen Branchen preisstärkend wirken. Kurzfristig wurde die Inflation aber eindeutig belastet und das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (EZB) wurde damit deutlich unterschritten.

Die Geldpolitik hat in der Pandemie 2020 mit einer starken Ausweitung des geldpolitischen Impulses reagiert. Während die EZB die Leitzinsen im Kalenderjahr 2020 nicht angetastet hat, wurde das Ende 2019 eingeführte Asset Purchase Programme (APP), das unbefristete Anleihekäufe in einem monatlichen Umfang von 20 Mrd. Euro vorsah, im März mit einem zusätzlichen Volumen von 120 Mrd. Euro für das Jahr 2020 ausgestattet. Daneben führte man das Pandemic Emergency Purchase Programme (PEPP) ein, in dem nach einigen Ausweitungen mittlerweile ein Volumen von insgesamt 1.850 Mrd. Euro befristet bis Frühjahr 2022 ebenfalls für Anleihekäufe privater und öffentlicher Schuldner zur Verfügung steht und das bei der Auswahl der Wertpapiere weniger Rücksichtnahme auf den Kapitalschlüssel der EZB verlangt. Damit lassen sich vor allem die am heftigsten von der Pandemie betroffenen südeuropäischen Länder unterstützen. Darüber hinaus hat die EZB zusätzliche Liquiditätsfazilitäten eingeführt, Targeted Longer-Term Refinancing Operations (TLTRO III), von denen die Banken vor allem bei einer Aufrechterhaltung der Kreditvergabe an Haushalte und Unternehmen profitieren.

Die Wirtschaftsleistung in Bayern ist trotz hoher Fallzahlen, einer restriktiveren Covid-19-Politik der Staatsregierung und eines starken Fokus auf die konjunktursensible Automobilindustrie im ersten Halbjahr 2020 nur leicht überdurchschnittlich gefallen. Dabei kam dem Freistaat der hohe Exportanteil wirtschaftlich robuster Auslandsmärkte wie China und Osteuropa zugute. Auch die Hilfsprogramme der bayerischen Regierung halfen, die Folgen der Pandemie für kleine und mittlere Unternehmen abzufedern.

Das Bauhauptgewerbe war auch im Covid-19-Jahr 2020 eine tragende Säule der bayerischen Wirtschaft, welches auch 2020 steigende Umsätze, eine hohe Kapazitätsauslastung und Auftragsgänge auf Vorjahresniveau verbuchen konnte. Trotz der leichten Einschränkungen in der Bau-tätigkeit durch die Einhaltung der erarbeiteten Hygienekonzepte, aktiven Covid-19-Fällen und Verzögerungen in Bau- und Planungsämtern konnten rund 64.000 neue Wohnungen in Bayern errichtet werden. In München wurden im Jahr 2020 mit 8.289 fertiggestellten Wohnungen der höchste Wert in den letzten 30 Jahren erreicht.

Auf dem Arbeitsmarkt konnte der Freistaat bei einer Arbeitslosenquote von nur 3,6 Prozent seine Spitzenposition innerhalb Deutschlands verteidigen.

Trotz der Covid-19-Pandemie und der damit verbundenen massiven gesamtwirtschaftlichen Abschwächung sowie des schwierigen Marktumfelds bleibt die andauernde Bereitschaft, in den

Wohnungsbau und in kommunale Einrichtungen zu investieren, unverändert bestehen. So setzte sich die anhaltende positive Tendenz bei den Wohnungsbaugenehmigungen in Bayern fort. Im Berichtsjahr wurden für 77.743 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt oder Genehmigungsfreistellungsverfahren abgeschlossen; im Vorjahr waren es 75.542. Somit wurde die jährliche Vorgabe von 70.000 Baugenehmigungen wiederum übertroffen.

Mit dem Ziel, 28.000 neue staatlich finanzierte oder geförderte Mietwohnungen zu schaffen, wurde im September 2015 der „Wohnungspakt Bayern“ gemeinsam vom Staat, 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 zunächst um weitere vier Jahre verlängert und soll bis 2025 fortgeführt werden. Mit der dritten Säule (Säule III) wird der Ausbau der staatlichen Wohnraumförderung vorangetrieben. Hierbei werden Mietwohnneubauten für Sozialwohnungsberechtigte sowie Studentenwohnheimplätze gefördert.

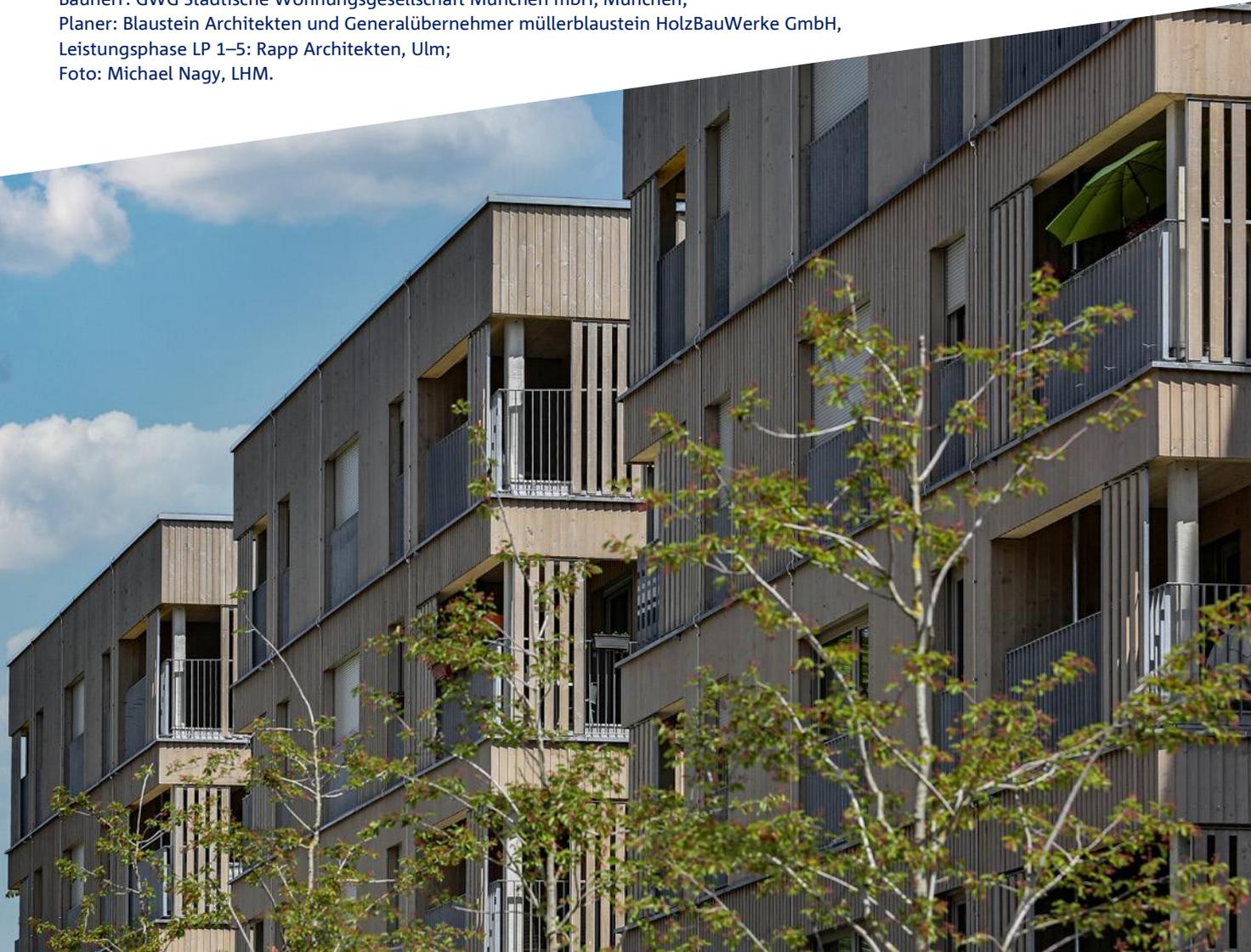
Neubau von Mietwohnungen, Prinz-Eugen-Park, München.

Bauherr: GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH, München;

Planer: Blastein Architekten und Generalübernehmer müllerblastein HolzBauWerke GmbH,

Leistungsphase LP 1–5: Rapp Architekten, Ulm;

Foto: Michael Nagy, LHM.

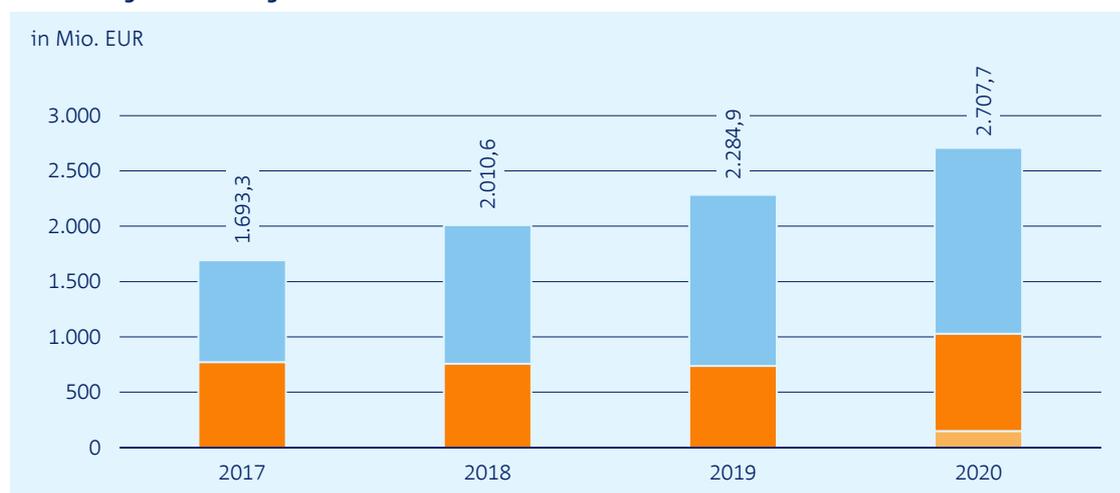


Darüber hinaus hat die Bayerische Staatsregierung im Jahr 2018 ein Maßnahmenpaket für mehr Wohnungen verabschiedet, um die angespannte Wohnungssituation mit den steigenden Immobilien- und Mietpreisen zu entlasten. Neben einer Vielzahl von Maßnahmen wurden das Bayerische Baukindergeld Plus und die Bayerische Eigenheimzulage eingeführt, welche die BayernLabo für das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr bewilligt und abwickelt.

Neuzusagen

Im Jahr 2020 hat die BayernLabo Zusagen und Zuschüsse in Höhe von insgesamt 2.707,7 Mio. Euro bewilligt.

Entwicklung der Neuzusagen und Zuschüsse



Zusagen/Zuschüsse 2020:

- Wohnraumförderung 1.679,0 Mio. EUR (Vorjahr 1.547,1 Mio. EUR)
- Kommunalkreditgeschäft 878,8 Mio. EUR (Vorjahr 737,8 Mio. EUR)
- Staatskreditgeschäft 150,0 Mio. EUR (Vorjahr 0,0 Mio. EUR)

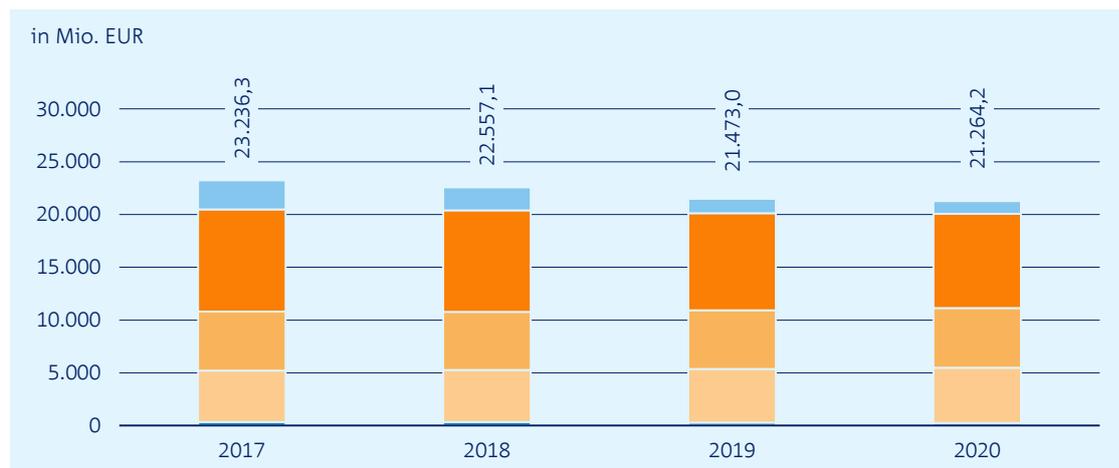
Eventuelle Abweichungen in der Summe sind rundungsbedingt.

Das gesamte Bewilligungsvolumen der BayernLabo erhöhte sich damit gegenüber dem Vorjahr deutlich um 422,8 Mio. Euro (18,5 Prozent). Dabei reduzierten sich die Kreditzusagen bei der Wohnraumförderung um 61,3 Mio. Euro (5,6 Prozent), die entsprechenden Zuschüsse erhöhten sich um 193,2 Mio. Euro (43,6 Prozent). Die Neuzusagen im Kommunalkreditgeschäft erhöhten sich sehr stark um 140,9 Mio. Euro (19,1 Prozent) auf 878,8 Mio. Euro. Darüber hinaus wurde im Jahr 2020 ein Staatskreditgeschäft mit dem Freistaat Bayern in Höhe von 150,0 Mio. Euro abgeschlossen.

Bestandsgeschäft

Das Kreditgeschäft der BayernLabo reduzierte sich im Geschäftsjahr 2020 um 208,8 Mio. Euro auf 21.264,2 Mio. Euro.

Entwicklung des Bestandsgeschäfts



Bestandsgeschäft 2020

- Forderungen an Kreditinstitute 1.204,5 Mio. EUR (Vorjahr 1.356,0 Mio. EUR)
- Staats- und Kommunkreditgeschäft 8.906,5 Mio. EUR (Vorjahr 9.200,4 Mio. EUR)
- Verbürgtes Geschäft 5.664,2 Mio. EUR (Vorjahr 5.538,7 Mio. EUR)
- Treuhandgeschäft 5.235,9 Mio. EUR (Vorjahr 5.079,6 Mio. EUR)
- Eigenes Obligo 253,1 Mio. EUR (Vorjahr 298,3 Mio. EUR)

Der Bestand im Staats- und Kommunkreditgeschäft ist leicht um 3,2 Prozent auf 8.906,5 Mio. Euro zurückgegangen. Die Reduzierung ist auf das Staatskreditgeschäft mit dem Freistaat Bayern (2.629,0 Mio. Euro) zurückzuführen, bei dem den hohen planmäßigen Rückführungen von Schuldscheindarlehen (584,2 Mio. Euro) ein an den Freistaat Bayern neu ausgereichtes Schuldscheindarlehen über 150,0 Mio. Euro gegenübersteht. Dagegen war im Kommunkreditgeschäft (6.180,4 Mio. Euro) aufgrund eines im Vergleich zum Vorjahr um 9,4 Prozent höheren Auszahlungsvolumens ein erneutes Wachstum um 2,5 Prozent zu verzeichnen. Hier machten sich die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die Liquidität der Kommunen bemerkbar, die zu einer gestiegenen Nachfrage nach Kommunkrediten zur Deckung von Finanzierungslücken führten.

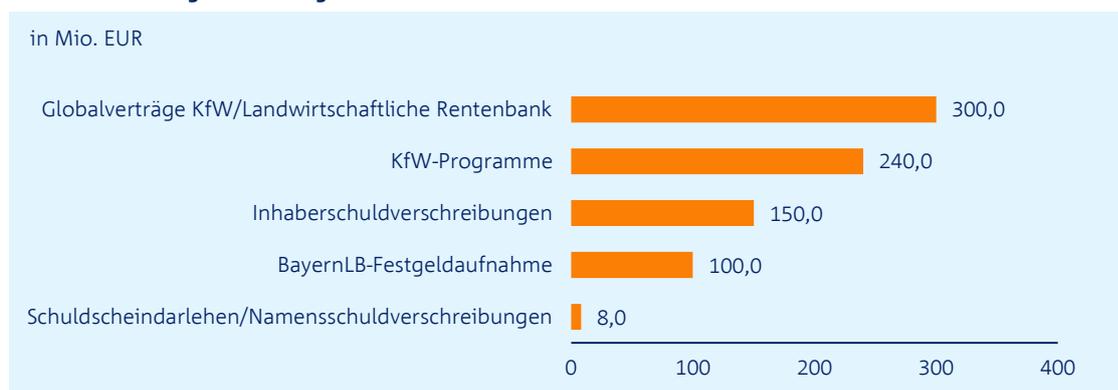
Im verbürgten Eigengeschäft erhöhte sich der Gesamtbestand um 2,3 Prozent auf 5.664,2 Mio. Euro. Die Steigerung beruhte zu einem wesentlichen Teil weiterhin auf der Entwicklung im kommunalen Wohnraumförderungsprogramm, bei welchem mit erneut gestiegenen Neuausreichungen ein deutliches Bestandswachstum (um 82,8 Mio. Euro auf 247,1 Mio. Euro) erzielt wurde. Im Gegensatz dazu ist das durch den Freistaat Thüringen verbürgte Kreditvolumen (180,3 Mio. Euro) weiterhin rückläufig, da seit 2002 lediglich der Bestand verwaltet wird.

Der Kreditbestand im Treuhandgeschäft stieg um 3,1 Prozent auf 5.235,9 Mio. Euro an. Hauptursache für den Bestandszuwachs war neben einem leichten Rückgang der planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen wie bereits im Vorjahr ein deutlicher Anstieg des Auszahlungsvolumens im Treuhandgeschäft Bayern (um 80,8 Mio. Euro auf 410,3 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 nahezu planmäßig auf 798,0 Mio. Euro und reduzierte sich somit um 271,9 Mio. Euro bzw. 25,4 Prozent (Vorjahr 1.069,9 Mio. Euro).

Zusammensetzung des Fundings 2020



Die BayernLabo schließt bei Bedarf Globalverträge mit KfW und/oder Landwirtschaftlicher Rentenbank ab, die für die Refinanzierung des Kommunalkreditgeschäfts verwendet werden können. Covid-19-bedingt wurde hier im Geschäftsjahr die Refinanzierung um 100 Prozent auf insgesamt 300,0 Mio. Euro, ausgeweitet (Vorjahr: 150,0 Mio. Euro), um die Liquiditätsreserven aufzustocken.

Das Fundingvolumen aus KfW-Förderprogrammen von 240,0 Mio. Euro (Vorjahr 256,4 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 erhalten. 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.

Am Kapitalmarkt emittierte die BayernLabo Inhaberschuldverschreibungen, Schuldscheindarlehen und Namensschuldverschreibungen in Höhe von 158,0 Mio. Euro (Vorjahr 413,5 Mio. Euro).

Ausschließlich im Rahmen der situativen Liquiditätssteuerung erfolgte die Aufnahme von Darlehen bei der BayernLB (100,0 Mio. Euro).

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage (HGB)

Ertragslage

Die Ertragslage der BayernLabo wurde in diesem Jahr neben der weiterhin andauernden Niedrigzinsphase und einem nach wie vor hohen Rückzahlungsvolumen im Aktivgeschäft im Wesentlichen durch die Aufwendungen im Zusammenhang mit Personalverpflichtungen belastet. Somit wurde das Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit um 10,6 Mio. Euro bzw. 41,6 Prozent auf 14,9 Mio. Euro reduziert.

Ertragslage

in Mio. EUR	2020	2019	Veränderung	
			absolut	in %
Zinsüberschuss	63,1	67,2	-4,1	-6,1
Provisionsüberschuss	24,8	25,9	-1,1	-4,2
Rohertrag	87,9	93,1	-5,2	-5,6
Personalaufwand	-48,9	-35,7	-13,2	37,0
Sachaufwand	-25,8	-24,1	-1,7	7,1
Saldo der sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Erträge	2,5	-5,7	8,2	>100
Ergebnis vor Risikovorsorge	15,7	27,6	-11,9	-43,1
Risikovorsorge/Bewertungsergebnis	-0,8	-2,1	1,3	61,9
Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	14,9	25,5	-10,6	-41,6

Rohertrag

Der Rohertrag lag mit 87,9 Mio. Euro um 5,6 Prozent unter dem Vorjahreswert (93,1 Mio. Euro).

Der Zinsüberschuss als Saldo aus Zinserträgen und Zinsaufwendungen reduzierte sich um 6,1 Prozent bzw. 4,1 Mio. Euro auf ein solides Ergebnis von insgesamt 63,1 Mio. Euro.

Der Provisionsüberschuss verminderte sich im Vorjahresvergleich leicht um 4,2 Prozent auf 24,8 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.

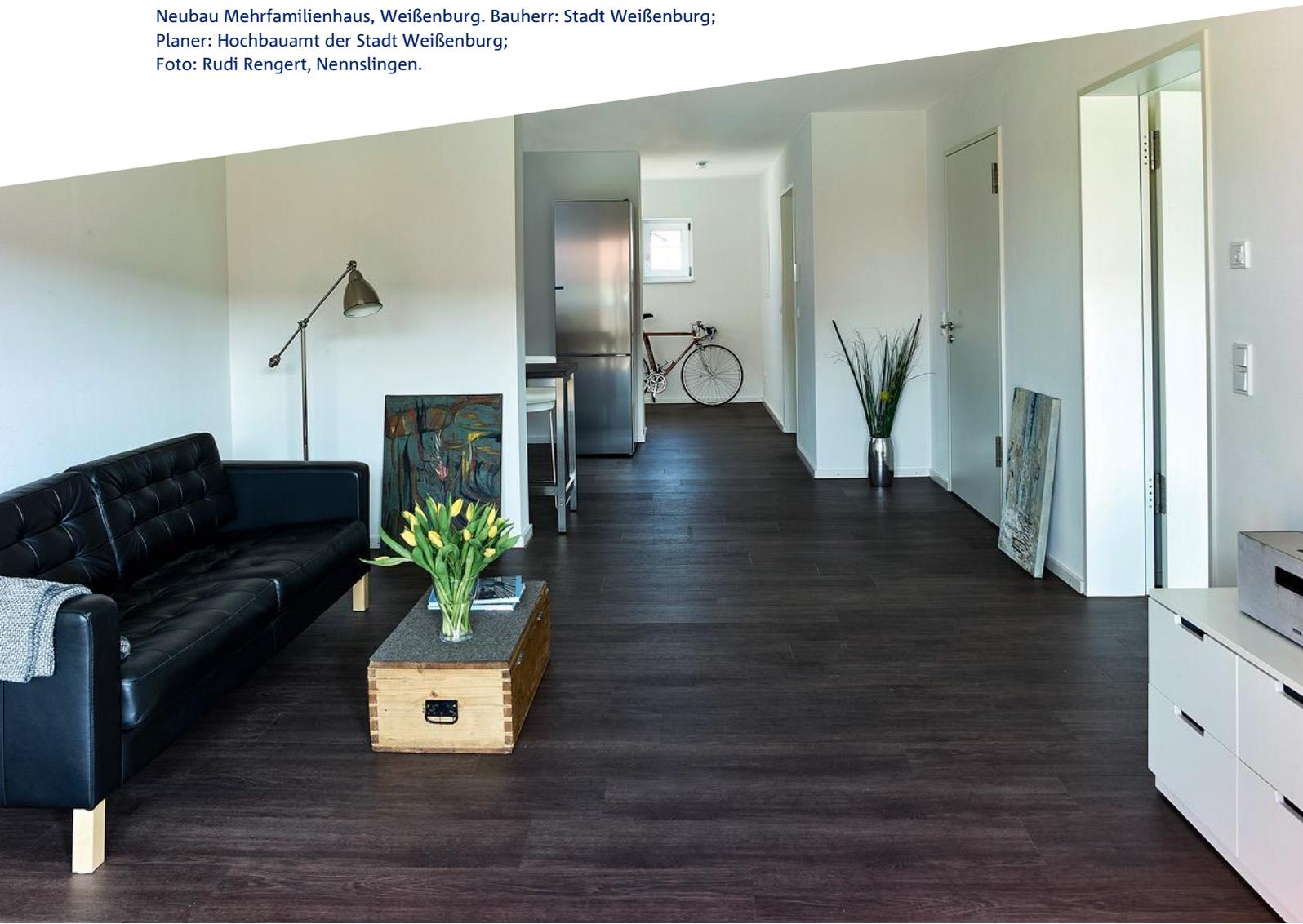
Aufwendungen

Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich im Berichtsjahr um 24,9 Prozent bzw. 14,9 Mio. Euro auf 74,7 Mio. Euro (Vorjahr 59,8 Mio. Euro). Diese Erhöhung ist auf den Personalaufwand zurückzuführen, welcher mit 48,9 Mio. Euro um 13,2 Mio. Euro bzw. 37,0 Prozent über dem Vorjahreswert lag. Dies bezog sich im Wesentlichen auf die Zuführungen zu den Pensionsverpflichtungen mit einem Betrag von 24,7 Mio. Euro, der sich um 8,7 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr erhöhte. Hintergrund war die Anpassung der Bewertungsparameter (die Reduzierung des Abzinsungssatzes, die Erhöhung des Kostentrends der medizinischen Versorgung sowie die Anpassung der erfahrungsbedingten Annahmen).

Der insbesondere durch laufende Kosten für die Informationstechnologie geprägte Sachaufwand in Höhe von 25,8 Mio. Euro erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 1,7 Mio. Euro (7,1 Prozent).

Der positive Saldo der sonstigen betrieblichen Erträge und Aufwendungen in Höhe von 2,5 Mio. Euro erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich und führte zu einer Verbesserung um 8,2 Mio. Euro. Diese Position beinhaltet unter anderem die Kostenerstattung durch den Freistaat Bayern für die Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem Bayerischen Baukindergeld Plus und der Bayerischen Eigenheimzulage.

**Neubau Mehrfamilienhaus, Weißenburg. Bauherr: Stadt Weißenburg;
Planer: Hochbauamt der Stadt Weißenburg;
Foto: Rudi Rengert, Nennslingen.**



Die Position Risikovorsorge/Bewertungsergebnis beinhaltet unter anderem Aufwendungen in Höhe von 0,2 Mio. Euro (Vorjahr 1,3 Mio. Euro) für Rückstellungen für zu erwartende Mindererlöse aus von der BayernLabo verbilligten Eigenmittelprogrammen. Der Wert spiegelt die Zinsverbilligung der BayernLabo aus Förderprogrammen, welche die BayernLabo in Erfüllung ihres Förderauftrags leistet, wider.

Ergebnis

Das Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit beläuft sich für das Jahr 2020 auf 14,9 Mio. Euro (Vorjahr 25,5 Mio. Euro).

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme der BayernLabo hat sich im Berichtsjahr um 1,3 Prozent bzw. 272,4 Mio. Euro auf 21.132,6 Mio. Euro verringert.

Aktiva (ausgewählte Positionen)

in Mio. EUR	2020	2019	Veränderung	
			absolut	in %
Forderungen an Kreditinstitute	1.204,5	1.427,9	-223,4	-15,7
Forderungen an Kunden	14.192,3	14.337,1	-144,8	-1,0
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	279,0	274,9	4,1	1,5
Treuhandvermögen	5.237,6	5.083,0	154,6	3,0

Im Rahmen des Aktiv-/Passivmanagements reduzierten sich die Forderungen an Kreditinstitute zum 31.12.2020 um 223,4 Mio. Euro auf 1.204,5 Mio. Euro.

Der Bestand an Forderungen an Kunden ging um insgesamt 144,8 Mio. Euro auf 14.192,31 Mio. Euro zurück. Dabei konnten das gute Neugeschäft in der Wohnraumförderung und im Kommunalkreditgeschäft die planmäßigen Rückführungen im Staatskreditgeschäft von knapp 600 Mio. Euro nicht vollständig kompensieren.

Im Treuhandvermögen war eine Erhöhung von 154,6 Mio. Euro auf 5.237,6 Mio. Euro zu verzeichnen, welche auf einen Bestandszuwachs im Treuhandgeschäft Bayern zurückzuführen ist.

Passiva (ausgewählte Positionen)

in Mio. EUR	2020	2019	Veränderung	
			absolut	in %
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.326,6	5.145,9	180,7	3,5
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	3.776,8	3.979,8	-203,0	-5,1
Verbriefte Verbindlichkeiten	4.483,0	4.803,1	-320,1	-6,7
Treuhandverbindlichkeiten	5.237,6	5.083,0	154,6	3,0
Rückstellungen	109,1	261,4	-152,3	-58,3
Eigenmittel	2.189,7	2.120,3	69,4	3,3



Abriss und Neubau Oberschätzlhaus, Gars a. Inn.
Bauherr: Markt Gars a. Inn; Planer: Aris Architekten, Kraiburg am Inn;
Foto: Josef Anglhuber, Kraiburg am Inn.

Korrespondierend zur Aktivseite reduzierte sich auf der Passivseite der Bilanz die entsprechende Refinanzierung bei den Verbindlichkeiten. Dabei stand einer Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (KfW, BayernLB, Landwirtschaftliche Rentenbank) um 180,7 Mio. Euro auf 5.326,6 Mio. Euro eine Reduzierung der Verbindlichkeiten gegenüber Kunden um 203,0 Mio. Euro auf 3.776,8 Mio. Euro sowie der Verbrieften Verbindlichkeiten um 320,1 Mio. Euro auf 4.483,0 Mio. Euro gegenüber.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen reduzierten sich im Berichtsjahr um 65,7 Prozent bzw. 148,9 Mio. Euro auf 77,6 Mio. Euro. Hintergrund der bilanziellen Reduzierung ist eine Auslagerung der Pensionsverpflichtungen im Rahmen des CTA.

Zusammenfassende Beurteilung

Die Ertragslage der BayernLabo war im Geschäftsjahr 2020 zufriedenstellend. Die Finanz- und Vermögenslage war geordnet und die Liquiditätsausstattung während des gesamten Berichtszeitraums komfortabel.

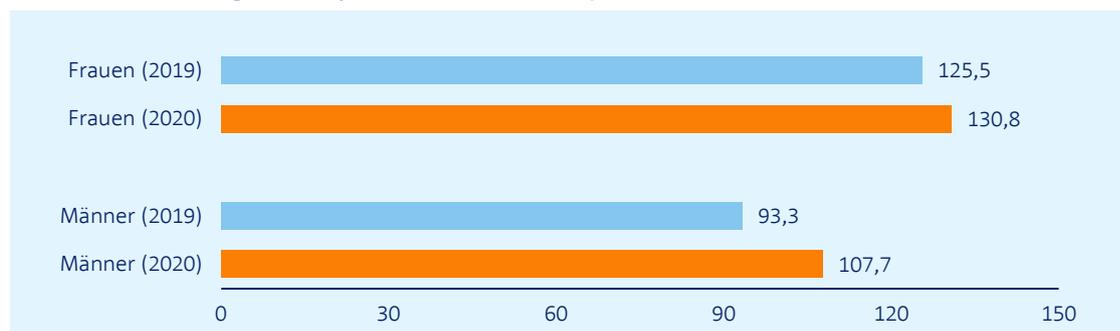
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Gut qualifizierte und motivierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind für die BayernLabo ein entscheidender Faktor. Durch kontinuierliche Fortbildungsmaßnahmen und Förderungen wird sichergestellt, dass den bestehenden und künftigen Herausforderungen erfolgreich begegnet werden kann. Diese konnten auch weiterhin vor dem Hintergrund der Covid-19-Pandemie angeboten werden, da die BayernLabo die digitalen Voraussetzungen zur Verfügung stellte.

Ein Großteil der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter befand sich seit März 2020 im Homeoffice, so dass ein reibungsloser Arbeitsablauf durch flexible Anpassung der Arbeitsprozesse weiterhin aufrecht erhalten werden konnte. Für die Mitarbeiter vor Ort wurde unter Einhaltung strikter Hygienemaßnahmen ein sicheres Arbeiten gewährleistet.

Zum 31. Dezember 2020 waren insgesamt 271 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit einer Mitarbeiterkapazität von 238,5 bei der BayernLabo beschäftigt (zum 31. Dezember des Vorjahres 248 Mitarbeiter mit einer Mitarbeiterkapazität von 218,8). Der Personalanstieg stand dabei zu einem großen Teil in Verbindung mit der Überführung von Zeitarbeitskräften in Festanstellungen im Bereich „Bayerische Eigenheimzulage/Bayerisches Baukindergeld Plus“.

Geschlechterverteilung in der BayernLabo (Mitarbeiterkapazität)

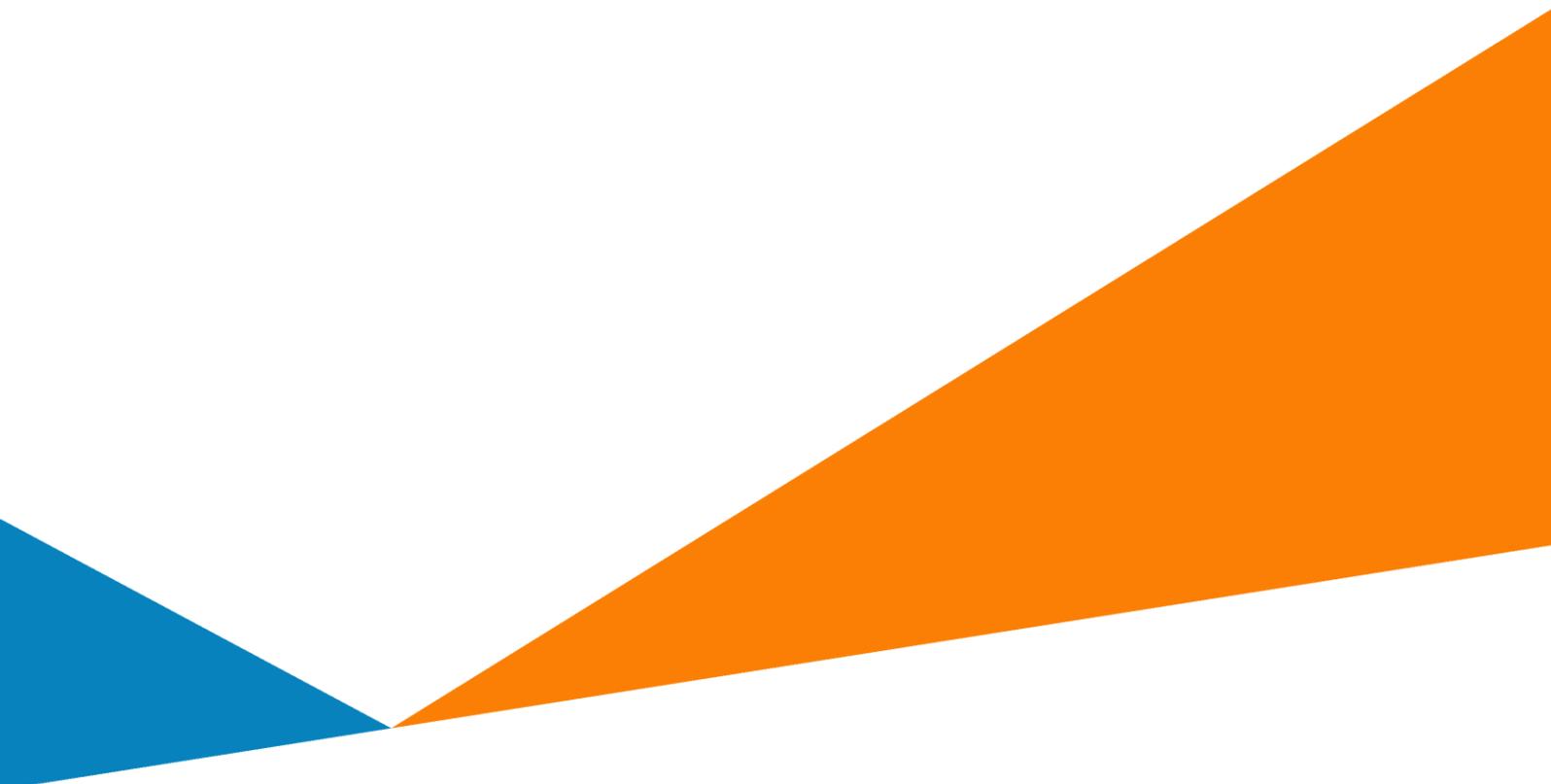


Die Teilzeitquote von 36,9 Prozent blieb im Vergleich zum Vorjahr (36,7 Prozent) nahezu unverändert. Im Geschäftsjahr nutzten dabei 100 Mitarbeiter das Teilzeitangebot. Die hohe Quote zeigt dabei die große Flexibilität der Mitarbeiter und des Unternehmens.

Darüber hinaus zeichnet sich die BayernLabo durch eine hohe Mitarbeiterbindung bei einer durchschnittlichen Betriebszugehörigkeit von 20 Jahren aus.

Foto nächste Seite:
Umbau altes Schulhaus, Offenberg. Bauherr: Gemeinde Offenberg;
Planer: Georg Lorenz Architekturbüro, Deggendorf;
Foto: Johanna Stoewer, Regierung von Niederbayern.





09 Ausblick

Ausblick

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Entwicklung wird auch 2021 von Covid-19 und den politischen Eingriffen zur Eindämmung der Pandemie und zur Stützung der Konjunktur geprägt sein. Nach einem schwachen und volatilen ersten Halbjahr dürfte die Weltwirtschaft mit der erwarteten Verbreitung von Impfstoffen und dem Auslaufen der Lockdowns einen stabileren Erholungskurs einschlagen, der zusehends an Dynamik gewinnt. Der Aufschwung dürfte in Asien, wo die Staaten die Verbreitung des Virus mit strikter Quarantänepolitik und konsequentem Tracking der Infektionswege unter Kontrolle gebracht haben, schneller voranschreiten als in Nordamerika oder Europa.

Trotz weiterhin erhöhter politischer Unsicherheit sollte es zu keinerlei Eskalationen kommen, die die globale wirtschaftliche Erholung substanziell gefährden. Um einen erneuten Wirtschaftseinbruch zu verhindern, bleiben Geld- und Fiskalpolitik über den gesamten Prognosezeitraum stark expansiv, mit entsprechenden Folgen für Notenbankbilanzen und öffentliche Schuldenstände. EZB und Federal Reserve (Fed) dürften die Leitzinsen zwar unangetastet lassen, die Liquiditätspakete aber zusätzlich mit dem Ziel ausweiten, die Finanzierungsbedingungen günstig zu halten.

Im ersten Halbjahr 2021, in dem die Pandemie noch deutlich spürbar sein wird, wird die deutsche Wirtschaft durch den vergleichsweise hohen Wertschöpfungsanteil der Industrie stabilisiert. Diese hat sich gut auf die Produktion unter Infektionsschutzmaßnahmen eingestellt, während der üblicherweise weniger volatile Dienstleistungssektor stark unter den Lockdown-Maßnahmen leidet. Der industrielle Auftragsbestand hat das Vorkrisenniveau bereits wieder überschritten, die Produktion dürfte dieses im Jahresverlauf 2021 erreichen. Im zweiten Halbjahr sollte dann der Service-Sektor die Erholung treiben. Auch vom Außenhandel ist dann wieder spürbarer Rückenwind zu erwarten. Der Brexit dürfte den Außenhandel dagegen wenig belasten. Mit dem erst kurz vor dem Jahreswechsel erreichten Post-Brexit-Abkommen wurde das Risiko eines unkontrollierten Ausscheidens des Vereinigten Königreichs aus EU-Binnenmarkt und -Zollunion rechtzeitig entschärft. Auch wenn der Warenhandel für die Unternehmen mit Zollformalitäten nun aufwendiger wird, bleibt er grundsätzlich für die meisten Sektoren zollfrei.

Für das reale Bruttoinlandsprodukt (arbeitstäglich bereinigt) wird ein Anstieg um 3,1 Prozent zum Vorjahr erwartet, Wirtschaftsleistung und Investitionstätigkeit werden 2021 aber noch spürbar unter den Vorkrisenniveaus bleiben. Ein moderater Anstieg der Arbeitslosenquote auf 6,5 Prozent dürfte sich bei einem spürbaren Anstieg der Unternehmensinsolvenzen 2021 ergeben, die Kurzarbeit verhindert aber Schlimmeres und stabilisiert die Einkommen. Nach dem starken Anstieg 2020 wird eine sich normalisierende Sparquote zudem dazu beitragen, dass der Privatverbrauch die Erholung in Deutschland befeuert. Nach Beendigung der Pandemie dürften die expansiven fiskalischen Impulse sowie positive Effekte auf das verfügbare Einkommen durch die zwischenzeitlich deutlich gesunkenen Öl- und Energiepreise in Deutschland wie auch im Euro-Raum ab dem Frühjahr wieder für positive Quartalswachstumsraten sorgen. Der positive Aufhol-effekt dürfte aber dadurch begrenzt werden, dass viele nicht durchgeführte Veranstaltungen und Ausgaben im Hotel- und Gastronomiegewerbe nach Abklingen der Pandemie nicht nachgeholt werden.

Die Inflationsrate in Deutschland dürfte trotz des niedrigeren Auslastungsgrads der Wirtschaft und des moderaten Ölpreises deutlich höher ausfallen als 2020. Grund dafür sind die Einmaleffekte wie die temporär ausgesetzte Mehrwertsteuer im zweiten Halbjahr 2020 (Basiseffekt) sowie



Sanierung
Johann-Michael-Sailer-Gymnasium,
Dillingen a. d. Donau.
Bauherr: Landratsamt Dillingen a. d. D.;
Planer: Dömges Architekten AG, Regensburg;
Foto: Landratsamt Dillingen a. d. D.

die Einführung der CO₂-Steuer zum Jahresanfang 2021. Mit einer durchschnittlichen Preissteigerung von 2 Prozent zum Vorjahr wird das Inflationsziel der EZB in Deutschland wohl erreicht werden. Der Durchschnitt der Teuerung im Euro-Raum dürfte aber deutlich darunterliegen, sodass die EZB an ihrer expansiven Geldpolitik festhalten wird.

Bayern ist durch die intensiveren Handelsverflechtungen mit Großbritannien, den USA und China noch etwas stärker von den globalen und geopolitischen Entwicklungen abhängig als die deutsche Wirtschaft insgesamt. Zudem verfügt der Freistaat zwar über ein starkes industrielles Standbein, allerdings insbesondere in der zyklischen Autoindustrie, die stärker als andere Branchen von Unterbrechungen der Lieferketten und Nachfrageeinbrüchen betroffen war und zusätzlich noch einen mehrjährigen Strukturwandel hin zur Elektromobilität bewältigen muss. Beide Faktoren dürften auch im ersten Halbjahr 2021 belasten, dann aber zur Erholung beitragen. Insgesamt sollte sich die Wirtschaftsleistung in Bayern in etwa so entwickeln wie im Durchschnitt der Bundesrepublik.

Die größten konjunkturellen Risiken für Deutschland 2021 sind pandemiebedingt. Eine aggressive oder resistente Mutation des Covid-19-Virus sowie ein geringes Impftempo und in der Konsequenz langanhaltende Lockdowns gefährden den Fortbestand insbesondere kleiner und mittlerer Unternehmen. Die zu erwartende Insolvenzwelle könnte deutlich stärker ausfallen. Daneben dürfte der Handelsstreit zwischen den USA und China auch unter dem neuen US-Präsidenten Biden nicht von der Tagesordnung verschwinden. Ein Rückschlag an den hochbewerteten Finanzmärkten und eine steigende Risikoaversion auf dem Immobilienmarkt könnte die Konjunktur in Mitleidenschaft ziehen.

Chancen liegen in einem höheren Wirkungsgrad oder einer zügigeren Ausweitung der expansiven Geld- und Fiskalpolitik in der Währungsunion, einer schnellen Eindämmung der Covid-19-Pandemie und einer unerwartet raschen und nachhaltigen Lösung im Handelsstreit. Auch eine noch stärkere Ausweitung von grünen Investitionen ist eine potenzielle Chance für die Konjunktur 2021.

Entwicklung der BayernLabo

Die starke Eintrübung der Wachstumsraten verbunden mit den Belastungen im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie im Jahr 2020 dürften auf die BayernLabo vor dem Hintergrund der staatlichen Haftung keine gravierenden Auswirkungen haben. Die Bereitschaft in Bayern in den Wohnungsbau und kommunale Einrichtungen zu investieren bleibt unverändert bestehen.

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

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.

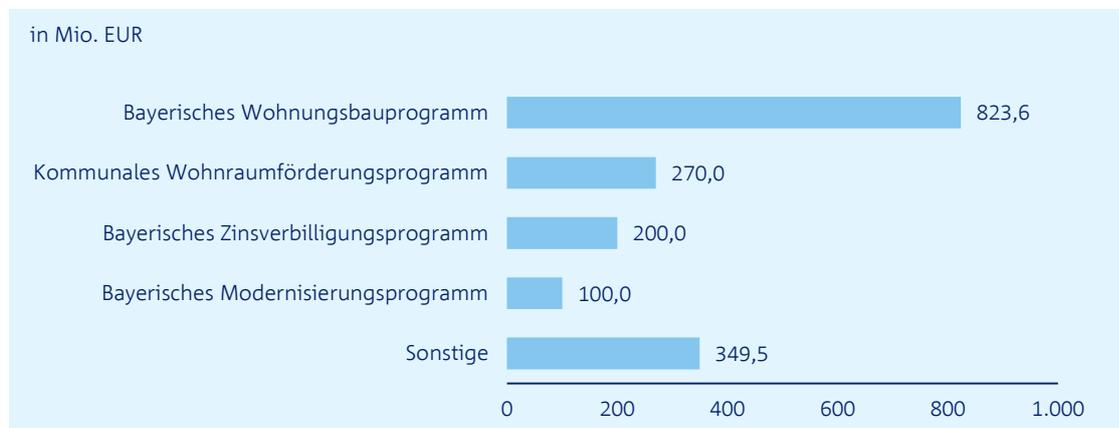
Umgekehrt führt ein weiterer Zinsrückgang unter anderem zur Belastung durch die erforderliche Erhöhung von Pensionsrückstellungen und einen entsprechenden Anstieg des Personalaufwands.

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.

Planung der Neuzusagen und Zuschüsse für 2021



Im Bayerischen Wohnungsbauprogramm steht für das Jahr 2021 ein Bewilligungsrahmen von 823,6 Mio. Euro (davon 140 Mio. Euro aus dem Zweckvermögen der BayernLabo) zur Verfügung.

Für das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm wurden im bayerischen Staatshaushalt rund 270 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 5 Mio. Euro zu Lasten des Jahresergebnisses 2021 zur Verfügung. Damit kann die BayernLabo weiterhin bedarfsgerechte Förderkontingente für die entsprechenden Förderprogramme anbieten. Der Zuschussverbrauch wird von der BayernLabo über die laufende Anpassung des Endkreditnehmersatzes und der jeweiligen Zinsverbilligung gesteuert. Zusätzlich stellt der Freistaat Bayern weiterhin ergänzende Investitionszuschüsse zum Bayerischen Modernisierungsprogramm bereit.

Für das Darlehensprogramm zur Schaffung von energieeffizientem Mietwohnraum stehen 50 Mio. Euro zur Verfügung.

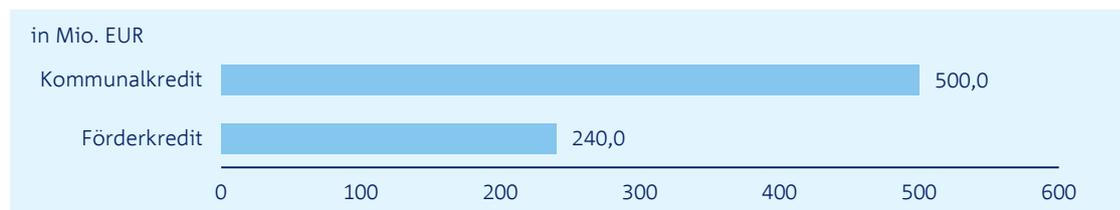
In der Planung wurden für die Studentenwohnraumförderung und die Wohnungsfürsorgedarlehen 32,5 Mio. Euro bzw. 20 Mio. Euro berücksichtigt.

Das Förderprogramm zur Modernisierung und Instandsetzung und energetischen Sanierung sowie zur barrierearmen und barrierefreien Anpassung des Gemeinschaftseigentums an Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) wird mit einem Fördervolumen von 20 Mio. Euro eingeplant.

Weitere Zusagen und Zuschüsse sind mit 227 Mio. Euro berücksichtigt.

Kommunalkreditgeschäft

Planung der Neuzusagen und Zuschüsse für 2021



Die BayernLabo plant im klassischen Kommunalkredit mit einem Neugesäftsvolumen von 500 Mio. Euro. Covid-19-bedingte Steuerausfälle und Mehrausgaben werden dazu führen, dass Kommunen Investitionen in die kommunale Infrastruktur nur mit zunehmender Verschuldung finanzieren können werden. Vor diesem Hintergrund wird die Nachfrage nach Kommunalkrediten nur vorübergehend hoch bleiben. Dies setzt jedoch voraus, dass Steuerausfälle der Kommunen vom Bund und dem Freistaat zumindest teilweise aufgefangen werden. Künftig wird erschwerend hinzukommen, dass andere Förderbanken Förderkredite bereits im negativen Zinsbereich anbieten.

Im Fördergeschäft ist ein Abschlussvolumen von 240 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 wird stabil erwartet. Als Ergänzung der Förderpalette fungiert der Inklusionskredit Kommunal Bayern.



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 Abs. 1 des Gesetzes über die Bayerische Landesbank (BayLaBG) hat die BayernLabo den staatlichen Auftrag, im Rahmen der Wohnungspolitik und im Einklang mit den Beihilfevorschriften 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.

Der Aufsichtsrat der BayernLB hat im September 2020 Herrn Gero Bergmann als Nachfolger von Herrn Dr. Edgar Zoller zum 1. April 2021 in den Vorstand der BayernLB berufen. Herr Dr. Zoller wird nach 12 Jahren erfolgreicher Vorstandstätigkeit mit Ablauf seines Vertrags Ende April 2021 in den Ruhestand gehen.

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

Alt-Oberbürgermeister, Augsburg

Dr. Thomas Langer

Ministerialdirigent
Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft,
Landesentwicklung und Energie, München

Vorstand (einschließlich Geschäftsverteilung)

Stephan Winkelmeier

Vorsitzender
Corporate Center
Deutsche Kreditbank Aktiengesellschaft
Group Treasury

Marcus Kramer

CRO
Risk Office

Michael Bücker

Corporates & Markets

Dr. Edgar Zoller

Stellvertretender Vorsitzender
Immobilien & Sparkassen/Finanzinstitutionen
Bayerische Landesbodenkreditanstalt
Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien
Assetmanagement
BayernInvest Kapitalverwaltungs-
gesellschaft mbH

Dr. Markus Wiegelmann

CFO/COO
Financial Office
Operating 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 Bücker

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

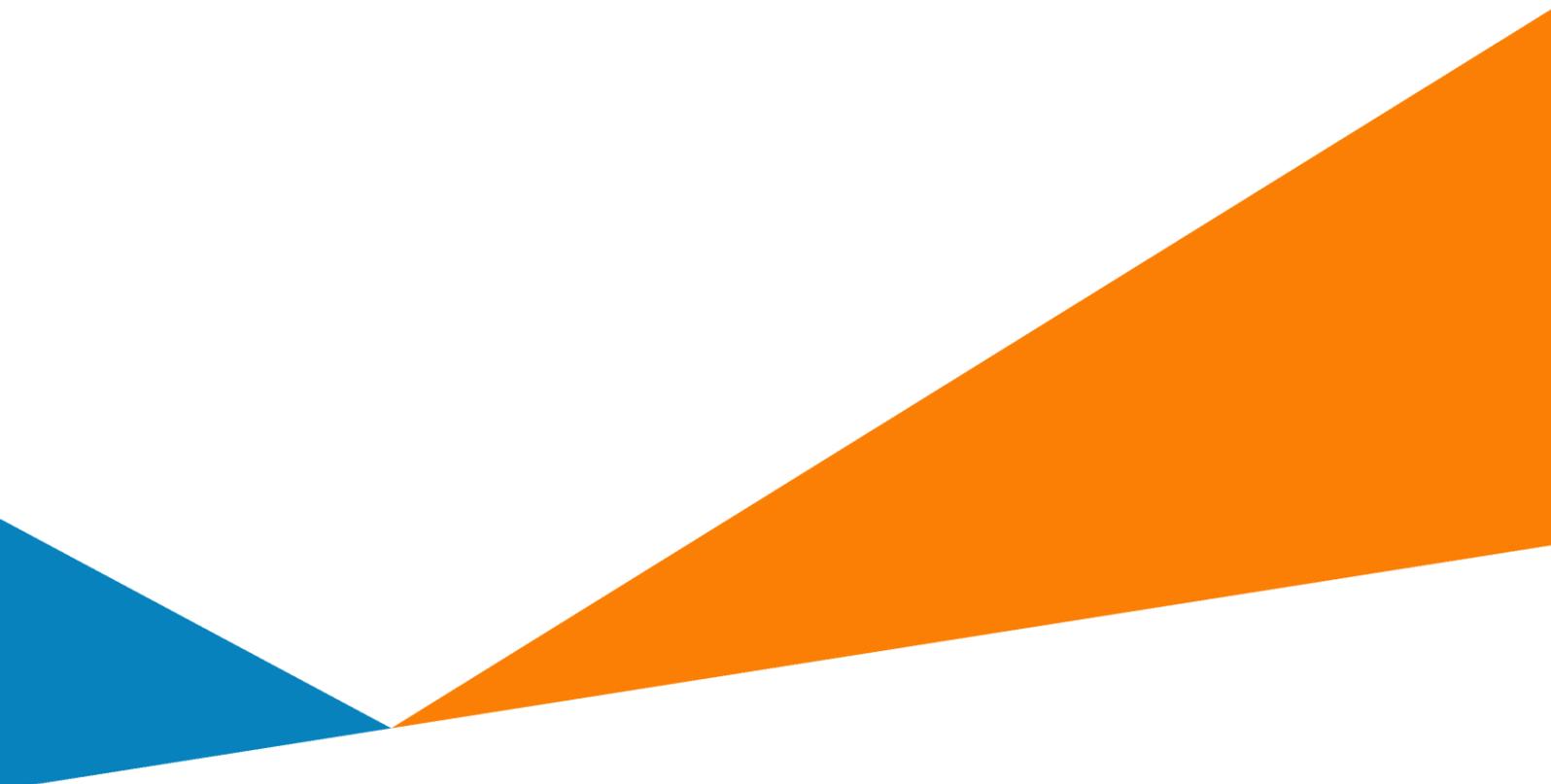
Sprecher der Geschäftsleitung

Christian Wunderlich

Mitglied der Geschäftsleitung

Dr. Jürgen Hartwig

Mitglied der Geschäftsleitung



11 Anhang

Inhalt

1 Förderergebnis 2020 im Überblick	87
Tab. 1.1 Staatliche Wohnraumförderung	87
Tab. 1.2 Eigenmittelförderung	88
Tab. 1.3 Sonstige Förderung	88
2 Mietwohnraum	89
Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Einkommensorientierte Förderung (EOF)	89
Tab. 2.1 Aufteilung der objekt- und belegungsabhängigen Förderung nach Bewilligungsbereichen	89
Tab. 2.2 Förderung des Neubaus von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen	89
Tab. 2.3 Miete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat	90
Tab. 2.4 Belegungsbindungen	90
Tab. 2.5 Finanzierung	90
Tab. 2.6 Bauherren	90
Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)	91
Tab. 2.7 Förderung im Einzelnen (Neu- und Umbau)	91
Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Einkommens- und Aufwendungsorientierte Förderung (EOF und AOF)	91
Tab. 2.8 Aufteilung der geförderten Mietwohnungen auf die Belegungsbindung EOF und AOF	91
Förderung von Wohnraum für Studierende	92
Tab. 2.9 Gesamtförderung mit Darlehen	92
Kommunales Wohnraumförderungsprogramm	92
Tab. 2.10 Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP)	92
Bayerisches Modernisierungsprogramm	93
Tab. 2.11 Gesamtförderung nach Bewilligungsbereichen	93
3 Eigenwohnraum	94
Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Neubau und Umbau	94
Tab. 3.1 Darlehenszusagen und -durchschnitt nach Bewilligungsbereichen sowie dazu bewilligte Zuschüsse für Haushalte mit Kindern	94
Tab. 3.2 Eigentumsformen nach Bewilligungsbereichen	94
Tab. 3.3 Belastung je Quadratmeter Wohnfläche und Monat bei Eigentumsmaßnahmen	95
Tab. 3.4 Darlehensdurchschnitte nach Eigentumsformen	95
Tab. 3.5 Gesamtkosten und Wohnungsgrößen	95
Tab. 3.6 Finanzierung	95

Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Erwerb	96
Tab. 3.7 Förderung des Erwerbs vorhandener Wohnungen nach Bewilligungsbereichen	96
Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm	97
Tab. 3.8 Bewilligungsbetrag und Gesamtkosten nach Regierungsbezirken – Kombiförderung	97
Tab. 3.9 Bewilligungsbetrag und Gesamtkosten nach Regierungsbezirken – Einzelförderung	97
Tab. 3.10 Aufstellung nach Konditionsbindungsende – Kombiförderung	98
Tab. 3.11 Aufstellung nach Konditionsbindungsende – Einzelförderung	98
Tab. 3.12 Neubau und Erwerb nach Gebietskategorie – Kombiförderung	99
Tab. 3.13 Neubau und Erwerb nach Gebietskategorie – Einzelförderung	99
Einkommengrenze bei der Förderung von selbst genutzten Wohnungen	99
Tab. 3.14 Einkommengrenze bei der Förderung von selbst genutzten Wohnungen mit Beispielen für ein entsprechendes Jahresbruttoeinkommen ab dem 01.05.2018	99
Bayerische Eigenheimzulage und Bayerisches Baukindergeld Plus	100
Tab. 3.15 Bayerische Eigenheimzulage – Eigentumsformen und Maßnahmearten nach Bewilligungsbereichen	100
Tab. 3.16 Bayerisches Baukindergeld Plus – Eigentumsformen und Maßnahmearten nach Bewilligungsbereichen	101
4 Förderung von Wohnungseigentümergeinschaften	102
Tab. 4.1 Gesamtförderung nach Bewilligungsbereichen	102
5 Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung	103
Tab. 5.1 Förderung des Neubaus von Wohnplätzen nach Bewilligungsbereichen	103
Tab. 5.2 Gesamtkosten und Wohnplatzgrößen nach Bewilligungsbereichen	103
6 Kommunale Förderprogramme der BayernLabo in Zusammenarbeit mit der KfW	104
Tab. 6.1 Investkredit Kommunal Bayern (Förderung von Investitionen in die allgemeine kommunale und soziale Infrastruktur)	104
Tab. 6.2 Energiekredit Kommunal Bayern (Förderung von Investitionen in die energetische Sanierung der kommunalen und sozialen Infrastruktur)	104
7 Darlehens- und Zuschusszusagen der BayernLabo	105
Tab. 7.1 Darlehens- und Zuschusszusagen der BayernLabo	105
8 Rechtliche Grundlagen	109
Bildnachweis	112
Impressum	115
Werbewiderspruch	115
Ihre Ansprechpartner	116

1 Förderergebnis 2020 im Überblick

Tab. 1.1 Staatliche Wohnraumförderung

Förderung nach dem BayWoFG	Eigentumsmaßnahmen	Mietwohnungen	Wohnungen insgesamt			Wohnplätze		
			2020	2019	Veränderung	2020	2019	Veränderung
Tilgungsdarlehen								
Eigenwohnraum								
Neubau	402	–	402	620	–218	–	–	–
Erwerb	1.062	–	1.062	1.258	–196	–	–	–
Mietwohnraum								
Einkommensorientierte Förderung	–	3.224	3.224	3.727	–503	–	–	–
Aufwendungsorientierte Förderung	–	19	19	48	–29	–	–	–
Behindertenplan							37	–37
	1.464	3.243	4.707	5.653	–946	–	37	–37
Leistungsfreie Darlehen								
Studentenwohnraumförderung	–	–	–	–	–	273	1.170	–897
Behindertenplan	–	–	–	–	–	160	201	–41
Bauliche Anpassungen für Kranke und Schwerbehinderte	2.685	219	2.904	3.071	–167	–	–	–
	2.685	219	2.904	3.071	–167	433	1.371	–938
Alleinige Zuschussförderung im Behindertenplan	–	–	–	–	–	256	171	85
Insgesamt	4.149	3.462	7.611	8.724	–1.113	689	1.579	–890

Tab. 1.2 Eigenmittelförderung

Aus eigenen Mitteln und Mitteln der KfW/des Bundes verbilligte Darlehen	Eigentums maß- nahmen	Mietwoh- nungen	Wohnungen insgesamt			Wohnplätze		
			2020	2019	Verände- rung	2020	2019	Verände- rung
Bayerisches Zinsverbilligungs- programm								
Kombiförderung	[1.105]	–	[1.105]	[1.354]	[–249]	–	–	–
Einzelförderung	225	–	225	267	–42	–	–	–
	225	–	225	267	–42	–	–	–
Darlehens- programm zur Schaffung von energieeffizienten Mietwohnraum		[790]	[790]	[156]	[634]	–	–	–
Bayerisches Modernisierungs- programm								
Mietwohnraum	–	819	819	662	157	–	–	–
Stationäre Pflege- einrichtungen	–	–	–	–	–	–	187	–187
Wohnungs- eigentümer- gemeinschaften	–	460	460	1.417	–957	–	–	–
Pachtwohnungen	–	250	250	32	218	–	–	–
	–	1.529	1.529	2.111	–582	–	187	–187
Kommunales Wohnraumförde- rungsprogramm								
Kombiförderung (Darlehen und Zuschüsse)	–	688	688	684	4	–	–	–
Alleinige Zuschussförderung	–	545	545	371	174	–	–	–
	–	1.233	1.233	1.055	178	–	–	–
Insgesamt	225	2.762	2.987	3.433	–446	–	187	–187

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

Tab. 1.3 Sonstige Förderung

Aus eigenen Mitteln und Mitteln der KfW/des Bundes verbilligte Darlehen	Eigentums maß- nahmen	Mietwoh- nungen	Wohnungen insgesamt			Wohnplätze		
			2020	2019	Verände- rung	2020	2019	Verände- rung
Wohnungs- fürsorgedarlehen	–	169	169	443	–274	–	–	–
Insgesamt	–	169	169	443	–274	–	–	–

2 Mietwohnraum

Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Einkommensorientierte Förderung (EOF)

Tab. 2.1 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	48,7	36,1
Nürnberg	16,5	18,3
Augsburg	20,1	15,9
Oberbayern	42,7	44,0
Niederbayern	18,4	10,1
der Oberpfalz	24,6	14,8
Oberfranken	9,1	5,5
Mittelfranken	29,7	20,6
Unterfranken	16,4	11,9
Schwaben	22,3	15,8
Zusammen	248,5	193,0

Tab. 2.2 Förderung des Neubaus von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen

	Geförderte Wohnungen	Darlehen EUR	Darlehens- durchschnitt je Wohnung EUR	Gesamtkosten		Durch- schnittliche Wohnungs- größe m ²	Durch- schnittliche Miete je m ² EUR	Zuschüsse im Treuhand- geschäft EUR
				je Wohnung EUR	je m ² Wohnfläche EUR			
				WE	EUR			
München	707	84.751.100	119.874	323.543	4.489	72	5,94	13.310.200
Nürnberg ¹	251	34.771.400	138.531	321.337	4.210	76	5,32	5.747.300
Augsburg	232	36.011.800	155.223	349.263	5.139	68	7,78	4.729.800
Oberbayern	573	84.360.900	147.227	283.158	4.458	64	6,17	10.978.700
Niederbayern	231	28.445.300	123.140	261.209	3.813	68	5,00	4.751.700
Oberpfalz	312	37.921.000	121.542	264.900	3.985	66	6,44	6.221.200
Oberfranken	146	14.521.300	99.461	174.303	3.529	49	5,56	2.163.700
Mittelfranken	355	50.234.000	141.504	280.008	4.044	69	5,41	7.429.100
Unterfranken	120	17.709.900	147.583	383.768	5.040	76	6,24	2.604.100
Schwaben ¹	295	36.929.700	125.185	242.593	3.815	64	6,06	5.636.500
Zusammen	3.222	425.656.400	132.109	291.166	4.293	68	5,95	63.572.300
Nach- u. Rest- bewilligungen ²	2	15.797.380						5.759.880
Insgesamt	3.224	441.453.780						69.332.180
Die Förderung der in den Nach- und Restbewilligungen enthaltenen Wohnungen setzt sich wie folgt zusammen:								
München	2	49.500						–
Insgesamt	2	49.500						–

¹ Davon mit „mittelbarer Belegung“ gefördert: Nürnberg: 20 mittelbar gebundene Wohnungen (0 Neubauwohnungen ohne Bindung), Sonthofen: 16 mittelbar gebundene Wohnungen (23 Neubauwohnungen ohne Bindung).

² Nach Verbilligung durch die Zusatzförderung.

Tab. 2.3 Miete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat

Miete in EUR	Prozentuale Verteilung	
	2020	2019
Unter 3,50	–	–
3,50 – 3,99	0,1	0,3
4,00 – 4,49	0,7	0,3
4,50 – 4,99	8,4	5,9
5,00 – 5,49	14,8	10,6
5,50 – 5,99	35,4	31,9
6,00 – 6,49	17,5	30,0
6,50 und mehr	23,1	21,0
	100,0	100,0

Tab. 2.4 Belegungsbindungen

Unter anderem für	2020		2019	
	WE	%	WE	%
junge Ehepaare	–	–	–	–
kinderreiche Familien	115	3,6	129	3,5
ältere Personen	152	4,7	39	1,1
Schwerbehinderte	36	1,1	45	1,2
schwängere Frauen	–	–	–	–
alleinerziehende Personen	4	0,1	5	0,1
anerkannte Flüchtlinge	–	–	–	–
sonstige unzureichend untergebrachte Personen	2.915	90,5	3.500	94,1
	3.222	100,0	3.718	100,0

Tab. 2.5 Finanzierung

in %	2020	2019
Fremdmittel (Kapitalmarkt- und sonstige Fremdmittel)	22,8	15,5
Bundes- und Landesmittel	45,4	47,9
Sonstige Mittel aus öffentlichen Haushalten	7,9	10,0
Echte Eigenleistungen	21,7	24,3
Ersatzeigenleistungen	2,2	2,3
	100,0	100,0

Tab. 2.6 Bauherren

	Mietwohnungen		Darlehen	
	Anzahl	%	EUR	%
Private Bauherren	163	5,1	19.302.800	4,5
Wohnungsunternehmen	1.321	41,0	187.422.100	44,0
Sonstige Bauherren	627	19,5	78.397.700	18,4
Öffentliche Bauherren	1.111	34,5	140.533.800	33,0
Zusammen	3.222	100,0	425.656.400	100,0

Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)

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

Bauvorhaben		Geförderte Wohnungen		Darlehensdurschnitt je Wohnung EUR	Gesamtkosten		Durchschnittliche Wohnungsgröße m ²	Durchschnittliche Miete je m ² EUR	Allgemeiner Zuschuss EUR
		WE	Darlehen EUR		je Wohnung EUR	je m ² Wohnfläche EUR			
92685 Floß, Plankenhammer 23	Neubau	10	1.689.200	168.920	222.904	3.254	69	4,96	205.500
Oberpfalz		10	1.689.200	168.920	222.904	3.254	69	4,96	205.500
91608 Geslau, Stettberg 28	Gebäudeänderung	6	290.000	48.333	101.138	1.438	70	4,85	126.600
91728 Gnotzheim, Kirchenbuck 7	Neubau	3	60.700	20.233	226.667	2.006	113	5,36	101.800
Mittelfranken		9	350.700	38.967	142.981	1.691	85	5,02	228.400
Bayern		19	2.039.900	107.363	185.046	2.431	76	4,98	433.900
Nach- u. Restbewilligungen			–						–
Insgesamt			2.039.900						433.900

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

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

	Geförderte Mietwohnungen	davon 25 Jahre Belegungsbindung	davon 40 Jahre Belegungsbindung
München ¹	707	102	605
Nürnberg	251	251	–
Augsburg	232	24	208
Oberbayern	573	450	123
Niederbayern	231	231	–
Oberpfalz	322	312	10
Oberfranken	146	90	56
Mittelfranken	364	228	136
Unterfranken	120	89	31
Schwaben	295	295	–
Zusammen	3.241	2.072	1.169

¹ Nicht enthalten sind die 2 Mietwohnungen aus einer Nachbewilligung.

Förderung von Wohnraum für Studierende

Tab. 2.9 Gesamtförderung mit Darlehen

	Studentenwohnplätze	Landesmittel	
	Anzahl	EUR	Art
83022 Rosenheim, Kapuzinerweg 4	60	1.962.600	Neubau
94032 Passau, Spitalhofstr. 30	30	992.000	Neubau
94469 Deggendorf, Untere Himmelreichstr. 10	2	64.000	Nachbewilligung
97074 Würzburg, Klara-Oppen- heimer-Weg FL-Nr. 3066/139	181	6.523.700	Neubau
Zusammen	273	9.542.300	

Kommunales Wohnraumförderungsprogramm

Tab. 2.10 Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP)

Regierungsbezirk	Zuschussförderung		Kombiförderung			Gesamtkosten EUR
	Geförderte MW	Zuschuss	Geförderte MW	Darlehen	Zuschuss	
		EUR		EUR	EUR	
Oberbayern	375	46.938.200	490	89.764.400	65.036.000	352.972.542
Niederbayern	99	6.726.000	56	5.836.400	3.281.700	35.391.866
Oberpfalz	14	896.700	32	4.636.000	2.496.700	11.738.732
Oberfranken	48	3.192.200	6	630.900	322.500	12.062.956
Mittelfranken	9	600.600	43	5.339.400	3.188.100	12.724.809
Unterfranken	–	–	13	3.198.500	1.600.400	6.740.331
Schwaben	–	–	48	7.890.000	5.109.600	22.041.539
Zusammen	545	58.353.700	688	117.295.600	81.035.000	453.672.775

Bayerisches Modernisierungsprogramm

Tab. 2.11 Gesamtförderung nach Bewilligungsbereichen

	Mietwohnungen			
	Wohnungen	%	Darlehen	Zuschüsse
München	–	–	–	–
Nürnberg	–	–	–	–
Augsburg	388	47,4	17.144.800	2.389.700
Oberbayern	10	1,2	1.274.700	68.700
Niederbayern	–	–	–	–
Oberpfalz	101	12,3	10.323.100	692.700
Oberfranken	111	13,6	6.045.000	703.000
Mittelfranken	175	21,4	15.273.455	1.274.955
Unterfranken	14	1,7	2.581.300	112.600
Schwaben	20	2,4	1.425.800	144.200
Zusammen	819	100,0	54.068.155	5.385.855

3 Eigenwohnraum

Bayerisches Wohnungsbauprogramm – 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 Haus- halte mit Kindern	Ergänzender Zuschuss
	Anzahl	%	EUR	%	EUR	EUR	EUR
München	18	4,5	900.000	4,0	50.000	155.000	–
Nürnberg	10	2,5	880.000	3,9	88.000	85.000	–
Augsburg	3	0,7	270.000	1,2	90.000	25.000	–
Oberbayern	64	15,9	4.106.600	18,4	64.166	730.000	30.000
Niederbayern	25	6,2	1.472.300	6,6	58.892	285.000	–
Oberpfalz	32	8,0	1.381.500	6,2	43.172	365.000	30.000
Oberfranken	42	10,4	2.004.500	9,0	47.726	405.000	–
Mittelfranken	77	19,2	5.358.000	24,0	69.584	790.000	–
Unterfranken	44	10,9	1.688.200	7,6	38.368	535.000	81.300
Schwaben	87	21,6	4.220.800	18,9	48.515	940.000	240.000
Zusammen	402	100,0	22.281.900	100,0	55.428	4.315.000	381.300
Nach- u. Rest- bewilligungen			116.000			15.000	–
Insgesamt			22.397.900			4.330.000	381.300

Eventuelle Abweichungen in der Summe sind rundungsbedingt.

Tab. 3.2 Eigentumsformen nach Bewilligungsbereichen

	Wohnungen in Familienheimen		Eigentumswohnungen		Sämtliche Wohnungen	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
München	–	0,0	18	4,5	18	4,5
Nürnberg	8	2,0	2	0,5	10	2,5
Augsburg	2	0,5	1	0,2	3	0,7
Oberbayern	63	15,7	1	0,2	64	15,9
Niederbayern	22	5,5	3	0,7	25	6,2
Oberpfalz	30	7,5	2	0,5	32	8,0
Oberfranken	42	10,4	–	0,0	42	10,4
Mittelfranken	70	17,4	7	1,7	77	19,2
Unterfranken	41	10,2	3	0,7	44	10,9
Schwaben	81	20,1	6	1,5	87	21,6
Zusammen	359	89,3	43	10,7	402	100,0

Eventuelle Abweichungen in der Summe sind rundungsbedingt.

Tab. 3.3 Belastung je Quadratmeter Wohnfläche und Monat bei Eigentumsmaßnahmen

Belastung in EUR	Prozentuale Verteilung		
	2020	2019	2018
unter 4,50	2,5	0,8	1,3
4,50 – 5,49	1,2	1,3	0,7
5,50 – 6,49	3,2	4,5	4,7
6,50 – 7,49	5,2	9,3	11,5
7,50 – 8,49	12,7	17,1	16,7
8,50 – 9,49	17,7	16,3	18,5
9,50 – 10,49	18,9	18,9	16,1
10,50 – 11,49	15,7	12,9	11,6
11,50 – 12,49	8,0	8,1	6,6
12,50 – 13,49	7,5	5,2	7,0
13,50 – 14,49	4,2	3,4	3,2
14,50 und mehr	3,2	2,2	2,1
	100,0	100,0	100,0

Tab. 3.4 Darlehensdurchschnitte nach Eigentumsformen

in EUR	2020	2019
Mit Tilgungsdarlehen geförderte		
Wohnungen in Familienheimen	55.700	55.913
selbst genutzte Eigentumswohnungen	53.156	59.345

Tab. 3.5 Gesamtkosten und Wohnungsgrößen

	2020 (2019)		
	Gesamtkosten je Wohnung	Gesamtkosten je m ² Wohnfläche	Wohnungsgröße
	EUR	EUR	m ²
Wohnungen in Familienheimen	480.301 (451.509)	3.537 (3.241)	136 (139)
davon Einfamilienhäuser	484.595 (454.449)	3.568 (3.258)	136 (139)
davon Zweifamilienhäuser	393.910 (367.937)	2.924 (2.798)	135 (131)
Eigentumswohnungen	444.173 (440.405)	4.646 (4.353)	96 (101)

Tab. 3.6 Finanzierung

in %	Familienheime	Eigentums- wohnungen	Zusammen
Fremdmittel (Kapitalmarkt- und sonstige Fremdmittel)	53,0	53,5	53,0
Bundes- und Landesmittel	14,1	14,0	14,1
Sonstige Mittel aus öffentlichen Haushalten	11,5	12,4	11,6
Echte Eigenleistungen	21,1	20,1	21,0
Ersatzeigenleistungen	0,3	–	0,3
	100,0	100,0	100,0

Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Erwerb

Tab. 3.7 Förderung des Erwerbs vorhandener Wohnungen nach Bewilligungsbereichen

	Wohnungen in Familien- heimen	Eigentums- wohnungen	Wohnungen insgesamt		Tilgungs- darlehen		Darlehens- durchschnitt je Wohnung	Zuschüsse für Haushalte mit Kindern	Ergänzender Zuschuss
	WE	WE	WE	%	EUR	%	EUR	EUR	EUR
München	2	1	3	0,3	150.000	0,3	50.000	35.000	90.000
Nürnberg	48	28	76	7,2	6.228.500	11,8	81.954	750.000	2.246.200
Augsburg	3	4	7	0,7	670.000	1,3	95.714	65.000	207.600
Oberbayern	61	19	80	7,5	5.139.350	9,7	64.242	940.000	2.303.900
Niederbayern	54	9	63	5,9	3.275.000	6,2	51.984	685.000	1.742.800
Oberpfalz	53	3	56	5,3	1.916.200	3,6	34.218	585.000	1.450.600
Oberfranken	161	7	168	15,8	7.443.600	14,0	44.307	1.740.000	4.030.400
Mittelfranken	187	26	213	20,1	10.503.300	19,8	49.311	2.190.000	6.038.500
Unterfranken	115	14	129	12,1	4.917.000	9,3	38.116	1.390.000	3.447.000
Schwaben	209	58	267	25,1	12.754.100	24,1	47.768	2.920.000	7.699.900
Zusammen	893	169	1.062	100,0	52.997.050	100,0	49.903	11.300.000	29.256.900
Nach- u. Rest- bewilligungen					5.000			10.000	–
Insgesamt					53.002.050			11.310.000	29.256.900

Eventuelle Abweichungen in der Summe sind rundungsbedingt.

Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

Tab. 3.8 Bewilligungsbetrag und Gesamtkosten nach Regierungsbezirken – Kombiförderung

Regierungsbezirk	Neubau			Erwerb		
	Bewilligungsbetrag	Gesamtkosten	WE	Bewilligungsbetrag	Gesamtkosten	WE
	EUR	EUR	Anzahl	EUR	EUR	Anzahl
Oberbayern (inklusive München)	9.309.100	37.539.531	68	8.017.800	31.100.850	63
Niederbayern	1.608.800	6.843.000	15	3.996.300	15.592.385	43
Oberpfalz	2.563.900	12.008.586	28	4.452.800	16.175.680	45
Oberfranken	2.739.500	10.835.772	26	7.475.400	28.529.599	98
Mittelfranken (inklusive Nürnberg)	8.382.700	32.727.367	65	21.928.900	89.764.269	227
Unterfranken	2.545.300	10.778.790	25	7.720.800	29.395.877	95
Schwaben (inklusive Augsburg)	9.678.500	34.778.910	69	28.382.400	101.701.448	238
Zusammen	36.827.800	145.511.956	296	81.974.400	312.260.108	809

Tab. 3.9 Bewilligungsbetrag und Gesamtkosten nach Regierungsbezirken – Einzelförderung

Regierungsbezirk	Neubau			Erwerb		
	Bewilligungsbetrag	Gesamtkosten	WE	Bewilligungsbetrag	Gesamtkosten	WE
	EUR	EUR	Anzahl	EUR	EUR	Anzahl
Oberbayern (inklusive München)	6.783.300	24.105.969	37	3.517.300	12.269.249	22
Niederbayern	643.000	2.332.440	5	185.000	557.000	1
Oberpfalz	707.000	2.732.345	5	1.252.900	4.226.623	8
Oberfranken	257.000	798.920	2	618.000	2.152.000	5
Mittelfranken (inklusive Nürnberg)	6.838.400	22.785.938	39	3.798.500	12.050.670	28
Unterfranken	1.130.000	3.813.150	8	408.600	1.343.500	3
Schwaben (inklusive Augsburg)	6.062.200	22.073.670	36	4.399.000	13.864.735	26
Zusammen	22.420.900	78.642.432	132	14.179.300	46.463.777	93

Tab. 3.10 Aufstellung nach Konditionsbindungsende – Kombiförderung

Regierungsbezirk	10-jährige Zinsbindung		15-jährige Zinsbindung		30-jährige Zinsbindung	
	WE	Bewilligungsbetrag	WE	Bewilligungsbetrag	WE	Bewilligungsbetrag
München	5	888.900	13	1.949.200	3	631.800
Nürnberg	1	15.000	38	3.895.900	18	2.181.200
Augsburg	3	193.800	6	867.500	1	114.000
Oberbayern	17	2.146.000	48	5.858.600	45	5.852.400
Niederbayern	6	481.400	37	3.649.300	15	1.474.400
Oberpfalz	5	366.400	25	2.235.700	43	4.414.600
Oberfranken	5	286.900	57	4.208.700	62	5.719.300
Mittelfranken	13	1.242.300	108	10.744.700	114	12.232.500
Unterfranken	9	735.700	64	5.363.700	47	4.166.700
Schwaben	22	2.677.900	97	12.215.200	178	21.992.500
Zusammen	86	9.034.300	493	50.988.500	526	58.779.400

Tab. 3.11 Aufstellung nach Konditionsbindungsende – Einzelförderung

Regierungsbezirk	10-jährige Zinsbindung		15-jährige Zinsbindung		30-jährige Zinsbindung	
	WE	Bewilligungsbetrag	WE	Bewilligungsbetrag	WE	Bewilligungsbetrag
München	–	–	5	783.600	2	329.700
Nürnberg	–	–	3	535.700	–	–
Augsburg	5	888.300	2	423.000	1	179.400
Oberbayern	4	682.800	42	7.537.900	6	966.600
Niederbayern	–	–	5	698.000	1	130.000
Oberpfalz	1	162.900	9	1.303.500	3	493.500
Oberfranken	–	–	6	745.000	1	130.000
Mittelfranken	8	1.218.200	34	5.491.400	22	3.391.600
Unterfranken	1	55.000	9	1.338.600	1	145.000
Schwaben	8	1.495.100	32	5.302.100	14	2.173.300
Zusammen	27	4.502.300	147	24.158.800	51	7.939.100

Tab. 3.12 Neubau und Erwerb nach Gebietskategorie – Kombiförderung

	Neubau		Erwerb	
	WE	EUR	WE	EUR
Gebietskategorie 1	21	3.412.000	9	1.772.900
Gebietskategorie 2	59	7.937.400	273	30.428.900
Gebietskategorie 3	95	12.466.600	248	25.128.100
Gebietskategorie 4	121	13.011.800	279	24.644.500
Zusammen	296	36.827.800	809	81.974.400

Tab. 3.13 Neubau und Erwerb nach Gebietskategorie – Einzelförderung

	Neubau		Erwerb	
	WE	EUR	WE	EUR
Gebietskategorie 1	9	1.474.300	3	493.800
Gebietskategorie 2	39	7.222.400	37	6.057.800
Gebietskategorie 3	42	7.132.400	30	4.340.500
Gebietskategorie 4	42	6.591.800	23	3.287.200
Zusammen	132	22.420.900	93	14.179.300

Einkommensgrenze bei der Förderung von selbst genutzten Wohnungen

Tab. 3.14 Einkommensgrenze bei der Förderung von selbst genutzten Wohnungen mit Beispielen für ein entsprechendes Jahresbruttoeinkommen ab dem 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 Prozent für den Abzug von Steuern und von Beiträgen zur Kranken- und Pflegeversicherung sowie zu einer Lebensversicherung oder einer Versicherung zur Altersversorgung. Bei einigen Personenkreisen (z. B. schwerbehinderten Menschen, jungen Ehepaaren) können zusätzlich noch Freibeträge vom Einkommen abgezogen werden.

Bayerische Eigenheimzulage und Bayerisches Baukindergeld Plus

Tab. 3.15 Bayerische Eigenheimzulage – Eigentumsformen und Maßnahmentearten nach Bewilligungsbereichen

	Ersterwerb			Erweiterung		
	Ein-familienhaus	Zwei-familienhaus	Eigentums-wohnung	Ein-familienhaus	Zwei-familienhaus	Eigentums-wohnung
München	25	–	98	–	2	–
Nürnberg	43	1	35	–	1	–
Augsburg	13	2	31	–	–	–
Oberbayern	1.390	118	347	14	45	13
Niederbayern	1.250	65	178	21	23	9
Oberpfalz	1.018	43	139	5	56	8
Oberfranken	676	16	67	4	26	6
Mittelfranken	918	38	155	3	20	11
Unterfranken	805	37	122	8	24	5
Schwaben	1.259	71	236	12	22	12
Zusammen	7.397	391	1.408	67	219	64

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

	Zweiterwerb			Wohnungen insgesamt	Volumen insgesamt
	Ein-familienhaus	Zwei-familienhaus	Eigentums-wohnung	Anzahl	in EUR
München	77	3	275	480	4.800.000
Nürnberg	188	23	340	631	6.310.000
Augsburg	119	5	235	405	4.050.000
Oberbayern	1.298	187	1.093	4.505	45.042.000
Niederbayern	1.176	147	358	3.227	32.270.000
Oberpfalz	863	208	353	2.693	26.930.000
Oberfranken	1.311	204	299	2.609	26.090.000
Mittelfranken	1.215	193	602	3.155	31.542.000
Unterfranken	1.225	288	368	2.882	28.820.000
Schwaben	1.271	187	747	3.817	38.170.000
Zusammen	8.743	1.445	4.670	24.404	244.024.000

Durch die Bayerische Eigenheimzulage konnten Haushalte mit 72.007 Personen (davon 27.286 Kinder) bei der Schaffung von Eigenwohnraum unterstützt werden.

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

	Ersterwerb			Erweiterung		
	Ein-familienhaus	Zwei-familienhaus	Eigentums-wohnung	Ein-familienhaus	Zwei-familienhaus	Eigentums-wohnung
München	32	2	97	–	–	–
Nürnberg	55	–	28	–	–	–
Augsburg	22	4	17	–	–	1
Oberbayern	1.320	95	203	5	2	4
Niederbayern	953	35	30	4	4	1
Oberpfalz	863	41	46	–	1	–
Oberfranken	663	28	28	1	–	–
Mittelfranken	915	39	86	1	2	1
Unterfranken	864	44	54	2	2	2
Schwaben	1.141	51	112	3	6	1
Zusammen	6.828	339	701	16	17	10

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

	Zweiterwerb			Wohnungen insgesamt	Volumen insgesamt
	Ein-familienhaus	Zwei-familienhaus	Eigentums-wohnung	Anzahl	in EUR
München	49	4	153	337	1.743.000
Nürnberg	138	7	145	373	1.977.900
Augsburg	80	3	89	216	1.140.000
Oberbayern	935	102	496	3.162	17.160.000
Niederbayern	711	74	119	1.931	10.008.300
Oberpfalz	524	90	118	1.683	8.787.000
Oberfranken	799	104	84	1.707	8.871.300
Mittelfranken	811	93	229	2.177	11.493.600
Unterfranken	893	172	143	2.176	11.562.300
Schwaben	836	107	266	2.523	13.860.000
Zusammen	5.776	756	1.842	16.285	86.603.400

Durch das Bayerische Baukindergeld Plus konnten Haushalte mit 61.404 Personen (davon 28.919 Kinder) bei der Schaffung von Eigenwohnraum unterstützt werden.

4 Förderung von Wohnungseigentümergeinschaften

Tab. 4.1 Gesamtförderung nach Bewilligungsbereichen

	Wohnungen	%	Darlehen
München	187	40,7	5.530.400
Nürnberg	–	–	–
Augsburg	–	–	–
Oberbayern	111	24,1	1.419.850
Niederbayern	–	–	–
Oberpfalz	14	3,0	140.000
Oberfranken	16	3,5	63.531
Mittelfranken	–	–	–
Unterfranken	66	14,3	475.000
Schwaben	66	14,3	139.500
Zusammen	460	100,0	7.768.281

5 Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung

Tab. 5.1 Förderung des Neubaus von Wohnplätzen nach Bewilligungsbereichen

	Mit Darlehen/Zuschüssen geförderte Wohnplätze ¹						Nur mit Zuschüssen geförderte Wohnplätze ²		
	Anzahl	leistungs- freie Darlehen	Tilgungs- darlehen	Darlehens- durchschnitt je Wohnplatz	Zuschüsse	Zuschuss- durchschnitt je Wohnplatz	Anzahl	EUR	Durchschnitt je Wohnplatz
		EUR		EUR		EUR			EUR
München	11	295.000	–	26.818	2.687.000	244.273	–	–	–
Nürnberg	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Augsburg	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Oberbayern	6	100.000	–	16.667	600.200	100.033	28	1.641.100	58.611
Niederbayern	24	1.200.000	178.280	57.428	2.195.720	91.488	7	575.900	82.271
Oberpfalz	20	1.238.500	–	61.925	–	–	–	–	–
Oberfranken	–	–	–	–	–	–	45	4.135.450	91.899
Mittelfranken	24	2.200.000	523.670	113.486	3.448.340	143.681	96	15.154.200	157.856
Unterfranken	38	1.505.000	451.560	51.488	3.094.690	81.439	38	2.631.300	69.245
Schwaben	37	1.700.000	318.520	54.555	2.679.280	72.413	42	4.284.426	102.010
Zusammen	160	8.238.500	1.472.030	60.691	14.705.230	91.908	256	28.422.376	111.025
Nach- und Restbewilligungen			–						
Insgesamt			1.472.030						

1 Davon 78 Plätze in Wohnheimen für Werkstattgänger, 48 Plätze in Wohnheimen für Förderstättengänger, 34 Wohnplätze in Wohnheimen in integrierter Tagesstruktur und 0 Wohnplätze aus dem Sonderinvestitionsprogramm Konversion von Komplexeinrichtungen.

2 Davon 14 Plätze für Förderstättengänger, 27 Förderstättenplätze, 32 Plätze in Wohnheimen mit tagesstrukturierten Einrichtungen und 183 Wohnplätze aus dem Sonderinvestitionsprogramm Konversion von Komplexeinrichtungen.

Tab. 5.2 Gesamtkosten und Wohnplatzgrößen nach Bewilligungsbereichen

	Gesamtkosten Neubau			
	Wohnplätze ¹ Neubau	je Wohnplatz	je m ² Wohnfläche	Durchschnittliche Wohnplatzgröße
	Anzahl	EUR	EUR	m ²
München	11	451.818	11.169	40
Nürnberg	–	–	–	–
Augsburg	–	–	–	–
Oberbayern	6	193.943	3.315	59
Niederbayern	24	303.909	5.083	60
Oberpfalz	20	103.248	2.120	49
Oberfranken	–	–	–	–
Mittelfranken	24	385.768	5.808	66
Unterfranken	38	261.704	5.384	49
Schwaben	37	238.575	4.948	48
Zusammen	160	272.018	5.163	53

1 Ohne die nur mit Zuschüssen geförderten Wohnplätze.

6 Kommunale Förderprogramme der BayernLabo in Zusammenarbeit mit der KfW

Tab. 6.1 Investkredit Kommunal Bayern (Förderung von Investitionen in die allgemeine kommunale und soziale Infrastruktur)

Regierungsbezirk	Anzahl	Bewilligungsbetrag	Gesamtkosten
		EUR	EUR
Oberbayern	22	38.286.500	95.491.000
Niederbayern	5	6.800.000	12.079.000
Oberpfalz	7	9.050.000	19.272.700
Oberfranken	10	11.297.000	22.547.500
Mittelfranken	4	3.990.000	7.055.000
Unterfranken	18	14.320.000	30.510.000
Schwaben	10	8.402.000	17.941.000
Zusammen	76	92.145.500	204.896.200

Tab. 6.2 Energiekredit Kommunal Bayern (Förderung von Investitionen in die energetische Sanierung der kommunalen und sozialen Infrastruktur)

Regierungsbezirk	Anzahl	Bewilligungsbetrag	Gesamtkosten
		EUR	EUR
Oberbayern	11	23.364.000	36.340.000
Niederbayern	8	16.030.000	21.423.000
Oberpfalz	7	9.776.000	20.792.000
Oberfranken	1	1.000.000	1.000.000
Mittelfranken	1	5.000.000	10.000.000
Unterfranken	2	372.000	1.882.000
Schwaben	12	20.523.000	38.940.000
Zusammen	42	76.065.000	130.377.000

7 Darlehens- und Zuschusszusagen der BayernLabo

Tab. 7.1 Darlehens- und Zuschusszusagen der BayernLabo

	2020							
	Darlehens- und Zuschusszusagen (1 von 4)				Wohnungen und Wohnplätze			
	Zahl der Fälle	Darlehen im Treuhandgeschäft	Darlehen im Eigengeschäft	Zuschüsse im Treuhandgeschäft	Eigenheime	Eigentumswohnungen	Mietwohnungen	Wohnplätze
		EUR	EUR	EUR	WE	WE	WE	WE
A – Mietwohnraumförderung								
Bayer. Wohnungsbauprogramm – Tilgungsdarlehen								
Behindertenplan – Neubau	–	1.472.030	–	–	–	–	–	–
Einkommensorientierte Förderung – Neubau	137	337.859.580	103.594.200	69.332.180	–	–	3.224	–
Aufwendungsorientierte Förderung – Neubau	3	350.700	1.689.200	433.900	–	–	19	–
	140	339.682.310	105.283.400	69.766.080	–	–	3.243	–
Bayer. Wohnungsbauprogramm – leistungsfreie Darlehen								
Behindertenplan – Neubau – kombinierte Förderung	13	8.238.500	–	14.705.230	–	–	–	160
Behindertenplan – Neubau – Zuschussförderung	16	–	–	28.422.376	–	–	–	256
Darlehen zur baulichen Anpassung für Menschen mit Behinderung	219	1.764.010	–	–	–	–	219	–
Darlehen zum Bau von Studentenwohnheimen	3	9.542.300	–	–	–	–	–	273
	251	19.544.810	–	43.127.606	–	–	219	689
Kommunales Wohnraumförderungsprogramm								
Kombiförderung	43	–	117.295.600	81.035.000	–	–	688	–
Zuschussförderung	17	–	–	58.353.700	–	–	545	–
	60	–	117.295.600	139.388.700	–	–	1.233	–
Bayer. Modernisierungsprogramm								
Förderung von Mietwohnungen	30	–	54.068.155	5.385.855	–	–	819	–
Förderung von Altenpflegeplätze Wohnungseigentümergeinschaft	–	–	–	–	–	–	–	–
	16	–	7.768.281	–	–	–	460	–
	46	–	61.836.436	5.385.855	–	–	1.279	–
Sonstige Fördermaßnahmen								
Schaffung von energieeffizientem Mietwohnraum (EnMWR)	[32]	–	73.318.700	–	–	–	[790]	–
Neugeschäft im eigenen Obligo	6	–	20.484.690	–	–	–	–	–
Wohnungsfürsorgedarlehen	3	36.014.500	–	2.943.300	–	–	169	–
Modernisierung von Pachtwohnungen	22	–	14.596.900	–	–	–	250	–
	31	36.014.500	108.400.290	2.943.300	–	–	419	–
Summe A – Mietwohnraumförderung	528	395.241.620	392.815.726	260.611.541	–	–	6.393	689

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

Tab. 7.1 Fortsetzung: Darlehens- und Zuschusszusagen der BayernLabo

	2019							
	Darlehens- und Zuschusszusagen (2 von 4)				Wohnungen und Wohnplätze			
	Zahl der Fälle	Darlehen im Treuhandgeschäft	Darlehen im Eigengeschäft	Zuschüsse im Treuhandgeschäft	Eigenheime	Eigentumswohnungen	Mietwohnungen	Wohnplätze
		EUR	EUR	EUR				
A – Mietwohnraumförderung								
Bayer. Wohnungsbauprogramm – Tilgungsdarlehen								
Behindertenplan – Neubau	3	3.335.310	–	–	–	–	–	37
Einkommensorientierte Förderung – Neubau	136	397.973.750	67.240.500	77.792.300	–	–	3.727	–
Aufwendungsorientierte Förderung – Neubau	4	2.218.330	6.445.400	999.000	–	–	48	–
	143	403.527.390	73.685.900	78.791.300	–	–	3.775	37
Bayer. Wohnungsbauprogramm – leistungsfreie Darlehen								
Behindertenplan – Neubau – kombinierte Förderung	10	8.000.000	–	22.399.140	–	–	–	201
Behindertenplan – Neubau – Zuschussförderung	10	–	–	15.065.350	–	–	–	171
Darlehen zur baulichen Anpassung für Menschen mit Behinderung	226	1.913.300	–	–	–	–	226	–
Darlehen zum Bau von Studentenwohnheimen	8	37.995.600	–	–	–	–	–	1.170
	254	47.908.900	–	37.464.490	–	–	226	1.542
Kommunales Wohnraumförderungsprogramm								
Kombiförderung	48	–	110.291.330	50.589.600	–	–	684	–
Zuschussförderung	30	–	–	67.599.400	–	–	371	–
	78	–	110.291.330	118.189.000	–	–	1.055	–
Bayer. Modernisierungsprogramm								
Förderung von Mietwohnungen	25	–	20.008.570	2.951.880	–	–	662	–
Förderung von Altenpflegeplätze	3	–	15.278.400	747.100	–	–	–	187
Wohnungseigentümergeinschaft	12	–	7.849.800	–	–	–	1.417	–
	40	–	43.136.770	3.698.980	–	–	2.079	187
Sonstige Fördermaßnahmen								
Schaffung von energieeffizientem Mietwohnraum (EnMWR)	[1]	–	15.600.000	–	–	–	[156]	–
Neugeschäft im eigenen Obligo	5	–	32.612.500	–	–	–	–	–
Wohnungsfürsorgedarlehen	5	72.218.400	–	8.531.500	–	–	443	–
Modernisierung von Pachtwohnungen	6	–	4.605.000	–	–	–	32	–
	16	72.218.400	52.817.500	8.531.500	–	–	475	–
Summe A – Mietwohnraumförderung	531	523.654.690	279.931.500	246.675.270	–	–	7.610	1.766

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

Tab. 7.1 Fortsetzung: Darlehens- und Zuschusszusagen der BayernLabo

	2020							
	Darlehens- und Zuschusszusagen (3 von 4)				Wohnungen und Wohnplätze			
	Zahl der Fälle	Darlehen im Treuhandgeschäft	Darlehen im Eigengeschäft	Zuschüsse im Treuhandgeschäft	Eigenheime	Eigentumswohnungen	Mietwohnungen	Wohnplätze
		EUR	EUR	EUR		WE	WE	WE
B – Eigenwohnraumförderung								
Bayer. Wohnungsbauprogramm – Tilgungsdarlehen								
Neubau	402	12.477.400	9.920.500	4.711.300	359	43	–	–
Erwerb vorhandener Wohnungen	1.061	28.217.250	24.784.800	40.566.900	893	169	–	–
	1.463	40.694.650	34.705.300	45.278.200	1.252	212	–	–
Bayer. Wohnungsbauprogramm – leistungsfreie Darlehen								
Darlehen zur baulichen Anpassung für Menschen mit Behinderung	2.685	23.330.748	–	–	2.379	306	–	–
	2.685	23.330.748	–	–	2.379	306	–	–
Bayer. Zinsverbilligungsprogramm								
Kombiförderung – Neubau	[296]	–	36.827.800	–	[259]	[37]	–	–
Kombiförderung – Erwerb	[809]	–	81.974.400	–	[682]	[127]	–	–
Einzelförderung – Neubau	132	–	22.420.900	–	117	15	–	–
Einzelförderung – Erwerb	93	–	14.179.300	–	78	15	–	–
	225	–	155.402.400	–	195	30	–	–
Sonstige Fördermaßnahmen								
Bayerische Eigenheimzulage	24.404	–	–	244.024.000	–	–	–	–
Bayerisches Baukindergeld Plus	16.285	–	–	86.603.400	–	–	–	–
Umschuldung von Förderdarlehen (Bestandssicherung)	14	–	248.496	–	–	–	–	–
	40.703	–	248.496	330.627.400	–	–	–	–
Summe B – Eigenwohnraumförderung	45.076	64.025.398	190.356.196	375.905.600	3.826	548	–	–
C – Staats- und Kommunalkreditgeschäft								
Kommunaldarlehen	291	–	710.577.522	–	–	–	–	–
Investkredit Kommunal Bayern	76	–	92.145.500	–	–	–	–	–
Energiekredit Kommunal Bayern	41	–	76.065.000	–	–	–	–	–
Inklusionskredit Kommunal Bayern	–	–	–	–	–	–	–	–
Staatskreditgeschäft Freistaat Bayern	1	–	150.000.000	–	–	–	–	–
	409	–	1.028.788.022	–	–	–	–	–
Förderergebnis 2020	46.013	459.267.018	1.611.959.944	636.517.141	3.826	548	6.393	689

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

Tab. 7.1 Fortsetzung: Darlehens- und Zuschusszusagen der BayernLabo

	2019							
	Darlehens- und Zuschusszusagen (4 von 4)				Wohnungen und Wohnplätze			
	Zahl der Fälle	Darlehen im Treuhandgeschäft	Darlehen im Eigengeschäft	Zuschüsse im Treuhandgeschäft	Eigenheime	Eigentumswohnungen	Mietwohnungen	Wohnplätze
		EUR	EUR	EUR				
B – Eigenwohnraumförderung								
Bayer. Wohnungsbauprogramm – Tilgungsdarlehen								
Neubau	619	12.693.720	22.119.400	6.690.000	587	33	–	–
Erwerb vorhandener Wohnungen	1.257	24.693.290	41.122.300	46.188.350	1.056	202	–	–
	1.876	37.387.010	63.241.700	52.878.350	1.643	235	–	–
Bayer. Wohnungsbauprogramm – leistungsfreie Darlehen								
Darlehen zur baulichen Anpassung für Menschen mit Behinderung	2.845	24.601.760	–	–	2.528	317	–	–
	2.845	24.601.760	–	–	2.528	317	–	–
Bayer. Zinsverbilligungsprogramm								
Kombiförderung – Neubau	[453]	–	55.954.600	–	[430]	[23]	–	–
Kombiförderung – Erwerb	[901]	–	80.636.500	–	[762]	[139]	–	–
Einzelförderung – Neubau	149	–	22.971.200	–	124	25	–	–
Einzelförderung – Erwerb	118	–	15.296.700	–	91	27	–	–
	267	–	174.859.000	–	215	52	–	–
Sonstige Fördermaßnahmen								
Bayerische Eigenheimzulage	10.351	–	–	103.486.000	–	–	–	–
Bayerisches Baukindergeld Plus	7.577	–	–	40.287.000	–	–	–	–
Umschuldung von Förderdarlehen (Bestandsicherung)	9	–	65.825	–	–	–	–	–
	17.937	–	65.825	143.773.000	–	–	–	–
Summe B – Eigenwohnraumförderung	22.925	61.988.770	238.166.525	196.651.350	4.386	604	–	–
C – Staats- und Kommunalkreditgeschäft								
Kommunaldarlehen	312	–	552.934.214	–	–	–	–	–
Investkredit Kommunal Bayern	87	–	103.102.000	–	–	–	–	–
Energiekredit Kommunal Bayern	45	–	79.798.000	–	–	–	–	–
Inklusionskredit Kommunal Bayern	6	–	1.984.000	–	–	–	–	–
Staatskreditgeschäft Freistaat Bayern	–	–	–	–	–	–	–	–
	–	–	–	–	–	–	–	–
Summe C – Staats- und Kommunalkreditgeschäft	450	–	737.818.214	–	–	–	–	–
Förderergebnis 2020	23.906	585.643.460	1.255.916.239	443.326.620	4.386	604	7.610	1.766

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

8 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 17. April 2020.

Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) vom 10. April 2007 (GVBl. S. 260, BayRS 2330-2-B), das zuletzt durch § 1 Abs. 266 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.

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

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch 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 § 1 Abs. 267 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98)

Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen (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 zweiten Gesetzes über die Bereinigung von Bundesrecht im Zuständigkeitsbereich des BMJ vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

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

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Änderung telekommunikationsrechtlicher Regelungen vom 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 26. November 2020 (GVBl. S. 641) und durch Verordnung vom 01. Dezember 2020 (GVBl. S. 643)).

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).

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

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

Richtlinien 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).

Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen des Freistaats Bayern zur Förderung des außerschulischen Sports (Sportförderrichtlinien), Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr über die Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen des Freistaats Bayern zur Förderung des außerschulischen Sports (Sportförderrichtlinien – SportFör) vom 30. Dezember 2016 (AllMBl. 2017 S. 14), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 7. Dezember 2020 (BayMBl. Nr. 809).

Richtlinien 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).

Richtlinien für die Förderung von Wohnraum für Studierende, Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr vom 4. Dezember 2015 (AllMBl. S. 546), 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) (endete zum 31.12.2019).

Richtlinien 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.

Bildnachweis

Studentenwohnheim, Erlangen Bauherr: Studentenwerk Erlangen-Nürnberg Planer: scherzer . kalau . architekten partnerschaft mbb, erlangen Foto: scherzer . kalau . architekten partnerschaft mbb, erlangen	Seite 12
Neubau von Mietwohnungen, Bayreuth Bauherr: GBW – Gemeinnützige Bayreuther Wohnungsbaugenossenschaft eG Planer: Architekturbüro Ellmer & Ellmer GmbH, Bayreuth Foto: Silvia Asadi, Regierung von Oberfranken	Seite 16
Neubau Mehrfamilienhaus in Landshut Bauherr: Elmar Mückenhausen, Gangkofen Planer: Architekturbüro Stadler, Arnsdorf Foto: Georg Huber, Regierung von Niederbayern	Seite 19
Neubau von Mietwohnungen, Neu Ulm Bauherr: Stadt Neu-Ulm Planer: eap Architekten . Stadtplaner PartGmbH, München Foto: Florian Schreiber Fotografie, München	Seite 22
Modernisierung der Wohnanlage Marconistraße, Augsburg Bauherr und Planer: Wohnbaugruppe Augsburg Leben GmbH Foto: Stefan Fink, Augsburg	Seite 25
Neubau von Mietwohnungen, Prinz-Eugen-Park, München Bauherr: GEWOFAG Holding GmbH, München Planer: Pakula & Fischer Architekten GmbH, Stuttgart und Generalübernehmer B & O Service AG mit Huber & Sohn GmbH & Co.KG Foto: Michael Nagy, LHM	Seite 28
Neubau Mehrfamilienhaus, Weißenburg Bauherr: Stadt Weißenburg Planer: Hochbauamt der Stadt Weißenburg Foto: Rudi Rengert, Nennslingen	Seiten 35, 69
Neubau Wohnheim für Menschen mit Behinderung, Rain a. Lech Bauherr: Stiftung St. Johannes, Marxheim Planer: UTA Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart Foto: Norman Radon, Ingolstadt	Seite 38
Neubau Kinderhort und Offene Ganztageschule, Vohburg Bauherr: Stadt Vohburg Planer: Raith Architekten GmbH, Kelheim Foto: Martin Strasser, Stadt Vohburg	Seite 41

Neubau Wohnheim für Menschen mit Behinderung sowie Tagesstruktureinrichtung für ältere Menschen mit Behinderung, Ochsenfurt Bauherr: Mainfränkische Werkstätten GmbH, Würzburg Planer: Blum Dietz GmbH Planung + Architektur, Kitzingen Foto: Anja Gropp, Würzburg	Seite 43
Sanierung Johann-Michael-Sailer-Gymnasium, Dillingen a. d. Donau Bauherr: Landratsamt Dillingen a. d. Donau Planer: Dömges Architekten AG, Regensburg Foto: Landratsamt Dillingen a. d. Donau	Seiten 47, 76
Neubau Rathaus Euerdorf Bauherr: Markt Euerdorf Planer: Lieb + Lieb Architekten, Freudenstadt Foto: Verwaltungsgemeinschaft Euerdorf	Seite 50
Erweiterung Kindergarten Sonnenschein, Vohburg Bauherr: Stadt Vohburg Planer: Architekturbüro Finsterer, Geisenfeld Foto: Martin Strasser, Stadt Vohburg	Seite 52
Neubau Mietwohnungen, Regensburg Bauherr: Verein zweites LEBEN e.V. Planer: donhauser postweiler architekten, Regensburg Foto: Fotodesign Herbert Stolz, Regensburg	Seite 60
Neubau von Mietwohnungen, Prinz-Eugen-Park, München Bauherr: GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH, München Planer: Blaustein Architekten und Generalübernehmer müllerblaustein HolzBauWerke GmbH, Leistungsphase LP 1–5: Rapp Architekten, Ulm Foto: Michael Nagy, LHM	Seite 64
Abriss und Neubau Oberschätzlhaus, Gars a. Inn Bauherr: Markt Gars a. Inn Planer: Aris Architekten, Kraiburg a. Inn Foto: Josef Anglhuber, Kraiburg a. Inn	Seite 71
Umbau altes Schulhaus, Offenberg Bauherr: Gemeinde Offenberg Planer: Georg Lorenz Architekturbüro, Deggendorf Foto: Johanna Stoewer, Regierung von Niederbayern	Seite 73

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
Christian Ortmaier, Rainer Wimmer, Wolfgang Schmidt und Florian Ruhland, BayernLabo	Seite 116

Impressum

Herausgeber:

Bayerische Landesbodenkreditanstalt
Brienner 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

Gestaltung und Herstellung:

Inhouse produziert mit firesys

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

Werbewiderspruch

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

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

München, April 2021

Ihre Ansprechpartner

Eigenwohnraumförderung



Christian Ortmaier
Abteilungsleiter

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

Mietwohnraumförderung



Rainer Wimmer
Abteilungsleiter

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

Kommunalkredite



Wolfgang Schmidt
Abteilungsleiter

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

Investor Relations



Florian Ruhland
Abteilungsleiter

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

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

