

Jahresbericht 2024

Die BayernLabo auf einen Blick

Erfolgszahlen nach HGB

in Mio. EUR	01.01. – 31.12.2024	01.01. – 31.12.2023
Zins- und Provisionsüberschuss	138	121
Verwaltungsaufwendungen	-70	-69
Jahresüberschuss	55	25

Bilanzzahlen nach HGB

in Mio. EUR	31.12.2024	31.12.2023
Bilanzsumme	22.691	21.793
Kreditvolumen	17.176	16.768
Verbindlichkeiten (einschließlich Emissionen)	13.674	13.369
Treuhandverbindlichkeiten	6.381	5.998
Ausgewiesene Eigenmittel	2.476	2.363

Aktuelles Rating

Moody's	2024	2023
Langfrist-Rating	Aaa	Aaa
Kurzfrist-Rating	P-1	P-1
Ausblick	stabil	stabil

Institutional Shareholder Services	2024	2023
ESG-Rating	Prime	Prime

Neugeschäft

in Mio. EUR	01.01. – 31.12.2024	01.01. – 31.12.2023
Darlehens- und Zuschusszusagen	3.180	2.570
Anzahl der geförderten Wohnungen und Wohnplätze	12.871	9.246

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Anzahl	31.12.2024	31.12.2023
gesamt	226	213
weiblich	147	134
männlich	79	79

Inhalt

Grußworte	4
01 Die BayernLabo	7
02 Highlights	12
03 Die Wohnraumförderung im Überblick	27
04 Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern	34
05 Förderung von Eigenheimen und selbst genutzten Eigentumswohnungen	41
06 Förderung von Wohnungseigentümergeinschaften	47
07 Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderung	50
08 Förderung von Wohnraum für Studierende und Auszubildende	53
09 Weitere Fördermaßnahmen	57
10 Das Staats- und Kommunalkreditgeschäft	60
11 Finanzbericht	65
12 Ausblick	87
13 Anhang	93

Im vorliegenden Jahresbericht 2024 haben wir uns bemüht, eine wohlklingende und verständliche Sprache zu verwenden, die möglichst häufig sowohl die weibliche als auch die männliche Form einer Personenbezeichnung nennt. In den meisten Fällen handelt es sich jedoch um Rollenbezeichnungen. Hier haben wir aus Gründen einer leichteren Lesbarkeit immer das generische Maskulinum gewählt, das alle Geschlechter einschließt.

Grußworte



Gero Bergmann

Liebe Leserinnen und Leser des Jahresberichtes 2024 der BayernLabo!

2024 war für die BayernLabo ein besonderes Jahr – wir durften auf 140 Jahre bewegte Geschichte zurückblicken. Seit ihrer Gründung durch König Ludwig II. im Jahr 1884 hat sich die ehemalige Landeskulturentenanstalt zu einer modernen, leistungsstarken Förderbank entwickelt, die den Freistaat Bayern als verlässliche Partnerin bei der Umsetzung seiner wohnungs- und kommunalpolitischen Ziele begleitet.

Im Jubiläumsjahr konnten wir mit einem Fördervolumen von insgesamt 3,2 Mrd. Euro ein Rekordergebnis verzeichnen – 1,9 Mrd. Euro in der Wohnraumförderung und 1,3 Mrd. Euro im Kommunalkreditgeschäft. Dieser Erfolg ist dem großen Engagement unserer Mitarbeitenden und dem konsequenten Ausbau unserer Strukturen zu verdanken.

Gleichzeitig treiben wir die Digitalisierung weiter voran. Durch zahlreiche erfolgreiche IT-Maßnahmen wurden 2024 nicht nur technologische Innovationen umgesetzt, sondern auch unsere Arbeitsweise und Servicequalität nachhaltig optimiert.

Im Rahmen einer sozial gerechten Transformation ist generationengerechtes Bauen und Sanieren wichtiger denn je. So fördern wir z. B. mit dem „Nachhaltigkeitszuschuss“ besondere Maßnahmen, die über die gesetzlich oder förderrechtlich ohnehin schon gegebenen Anforderungen hinausgehen wie etwa Fassadenbegrünung, Regenwassernutzung oder Mobilitätsstationen. Dabei gehen Digitalisierung und Nachhaltigkeit bei uns Hand in Hand.

Seit 140 Jahren gestaltet die BayernLabo als #Heimatförderer im Bereich Wohnungsbauförderung und Kommunalfinanzierung die Entwicklung Bayerns aktiv mit – damals wie heute mit dem Ziel, lebenswerte, soziale und nachhaltige Räume für die Menschen im Freistaat zu schaffen.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre!

Ihr

Gero Bergmann
Mitglied des Vorstands der Bayerischen Landesbank



Christian Bernreiter
© StMB/Atelier Krammer

Liebe Leserinnen und Leser,

die Staatsregierung hat den geförderten Wohnungsbau deutlich ausgebaut und in den letzten zwei Jahren Bewilligungsmittel in Höhe von 2,2 Mrd. Euro zur Verfügung gestellt.

Unsere Maßnahmen für mehr bezahlbaren Wohnraum zeigen Wirkung: Mit dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm, dem Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm und dem Bayern-Darlehen konnten wir rund 8.700 Mietwohnungen und Eigenheime fördern. Hinzu kamen fast 2.400 Wohnplätze für Studierende und Auszubildende, rund 300 Wohnplätze für Menschen mit Behinderung, die Modernisierung von über 1.000 Wohnungen und Wohnplätzen sowie die Verlängerung von fast 1.200 Belegungsbindungen. Mit insgesamt 13.600 Wohnungen und Wohnplätzen konnte das starke Ergebnis von 2023 um rund 50 Prozent übertroffen werden!

Um den freifinanzierten Wohnungsbau anzuschieben, setze ich mich als Vorsitzender der Bauministerkonferenz beim Bund für eine Verbesserung der Rahmenbedingungen ein. Die befristet wiedereingeführte degressive Abschreibung im Mietwohnungsbau muss dauerhaft bestehen bleiben. Auch eine Steuerbegünstigung für selbstgenutzten Wohnraum ist wesentlich, um mehr Eigentum zu schaffen. Für den Klimaschutz brauchen wir außerdem einen Wechsel von der Energie hin zur Emissionseffizienz. Mit dem Fokus auf CO₂-Emissionen steigern wir die Effektivität der Klimaschutzmaßnahmen und senken gleichzeitig die Baukosten – eine Win-Win-Situation für Umwelt und Wohnungsbau!

Unser Ziel bleibt klar: mehr bezahlbarer Wohnraum – sowohl gefördert als auch freifinanziert. Ich danke der BayernLabo für Ihren herausragenden Einsatz. Lassen Sie uns gemeinsam Bayern gestalten.

Ihr

Christian Bernreiter, MdL
Staatsminister für Wohnen, Bau und Verkehr



Albert Füracker

Sehr geehrte Damen und Herren,

im April 2024 hat die BayernLabo ihr 140-jähriges Bestehen gefeiert. Seit ihrer Gründung im Jahr 1884 durch König Ludwig II. kann sie auf eine beeindruckende Entwicklung zurückblicken. Die ehemalige Landeskulturrentenanstalt hat sich mittlerweile nicht nur als bedeutendes Organ staatlicher Wohnungspolitik etabliert, sondern bietet auch als Kommunalkreditbank umfangreiche Finanzierungsmöglichkeiten an. Mit immer neuen Impulsen steht sie dem Freistaat Bayern als starke Partnerin bei der Umsetzung und Verwirklichung seiner Wohnraumförderprogramme verlässlich zur Seite.

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für alle Einkommenschichten hat für die Bayerische Staatsregierung hohe Priorität. Hierzu wird die sogenannte „Wohnungsbaumilliarde“ weiter verstetigt und im Nachtragshaushalt 2025 ist ein Bewilligungsrahmen der staatlichen Wohnraumförderung mit einem neuen Rekordwert von rund 1,3 Mrd. Euro vorgesehen. Trotz gesamtwirtschaftlich schwieriger Rahmenbedingungen und einer angespannten Haushaltslage ist es dem Freistaat ein wichtiges Anliegen, die staatliche Wohnraumförderung auf hohem Niveau zu halten und auszubauen.

Hierbei herzlichen Dank an alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der BayernLabo, die mit ihrem großen Engagement und wertvollen Erfahrungsschatz einen maßgeblichen Beitrag zur bayerischen Wohnraum- und Städtebauförderung leisten!

Ihr

Albert Füracker, MdL
Staatsminister der Finanzen und für Heimat

01 Die BayernLabo

Die BayernLabo

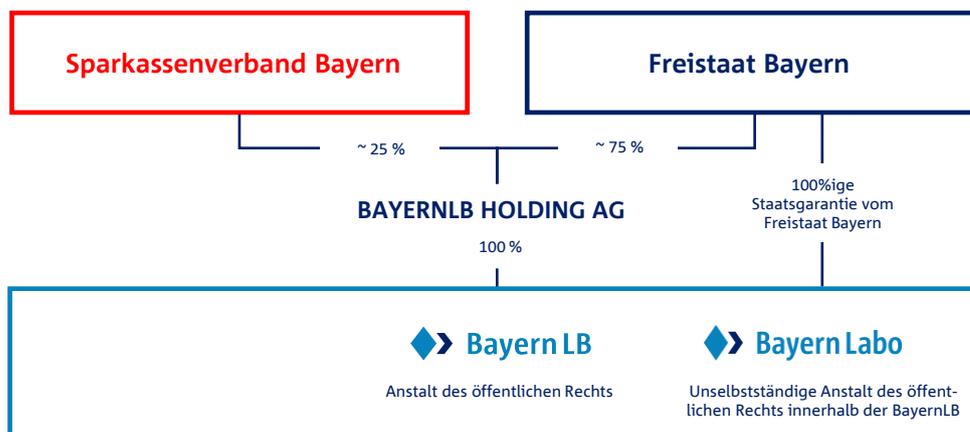
... ist eine organisatorisch und wirtschaftlich selbstständige, rechtlich unselbstständige Anstalt des öffentlichen Rechts innerhalb der BayernLB.

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

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

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

Einbindung der BayernLabo in die BayernLB-Gruppe (Stand 2024)



Geschäftsmodell der BayernLabo

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

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

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

² Art. 20 Abs. 3 BayLaBG

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

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

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

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

In der Geschäftsstrategie der BayernLabo sind entsprechende Nachhaltigkeitsziele verankert. Ökologische werden dabei parallel zu sozialen Förderzielen forciert. Die BayernLabo ist diesbezüglich eng in den BayernLB-Konzern eingebunden, und die konzernweit gültigen Standards, Leitlinien und Policies gelten (sofern einschlägig) entsprechend.

³ Art. 22 Abs. 2 BayLaBG

⁴ Art. 17 Abs. 1 BayLaBG



Neubau des Kinderhauses Kunterbunt in Herrsching
Investkredit Kommunal Bayern
Bauherr: Gemeinde Herrsching
Planer: Füllemann Architekten, Gilching
Foto: Gemeinde Herrsching

Maßgeblich für das gemeinsame Nachhaltigkeitsverständnis sind für uns

- die 17 globalen Nachhaltigkeitsziele der UN-Agenda 2030,
- die Klimaziele des Pariser Abkommens,
- die Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung und die in der Deutschen Sustainable Finance-Strategie beschriebenen Ziele sowie
- die Bayerische Nachhaltigkeitsstrategie.

Nachhaltigkeit und Gemeinwohlorientierung werden gesamthaft über die Schaffung von nachfrage- und generationengerechtem sowie bezahlbarem Wohnraum über das Geschäftsmodell gelebt. Dabei stehen der Erhalt wirtschaftlich kraftvoller und lebenswerter Ballungszentren wie auch die Stärkung ländlicher Räume gleichrangig nebeneinander. Transparenz über die Wirkung der Förderdarlehen und somit die systematische Erfassung des messbaren Beitrags zur nachhaltigen Entwicklung im Freistaat Bayern ist der BayernLabo ein besonderes Anliegen. Daher wurde im Jahr 2024 die Zuordnung von Fördermitteln zu den 17 Entwicklungszielen der Vereinten Nationen (SDGs) weiterentwickelt und stärker auf die Belange der BayernLabo adjustiert. Eine Veröffentlichung ist für das erste Halbjahr 2025 geplant.

Geschäftsstruktur der BayernLabo

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

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

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

02 Highlights



Raum für die ganze Familie: Traumhaus-Finanzierung mit der BayernLabo

Einmal im Leben ein Haus bauen. Sarah und Christian Debler trauten sich und wohnen seit Anfang 2023 mit ihren Kindern Nora, 9 Jahre, und Mattheo, 5 Jahre, im eigenen einstöckigen Einfamilienhaus im schönen schwäbischen Markt Meitingen. Als Christian Debler von seiner Großmutter 2018 ein Grundstück in Meitingen erbt, ist der Entschluss gemeinsam mit seiner Frau Sarah schnell gefasst: Wir bauen! Beide kommen aus der Region und wohnen in einer Drei-Zimmer-Eigentumswohnung im Ort. Mit zwei größer werdenden Kindern wird die Wohnung langsam eng. Das geerbte Grundstück gibt ihrem Traum vom eigenen Haus nun das Fundament.



Die glückliche Familie im neuen Haus: die Eltern Sarah und Christian Debler und die Kinder Nora (9) und Mattheo (5).

„Wir wollten mehr Platz und endlich einen Garten. Ich bin so aufgewachsen. Das wollten wir unseren Kindern auch bieten. Und die haben echte Freude daran.“

Christian Debler, Hausherr

Da Christian und Sarah sehr heimatverbunden sind, entscheiden sie sich dafür, ihr Traumhaus mit lokalen Baufirmen und Handwerkern zu bauen. Sie fordern Angebote von den Firmen vor Ort an und bekommen so eine Vorstellung von den Kosten. Nun ist es Zeit, sich um die Finanzierung zu kümmern.



Sie lassen sich bei ihrer Hausbank, aber auch von einem freien Finanzdienstleister beraten. Dieser macht sie auf die Fördermöglichkeiten mit der BayernLabo aufmerksam. „Das war überraschend“, so der Hausherr Christian Debler. „Wir dachten nicht, dass wir eine Förderung bekommen würden. Das Baukindergeld gab es nicht mehr und dass es Förderungen durch den Freistaat Bayern über die BayernLabo gibt, wussten wir nicht. Unsere Eckdaten mit Eigenkapital, Einkommen und bis 140 Quadratmeter Wohnfläche haben gepasst.“

Landratsamt als Bewilligungsstelle kontaktieren

Die zuständige Bewilligungsstelle für die Wohnraumförderung für die Familie ist das Landratsamt Augsburg. Als Erstes wird dort die Förderfähigkeit des Projekts überprüft. Im Falle der Familie Debler nicht ganz einfach, da durch die Erbengemeinschaft, das Teil-Erbe und den Altbestand auf dem Grundstück durchaus mehrere Förderungen, wie die für einen Ersatzneubau, infrage kommen. Doch die Ansprechpartnerin kennt sich aus und stellt die optimalen Förderungen für das Projekt der Deblers zusammen.

Förderdarlehen online abwickeln

Neben dem Hauptkredit bei der Bank, der durch den Finanzdienstleister vermittelt wird, bekommen die Deblers ein Förderdarlehen aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm plus Kinderzuschuss sowie ein Förderdarlehen aus dem Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm mit günstigen Zinsen für eine Laufzeit von 30 Jahren. Circa ein Drittel der Gesamtfinanzierung wird über die zinsgünstigen Förderdarlehen der BayernLabo abgedeckt, die v. a. junge Familien bei der Realisierung von Hauskauf oder Hausbau in Bayern unterstützen sollen. Abgewickelt wird alles per Mail und im BayernLabo-Serviceportal, in dem die Familie ihre Förderdarlehen komplett online verwaltet und jederzeit Zugriff auf alle Unterlagen und Jahresabrechnungen hat.

„Oft ist die Finanzierung eines Bauvorhabens oder Immobilien-erwerbs nur mit dem Darlehen der BayernLabo möglich. Wir sind sehr froh, die BayernLabo als zuverlässigen Partner bei der Begleitung der Familien auf dem Weg zur Förderung an der Seite zu haben.“

Mona Wittke,
stellv. Fachbereichsleiterin
Wohnraumförderung,
Landratsamt Augsburg



Dank der Förderungen der BayernLabo genießt Familie Debler die warmen Sommertage auf ihrer neuen Terrasse.



Die Kinder Nora (9) und Mattheo (5) lieben es, im Garten zu spielen. Hier haben sie genug Platz, um gemeinsam zu toben und sich auszupowern.

Günstige Zinsen und Zuschüsse beanspruchen

„Die erste Rate wurde pünktlich zum Baubeginn im März 2022 ausgezahlt, die Anschlussraten erfolgten nach Baufortschritt. Der Kinderzuschuss kam von der BayernLabo ebenfalls gleich am Anfang. Das war super, denn genau da braucht man ihn. Wir haben uns für die Förderdarlehen der BayernLabo entschieden, da sie unschlagbar günstig sind. Die niedrigen Zinsen bekommt man sonst nirgendwo“, resümiert Christian Debler die Darlehen und den Auszahlungsablauf.

Nach einem Jahr Bau ist das Haus fertiggestellt. Heute hat jedes Kind sein eigenes Zimmer, die Familie viel Platz zum Leben und Arbeiten. Christian Debler arbeitet oft im Homeoffice, um im Alltag auch für die Familie da sein zu können. Das ist im großen Haus kein Problem mehr.

„Hier im eigenen Haus hat jetzt jeder seinen Platz und Rückzugsort. Familienleben ist toll, aber man braucht auch Zeit und Raum für sich.“

Sarah Debler, Hausherrin

Wenn es das Wetter zulässt, sind alle viel draußen im Garten. Mattheo liebt das Fußballspielen, Nora ist als Pfadfinderin naturverbunden. Es wird gegrillt, gespielt und geruht. Alle fühlen sich sehr wohl in ihrem eigenen Zuhause – ihrem Haus, das sie zum großen Teil mit den zinsgünstigen Förderdarlehen und Zuschüssen des Freistaats Bayern und der BayernLabo verwirklicht haben.



Wir finanzieren Freude: Bau des Kinderhauses Kunterbunt in Herrsching

Die Unterstützung von Kommunen und kommunalen Zweck- und Schulverbänden bei der Finanzierung ihrer Investitionsvorhaben ist das zweite wichtige Standbein der BayernLabo als Heimatförderer. In dieser Funktion als Kommunalkreditbank des Freistaats Bayern hat die Gemeinde Herrsching die BayernLabo beim Bau ihrer neuen Einrichtung für die Betreuung von Kindern zwischen einem und zehn Jahren eingebunden. Mit einer gelungenen Einweihungsfeier wurde im September 2024 das in Massivholzbauweise erstellte, behagliche Kinderhaus Kunterbunt dem Trägerverein übergeben.

„Es geht einem das Herz auf zu sehen, dass – unterstützt durch unsere Förderung – Kinder und Erzieherinnen sich gleichermaßen in ihrer neuen Umgebung wohlfühlen.“

Wolfgang Schmidt, Abteilungsleiter Kommunalkredit Bayern der BayernLabo



Kinder, Erzieher, Honoratioren und die BayernLabo feierten im September 2024 die Eröffnung des neuen Kinderhauses in Herrsching.

Das Kinderhaus Kunterbunt mit seinen 80 Kindergarten- sowie 49 Krippen- und Hortplätzen bietet einladenden Raum für Entfaltung, Spielen, Zusammenkommen, warme Mahlzeiten und die Förderung der Kinder und bildet damit den baulichen Rahmen für das wichtige gemeindliche Anliegen möglichst optimaler Kinderbetreuung. Geplant von Füllemann Architekten aus Gilching, hat die Gemeinde Herrsching die Finanzierung des 7,4-Mio.-Euro-Projekts durch staatliche Fördermittel und durch die Inanspruchnahme des zinsgünstigen Förderkredits Investkredit Kommunal Bayern der BayernLabo geschultert. Das Kinderhaus erfüllt dabei mit seiner massiven Holzbauweise zugleich alle Ansprüche an Behaglichkeit und Nachhaltigkeit. Über regenerative Energien kommen Strom und Wärme ins Kinderhaus. Die Photovoltaikanlage auf dem Dach und die Wärmepumpe ermöglichen bei Bedarf einen komplett autarken Betrieb.



Das Gebäude mit seiner Fläche von insgesamt 865 Quadratmetern wurde vom Architekten Achim Füllemann und seiner Kollegin, Architektin Claudia Frank, äußerst sinnvoll und kreativ gestaltet. Der Eingangsbereich mit großer Freitreppe bietet Platz zum Spielen und für Veranstaltungen. Im Parterre befinden sich Küche, ein Mehrzweckraum mit Turngeräten, ein Werkraum, ein Elternbesprechungsraum sowie ein großzügiges Büro. Sogar ein Aufzug ist integriert. Der Balkon im ersten Stock ist vom Spielplatz aus direkt über eine Treppe zugänglich und führt mit einer Rutsche in den Garten.



Gemeinsam für Kinder und Kommune

Bei der Eröffnungsfeier gab es viel Sonne, Pizza, Spiele – und v. a. Kinderlachen! Kinder, pädagogische Fachkräfte, Eltern, Freundinnen und Freunde, Honoratioren sowie der Bürgermeister von Herrsching feierten die Fertigstellung des als architektonisches Juwel empfundenen Holzbaus, der im Anschluss von den beiden örtlichen Pfarrern gesegnet wurde. Auch Wolfgang Schmidt, Abteilungsleiter der Abteilung Kommunalkredit Bayern der BayernLabo, war eingeladen. Als Mitfinanzierungspartner der Gemeinde Herrsching haben wir den Neubau, der insgesamt 7,4 Mio. Euro gekostet hat, mit einem Investkredit Kommunal Bayern in Höhe von 1,6 Mio. Euro gefördert und so dazu beigetragen, dass hier aktuell 130 Kinder in Krippe, Kindergarten und Hort an einem Ort mit behaglichem, gesundem Ambiente und riesigem Freiluft-Areal bestens aufgehoben sind. So macht Heimatförderung richtig Sinn und Freude.

„Die Kinder kommen alle mit einem Strahlen morgens ins Kinderhaus. Die Raumatmosphäre hier ist einzigartig. Es geht gar nicht, hier nicht fröhlich zu sein.“

Michaela Becker,
Leiterin des Kinderhauses Kunterbunt



Der Trägerverein Kinderhaus Kunterbunt am Fendlbach e. V. ist eine seit Jahrzehnten existierende und hoch verdiente Elterninitiative, die das Kinderhaus als Ort für die ganze Familie versteht. Eltern bringen sich hier aktiv mit ein, ob als Aufsichtsrat, Beirat oder in verschiedenen Arbeitsgruppen. Gemeinsam mit dem Vorstand gestalten sie so ein äußerst reges Vereinsleben für ihre Kinder.

Räume und Außenbereich sind spielerisch aufgebaut und animieren die Kinder zum aktiven und konzentrierten Beisammensein, Spielen und Lernen.





Herausragende Meilensteine im Projektgeschäft – ein Rückblick auf ein erfolgreiches Jahr

„2024 war geprägt von IT-Maßnahmen, die nicht nur technologische Innovationen vorangetrieben, sondern auch unsere Arbeitsweise nachhaltig optimiert haben. Gemeinsam mit unseren Fachbereichen und der IT der BayernLB haben wir komplexe Herausforderungen gemeistert und zielgerichtete Lösungen für das Fördergeschäft implementiert.“

Ulrike Scavone, Teamleiterin Fachliches Anforderungsmanagement

Serviceportal und Kundenportal zusammengeführt

Eines der zentralen Maßnahmen war das Migrationsprojekt „PoWer“. Hierbei wurde das Serviceportal der BayernLabo, in dem die Kunden ihre Anträge online verwalten können, durch eine Eigenentwicklung technologisch mit dem Kundenportal der BayernLB zusammengeführt. Die Umsetzung des Vorhabens ermöglicht eine effizientere Nutzung von IT-Ressourcen sowie eine zukunftsweisende technologische Basis durch ein erstes Cloud-Modell.

Kundendatenbank im Kommunalgeschäft migriert

Im Jahr 2024 wurden zahlreiche Maßnahmen zur Weiterentwicklung und Optimierung unserer Bestandssysteme umgesetzt. Ein wichtiger Erfolg war die Migration der Kundendatenbank im Kommunalgeschäft, bei der eine Access-Datenbank durch eine moderne SAP-Lösung abgelöst wurde. So konnte die Datenqualität verbessert werden und konnten die Prozesse in der Antragsbearbeitung verschlankt werden.



Elektronische Akte optimiert

Darüber hinaus wurde die Optimierung der elektronischen Akte erfolgreich vorangetrieben. Dadurch konnten nicht nur die Performance und die Ablagestruktur verbessert, sondern auch Handakten abgeschafft werden.

Serviceportal weiterentwickelt

Ein weiterer Schwerpunkt war die Umsetzung einer Vielzahl an Weiterentwicklungen für unser Serviceportal.

Dieses wurde nach dem erfolgreichen Start im Jahr 2023 weiter modernisiert und für unsere Kundinnen und Kunden sowie die Bewilligungsstellen in Bayern effizienter gestaltet.

Fokusprojekt: Anforderung von Energieausweisen im Neukundengeschäft

Ziel der Bayerischen Staatsregierung ist die Klimaneutralität Bayerns bis 2040. Hierfür werden weitreichende Maßnahmen u. a. im Gebäudesektor notwendig sein. Datentransparenz und Digitalisierung sind dabei wichtige Voraussetzungen für die notwendige Dekarbonisierung von Immobilien. So fordern Rahmenwerke wie die EU-Taxonomie oder die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) die Offenlegung entsprechender Informationen und Kennzahlen. Auch die BayernLabo treibt hierfür die notwendigen Maßnahmen voran.

Mit der Anforderung von Energieausweisen im Neukundengeschäft setzen wir neben regulatorischen Anforderungen insbesondere die Nachhaltigkeitsziele der BayernLabo um. Gleichzeitig heben wir unser Nachhaltigkeitsdatenmanagement auf ein neues Level und stellen somit die Weichen für die Zukunft. Mit den Energieausweisdaten wird die Bewertung der Energieeffizienz von Gebäuden transparent. Deren Erfassung und Auswertung schafft z. B. eine solide Basis, um zukünftige Fördermaßnahmen noch zielgerichteter abzuleiten.

Die technische Integration in bestehende Systeme ermöglicht dabei eine effiziente Erhebung, Verarbeitung und Analyse der Daten. Gemeinsam mit der Projektmannschaft haben wir einen weiteren Schritt in Richtung Nachhaltigkeit und Digitalisierung gemacht. Im Jahr 2025 soll eine KI-Lösung zum Auslesen der Energieausweise implementiert werden.



Grundstein für die Zukunft: Vorstudien zur Ablösung von DocFamily und zur Einführung von S/4HANA

Ein Grundstein für die Zukunft der BayernLabo waren die Vorstudien zur Ablösung des Outputmanagement-Systems DocFamily und zur Einführung von S/4HANA.

DocFamily ist unsere Software für die Erstellung unserer Geschäftsdokumente – kurz: unser Kundenkorrespondenzsystem. Das betreibende Softwarehaus hatte angekündigt, die Wartungsverträge für DocFamily Anfang 2026 einzustellen. Um einen reibungslosen Wechsel zu einem

neuen Dienstleister zu gewährleisten, wurde 2024 eine Vorstudie durchgeführt. Das Ziel war es, ein geeignetes Nachfolgeprodukt auszuwählen und einen klaren Fahrplan für die Ablösung zu entwickeln.

Parallel dazu wurde mit der Vorstudie zur Einführung von S/4HANA die Grundlage für die Umsetzung einer zukunftssicheren technologischen SAP-Basis geschaffen, damit SAP auch weiterhin als zentrales Kreditverwaltungssystem zur Verfügung steht. Die Analyse beleuchtete die technischen und prozessualen Anforderungen sowie die Einführung von CMS (Collateral Management System), in dem Banksicherheiten verwaltet werden können.



Beide Vorstudien haben neben den technischen Anforderungen auch die erforderlichen Ressourcen und Abhängigkeiten von anderen Projekten beleuchtet. Sie schaffen nicht nur Transparenz über die Herausforderungen und Chancen der anstehenden Projekte, sondern liefern auch konkrete Handlungsempfehlungen und Zeitpläne für eine erfolgreiche Umsetzung. Beide Umsetzungsprojekte starten im Jahr 2025. Sie sind von strategischer Bedeutung und bilden die Grundlage unserer zukünftigen Prozesse.

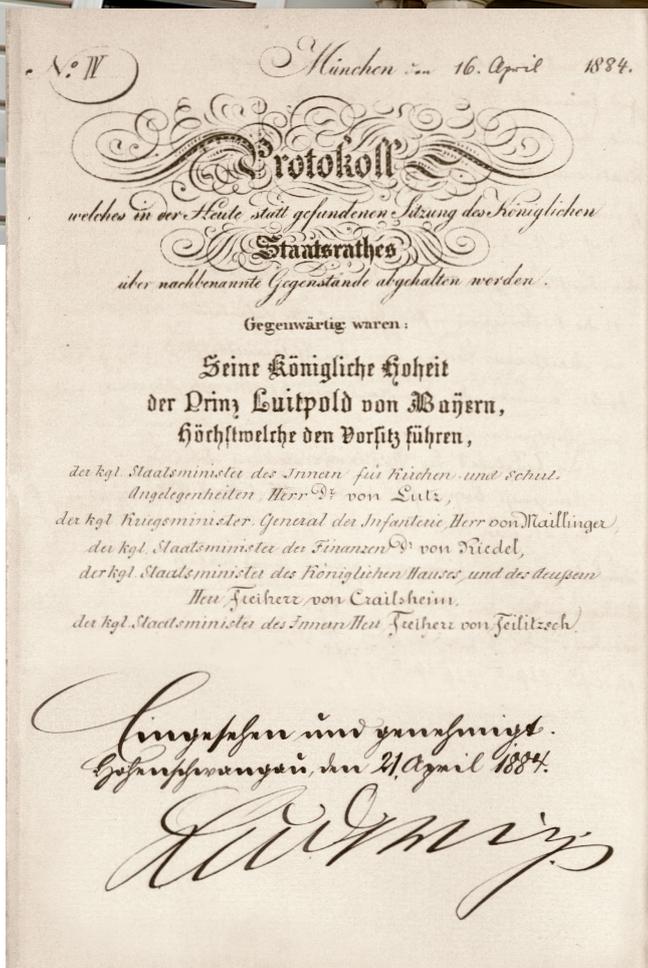
Weitere Vorstudien

Zukunftsgerichtete Themen waren auch die Vorstudien zur Digitalisierung der Grundschuldbestellung und zu den Anforderungen aus dem Barrierefreiheitsgesetz. Diese Vorarbeiten werden wir in den kommenden Jahren nutzen, um digitale und gesetzeskonforme Lösungen umzusetzen.



„Das erfolgreiche Projektjahr 2024 lässt sich gut mit den Worten ‚Innovation trifft Zusammenarbeit!‘ beschreiben. Nur gemeinsam können wir die Herausforderungen in der sich ständig wandelnden digitalen Welt meistern und die Zukunft der BayernLabo gestalten.“

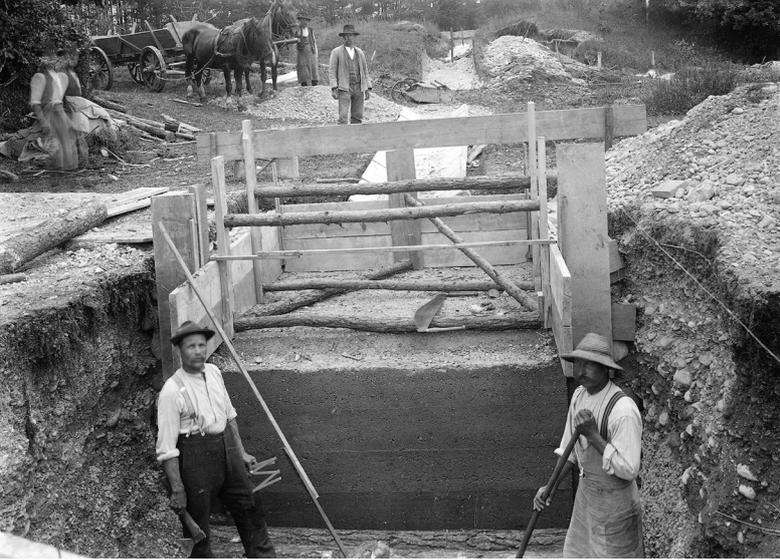
Ulrike Scavone, Teamleiterin Fachliches Anforderungsmanagement



BayernLabo feierte 140-jähriges Jubiläum

Das Jahr 2024, in dem sich die Gründung der Bayerischen Landeskulturrentenanstalt zum 140. Mal jährte, stand ganz im Zeichen des Erfolgs. Die BayernLabo erwirtschaftete ein Rekordfördererergebnis in Höhe von 3,2 Mrd. Euro, davon 1,9 Mrd. Euro in der Wohnraumförderung mit 12.871 geförderten Wohnungen und 1,3 Mrd. Euro im Kommunalkreditgeschäft. Die Digitalisierung unserer Arbeits- und Serviceprozesse sowie die Ausrichtung auf die Kriterien und Rahmenbedingungen zur Berücksichtigung von Umwelt-,

Nachhaltigkeits- und Sozialfragen (Environmental, Social and Corporate Governance, kurz ESG) sind in vollem Gange. Die 226 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden seit 2019 von Dr. Ulrich Klein (Sprecher der Geschäftsleitung) und Christian Wunderlich (Mitglied der Geschäftsleitung) geführt. Die bewegte Erfolgsgeschichte begann 1884.



Die Gründung der Landeskulturrentenanstalt

König Ludwig II. rief am 21. April 1884 mit seiner Unterschrift unter das Gesetz die Königlich-Bayerische Landeskulturrentenanstalt ins Leben. Die Anfänge waren bescheiden, denn weder ein eigenes Dienst-

gebäude noch hauptamtliches Personal standen zur Verfügung. Die Arbeit lag in den Händen einer Kommission hoher Beamter aus dem Innen-, Finanz- und Justizministerium. Ihre Aufgabe war die Kapitalbeschaffung für sogenannte Kulturunternehmungen wie Wasserbaumaßnahmen oder die Urbarmachung von öden Flächen.

Förderschwerpunkt sozialer Wohnungsbau

In den Ballungszentren herrschte um die Jahrhundertwende große Wohnungsnot, da viele Menschen vom Land in die Städte zogen, um dort eine Anstellung in der Industrie zu finden. Die Errichtung von Kleinwohnungen für die sozial schwächere Bevölkerung legt 1908 den Grundstein für die Förderung des sozialen Wohnungsbaus – einen bis heute wichtigen Geschäftsbereich.

Reform der Landeskulturrentenanstalt: mehr Bank – weniger Staat

1929 wurde die Landeskulturrentenanstalt grundlegend reformiert. Die Geschäftstätigkeit war gewachsen, sie benötigte dringend frische finanzielle Mittel. Um sich am Kapitalmarkt zu refinanzieren, war es erforderlich, dass die Landeskulturrentenanstalt eine eigene juristische Person wurde. Sie blieb eine Staatsanstalt mit gemeinnützigem Auftrag, wurde aber zum ersten Mal in ihrer Geschichte eine rechtlich eigenständige Institution.

1931 konnte die Landeskulturrentenanstalt ein eigenes Geschäftsgebäude beziehen, das Palais Preysing-Neuhaus in der Prannerstraße 25. Da die Beschäftigtenzahl in den 30er-Jahren enorm zunahm, wurden weitere Büros im Nachbargebäude angemietet. 1939 gab es 153 Beschäftigte.



Zweiter Weltkrieg

Wenige Jahre später, im April 1944, wurden das Palais sowie das Nachbargebäude bei einem Luftangriff zerstört. Der Großteil der Büros war rechtzeitig aus München in das Erholungsheim Aiterbach am Chiemsee ausgelagert worden. Nach dem Krieg war die Landeskulturrentenanstalt in Baracken untergebracht.

Aus Landeskulturrentenanstalt wird Bayerische Landesbodenkreditanstalt

Nach dem Krieg herrschte eine dramatische Wohnungsnot. Ziel der Landeskulturrentenanstalt war es, die Wohnungsbaufinanzierung zum Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit auszubauen. Mit dem Gesetz vom 19. April 1949 über die Bayerische Landesbodenkreditanstalt wurde die Landeskulturrentenanstalt ein Organ der Wohnungspolitik des bayerischen Staates und erhielt einen neuen Namen. Am Begriff „Anstalt“ wurde festgehalten, um die Gemeinnützigkeit erkennen zu lassen.



In den 1950er-Jahren folgte eine beispiellose Steigerung der Umsätze und Beschäftigtenzahlen. Im Jahr 1954 bezog das Unternehmen mit 420 Angestellten den neuen Firmensitz in der Kapellenstraße 4.

„Labo“ wird größtes Realkreditinstitut der Bundesrepublik

Bis Mitte der 1960er-Jahre bildete die soziale Wohnungsbauförderung den Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit. Mit dem Wandel Bayerns von einer überwiegenden Agrarwirtschaftsstruktur hin zum „Industrieland“ trat die Finan-

zierung der Energiewirtschaft zusehends in den Vordergrund. Mit einem Bilanzvolumen von rund 3 Mrd. DM war die Bayerische Landesbodenkreditanstalt 1959 die größte Grundkreditanstalt Deutschlands.

Fusion mit der Bayerischen Gemeindebank Girozentrale

Die stetige Expansion des bundesdeutschen und bayerischen Kreditgewerbes wurde seit den späten 1950er-Jahren von einer Deregulierung der Finanzmärkte flankiert, die eine deutliche Verschärfung des Wettbewerbs nach sich zog. Die Landesbodenkreditanstalt konnte aufgrund ihrer gesetzlich verankerten Struktur und der dadurch zusätzlich verschärften Konkurrenzsituation nicht ohne Weiteres mit einer Ausweitung der eigenen Geschäftstätigkeit hin zur Universalbank begegnen.

1972 fusionierte die Bayerische Landesbodenkreditanstalt mit der Bayerischen Gemeindebank Girozentrale zur Bayerischen Landesbank Girozentrale. Die BayernLabo ist seither eine rechtlich unselbstständige Anstalt der Bayerischen Landesbank.

Wohnungs- und Städtebauförderung in Thüringen

Nach der Wiedervereinigung Deutschlands übernahm die Landesbodenkreditanstalt 1991 durch den Treuhandvertrag mit dem Freistaat Thüringen für die Anfangszeit die Wohnungs- und Städtebauförderung in Thüringen und verwaltet den Darlehensbestand bis zum Auslauf.



Umfirmierung in BayernLabo

Aufgrund des Wegfalls der Gewährträgerhaftung organisierte sich die Bayerische Landesbank um und firmiert seit 2005 als „BayernLB“. Die Bayerische Landesbodenkreditanstalt änderte ihren Namen in „BayernLabo“. Da sie im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Auftrags arbeitet und ein wettbewerbsneutrales Geschäftsmodell verfolgt, war die BayernLabo nicht von der Aufhebung der Gewährträgerhaftung betroffen.

Der Freistaat Bayern haftet zu 100 Prozent unbeding, unbefristet und unwiderruflich für die BayernLabo. Die langfristigen Anleihen der BayernLabo werden aufgrund der Staatsgarantie mit Aaa von Moody's geratet.

Kommunalbank des Freistaats Bayern

Seit 2006 unterstützt die BayernLabo als Kommunalbank des Freistaats Bayern bayerische Kommunen und öffentlich-rechtliche Zweck- und Schulverbände bei der Finanzierung ihrer Investitionsvorhaben. Neben individuell zugeschnittenen klassischen Kommunalkrediten bietet sie spezielle Förderprogramme für Investitionen in die kommunale Infrastruktur an. Das Kommunalkreditgeschäft ist das zweite wichtige Standbein der BayernLabo als Heimatförderer.



Eröffnung Förderstützpunkt Grafenau

Der Förderstützpunkt Grafenau wurde 2016 im Rahmen der Heimatstrategie der Bayerischen Staatsregierung geschaffen. Deren Ziel war es, Behörden und staatliche Einrichtungen in die Regionen zu verlagern, um die weitere Entwicklung des ländlichen Raums zu fördern. Dr. Markus Söder eröffnete als damaliger Finanz- und Heimatminister den neuen Förderstützpunkt der BayernLabo.

Entwicklung bis heute

In den letzten Jahren beeinflussten nicht vorhersehbare Ereignisse wie die Zuwanderung von Geflüchteten 2015/2016, die Corona-Pandemie 2020 sowie die Geschehnisse 2022 in der Ukraine und 2023 im Nahen Osten die Weltwirtschaft und die Rahmenbedingungen für das Fördergeschäft der BayernLabo.

Mit verbesserten Förderkonditionen, mit Maßnahmenpaketen des Freistaats und des Bundes sowie mit neuen Förderprogrammen wurde und wird dem angespannten Wohnungsmarkt begegnet. Die BayernLabo ist maßgeblich an der Umsetzung der Maßnahmen beteiligt und wird auch in Zukunft als Organ der staatlichen Wohnungspolitik und als Kommunalbank des Freistaats Bayern vertrauensvoll und konstruktiv mit den zuständigen staatlichen Stellen zusammenwirken.

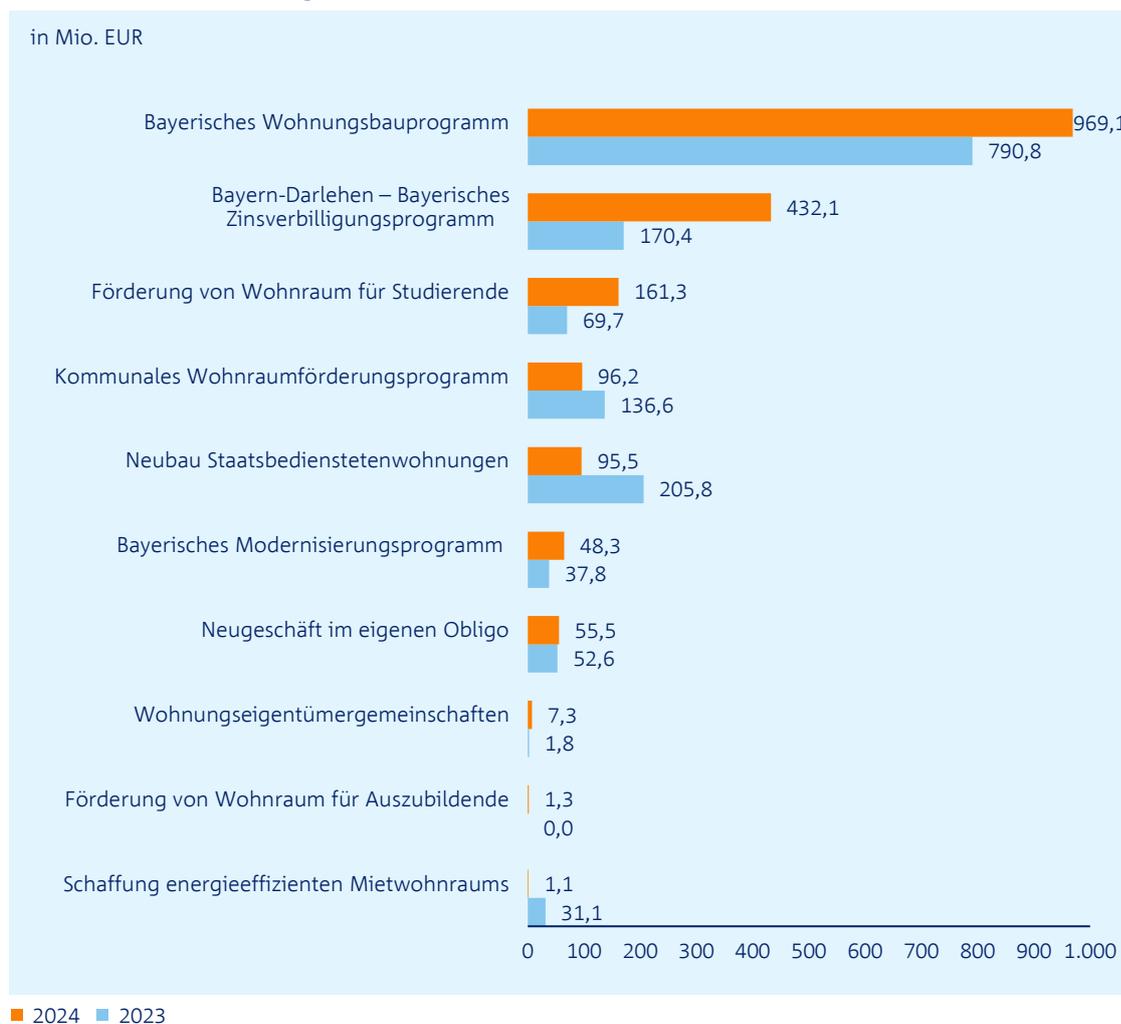
03 Die Wohnraumförderung im Überblick

Die Wohnraumförderung im Überblick

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

Die Bayerische Staatsregierung hat auch im Jahr 2024 verstärkt dem Abwärtstrend der Branche gegengesteuert. Um angesichts des sehr schwierigen Marktumfelds einen wirksamen Anreiz für die Begründung von Wohneigentum und die Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum zu setzen, hat der Freistaat Bayern in Abstimmung mit der BayernLabo die Fördermöglichkeiten verbessert. Unter anderem wurden die Einkommensgrenzen um rund 25 Prozent erhöht und die Zinsverbilligung im Bayern-Darlehen – Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm und im Bayerischen Modernisierungsprogramm ausgeweitet.

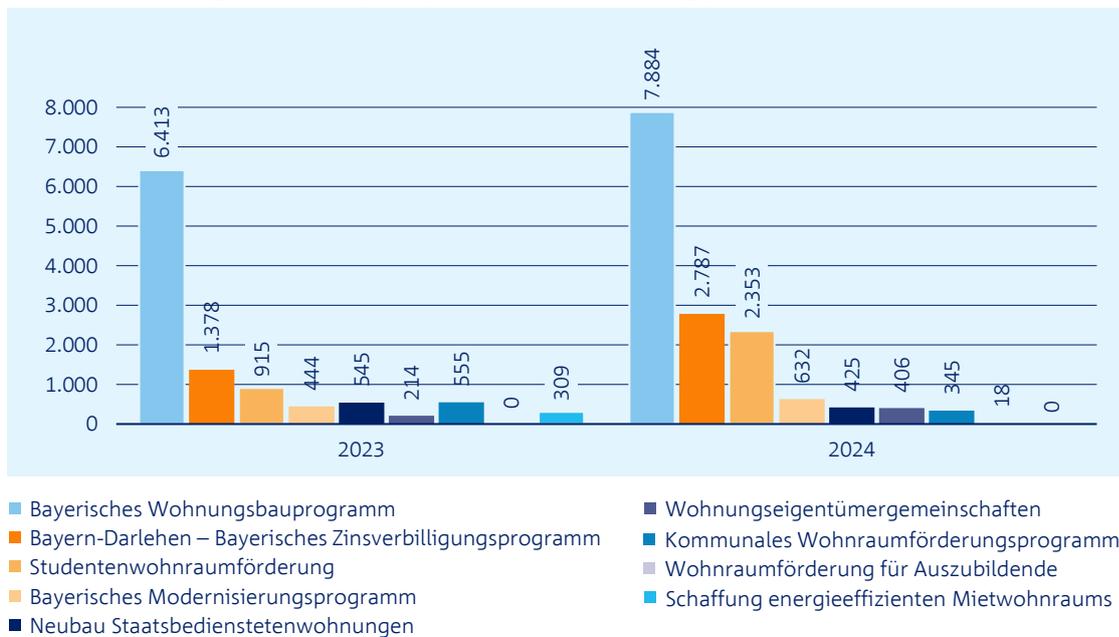
Darlehens- und Zuschusszusagen



**12.871
Wohneinheiten
mit 1,9 Mrd. Euro
gefördert!**

Im Jahr 2024 hat die BayernLabo in der Wohnraumförderung insgesamt 1.867,7 Mio. Euro (Vorjahr 1.496,6 Mio. Euro) Darlehen und Zuschüsse zugesagt und 12.871 Wohneinheiten (Vorjahr 9.246) gefördert (siehe Kapitel 4 bis 9 sowie Anhang). Das Neuabschlussvolumen liegt aufgrund der Verbesserungen der Fördermöglichkeiten trotz geopolitisch unsicherer Lage und des höheren Zinsniveaus über dem Wert des Vorjahres.

Geförderte Wohnungen und Wohnplätze (inklusive Kombiförderung¹)

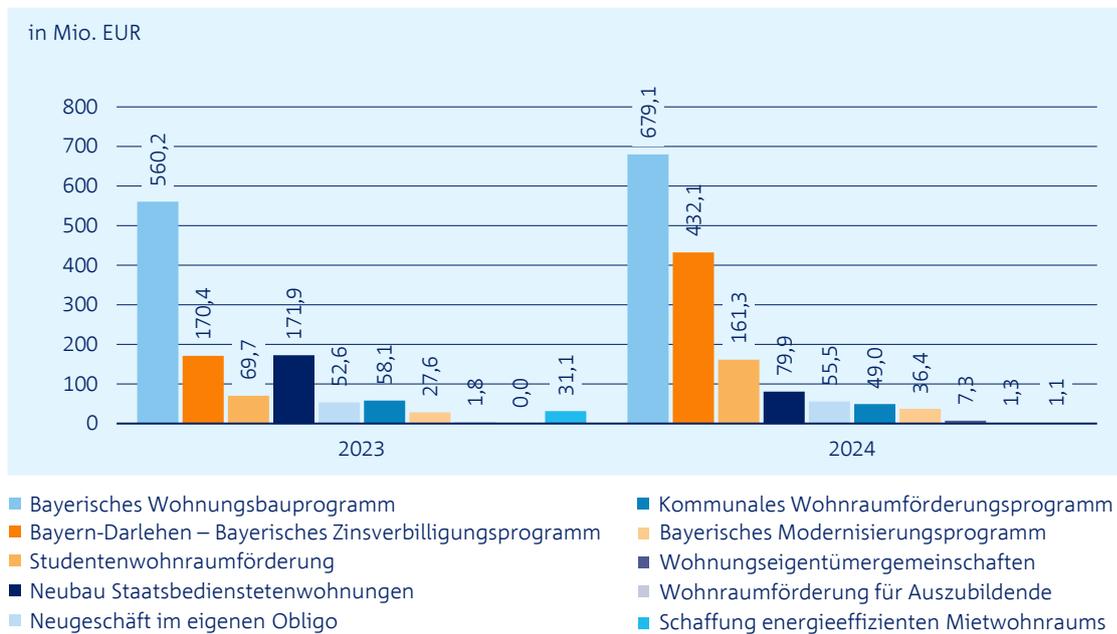


¹ Kombiförderung: Im Eigenwohnraum werden Wohnungen sowohl im Bayerischen Wohnungsbauprogramm als auch im Bayern-Darlehen – Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm gefördert. Im Mietwohnraum werden Wohnungen sowohl im Bayerischen Wohnungsbauprogramm als auch im Programm Schaffung energieeffizienter Mietwohnraum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

Foto nächste Seite:
Wohnanlage Kaulbachstraße – Studentisches Wohnen in München
Förderung von Wohnraum für Studierende
Bauherr: Studierendenwerk München Oberbayern
Planer: Hetterich Architekten BDA, Würzburg
Foto: Franziska Schrödinger, Schrödinger Media, München



Darlehenszusagen



Nachhaltigkeit in der Wohnraumförderung

Klimagerechtes Bauen und Sanieren bietet Konzepte und hilfreiche Werkzeuge, um unsere bebaute Umwelt lebenswert und zukunftsgerichtet zu gestalten. Um eine breite Umsetzung auch im sozialen Wohnungsbau möglich zu machen, stellt der Freistaat Bayern unterstützend unterschiedliche Bausteine zur Verfügung.

So werden in der Mietwohnraumförderung mit dem Förderbaustein „**Nachhaltigkeitszuschuss**“ besonders nachhaltige Maßnahmen, die über die gesetzlich oder förderrechtlich ohnehin schon gegebenen Anforderungen hinausgehen, aus fünf verschiedenen Nachhaltigkeitsbereichen gefördert:

- Die **lokale Erzeugung erneuerbarer Energien** hat insbesondere im Gebäudebereich erhebliches Steigerungspotenzial und kann so Wirkung auf Verbraucherebene entfalten.
- **Klimaanpassungsmaßnahmen** stehen für den notwendigen proaktiven Umgang mit den Auswirkungen des Klimawandels.
- **Nachwachsende Rohstoffe** emittieren fast keine Treibhausgase und eröffnen Möglichkeiten zur Verwirklichung einer Kreislaufwirtschaft.
- **Ganzheitlicher Ressourceneinsatz** reduziert emissionsbedingte Umweltwirkungen und den Verbrauch endlicher Ressourcen über alle Gebäudelebensphasen.
- **Soziokulturelle Maßnahmen** stärken den sozialen Zusammenhalt im Gebäude und Quartier und ermöglichen so soziale, ökonomische und ökologische Synergien zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern.

Im Jahr 2024 wurden so im Nachhaltigkeitszuschuss insgesamt 31,4 Mio. Euro bewilligt und damit entstandene Mehrkosten für besonders nachhaltige bauliche Maßnahmen gefördert. Dahinter stehen fast 140.000 Quadratmeter an Wohnraum (ca. 20 Fußballfelder), für den ökologische und/oder soziale Zusatzbausteine ermöglicht wurden.

Unter anderem wurden so Baumpflanzungen zur Verschattung gegen ein Aufheizen des Wohnraums, Mobilitätsstationen, die Verwendung von Recyclingbeton, Holz- und Hybridbauweisen, Fassaden- und Dachbegrünungen, verstärkte Regenwassernutzung, Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen sowie die Errichtung von Gemeinschaftsgärten und Bewohnertreffpunkten unterstützt.

Förderfähig sind dabei stets die nachweisbaren Mehrkosten gegenüber konventionellen Vorhaben.

90 Prozent der in Deutschland geförderten mineralischen Rohstoffe werden verbaut. Der Baubereich trägt mit mehr als 50 Prozent zum gesamtdeutschen Abfallaufkommen bei. Angesichts endlicher Ressourcen ist der sparsame Umgang mit Rohstoffen eine der dringendsten Herausforderungen. Ein sparsamerer Ressourceneinsatz sowie das Recyceln und die Wiederverwertung von Baustoffen und Bauteilen können einen wichtigen Beitrag zum Umweltschutz leisten. Die in bestehenden Gebäuden bereits gebundene „graue Energie“ wird so weiter genutzt.

Weitere Informationen zum Thema können der Handreichung zur Nachhaltigkeit in der Wohnraumförderung⁵ entnommen werden.

Im Förderbaustein **„drauf und dran – nachhaltig erneuern und erweitern“** werden die Erweiterung von bestehenden Mietwohngebäuden und die Modernisierung der bestehenden Wohnungen erhöht gefördert.

Der dritte Förderbaustein ist der **„Ortskernzuschuss“**. Ziel ist es, bestehende Stadtstrukturen zu nutzen und zu verdichten. Auf diese Weise sollen bestehende Infrastrukturen besser ausgelastet und soll die direkte und indirekte Versiegelung von unbebauten Flächen durch Wohnbauvorhaben minimiert werden. Projekte in städtebaulich voll integrierten Gebieten erhalten einen ergänzenden Zuschuss. So wird ein Anreiz zum Flächensparen gesetzt sowie ein Beitrag für lebendige und damit lebenswerte Orte in ganz Bayern geleistet.

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

Erhöhte Förderbeträge für Bestandsnutzung im **Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm** (KommWFP) und in der **Eigenwohnraumförderung** setzen auch in diesen Programmen Anreize für einen nachhaltigen Umgang mit bestehender Bausubstanz.

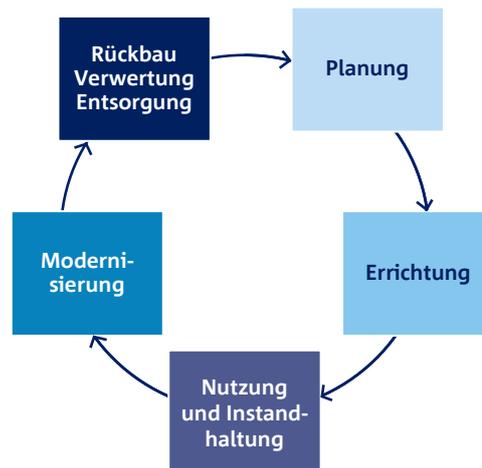


**31,4 Mio. Euro
für besonders
nachhaltige
Maßnahmen
gefördert!**

⁵ Siehe https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/wohnen/foerderung/handreichung_nachhaltigkeit_in_der_wohnraumfoerderung.pdf

Umwelt- und klimagerechtes Bauen, Energie-, Ressourcen- und Kosteneffizienz sowie die Anforderungen der demografischen Entwicklung sind wichtige Teilaspekte der Nachhaltigkeit. Der Blick auf die gesamte Lebensdauer eines Gebäudes ist dabei entscheidend.

Gebäudelebenszyklus



Eine wichtige Rolle spielt in diesem Zusammenhang eine ganzheitliche und integrale Planung. Für Bauherren und Vermieter steht die Wirtschaftlichkeit von Gebäuden sowohl für den Bau als auch für die Bewirtschaftung und letztlich für den Rückbau im Vordergrund, da sie das Kosten- und Finanzierungsrisiko tragen. Langlebige und robuste Materialien und Konstruktionen sowie eine bewohnerfreundliche und wartungsarme Technik stellen dabei eine wichtige Grundlage für die Wirtschaftlichkeit von Gebäuden dar.

04 Förderung von

Mietwohnraum

in Mehrfamilienhäusern

Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern

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

Der Freistaat Bayern hatte u. a. für eine deutliche Verbesserung der Konditionen in der Mietwohnraumförderung gesorgt. Ein zentraler Baustein für den Mietwohnungsbau ist die Verdopplung des objektabhängigen Darlehens.

Um einen Anreiz zum Bau neuer Wohnungen mit Sozialbindung zu schaffen, wurde im Jahr 2024 der allgemeine Zuschuss um 100 Euro auf bis zu 600 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöht. Für Bestandserweiterungen im Förderbaustein „drauf und dran – nachhaltig erneuern und erweitern“ wurde ein ergänzender Zuschuss und für den Bau von Mietwohnungen im Ortskern ein Ortskernzuschuss gewährt. Zur Förderung besonders nachhaltiger Maßnahmen wurde bereits im Jahr 2022 der Nachhaltigkeitszuschuss eingeführt.

Wohnquartier in Katzwang

Einkommensorientierte Förderung – Experimenteller Wohnungsbau

Bauherr: St. Gundekar-Werk Eichstätt, Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

Planer: Köppen Rumetsch Architekten GmbH, Nürnberg; Foto: © Maria Bayer, Nürnberg

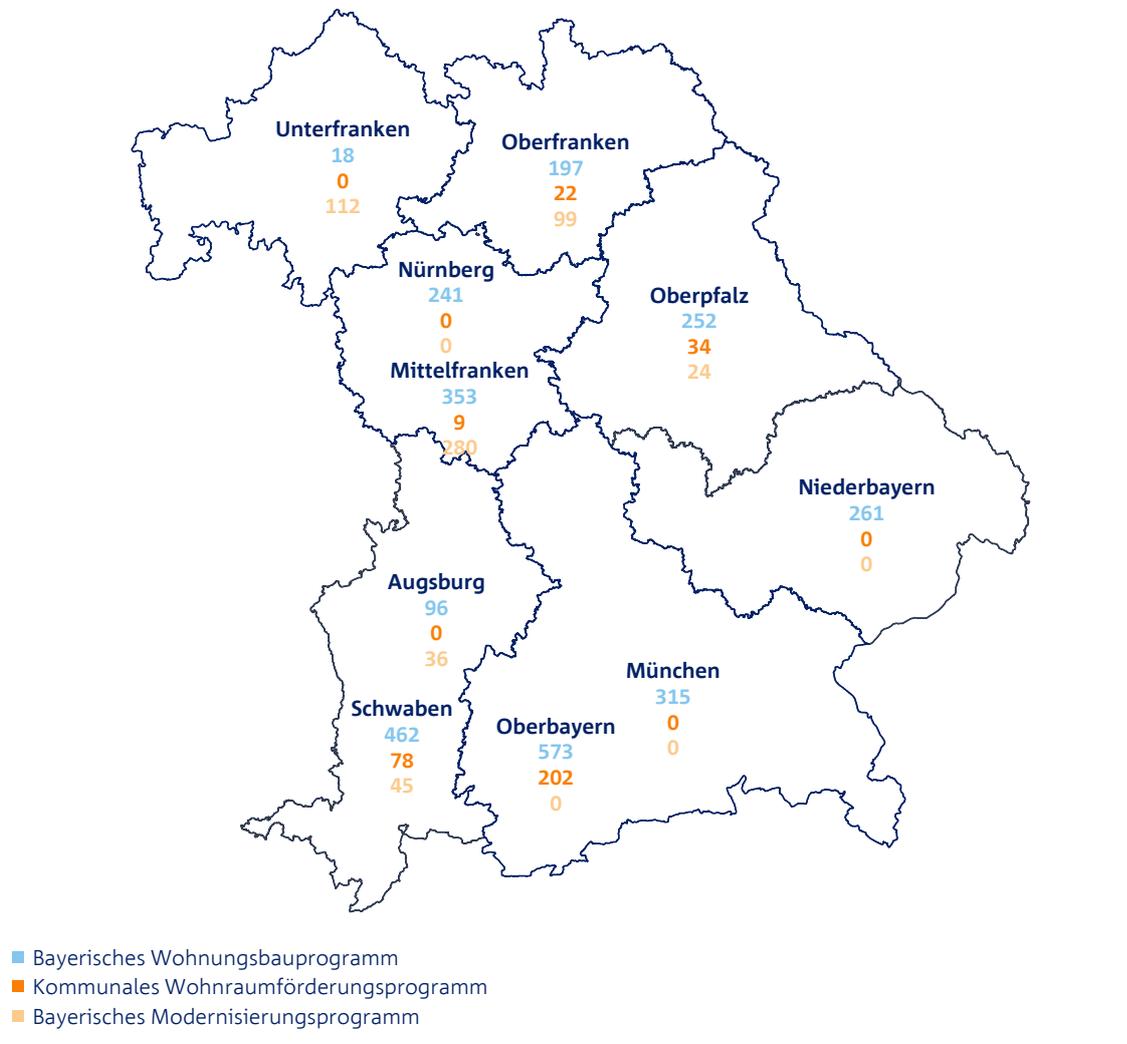


Zuschüsse für die einkommens- und aufwendungsorientierte Förderung:

Zuschuss	Allgemeiner Zuschuss	Zuschuss drauf & dran	Ortskernzuschuss	Nachhaltigkeitszuschuss
Bis zu ... EUR/m ²	600	150	100	200

Die BayernLabo unterstützte 2024 die Finanzierung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern wie in den Vorjahren im Bayerischen Wohnungsbauprogramm und mit dem Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm. Darüber hinaus wurden im Rahmen des Bayerischen Modernisierungsprogramms zinsverbilligte Kapitalmarktdarlehen und ergänzende Zuschüsse vergeben. Insgesamt wurden 3.709 Mietwohnungen gefördert, die sich wie folgt auf die einzelnen Regionen aufteilen:

Im Jahr 2024 geförderte Mietwohnungen (ohne bauliche Anpassungsmaßnahmen)



Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Einkommensorientierte Förderung (EOF)

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



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

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

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

Objektabhängige Förderung

Ein zentraler Baustein für den Mietwohnungsbau war auch im Jahr 2024 die Verdopplung des objektabhängigen Darlehens von 25 Prozent auf durchschnittlich 50 Prozent der Kostenobergrenze. Das Darlehen wird entsprechend der Bindungsdauer gestaffelt. Für eine 55-jährige Bindung gibt es so beispielsweise bis zu 1.860 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Das objektabhängige Darlehen wurde im Berichtsjahr mit 0,50 Prozent verzinst. Dieser Darlehensbetrag erhöhte sich für rollstuhlgerechte Wohnungen um bis zu 15 Prozent.



Belegungsabhängige Förderung

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

Zusatzförderung für Mieter

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

Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)

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

Die Förderhöhe knüpft dabei an das wirtschaftliche Ergebnis der Aufwands- und Ertragsrechnung an. Um die Lücke zwischen den erzielbaren Mieterträgen und den laufenden Aufwendungen pro Jahr zu schließen, wird ein Darlehen in Höhe des entstehenden Unterschiedsbetrags bewilligt. Damit soll die Förderung insbesondere auch in strukturschwachen Regionen eine auskömmliche Finanzierung bieten. Das Förderdarlehen ist mit 0,50 Prozent zu verzinsen. Die Belegungsbindung betrug 25, 40 oder 55 Jahre. Zusätzlich wird für jedes volle Kalenderjahr der bestimmungsgemäßen Verwendung des gesamten geförderten Wohnraums nach Ablauf der Bindungen ein Darlehensersatz von 0,5 Prozent gewährt.



Darlehensprogramm zur Schaffung von energieeffizientem Mietwohnraum (EnMWR)

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

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

Das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm – KommWFP

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

Das Programm bietet neben einem staatlichen Zuschuss von bis zu 45 Prozent der Investitionskosten (inklusive Grundstückserwerb) optionale Förderkredite der BayernLabo in Höhe von bis zu 60 Prozent der Investitionskosten (ebenfalls inklusive Grundstückserwerb).

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

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



**Rund 7.000
Wohnungen
seit 2016 im
KommWFP
gefördert!**

Seit der Auflage des KommWFP im Jahr 2016 konnten bereits 6.968 Wohneinheiten gefördert werden. Das ursprünglich bis 31. Dezember 2019 befristete Programm wurde zunächst bis zum 31. Dezember 2026 verlängert und soll schrittweise bis 2030 fortgesetzt werden.

Bayerisches Modernisierungsprogramm

Ein zentrales Thema für die Wohnungswirtschaft ist die Umsetzung der Energiewende bei bestehenden Gebäuden. Vielfältige Aufgaben wie energetische Modernisierung und Treibhausgas-minderung, altersgerechter Umbau und Instandsetzung sind zu bewältigen, ohne jedoch die Mieter und die Darlehensempfänger finanziell zu überfordern. Hier setzt das Bayerische Modernisierungsprogramm an. Die Bayerische Staatsregierung hatte in Zusammenarbeit mit der BayernLabo die Investitionsanreize durch die verbesserte Förderung verstärkt. Der Zinssatz wurde deutlich gesenkt und der allgemeine Zuschuss wurde von 200 Euro auf 300 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöht.

Für besonders nachhaltige Vorhaben beträgt der Nachhaltigkeitszuschuss bis zu 200 Euro je Quadratmeter Wohnfläche (Zuschüsse betragen jeweils maximal 25 Prozent des Darlehens).

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

Ziele der Förderung sind v. a.:

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

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

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

**Allgemeiner
Zuschuss
bis zu 300 Euro
je Quadrat-
meter!**



Foto nächste Seite:
Neubau eines Wohnhauses in Schwandorf
Kommunales Wohnraumförderungsprogramm
Bauherr: Stadt Schwandorf
Planer: Quadrat 45°, Roding
Foto: Architekt Florian Brunner, Quadrat 45°, Roding



05 Förderung von Eigenheimen und selbst genutzten Eigentumswohnungen

Förderung von Eigenheimen und selbst genutzten Eigentumswohnungen

Das selbst genutzte Wohneigentum ist eine wichtige Säule des Wohnungsmarkts. Aufgrund von Baulandknappheit und steigenden Immobilienpreisen wird es v. a. für Familien mit Kindern zusehends schwieriger, sich den Traum vom eigenen Heim zu verwirklichen. Der Freistaat Bayern und die BayernLabo unterstützen Privatpersonen, die bestimmte Einkommensgrenzen einhalten (siehe Seite 106) beim Neubau oder Kauf von selbst genutztem Wohneigentum im Rahmen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms und des Bayern-Darlehens – Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm. Die Programme können einzeln oder in Kombination bewilligt werden und erleichtern die Finanzierung in mehrfacher Hinsicht: Im Bayerischen Wohnungsbauprogramm werden die Darlehensnehmer mit zinsgünstigen Baudarlehen und Zuschüssen gefördert, im Bayern-Darlehen – Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm (befristet bis 31. August 2024) und im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm (ab 1. September 2024) mit zinsverbilligten Darlehen. Die Förderdarlehen werden im Rang nach den Kapitalmarkt- und Bauspardarlehen im Grundbuch besichert. Dies minimiert das Risiko für den vorrangigen Finanzierungspartner und macht oft erst eine Finanzierung möglich.

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

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



Förderkombinationen Eigenwohnraum

Einzelförderung



Kombiförderung





Neubau Einfamilienhaus
 Bauherr: Familie Debler, Meitingen
 Planer: Architekt Ulrich Stadler, Wertingen
 Foto: Increon GmbH, Ismaning

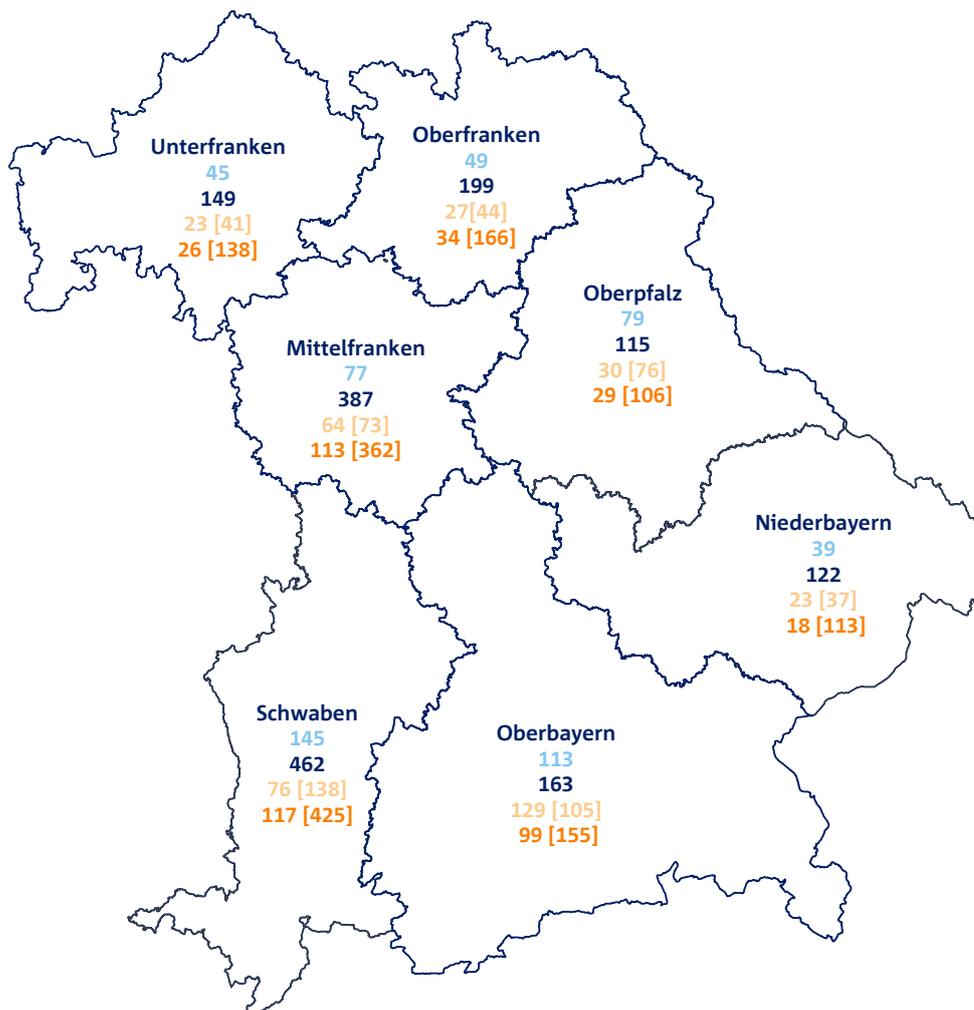
Förderergebnis Eigenwohnraum (ohne bauliche Anpassungsmaßnahmen)

Anzahl Wohnungen	2024	2023
Bayerisches Wohnungsbauprogramm		
Neubau	547	288
Erwerb	1.597	1.094
Bayern-Darlehen – Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm		
Neubau – Kombiförderung ¹	514	249
Erwerb – Kombiförderung ¹	1.465	969
Neubau – Einzelförderung	372	50
Erwerb – Einzelförderung	436	110

¹ Die Wohnungen werden beim Bayerischen Wohnungsbauprogramm gezählt.
 Das Förderergebnis enthält keine baulichen Anpassungsmaßnahmen an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung. Diese werden im Kapitel 07 gesondert aufgeführt.

Die nachfolgende Karte zeigt – getrennt nach Bayerischem Wohnungsbauprogramm und Bayern-Darlehen – Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm – die regionale Verteilung der im Jahr 2024 geförderten Wohnungen, gegliedert nach Neubau und Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum:

Regionale Verteilung der geförderten Wohnungen von selbst genutztem Wohneigentum



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

Bayerisches Wohnungsbauprogramm (Förderung mit Tilgungsdarlehen und Zuschüssen)

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



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

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

Als kinderfreundliche Komponente erhielten Haushalte mit Kindern zusätzlich zu den Darlehen einen Kinderzuschuss. Dieser wurde als Teil des Wohnbau-Boosters des Freistaats Bayern bereits im Jahr 2023 von 5.000 Euro auf 7.500 Euro je Kind erhöht. Der Zuschuss gilt auch, wenn bei Antragstellung die Geburt eines oder mehrerer Kinder aufgrund einer bestehenden Schwangerschaft zu erwarten ist. 2024 wurden für Kinder Zuschüsse in Höhe von rund 31,7 Mio. Euro zugesagt.



Darüber hinaus wird der Erwerb von bestehenden Familienheimen und Eigentumswohnungen mit einem ergänzenden Zuschuss gefördert. Dieser betrug 10 Prozent der förderfähigen Kosten und ist auf maximal 50.000 Euro begrenzt. Den ergänzenden Zuschuss erhalten die Darlehensnehmer auch, wenn das erworbene Gebäude durch einen Neubau ersetzt oder ein Neubau auf einer Konversionsfläche oder innerörtlichen Brachfläche errichtet wird.

Bayern-Darlehen – Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum

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

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



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

Im Bayern-Darlehen – Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm wurden im Jahr 2024 Darlehensvarianten mit einer 10-, 15- und 30-jährigen (Volltilger-) Zinsfestschreibung angeboten. Die Volltilgervariante bietet dem Antragsteller optimale Planungssicherheit, da er von künftigen Zinsentwicklungen unabhängig ist. 2024 war sie auch die beliebteste Variante. Die 10-jährige Zinsbindungsvariante hatte mit Zusagen in Höhe von 11,4 Mio. Euro (Vorjahr 14,5 Mio. Euro) nur noch untergeordnete Bedeutung. Insgesamt wurden Darlehen für 2.787 eigengenutzte Wohnungen und Häuser zugesagt. Davon wurden gleichzeitig 1.979 Wohnungen im Bayerischen Wohnungsbauprogramm gefördert.

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

Wohnen am Rosengarten, Ingolstadt

Einkommensorientierte Förderung

Bauherr: Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH, Ingolstadt

Planer: O3 Architekten GmbH, München

Foto: © Maria Bayer, Nürnberg



06 Förderung von Wohnungseigentümergeinschaften

Förderung von Wohnungseigentümergeinschaften

Mit dem Modernisierungsprogramm der BayernLabo erhielten Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) seit dem Jahr 2018 zinsgünstige Verbandskredite für bauliche Maßnahmen zur energetischen Modernisierung, Erneuerung und Instandsetzung sowie zur Reduzierung von Barrieren ihres Gemeinschaftseigentums. Mit neuen Richtlinien wurden seit dem 1. August 2022 bauliche Maßnahmen, die nach den Richtlinien für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG) oder Einzelmaßnahmen (BEG EM) – in der jeweils geltenden Fassung förderfähig waren, zinsvergünstigt gefördert. Die Förderung der Wohnungseigentümergeinschaften wurde zum 31. Dezember 2024 eingestellt.

Unter der Voraussetzung, dass die Gebäude mindestens 15 Jahre alt waren und mindestens drei Wohnungen beinhalteten, konnten Wohnungseigentümergeinschaften zinsgünstige Verbandskredite für bauliche Maßnahmen erhalten.

Die Vergabe der zinsgünstigen Darlehen erfolgte im Direktvertrieb der BayernLabo, ohne dingliche Sicherung, schnell und unkompliziert. Die Darlehen waren nach dem ersten tilgungsfreien Jahr innerhalb der zehnjährigen Laufzeit in gleich hohen monatlichen Annuitäten vollständig zu tilgen (Volltilgerdarlehen).



Erhielt die Wohnungseigentümergeinschaft einen nicht rückzahlbaren Investitionszuschuss aus den Programmen BEG WG oder BEG EM (Förderprogramme seit 1. August 2022), konnte dieser Zuschuss als einmalige Sondertilgung des Darlehens verwendet werden.

Bis zur Einstellung des Förderprogramms zum 31. Dezember 2024 wurden insgesamt 3.146 Wohnungen mit einem Zusagevolumen in Höhe von 34,8 Mio. Euro gefördert.

Foto nächste Seite:
Wohnquartier in Katzwang
Einkommensorientierte Förderung – Experimenteller Wohnungsbau „effizient bauen, leistbar wohnen“
Bauherr: St. Gundekar-Werk Eichstätt, Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH
Planer: Köppen Rumetsch Architekten GmbH, Nürnberg
Foto: © Maria Bayer, Nürnberg



07 Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderung

Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderung

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

Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung

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

Der Freistaat Bayern und die BayernLabo fördern gemeinsam den Neu- und Umbau von ehemals stationären Wohnplätzen bzw. besonderen Wohnformen für Menschen mit Behinderung. Die



Link zu
stmb.bayern.de

Wohnheim für Menschen mit Behinderung in Kitzingen
Landesbehindertenplan
Bauherr: Blindeninstitutsstiftung Würzburg, Würzburg
Planer und Foto: bel Architekten Berger Limmer PartmbB



staatliche Förderung beträgt je nach Art der Einrichtung bis zu 70 Prozent der zuwendungsfähigen Kosten. Die Fördermittel können bei der jeweiligen Bezirksregierung, bei der Landeshauptstadt München oder den Städten Nürnberg und Augsburg beantragt werden.

Im Jahr 2024 wurden für die Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung neben leistungsfreien Darlehen, die nach Ablauf einer vertraglichen Belegungsbindung erlassen werden, auch Tilgungsdarlehen und Zuschüsse bereitgestellt. Die Höhe der Förderung wird individuell für jeden Einzelfall bestimmt und hängt u. a. auch von der Ausstattung des Wohnplatzes ab.

Neben den Förderdarlehen und den Zuschüssen aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm erhielten die Einrichtungen für Menschen mit Behinderung für die geförderten Wohnplätze weitere Darlehen in Höhe von 6,8 Mio. Euro (Vorjahr 5,1 Mio. Euro) sowie Zuschüsse von 0,7 Mio. Euro (Vorjahr 0,0 Mio. Euro) aus anderen öffentlichen Haushalten.

Bauliche Anpassung für Menschen mit Behinderung (Anpassungsmaßnahmen)

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



**2.670
Wohnungen
wurden
baulich
angepasst!**

08 Förderung von Wohnraum für Studierende und Auszubildende

Förderung von Wohnraum für Studierende und Auszubildende

Förderung von Wohnraum für Studierende

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

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

**2.353
bezahlbare
Studierenden-
wohnplätze
geschaffen
und erhalten!**

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

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

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

Neu: Förderung von Wohnraum für Auszubildende

Der Freistaat Bayern und die BayernLabo fördern ab 2024 mit einem weiteren wichtigen Baustein in der Wohnraumförderung, die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Auszubildende.

Das neue Förderangebot bietet ein leistungsfreies Baudarlehen von bis zu 45.000 Euro je Wohnplatz bei einer 25-jährigen Belegungsbindung. Die Miete je Wohnplatz beträgt grundsätzlich 260 Euro plus Möblierungszuschlag. In Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf kann sie 280 Euro je Wohnplatz plus Möblierungszuschlag betragen. Es besteht die Möglichkeit, bis zu 20 Prozent der geförderten Wohnplätze an Studierende zu vergeben.

Gefördert werden

- der Bau, die Erweiterung sowie der Ersterwerb von Wohnraum für Auszubildende,
- der Umbau von Wohnraum für Auszubildende sowie Maßnahmen der umfassenden energetischen Modernisierung sowie
- der Erwerb und die Änderung von Gebäuden, die bisher nicht zu Wohnzwecken genutzt wurden, zu Wohnraum für Auszubildende.



Link zu
stmb.bayern.de



Link zu
stmb.bayern.de

Zuwendungsempfänger sind der Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigte oder Erwerber. Insbesondere sind dies gemeinnützige Träger und Organisationen, Träger und Organisationen der freien Wohlfahrtspflege und der Jugendhilfe, Träger der beruflichen Bildung, Zusammenschlüsse von Berufs- und Fachverbänden, kommunale Unternehmen und Kommunen.

Bewilligungsstellen sind die Städte München, Nürnberg und Augsburg für ihren Bereich sowie die Regierungen.

**Die ersten 18
Wohnplätze
bereits 2024
gefördert!**

Studentisches Wohnen in Bamberg

Wohnraumförderung für Studierende

Bauherr: Studierendenwerk Würzburg, Geschäftsstelle Bamberg, Bamberg

Planer: Ulrich Manz, Dipl.-Ing. (univ.) Architekt, Bamberg

Foto: Studierendenwerk Würzburg, Geschäftsstelle Bamberg, Bamberg



09 Weitere Fördermaßnahmen

Weitere Fördermaßnahmen

Bau und Erwerb von Mietwohnungen für Staatsbedienstete

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

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

Förderung der Modernisierung und Erneuerung von Staatsbedienstetenwohnungen (Pachtwohnungen)

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

Eigenes Obligo

In begrenztem Umfang werden Darlehen im eigenen Obligo als Zwischenfinanzierung oder als Ergänzung zu öffentlichen Förderprogrammen ausgereicht. Dies erfolgt ausschließlich an Geschäftspartner, von deren Bonität sich die BayernLabo bereits im Zusammenhang mit einer Kreditgewährung im Rahmen eines Förderprogramms überzeugen konnte.

Bestandssicherung

Aufgrund des derzeitigen Zinsniveaus zeigte sich eine Präferenz für Angebote mit kürzeren Zinsbindungen. Die Nachfrage nach Forward-Konditionen ging zurück. Dennoch bietet die BayernLabo weiterhin unter bestimmten Voraussetzungen und auf Anfrage unserer Geschäftspartner Forward-Konditionen an.

So konnten im Jahr 2024 ein Volumen von rund 0,1 Mio. Euro (Vorjahr 0,6 Mio. Euro) in der Eigenwohnraumförderung und rund 8,35 Mio. Euro (Vorjahr 17,6 Mio. Euro) in der Mietwohnraumförderung vorzeitig verlängert werden.

In der Einkommens- bzw. Aufwendungsorientierten Förderung können die innerhalb von fünf Jahren auslaufenden Mietpreis- und Belegungsbindungen – auf Antrag – um weitere 15 Jahre verlängert werden. Die Darlehenskonditionen des belegungsabhängigen Darlehens werden dann auf den aktuell gültigen Neubewilligungszinssatz abgesenkt, während die Konditionen des objektabhängigen Darlehens weiterlaufen. Im Jahr 2024 konnten hierdurch 23 Wohneinheiten (Vorjahr 356 Wohneinheiten) mit einem Darlehensvolumen von 0,3 Mio. Euro (Vorjahr 23,3 Mio. Euro) weiter in sozialer Bindung gehalten werden.

Im Bayerischen Modernisierungsprogramm konnten durch Konditionsanpassungen mit gleichzeitiger Verlängerung der Wohnungsbindungen 1.148 Wohnungen mit einem Darlehensvolumen von 42,1 Mio. Euro in der Wohnungsbindung gehalten werden.

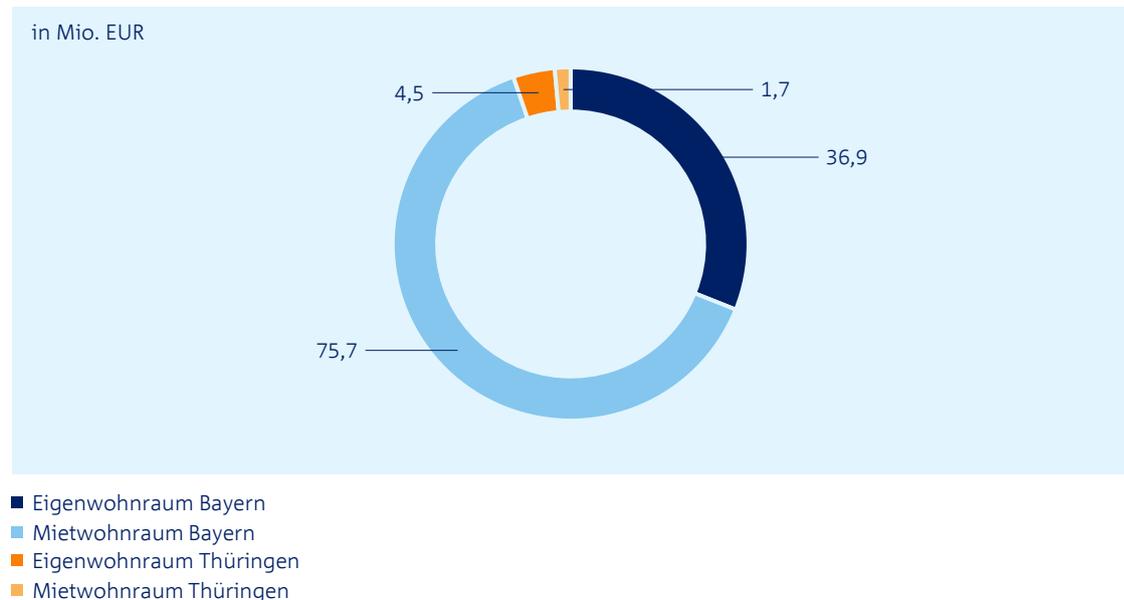
Konditionsanpassungen

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

Mit dem Anbieten attraktiver Konditionen zum Ende der jeweiligen Zinsbindungen konnte die Haltequote der zur Zinsanpassung anstehenden Darlehen im bayerischen Geschäft auf einem hohen Niveau von 68,8 Prozent gehalten werden (Vorjahr 63,4 Prozent). Dies entspricht einem Darlehensrest in Höhe von 112,6 Mio. Euro (Vorjahr 112,7 Mio. Euro). Im thüringischen Geschäft waren dies 53,4 Prozent (Vorjahr 78,5 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 104,5 Mio. Euro (Vorjahr 33,3 Mio. Euro) betroffen, wovon 67,6 Mio. Euro (Vorjahr 24,2 Mio. Euro) gehalten werden konnten. Das entspricht einer Haltequote von 64,7 Prozent (Vorjahr 72,7 Prozent).

10 Das Staats- und Kommunalkreditgeschäft

Das Staats- und Kommunalkreditgeschäft

Mit einem Anteil von 34,0 Prozent am Kreditbestand ist das bayerische Staats- und Kommunalkreditgeschäft das zweite Standbein der BayernLabo.

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

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

Kommunalkreditgeschäft

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

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

**Maß-
geschneiderte
Finanzierungen/
optimaler Mix
aus klassischen
Kommunal- und
Förderkrediten!**

**Günstige
Refinanzierung
aufgrund
AAA/Aaa-
Ratings!**

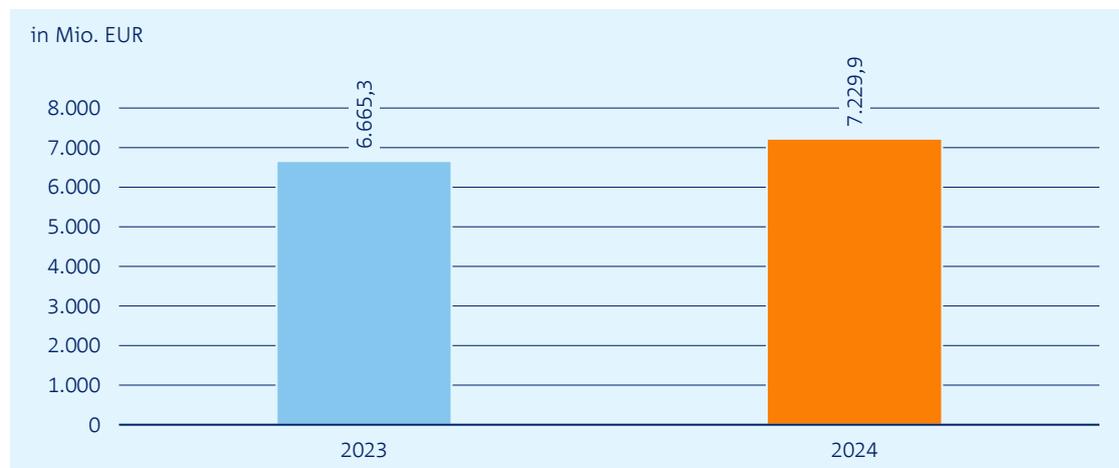
Durch die Garantie des Freistaats Bayern kann sich die BayernLabo am Kapitalmarkt als Förderbank auf Basis eines AAA/Aaa-Ratings – gerade auch für längere Zinsbindungen – günstig refinanzieren. Dieser Refinanzierungsvorteil führt zu attraktiven Konditionen nicht nur bei kommunalen Förderkrediten, sondern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

Mit einem Marktanteil von gut einem Drittel ist die BayernLabo Marktführer im Kommunalkreditgeschäft (in Bayern).



Neubau des Kinderhauses Kunterbunt in Herrsching
Investkredit Kommunal Bayern
Bauherr: Gemeinde Herrsching
Planer: Füllemann Architekten, Gilching
Foto: Gemeinde Herrsching

Kommunkreditbestand der BayernLabo



Ohne Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP).

Klassischer Kommunalkredit

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

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



Investkredit Kommunal Bayern

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

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



Das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm – KommWFP

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

Finanzierungsberatung

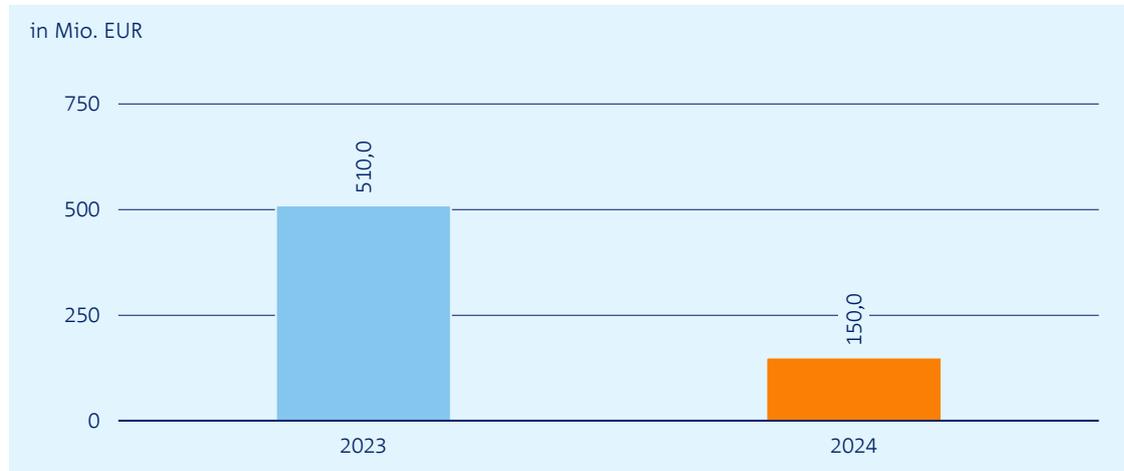
Im Rahmen der Finanzierungsberatung werden Kreditportfolios hinsichtlich Optimierungsmöglichkeiten durch den Einsatz von Produkten der BayernLabo analysiert und strukturiert:

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

Staatskreditgeschäft

Die BayernLabo steht dem Freistaat Bayern neben der BayernLB als Hausbank zur Seite. Der Staatskreditbestand belief sich auf insgesamt 150,0 Mio. Euro. Dabei handelt es sich um Schuldscheindarlehen mit dem Freistaat Bayern.

Bestandsentwicklung Staatskredite Freistaat Bayern



Wohnen in der Altstadt von Iphofen
Kommunales Wohnraumförderungsprogramm
Bauherr: Stadt Iphofen
Planer: Joseph-Stiftung, Bamberg; Foto: © Maria Bayer, Nürnberg



11 Finanzbericht

Finanzbericht

Geschäftsstruktur

Geschäftsmodell

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

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

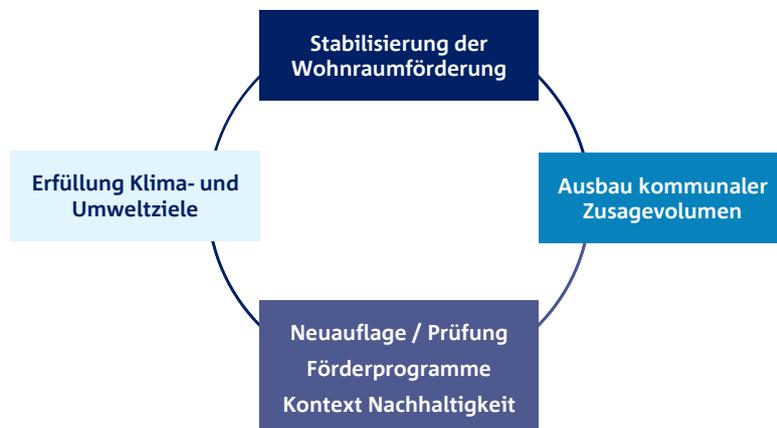
Als Kommunalbank des Freistaats Bayern unterstützt die BayernLabo bayerische Gebietskörperschaften sowie öffentlich-rechtliche Zweck- und Schulverbände bei der Finanzierung von Investitionen in die kommunale und soziale Infrastruktur. Dabei werden klassische Kommunalkredite und kommunale Förderkredite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

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

Geschäftsstrategie

Strategische Ziele der BayernLabo sind:

Strategische Ziele



Stabilisierung der Wohnraumförderung in Bayern

Die Wohnraumförderung erfolgt durch kontinuierliche Bereitstellung aus eigenen Mitteln der BayernLabo sowie mittels der vom Freistaat Bayern zinsverbilligten Eigenmittelprogramme „Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm“ und „Bayerisches Modernisierungsprogramm“. Zusätzlich werden Förderkredite im Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm mit einer Zinsverbilligung des Freistaats Bayern zur Verfügung gestellt. Die BayernLabo setzt sich zudem zum Ziel, den Vorteil, der ihr aus der staatlichen Haftungsgarantie für ihre Refinanzierungen entsteht, im Interesse ihres gesetzlichen Auftrags zu nutzen. Sie ist dabei auf die Unterstützung des Freistaats Bayern als Auftraggeber ihrer Förderprogramme angewiesen.

Ausbau kommunaler Zusagevolumen

Die BayernLabo setzt sich zudem zum Ziel, fortlaufend das Zusagevolumen im klassischen Kommunalkreditgeschäft zu erweitern, bestehende kommunale Förderprogramme fortzuführen sowie gegebenenfalls neu aufzulegen. Diese Maßnahmen gelten insbesondere im Rahmen der Energiewende, für Klimaanpassungsmaßnahmen und zur Reduzierung und Beseitigung von Barrieren sowie zum alters- und behindertengerechten Umbau der kommunalen Infrastruktur.

Neuaufgabe / Prüfung Förderprogramme Kontext Nachhaltigkeit

Die BayernLabo strebt in enger Verzahnung mit der staatlichen Wohnraumförderung kontinuierlich an, Förderprogramme unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeitskriterien und Beachtung der Verständigung II⁶ aufzulegen. Hiermit einher geht die Notwendigkeit, dass der Freistaat Bayern neue Förderaufgaben im Rahmen des gesetzlichen Aufgabenkatalogs auf die BayernLabo überträgt (unter Aufrechterhaltung der Risikosituation, d. h. 100 Prozent staatsverbürgt). Daneben erfolgt eine fortlaufende (mindestens bei Neuaufgabe der Wohnraumförderungsbestimmungen) Überprüfung bestehender Förderprogramme unter dem Fokus der bestmöglichen Integration von Nachhaltigkeits- und Klimazielen.

Erfüllung Klima- und Umweltziele des Freistaats Bayern

Die BayernLabo betrachtet die kontinuierliche Betonung der Nachhaltigkeitskriterien als wesentlichen Beitrag zur Erfüllung der Klima- und Umweltziele des Freistaats Bayern im Rahmen des öffentlichen Auftrags. In Abstimmung mit dem Bayerischen Staatsministerium für Finanzen und für Heimat (StFMH) und dem Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) erfolgt inzwischen auch eine Berücksichtigung von klima- und umweltbezogenen Aspekten bei der Gestaltung förderrechtlich relevanter Vorgaben.

⁶ In der Verständigung II vom 1. März 2002 haben Europäische Kommission und Bundesregierung Sonderregelungen für Förderbanken mit wettbewerbsneutralem Struktur- und Fördergeschäft geschaffen.



Sanierung ehemalige Klosterökonomie Ottobeuren

Einkommensorientierte Förderung

Bauherr: Abtei Ottobeuren, Sebastian-Kneipp-Straße 1, 87724 Ottobeuren

Planer: Architektur und Städtebau Dipl.-Ing. Architekt BDA Franz Arnold, Memmingen

Foto: Architektur und Städtebau Dipl.-Ing. Architekt BDA Franz Arnold, Memmingen

Ökologische parallel zu sozialen Förderzielen forcieren

Wesentliches Ziel bleibt dabei neben der Förderung von Neubauobjekten insbesondere die energetische Modernisierung und Sanierung des Gebäudebestands sowie die Förderung von Immobilien oder Wohnraum im Zweiterwerb. Auch innovative neue Konzepte sollen im Rahmen der Fördermöglichkeiten immer stärker berücksichtigt werden. Im Bereich der Kommunalfinanzierung spielt neben weiterhin wichtigen Klimaschutzleistungen die Förderung von Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel zukünftig eine wachsende Rolle.

Die notwendige Weiterentwicklung der wohnwirtschaftlichen Förderprogramme kann nur mit Unterstützung des StMFH und des StMB vorangebracht werden. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sowie der Erhalt und Ausbau bezahlbarer kommunaler und sozialer Infrastruktur müssen künftig ökologische Aspekte noch stärker berücksichtigen. Dies zeigen auch die marktseitigen Transparenzerfordernisse und die diesbezüglich stetig steigenden regulatorischen Anforderungen.

Kontinuierliche Verbesserung Datenmanagement und Management-Reporting

Einheitliche Datenfelder und entsprechend erarbeitete Förderrichtlinien sind zur Sicherung einer transparenten ESG-Berichterstattung notwendige Voraussetzung. Dies gilt perspektivisch auch hinsichtlich des Managements der Portfoliostruktur der mit der BayernLabo finanzierten Projekte. Hauptankerpunkt hierfür ist das Kreditsystem der BayernLabo. Es dient darüber hinaus als Basis für die regulatorisch gemäß CRR-Offenlegung und EU-Taxonomie notwendige Datenlieferung an die BayernLB im Rahmen der Konzernberichterstattung. Zur Sicherstellung eines zukunftsfähigen Datenmanagements und darauf aufbauend eines validen Management-Reportings wird stetig an einer Automatisierung und Digitalisierung sowie insbesondere Verbesserung der Datenqualität (z. B. via Vorlage Energieausweise) gearbeitet. Dies wirkt sich langfristig auf die Qualität der benötigten CO₂-Daten zur Berechnung einer adäquaten Dekarbonisierung der Portfolios in der BayernLB (einschließlich BayernLabo) aus.

Aktives Management von Nachhaltigkeitschancen und -risiken

Für die BayernLabo ist es ein wichtiges Anliegen, ihren Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung im Freistaat Bayern und die daraus resultierende messbare Wirkung der Förderdarlehen entsprechend auszuweisen. Die stete Weiterentwicklung der systematischen Erfassung und des Impact-Reportings verbessern hierfür die Transparenz zu Förderprogrammen und Nachhaltigkeitsaspekten. Dies dient der Vertrauensbildung gegenüber Bürgerinnen und Bürgern, Kommunen und Investoren wie auch der grundsätzlichen Aufklärung über die Bedeutung des sozialen Wohnungsbaus und nachhaltiger Kommunalfinanzierung für die Gesellschaft.

Für die Erfassung und Bewertung der Nachhaltigkeitschancen setzt die BayernLabo das Modul ESG Impact des BayernLB-seitig entwickelten ESG-Assessments auf Programmebene ein. Bezüglich der angewandten Kriterien zur Einordnung in die Kategorien ESG-Basic und ESG-Plus verwendet die BayernLabo die von der BayernLB definierten Werte entsprechend.

Über den Auftrag zur sozialen Wohnraumförderung flankiert durch das Kommunalkreditgeschäft erfüllt die BayernLabo grundsätzlich die Vorgaben der Kategorie ESG-Basic. Die Kriterien zu ESG-Plus adaptieren sukzessive die Vorgaben der EU-Taxonomie bezüglich Konformität (aktuell v. a. Technical Screening Criteria und Do No Significant Harm sowie Nachweisführung). Das stellt auch die BayernLabo vor große Herausforderungen. Durch die Erfassung energetischer Daten und insbesondere Hereinnahme von Energieausweisen hat die BayernLabo aber die erforderlichen Weichen gestellt und eine Verbesserung umgesetzt.

Für die angemessene und risikoadjustierte Abbildung der aus dem Kreditgeschäft der BayernLabo resultierenden Klima- und Umweltrisiken werden die relevanten Engagements mittels ESG-Risiko-Modul des ESG-Assessments eingewertet.

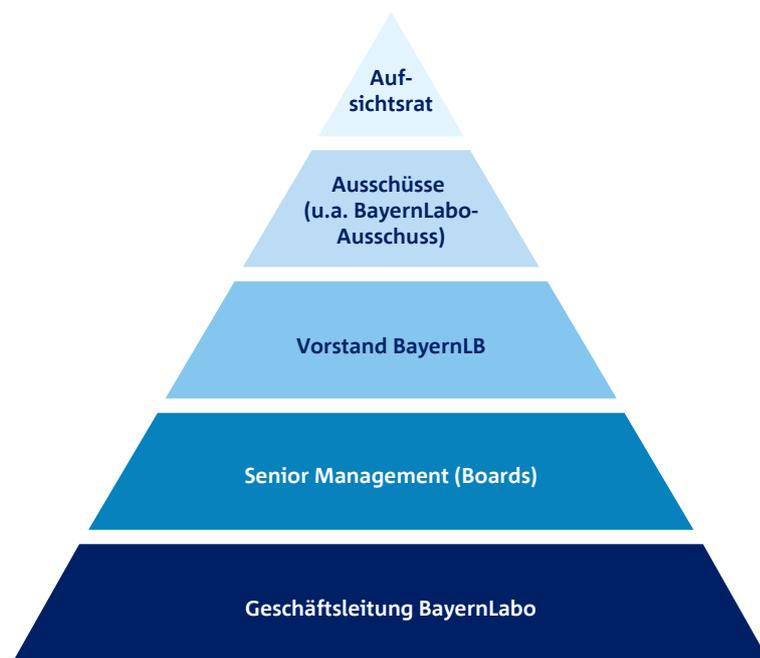
Im Jahr 2024 wurde darüber hinaus die Zuordnung von Förderprogrammen zu den 17 Entwicklungszielen der Vereinten Nationen (SDGs) weiterentwickelt und stärker auf die Belange der BayernLabo adjustiert.

Steuerung und Kontrolle

Aufbau der Risikosteuerung

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

Managementstruktur



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

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

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

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

Organisation des Risikomanagements

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

Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem

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

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

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

Risikotragfähigkeit

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

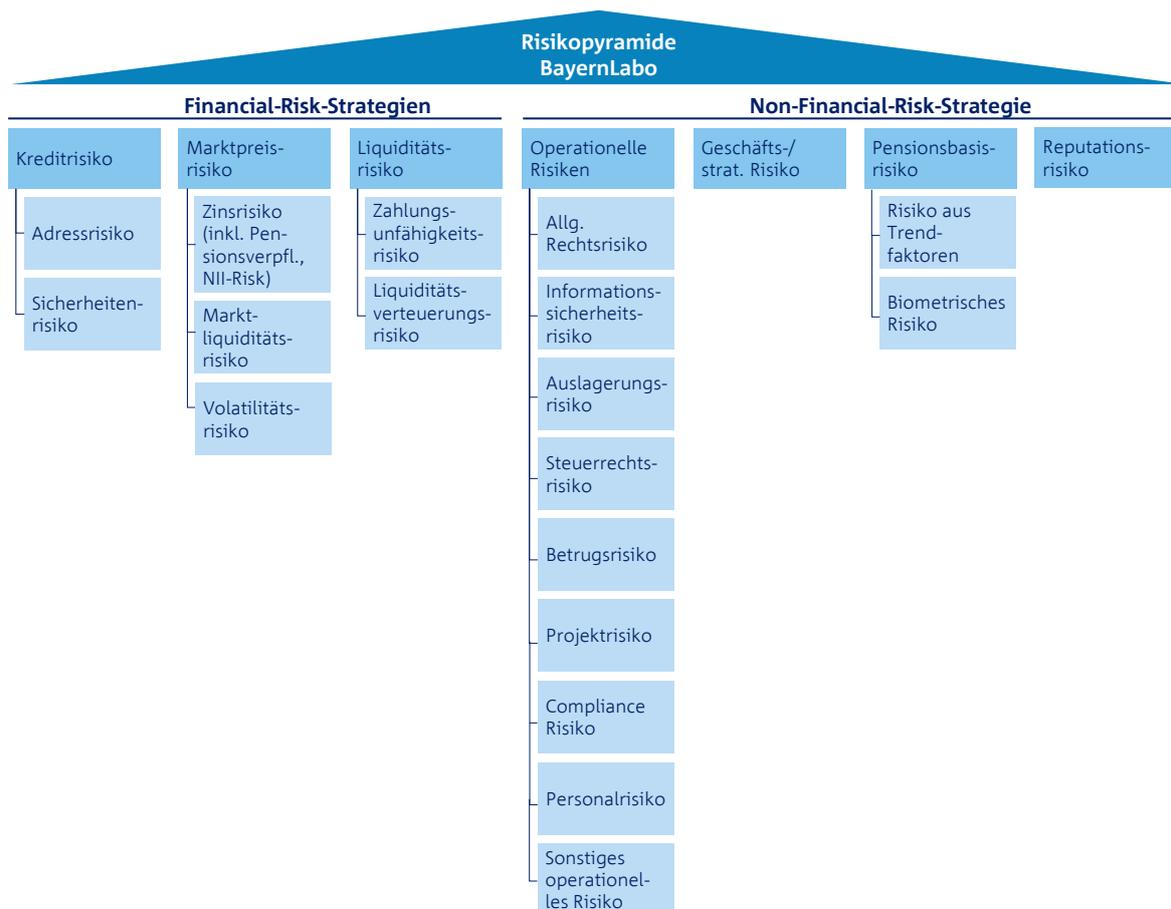
Foto nächste Seite:
Nikolaviertel – Wohnen im Zentrum von Landshut
Einkommensorientierte Förderung
Bauherr: Katholisches Wohnungsbau- und Siedlungswerk der Diözese Regensburg GmbH, Regensburg
Planer: Eck-Fehmi-Zett Architekten GmbH, Landshut
Foto: © Maria Bayer, Nürnberg



Risiken der BayernLabo

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

Risikofelder



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

Kreditrisiko

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

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

Ein eigenes Adressrisiko der BayernLabo besteht v. a. bei Krediten im eigenen Obligo mit einem Gesamtvolumen von 312,6 Mio. Euro (inklusive offener Zusagen von 0,2 Mio. Euro; Vorjahr 333,4 Mio. Euro), d. h. einem Anteil von 1,4 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 2024 war keine Direktabschreibung erforderlich. Eine Wertberichtigung im eigenen Obligo wurde nicht gebildet.

Marktpreisrisiko

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

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

Die BayernLB hat zur Absicherung der Pensions-, Beihilfe- und Sterbegeldverpflichtungen Deckungsvermögen (Contractual Trust Arrangement) aufgebaut. Die Risiken werden seither in einer separaten Reporting-Einheit durch die BayernLB überwacht

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 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 OpRisk-Manager der BayernLabo überwacht.

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

Schmuckerareal

Kommunales Wohnraumförderungsprogramm

Bauherr: Gemeinde Utting am Ammersee

Planer: WWA Architekten Wöhr Heugenhauer Johansen Part mbH, München

Foto: © Maria Bayer, Nürnberg



Geschäfts- und strategische Risiken

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

Pensionsbasisrisiko

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

Reputationsrisiko

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

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

Zusammenfassende Risikobeurteilung

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

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

Geschäftsverlauf

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

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Im Jahr 2024 setzte sich die durchwachsene Entwicklung der Weltwirtschaft trotz geldpolitischer Wende und sinkenden Zinsen, v. a. im kurzen Laufzeitenbereich, fort. Die Kriege in der Ukraine und in Gaza blieben substanzielle Belastungsfaktoren und latente Risikoherde. Letzteres gilt auch für Syrien, wo der Sturz des Assad-Regimes im Dezember immerhin die Chance auf ein Ende des Bürgerkriegs bietet. Einschneidende politische Veränderungen, deren Konsequenzen auch 2025 maßgeblich prägen werden, brachten in den Industrieländern die Präsidentschaftswahlen in den USA sowie die Wahlen zum Europäischen Parlament. Während sich in den USA mit der Rückkehr

von Donald Trump ins Weiße Haus eine Kehrtwende in der Außenpolitik und eine protektionistische Handelspolitik abzeichnet, sieht sich die neue EU-Kommission, der wieder Ursula von der Leyen vorsteht, mit einer industriellen Schwächephase sowie der verteidigungs- und sicherheitspolitischen Zeitenwende konfrontiert. Auch in Deutschland gab es einen politischen Paukenschlag: Die Ampel-Koalition aus SPD, Grünen und FDP zerbrach nach einer Phase schwacher Umfrage- und Landtagswahlergebnisse sowie Streitigkeiten über die Finanz- und Wirtschaftspolitik im November, ohne einen Bundeshaushalt für das Jahr 2025 zu verabschieden.

Deutschland verzeichnete 2024 einen Rückgang des realen Bruttoinlandsprodukts von 0,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr⁷, der zweite Rückgang in Folge. Vor allem das Produzierende Gewerbe bleibt der maßgebliche Bremsklotz. Der Strukturwandel in der Kfz-Industrie wird für die deutschen Hersteller und die Zulieferindustrie zunehmend zum Problem und trägt maßgeblich zur industriellen Schwäche bei, die Nachfrage nach Elektrofahrzeugen blieb nach dem Auslaufen der Kaufprämie Ende 2023 deutlich hinter dem Vorjahr zurück. Davon in Mitleidenschaft gezogen wurden andere Industrien entlang der Wertschöpfungskette wie etwa der Maschinenbau. Die Kapazitätsauslastung im Verarbeitenden Gewerbe war zum Jahresende stark unterdurchschnittlich.⁸ Bauproduktion und -investitionen lagen trotz der Zinswende ebenfalls unter Vorjahresniveau. Zu den stützenden Faktoren zählte der Privatverbrauch, der dank hohen Lohnwachstums, sinkender Inflation und Reallohnzuwächsen zwar expandierte, bei einer spürbaren Ausweitung der Sparquote und einem gedämpften Konsumklima aber etwas hinter den Erwartungen zurückblieb. Der Staat weitete seinen Konsum und die Sozialleistungen aus, die Bundesregierung konnte ab Mitte 2024 aber kaum noch neue wirtschaftspolitische Akzente setzen. Vom Außenhandel, dem langjährigen Wachstumsmotor Deutschlands, kamen 2024 ebenfalls keine positiven Impulse, der Export von Waren und Dienstleistungen schrumpfte sogar.

Die Inflation ging im Durchschnitt des Jahres 2024 mit 2,4 Prozent⁹ im Euro-Raum (HVPI) respektive 2,2 Prozent¹⁰ in Deutschland (VPI) etwas stärker zurück als zu Beginn des Jahres erwartet und unterschritt das EZB-Zielniveau von 2 Prozent temporär bereits wieder. Für den Rückgang waren v. a. sinkende Energie-, Strom und Rohölpreise verantwortlich, während sich die Nahrungsmittelinflation ab März bei etwa 2 Prozent einpendelte. Zum maßgeblichen Treiber der Teuerung avancierten Kern- und insbesondere Dienstleistungsinflation, deren Dynamik durchgängig bei etwa dem Doppelten des EZB-Ziels lag. Das war vermehrt auf die hohen Lohnsteigerungen und den im Euro-Raum-Durchschnitt starken Arbeitsmarkt zurückzuführen. Die EZB beobachtet die Inflations- und Lohnentwicklung neben den Unternehmensmargen nach wie vor aufmerksam und hat sich auf ein datenabhängiges Vorgehen ohne explizite Forward Guidance festgelegt. Insgesamt sehen sich die Währungshüter aber auf einem guten Weg, die Inflationsrate auf Zielniveau zu stabilisieren. Angesichts des abebbenden Preisdrucks begann der Rat im Juni 2024 mit Zinssen-

⁷ Vgl. Statistisches Bundesamt 2025, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressekonferenzen/2025/bip2024/pm-bip.pdf?__blob=publicationFile

⁸ Vgl. ifo Geschäftsklimaindex Dezember 2024, <https://www.ifo.de/pressemitteilung/2024-12-17/ifo-geschaeftsklimaindex-gesunken-dezember-2024>

⁹ Vgl. Eurostat 2025, https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/prc_hicp_manr__custom_14934412/default/table?lang=de

¹⁰ Vgl. Statistisches Bundesamt 2025, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_003_611.html

kungen. Bis zum Januar 2025 wurde der geldpolitisch maßgebliche Einlagesatz in fünf 25-Basispunkte-Schritten auf 2,75 Prozent reduziert.¹¹ Damit ist die Geldpolitik nun deutlich weniger restriktiv ausgerichtet. Die Zinsdifferenz zur US-Notenbank Fed, die den Leitzins von September 2024 bis Januar 2025 um 100 Basispunkte reduzierte,¹² weitete sich im Laufe des Jahres 2024 bis Januar 2025 damit um 25 Basispunkte aus. Bei der Liquiditätspolitik der EZB hat sich wenig geändert, die Reinvestitionen in den Anleiheankaufprogrammen wurden zum Jahresende 2024 eingestellt.

Der Arbeitsmarkt trübte sich kontinuierlich ein, die Arbeitslosenquote erreichte mit 6,1 Prozent zum Jahresende,¹³ mit Ausnahme der Corona-Krise, den höchsten Stand seit 2016.

Auch für die Unternehmen und Privathaushalte im Freistaat Bayern war das Jahr 2024 herausfordernd, die erwartete konjunkturelle Erholung blieb aus. Im ersten Halbjahr schrumpfte das reale Bruttoinlandsprodukt im Freistaat unterm Strich um 0,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr¹⁴ – und damit noch stärker als in Deutschland insgesamt. Das ist v. a. auf das starke bayerische Standbein im exportorientierten Sekundärsektor zurückzuführen. Die Industrieproduktion sank deutlich, nach unten gezogen insbesondere von einem kräftigen Minus im Maschinenbau und bei elektrischen Ausrüstungen.¹⁵ Vor diesem Hintergrund kann man die Stagnation der Produktion in der Kfz-Industrie trotz der Absatzschwäche der bayerischen Hersteller in China und des Wegfalls der Kaufprämie für Elektroautos in Deutschland durchaus positiv bewerten. Lichtblicke kamen – wie in Deutschland insgesamt – v. a. vom Dienstleistungssektor und vom Tourismus.

Als positive Zeichen gelten die im Freistaat kaum gestiegene Arbeitslosigkeit (Jahresdurchschnitt 2024: 3,7 Prozent¹⁶) und die im Durchschnitt des Jahres 2024 auf 2,5 Prozent gesunkene Inflation¹⁷ im Freistaat.

Das deutlich erhöhte Zinsniveau führte in den Jahren 2023 und 2024 zu einem generellen Rückgang der Kaufnachfrage nach Wohnimmobilien in Deutschland und Bayern. Zwar lagen beispielsweise die Preise für Einfamilienhäuser in München im Jahr 2024 mit durchschnittlich rund 1,7 Mio. Euro auf dem Niveau des Vorjahres. Im Vergleich zu 2022 bleibt damit aber weiterhin ein Rückgang um knapp 6 Prozent¹⁸ bestehen.

Auch das durchschnittliche Preisniveau für neue Eigentumswohnungen in München blieb mit 10.150 Euro im Jahr 2024 pro Quadratmeter stabil.¹⁹ Der Grund für das konstante Preisniveau liegt im weiter sehr knappen Angebot an Wohnraum in Bayern und besonders in München. Es

¹¹ Vgl. EZB 2025, https://www.ecb.europa.eu/stats/policy_and_exchange_rates/key_ecb_interest_rates/html/index.en.html

¹² Vgl. Federal Reserve System 2025, <https://www.federalreserve.gov/monetarypolicy/fomccalendars.htm>

¹³ Vgl. Bundesagentur für Arbeit 2025, Monatsbericht Dezember 2024, https://statistik.arbeitsagentur.de/SiteGlobals/Forms/Suche/Einzelheftsuche_Formular.html?nn=627730&topic_f=monatsbericht-monatsbericht

¹⁴ Vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2025, <https://www.statistikportal.de/de/vgrdl/ergebnisse-laenderebene/bruttoinlandsprodukt-bruttowertschoepfung/bip#11489>

¹⁵ Vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik 2025, https://www.statistik.bayern.de/statistik/wirtschaft_handel/verarbeitendes_gewerbe/index.html#link_3

¹⁶ Vgl. Bundesagentur für Arbeit 2025, <https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Bundeslaender/Bayern.html>

¹⁷ Vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik 2025, <https://www.statistik.bayern.de/presse/mitteilungen/2025/pm005/index.html>

¹⁸ Vgl. [riwis.de/Bulwiengesa](https://www.riwis.de/Bulwiengesa) 2025

¹⁹ Vgl. [riwis.de/Bulwiengesa](https://www.riwis.de/Bulwiengesa) 2025

konnten zwar im Vorjahr 2023 mit 65.770 neuen Wohnungen in Bayern (+4,6 Prozent zu 2022) und mit 9.837 Wohnungen in München (+31 Prozent zu 2022) deutlich erhöhte Fertigstellungszahlen erreicht werden. Dennoch blieb – aufgrund des weiterhin hohen Bevölkerungswachstums in Bayern – der Mangel an Wohnraum latent.²⁰ Im Ergebnis zogen beispielsweise die Mieten in München im Jahresverlauf 2024 – wie erwartet – weiter deutlich an. Diese lagen zum Jahresende mit durchschnittlich 22,90 Euro pro Quadratmeter im Neubau um knapp 4,1 Prozent höher als im Jahr 2023.²¹ Damit entwickeln sich die Preise und Mieten in Bayern weitgehend im Gleichlauf mit der gesamtdeutschen Entwicklung.

Angespannter zeigt sich dagegen die Lage im Wohnungsbau. Während das gesamte bayerische Bauhauptgewerbe zwischen Dezember 2023 und Dezember 2024 ein nominales Umsatzwachstum von 10,1 Prozent verbuchte, konnte der Umsatz im Wohnungsbau im selben Zeitraum nur minimal um 1,2 Prozent zulegen.²²

Um dem entgegenzuwirken, wurde bereits im September 2015 gemeinsam von Staat, Gemeinden, Kirchen und der Wohnbauwirtschaft beschlossen, 28.000 neue staatlich finanzierte oder geförderte Mietwohnungen zu schaffen. Dies umfasst ein staatliches Sofortprogramm (Säule I), bei dem der Freistaat Bayern Wohnungen plant und baut. Als zweite Säule (Säule II) wurde ein kommunales Förderprogramm eingeführt, um Gemeinden bei der Schaffung von sozialem Wohnraum zu unterstützen. Das ursprünglich bis 31. Dezember 2019 befristete Programm wurde zunächst bis zum 31. Dezember 2026 verlängert. Mit der dritten Säule (Säule III) wird der Ausbau der staatlichen Wohnraumförderung vorangetrieben. Hierbei werden Mietwohnneubauten für Sozialwohnungsberechtigte sowie Studentenwohnheimplätze gefördert. Darüber hinaus hat die Bayerische Staatsregierung im Jahr 2018 ein Maßnahmenpaket für mehr Wohnungen verabschiedet, um die angespannte Wohnungssituation in Anbetracht der steigenden Immobilien- und Mietpreise zu entlasten.

Die Bayerische Staatsregierung geht darüber hinaus seit Januar 2023 mit dem sogenannten Wohnbau-Booster Bayern und einem Maßnahmenpaket zur Ankurbelung der Baukonjunktur verstärkt gegen den Abwärtstrend der Branche vor. Dabei fördert der Freistaat den Bau und die Erweiterung sowie den Bestandserwerb von Eigenheimen und Eigentumswohnungen. Als weitere Unterstützung vergünstigte der Freistaat mit dem sogenannten Bayern-Darlehen bis 31. August 2024 die Zinsen signifikant für die Schaffung von Wohneigentum und hob die Einkommensgrenzen in der Wohnraumförderung dauerhaft im Herbst 2023 um rund 25 Prozent an.

²⁰ Vgl. *Stadt München 2025*, <https://stadt.muenchen.de/infos/statistik-bau--und-wohnungswesen.html>

²¹ Vgl. *riwis.de/Bulwiengesa 2025*

²² Vgl. *Bayerisches Landesamt für Statistik 2025*, https://www.statistik.bayern.de/statistik/bauen_wohnen/baue-werbe/index.html#link_2

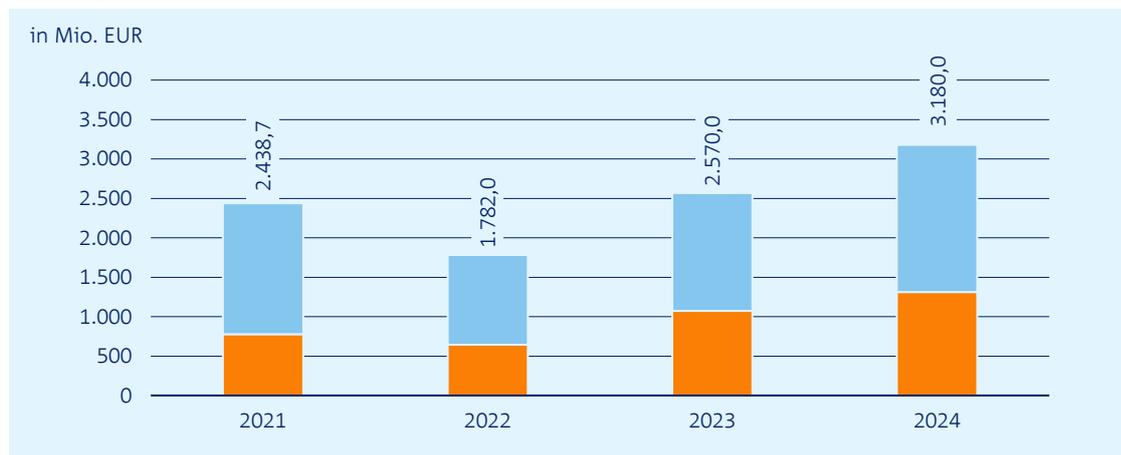
Die Zinsvergünstigung im Rahmen von Eigenmittelprogrammen umfasst Förderdarlehen im Bayern-Darlehen (bis 31. August 2024) sowie im Bayerischen Modernisierungsprogramm (Neugeschäfte sowie Prolongationen). Dabei handelt es sich um Kredite, bei denen der Kundenzins durch den Einsatz von Mitteln des Freistaats Bayern subventioniert wird. Dadurch entstehen in diesen Programmen Konditionsvereinbarungen, die unter den Refinanzierungskosten liegen.

**Darlehens- und
Zuschuss-
zusagen
3.180 Mio. Euro!**

Neuzusagen

Im Jahr 2024 hat die BayernLabo Zusagen und Zuschüsse in Höhe von insgesamt 3.180,0 Mio. Euro (Vorjahr 2.570,0 Mio. Euro) aufgrund gestiegener Nachfrage bewilligt.

Neuzusagen und Zuschüsse



Zusagen/Zuschüsse 2024:

- Wohnraumförderung 1.867,7 Mio. EUR (Vorjahr 1.496,7 Mio. EUR)
- Kommunalkreditgeschäft 1.312,3 Mio. EUR (Vorjahr 1.073,3 Mio. EUR)

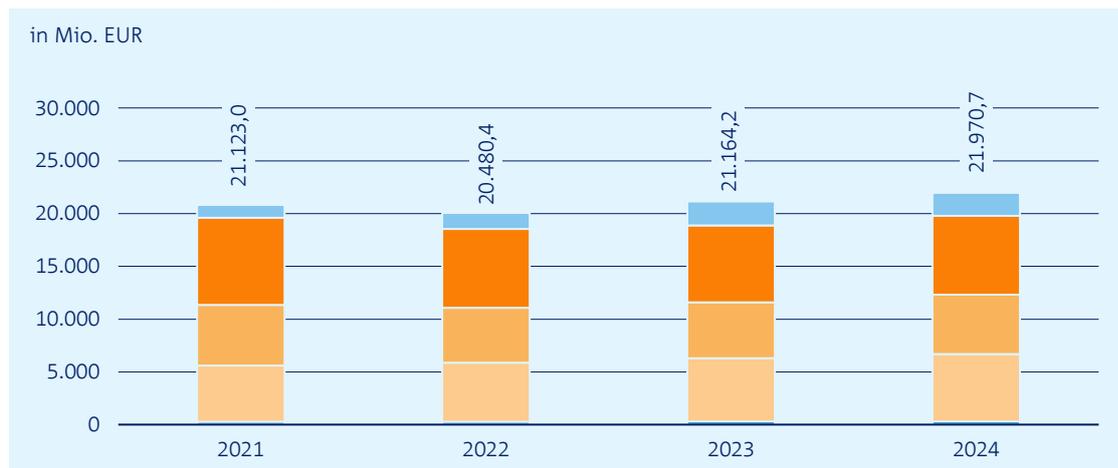
Eventuelle Abweichungen in der Summe sind rundungsbedingt.

Das gesamte Bewilligungsvolumen der BayernLabo erhöhte sich deutlich um 610,1 Mio. Euro (23,7 Prozent) gegenüber dem Vorjahr. Dabei stiegen die Kreditzusagen bei der Wohnraumförderung um 202,0 Mio. Euro (17,7 Prozent) auf 1.345,5 Mio. Euro sowie die entsprechenden Zuschüsse um 169,1 Mio. Euro (47,9 Prozent) an. Ebenso erhöhten sich insbesondere die Neuzusagen im Kommunalkreditgeschäft stark um 239,0 Mio. Euro (22,3 Prozent) auf 1.312,3 Mio. Euro. Hingegen wurde auch im Jahr 2024 kein Staatskreditgeschäft mit dem Freistaat Bayern abgeschlossen.

Bestandsgeschäft

Das Kreditgeschäft der BayernLabo erhöhte sich im Geschäftsjahr 2024 um 806,6 Mio. Euro (3,8 Prozent) leicht auf 21.970,7 Mio. Euro²³ (Vorjahr 21.164,1 Mio. Euro).

Entwicklung des Bestandsgeschäfts



Bestandsgeschäft 2024

- Forderungen an Kreditinstitute 2.181,9 Mio. EUR (Vorjahr 2.288,1 Mio. EUR)
- Staats- und Kommunalkreditgeschäft 7.480,0 Mio. EUR (Vorjahr 7.271,9 Mio. EUR)
- Verbürgtes Geschäft 5.619,9 Mio. EUR (Vorjahr 5.290,2 Mio. EUR)
- Treuhandgeschäft 6.381,3 Mio. EUR (Vorjahr 5.998,0 Mio. EUR)
- Eigenes Obligo 307,6 Mio. EUR (Vorjahr 316,0 Mio. EUR)

Im Staats- und Kommunalkreditgeschäft ist der Bestand um 2,9 Prozent leicht auf 7.480,0 Mio. Euro angestiegen. Im Staatskreditgeschäft mit dem Freistaat Bayern war, wie bereits in den Vorjahren, durch planmäßige Rückführungen von Schuldscheindarlehen (von 510,0 Mio. Euro auf 150,0 Mio. Euro nominal), denen keine Neuabschlüsse gegenüberstehen, ein weiterer Rückgang zu verzeichnen. Diesem stand ein signifikantes Wachstum im Kommunalkreditgeschäft um 8,5 Prozent auf 7.235,7 Mio. Euro gegenüber, das auf einem erneut deutlich gesteigerten Auszahlungsvolumen in Höhe von 1.294,0 Mio. Euro (Vorjahr 1.084,8 Mio. Euro) beruht.

Im verbürgten Eigengeschäft erhöhte sich der Gesamtbestand um 329,7 Mio. Euro bzw. 6,2 Prozent auf 5.619,9 Mio. Euro. Hauptursache dafür ist ein erheblicher Anstieg der Neuausreichungen auf 527,0 Mio. Euro (Vorjahr 391,8 Mio. Euro), der v. a. auf die im Vorjahr erfolgte Erweiterung der Fördermöglichkeiten im Bayern-Darlehen – Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm zurückzuführen ist. Ein weiterer Grund liegt im noch immer geringen Niveau der Rückzahlungen. Im Gegensatz dazu ist der durch den Freistaat Thüringen verbürgte Kreditbestand (88,0 Mio. Euro, Vorjahr 110,0 Mio. Euro) weiterhin rückläufig, da seit 2002 lediglich der Bestand verwaltet wird.

²³ Bis 2021 Ansatz der Restkapitalien und ab 2022 bilanzieller Ansatz (inkl. anteiliger Zinsen, offener Posten und Wertberichtigungen).

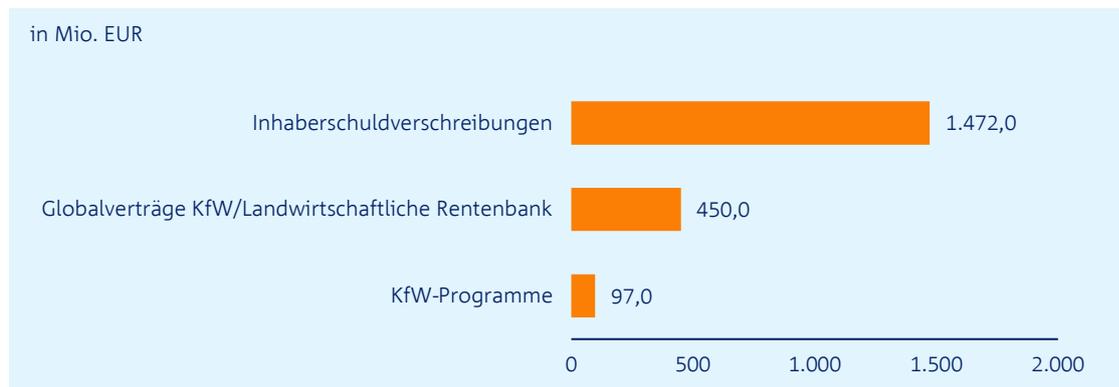
Der Forderungsbestand im Treuhandgeschäft konnte einen noch höheren Zuwachs um 383,3 Mio. Euro bzw. 6,4 Prozent auf 6.381,3 Mio. Euro verzeichnen. Wie bereits in den Vorjahren liegen die Ursachen für den Anstieg auch hier einerseits in den erneut stark gestiegenen Auszahlungen im Treuhandgeschäft Bayern in Höhe von 659,0 Mio. Euro (Vorjahr 595,0 Mio. Euro), die die Rückzahlungen von 82,0 Mio. Euro deutlich übersteigen.

Der Kreditbestand im eigenen Obligo ist dagegen um 2,7 Prozent auf 307,6 Mio. Euro geringfügig zurückgegangen, da das Rückzahlungsvolumen das Auszahlungsvolumen leicht überstieg.

Refinanzierung

Die BayernLabo refinanziert sich am Kapitalmarkt, aus KfW-Förderprogrammen, aus allgemeinen Refinanzierungsmitteln der KfW, der Landwirtschaftlichen Rentenbank oder kurzfristig durch die Aufnahme von Festgeldern bei der BayernLB. Dabei erhöhte sich der Gesamtbetrag der Refinanzierung im Geschäftsjahr um 646,0 Mio. Euro (47,1 Prozent) auf 2.019,0 Mio. Euro (Vorjahr 1.373,0 Mio. Euro).

Zusammensetzung des Fundings 2024



Am Kapitalmarkt inklusive Privatplatzierungen emittierte die BayernLabo Inhaberschuldverschreibungen in Höhe von 1.472,0 Mio. Euro (Vorjahr 679,0 Mio. Euro).

Die BayernLabo schließt bei Bedarf Globalverträge mit KfW und/oder Landwirtschaftlicher Rentenbank ab. Hierfür wurde eine Refinanzierung von 450,0 Mio. Euro (Vorjahr 600,0 Mio. Euro) vorgenommen.

Das Fundingvolumen aus KfW-Förderprogrammen von 97,0 Mio. Euro (Vorjahr 94,0 Mio. Euro) verwendete die BayernLabo für alle Eigenmittelprogramme, die mit Förderprogrammen der KfW kompatibel sind. Dabei sind neben den eigenen KfW-Mitteln auch Subventionen des Bundes enthalten. Diese gibt die BayernLabo an ihre Endkreditnehmer weiter. Hierbei leistet die BayernLabo einen eigenen Förderbeitrag, indem sie bei KfW-Programmen im Hausbankenverfahren auf einen Teil der Hausbankenmarge verzichtet bzw. in KfW-Direktkreditprogrammen den KfW-Endkreditnehmerzinssatz weiter verbilligt.

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage (HGB)

Ertragslage

Die Ertragslage der BayernLabo war in diesem Jahr geprägt von einem hohen Zinsüberschuss, der v. a. aus den Geldanlagen des Aktiv-Passiv-Managements resultiert. Nach der Zuführung zu den Vorsorgereserven für allgemeine Bankrisiken wird somit ein sehr guter Jahresüberschuss von 55,0 Mio. Euro (Vorjahr 25,0 Mio. Euro) ausgewiesen.

**Jahres-
überschuss
55 Mio. Euro!**

Ertragslage

in Mio. EUR	2024	2023	Veränderung	
			absolut	in %
Zinsüberschuss	111,5	95,3	16,2	17,0
Provisionsüberschuss	26,9	25,3	1,6	6,3
Rohertrag	138,4	120,6	17,8	14,8
Personalaufwand	-40,8	-41,1	0,3	-0,7
Sachaufwand	-29,1	-27,6	-1,5	5,4
Saldo der sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Erträge	0,3	25,3	-25,0	-98,8
Ergebnis vor Risikovorsorge	68,8	77,2	-8,4	-10,9
Risikovorsorge/Bewertungsergebnis	-13,8	-52,2	38,4	-73,6
Jahresüberschuss	55,0	25,0	30,0	> 100,00

Rohertrag

Der sehr gute Rohertrag in Höhe von 138,4 Mio. Euro lag um 14,8 Prozent über dem Vorjahreswert (120,6 Mio. Euro).

Trotz volatiler Zinssituation erhöhte sich der Zinsüberschuss um 17,0 Prozent bzw. 16,2 Mio. Euro auf 111,5 Mio. Euro. Dies resultierte im Wesentlichen aus den Zinserträgen der Geldanlagen des Aktiv-Passiv-Managements.

Der Provisionsüberschuss erhöhte sich leicht um 1,6 Mio. Euro (6,3 Prozent) auf 26,9 Mio. Euro. Provisionserträge werden u. a. aus Einnahmen aus Verwaltungskostenbeiträgen im Treuhandgeschäft generiert. Provisionsaufwendungen entstehen u. a. durch Bürgschaftsgebühren, die die BayernLabo an den Freistaat Bayern zu entrichten hat.

Aufwendungen

Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich im Berichtsjahr leicht um 1,7 Prozent auf 69,9 Mio. Euro (Vorjahr 68,7 Mio. Euro). Dabei verringerte sich der Personalaufwand mit 40,8 Mio. Euro um 0,3 Mio. Euro und lag somit 0,7 Prozent unter dem Vorjahreswert. Dem gegenüber erhöhte sich der insbesondere durch laufende Kosten für die IT geprägte Sachaufwand in Höhe von 29,1 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr um 1,5 Mio. Euro (5,4 Prozent).

Der positive Saldo der sonstigen betrieblichen Erträge und Aufwendungen sank stark um 25,0 Mio. Euro auf 0,3 Mio. Euro (Vorjahr positiver Saldo 25,3 Mio. Euro) an. Dies resultierte

aus der im Vergleich zum Vorjahr geringeren positiven Wertentwicklung des Deckungsvermögens (CTA) in Höhe von 9,8 Mio. Euro (Vorjahr 31,7 Mio. Euro).

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

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme der BayernLabo von 22.690,8 Mio. Euro stieg im Berichtsjahr wiederum leicht um 897,4 Mio. Euro bzw. 4,1 Prozent (Vorjahr 21.793,4 Mio. Euro).

Aktiva (ausgewählte Positionen)

in Mio. EUR	2024	2023	Veränderung	
			absolut	in %
Forderungen an Kreditinstitute	2.181,9	2.288,1	-106,2	-4,6
Forderungen an Kunden	13.407,6	12.878,0	529,6	4,1
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	353,6	294,0	59,6	20,3
Treuhandvermögen	6.381,3	5.998,0	383,3	6,4

Im Rahmen des Aktiv-Passiv-Managements reduzierten sich die Forderungen an Kreditinstitute zum 31. Dezember 2024 stichtagsbedingt um 106,2 Mio. Euro auf 2.181,9 Mio. Euro.

Der Bestand an Forderungen an Kunden erhöhte sich insgesamt um 529,6 Mio. Euro auf 13.407,6 Mio. Euro. Dies ist sowohl auf das Wachstum im Kommunalkreditgeschäft als auch auf Neuausreichungen im verbürgten Eigengeschäft zurückzuführen.

Im Treuhandvermögen war aufgrund hoher Auszahlungen eine Erhöhung von 383,3 Mio. Euro auf 6.381,3 Mio. Euro zu verzeichnen.

Passiva (ausgewählte Positionen)

in Mio. EUR	2024	2023	Veränderung	
			absolut	in %
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.885,3	5.448,0	-562,7	-10,3
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	3.384,8	3.357,4	27,4	0,8
Verbriefte Verbindlichkeiten	5.403,6	4.563,3	840,3	18,4
Rückstellungen	40,5	41,5	-1,0	-2,4
Eigenmittel	2.475,5	2.363,3	112,2	4,7

Auf der Passivseite reduzierten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (KfW, Landwirtschaftliche Rentenbank und BayernLB) um 562,7 Mio. Euro auf 4.885,3 Mio. Euro.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kunden erhöhten sich hingegen leicht um 27,4 Mio. Euro auf 3.384,8 Mio. Euro. Ebenso erhöhten sich die Verbrieften Verbindlichkeiten durch Neuemissionen um 840,3 Mio. Euro auf 5.403,6 Mio. Euro.

Zusammenfassende Beurteilung

Die Ertragslage der BayernLabo war im Geschäftsjahr 2024 sehr gut. Die Finanz- und Vermögenslage war geordnet und die Liquiditätsausstattung während des gesamten Berichtszeitraums komfortabel.

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

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Die BayernLabo bietet ihren Mitarbeitenden abwechslungsreiche Tätigkeiten, angenehme kollegiale Arbeitsatmosphäre, Zusammenarbeit aller Hierarchieebenen auf Augenhöhe, Flexibilität im Homeoffice und die Vorzüge eines modernen und angenehmen Arbeitsplatzes vor Ort.

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

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

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

Trotzdem es in Zeiten des Fachkräftemangels und des stetig härter werdenden Talente-Wettbewerbes immer schwieriger wird, kompetente und motivierte Arbeitskräfte zu gewinnen, konnte die BayernLabo 15 Neueinstellungen im Geschäftsjahr vornehmen.

Die BayernLabo arbeitet darüber hinaus kontinuierlich daran den Anteil in Führungspositionen von Frauen zu erhöhen, um eine Ausgewogenheit zwischen weiblichen und männlichen Führungskräften sicherzustellen. So waren 35,3 Prozent der Teamleitungsstellen und eine Abteilungsleitungsstelle (von acht) im Jahr 2024 von Frauen besetzt. Im Rahmen ihres Talentprogramms (Jahrgang 2024/2025) hat die BayernLabo für die zwei zu vergebenen Plätze je ein männliches und ein weibliches Talent ausgewählt. Das siebenköpfige Innovatoren-Team der BayernLabo (Jahrgang Juni 2024 bis Juni 2026) besteht aus drei weiblichen und vier männlichen Nachwuchskräften.

Zum 31. Dezember 2024 waren insgesamt 226 Mitarbeitende mit einer Mitarbeiterkapazität von 199,0 bei der BayernLabo beschäftigt (zum 31. Dezember des Vorjahres 213 Mitarbeitende mit einer Mitarbeiterkapazität von 187,7).

Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung
	Anzahl	in Prozent	Anzahl	in Prozent	in Prozent
BayernLabo gesamt	226		213		6,1
davon Männer	79	35,0	79	37,1	0,0
davon Frauen	147	65,0	134	62,9	9,7
davon Vollzeit	148	65,5	135	63,4	9,6
davon Teilzeit	78	34,5	78	36,6	0,0

Die Teilzeitquote von 34,5 Prozent sank leicht im Vergleich zum Vorjahr (36,6 Prozent). Im Geschäftsjahr nutzten dabei unverändert 78 Mitarbeitende das Teilzeitangebot. Die nach wie vor hohe Quote spiegelt dabei die große Flexibilität der Mitarbeitenden und des Unternehmens wider.

Darüber hinaus zeichnet sich die BayernLabo durch eine hohe Mitarbeiterbindung bei einer durchschnittlichen Betriebszugehörigkeit von 20,6 Jahren aus.

Wohnen am Rosengarten, Ingolstadt

Einkommensorientierte Förderung

Bauherr: Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH, Ingolstadt

Planer: 03 Architekten GmbH, München

Foto: © Maria Bayer, Nürnberg



12 Ausblick

Ausblick

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nach dem Superwahljahr 2024 bleiben die Risiken für die Weltwirtschaft hoch.²⁴ Die ökonomische Entwicklung wird stark von politischen Entscheidungen und Weichenstellungen – v. a. durch die neue Trump-Administration – und von den Geschehnissen in den geopolitischen Krisengebieten wie Ukraine und Naher Osten geprägt sein. Der zu erwartende US-Kurswechsel in der Ukraine-Unterstützung bürdet Europa zusätzliche verteidigungspolitische Lasten auf, und die angedrohten Zölle auf Waren aus China, der EU und anderen Ländern drohen, einen globalen Handelskrieg zu entfachen. Das Verhältnis zwischen den USA und China dürfte sich vor diesem Hintergrund weiter zuspitzen. Die neue EU-Kommission unter Ursula von der Leyen wird auf die Anpassungen der US-Politik ebenso wie auf die Investitionsschwäche in Europa Antworten finden müssen, die Tendenz zu neuen EU-Ausgabenprogrammen und stärkerer Schulden-Vergemeinschaftung ist erkennbar. Dabei bedarf es allerdings der Rückendeckung der neuen Bundesregierung, die wohl ab dem zweiten Quartal 2025 ihre Arbeit aufnehmen wird. Vor dem Hintergrund der notwendigen Investitionen insbesondere in die Verteidigungsfähigkeit und die Infrastruktur erscheint eine Anpassung der Schuldenbremse in Deutschland unumgänglich. Sollte es zu einem erneuten negativen Konjunkturschock kommen, könnte das schwerwiegende Auswirkungen haben, da der Handlungsspielraum von Geld- und Fiskalpolitik in den Industrieländern stark eingeschränkt ist.

Der Wechsel an der Spitze der US-Politik wird die wichtigsten Akteure aus Wirtschaft und Politik rund um den Globus zu Anpassungen zwingen. In den USA startet die Wirtschaft trotz einiger Abkühlungstendenzen robust in das erste Jahr von Trumps zweiter Amtszeit. Ab dem zweiten Quartal dürften jedoch die Effekte der Zoll- und Migrationspolitik spürbar werden, was sich in steigendem Inflationsdruck bemerkbar macht. Die sinkende Kaufkraft der Konsumenten und sinkende Margen der Unternehmen sollten die Konjunktur dämpfen, während aufgrund des Mangels an Arbeitskräften die erhoffte Ausweitung der heimischen Produktion ausbleiben dürfte. Vor dem Hintergrund bereits beobachtbarer Vorzieheffekte aufgrund antizipierter Importzölle und somit erhöhtem Preisdruck zum Jahresbeginn 2025 dürfte die Fed den Zinssenkungszyklus vorläufig beenden und im Jahr 2025 auf dem im Dezember 2024 erreichten Leitzinsniveau von 4,25 Prozent – 4,50 Prozent verharren. In China versucht die Regierung, die schwächelnde Wirtschaft (anhaltende Immobilienkrise, geringes Verbrauchervertrauen, Deflationsrisiko) durch eine Reihe geldpolitischer und regulatorischer Lockerungsmaßnahmen zu stützen. Diese sollten im laufenden Jahr von größeren fiskalischen Maßnahmen flankiert werden, deren Umfang und Ausgestaltung in weiten Teilen jedoch noch vage ist und von den US-Zollanhebungen abhängt. Anders als bei vorherigen Programmen werden dieses Mal nur geringe positive Auswirkungen auf andere Länder erwartet. Europa ist stark von den Entscheidungen Trumps betroffen. Nach einer kurzen, durch Vorzugseffekte geprägten Phase ist zu erwarten, dass ab dem zweiten Quartal 2025 höhere US-Zölle die EU-Exporte belasten. Vermehrt auf den europäischen Markt drängende chinesische Produkte können durch Gegenzölle der EU zwar eingedämmt werden, dies hat jedoch steigenden Inflationsdruck zur Folge, der den Spielraum der EZB reduziert. Nach drei Zinssenkungen um jeweils 25 Basispunkte im Januar, März und April 2025

²⁴ Vgl. BayernLB Research, *Perspektiven 10/2024*, aktualisiert in den *Perspektiven 1/2025* und *2/2025*

wird mit 2,25 Prozent das Zinstief auf einem neutralen Niveau erreicht. Von höheren Verteidigungsausgaben zur Unterstützung der Ukraine und zur Erreichung der NATO-Ausgabenziele dürften nur geringe Wachstumsimpulse ausgehen, da ein Großteil der Militärgüter (aus den USA) importiert werden muss. In Anlehnung an den Draghi-Report²⁵ dürfte es zusätzliche, auch durch EU-Gemeinschaftsbonds finanzierte Mittel zur Förderung von Innovationen und Dekarbonisierung sowie Fortschritte bei der Kapitalmarktunion geben, die im Jahresverlauf die Investitionen unterstützen sollten. Zudem wird eine Belebung des privaten Konsums erwartet, gestützt von steigenden Realeinkommen. Insgesamt wird das Wirtschaftswachstum 2025 im Euro-Raum mit erneut 0,7 Prozent unterhalb des Potenzialwachstums notieren.

Deutschland dürfte mit einem realen BIP-Wachstum von –0,2 Prozent erneut das Schlusslicht unter den großen Ländern im Euro-Raum bleiben. Daran wird auch eine neue Bundesregierung kurzfristig wenig ändern können. Während die Exporte angesichts der US-Zollpolitik – die USA sind der größte Absatzmarkt – wohl erneut sinken werden, ist bei den Bau- und Ausrüstungsinvestitionen immerhin ein leichter Anstieg zu erwarten. Das ist v. a. auf ein sinkendes Zinsniveau zurückzuführen. Strukturelle Investitionshemmnisse wie ausufernde Bürokratie und unzureichende Innovationsförderung wird die neue Regierung nicht vor dem zweiten Halbjahr angehen können, ein merklicher Impuls ist erst spät im Jahr zu erwarten. Immerhin würden eine expansivere Fiskalpolitik (unter Anpassung der Schuldenbremse) und Stützungsmaßnahmen für die Industrie die negativen Effekte der US-Zölle etwas dämpfen. Insgesamt kommt dem Privatverbrauch jedoch die Rolle des maßgeblichen Konjunkturtreibers zu. Während die Reallöhne trotz höherer Inflation erneut spürbar expandieren, dürfte die Sparquote graduell sinken. Auch der sich wohl erneut eintrübende Arbeitsmarkt und die absehbar höhere Inanspruchnahme von Kurzarbeit werden daran wenig ändern.

Für Bayern gilt Ähnliches wie für Deutschland insgesamt, die Aussichten sind angesichts der Industrie- und Exportorientierung belastet. Insbesondere das starke Standbein in der Kfz- und Zulieferindustrie bremst. Immerhin dürften auch in Bayern, das nach wie vor über den stärksten Arbeitsmarkt in Deutschland verfügt, Reallohnsteigerungen den Privatkonsum stützen.

Das Umfeld für die bayerische Baubranche besonders im Wohnbau bleibt angesichts der weiterhin eingetrübten volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der gesunkenen Kaufnachfrage nach Wohnimmobilien angespannt. Für die Jahre 2024 und 2025 wird aufgrund der in den Vorjahren beobachtbaren Auftragsstornierungen bestehender Neubauprojekte und der fehlenden Neuplanungen ein Rückgang der Neubauzahlen in Bayern erwartet, die in ihrer Ausprägung ähnlich wie im gesamtdeutschen Wohnungsbau liegen werden.

Unter dem Strich dürften die Preise für Wohnimmobilien in Bayern im Jahr 2025 wieder leicht zulegen. Zudem ist mit einem weiteren starken Anstieg der Mieten zu rechnen.

Risiken bestehen in einem erneuten Inflationsanstieg, der zum vorzeitigen Ende der Leitzinssenkungen der EZB führen würde und damit der erwarteten leichten Erholung der Nachfrage nach Wohnimmobilien im Jahresverlauf 2025 entgegenstehen würde. Auch eine weitere Eintrübung der volkswirtschaftlichen Entwicklung mit einer erhöhten Zahl an Unternehmensinsolvenzen und

²⁵ Vgl. Europäische Kommission 2025, https://commission.europa.eu/topics/strengthening-european-competitiveness/eu-competitiveness-looking-ahead_en

einer steigenden Arbeitslosenquote würde die Entwicklung am deutschen und bayerischen Wohnimmobilienmarkt nachhaltig belasten.

Entwicklung der BayernLabo

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

Angesichts des unverändert hohen Investitionsrückstaus, der anstehenden investiven Herausforderungen, insbesondere im Rahmen der Energiewende, sowie der immensen Kostensteigerungen bei Personal- und Investitionskosten, wird eine vermehrte Nachfrage nach Krediten zur Realisierung kommunaler Investitionsvorhaben erwartet.

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

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

Durch die fortlaufend verbesserte Erfassung energetischer Daten erhofft sich die BayernLabo Refinanzierungsvorteile bei Emissionen am Kapitalmarkt, welche an die Endkunden weitergegeben werden können.

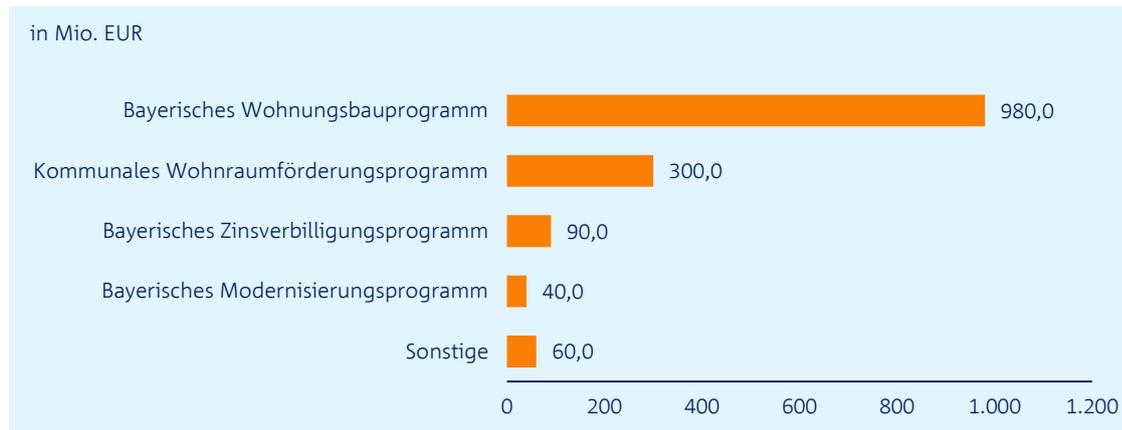
Eine große Herausforderung wird es für die BayernLabo sein, trotz der angespannten Lage auf dem Fachkräftemarkt auch in Zukunft adäquate Stellenbesetzungen gewährleisten zu können.

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

Wohnraumförderung

Bei der Wohnraumförderung sind für Neuzusagen und Zuschüsse insgesamt 1.470,0 Mio. Euro für das Geschäftsjahr 2025 vorgesehen.

Planung der Neuzusagen und Zuschüsse für 2025



Im Bayerischen Wohnungsbauprogramm steht für das Jahr 2025 ein Bewilligungsrahmen von rund 980,0 Mio. Euro zur Verfügung.

Für das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm werden 300,0 Mio. Euro bereitgestellt, die sowohl Kredite (150 Mio. Euro) als auch Investitionszuschüsse (150 Mio. Euro) beinhalten.

Zur Subventionierung des Bayerischen Zinsverbilligungsprogramms (90,0 Mio. Euro), des Bayerischen Modernisierungsprogramms (40,0 Mio. Euro) sowie des kommunalen Förderkreditgeschäfts (100,0 Mio. Euro) stellt die BayernLabo einen Eigenbeitrag von bis zu 15,0 Mio. Euro zu Lasten des Jahresergebnisses 2025 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.

Der Freistaat Bayern stellt für das Bayerische Modernisierungsprogramm im Neugeschäft und für Prolongationen der Darlehen mit Verlängerung der Belegungsbindungen Zinsverbilligungsmittel je nach Bedarf zur Verfügung.

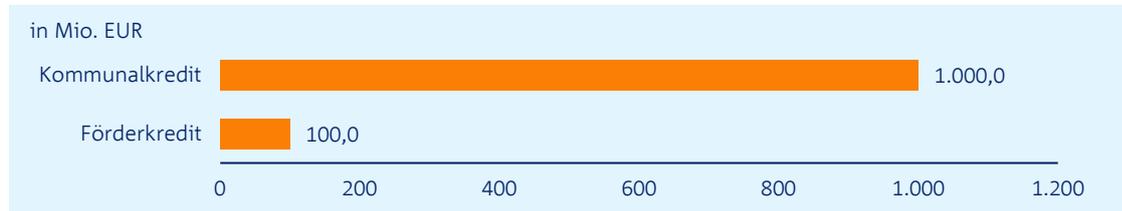
Weitere Zusagen und Zuschüsse sind mit 60,0 Mio. Euro berücksichtigt.

Derzeit erfolgt durch den Freistaat Bayern eine Neubepfung der zur Verfügung stehenden Kontingente für Neuzusagen und Zuschüsse. Die Auswirkungen auf den Bewilligungsrahmen sind zum heutigen Zeitpunkt nicht absehbar.

Kommunalkreditgeschäft

Im Kommunalkreditgeschäft sind für Neuzusagen insgesamt 1.100 Mio. Euro für das Geschäftsjahr 2025 geplant.

Planung der Neuzusagen 2025



Die BayernLabo plant im klassischen Kommunalkredit unverändert mit einem Neugeschäftsvolumen von 1.000,0 Mio. Euro.

Neben Zuschüssen und Förderkrediten (v. a. der KfW) werden für einen Großteil der Kreditnehmer klassische Kommunalkredite die bevorzugte Finanzierungsquelle bleiben. Dem wachsenden Fremdfinanzierungsbedarf werden zunehmend haushaltsrechtliche Grenzen entgegenstehen.

Geschosswohnungsbau in Nürnberg

Einkommensorientierte Förderung

Bauherr: Siedlungswerk Nürnberg GmbH, Nürnberg

Planer: Behles & Jochimsen, Berlin

Foto: Siedlungswerk Nürnberg GmbH, Nürnberg



13 Anhang

Inhalt

1 Mietwohnraum	95
Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Einkommensorientierte Förderung (EOF)	95
Tab. 1.1 Aufteilung der objekt- und belegungsabhängigen Förderung nach Bewilligungsbereichen	95
Tab. 1.2 Förderung des Neubaus von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen	96
Tab. 1.3 Belegungsbindungen	97
Tab. 1.4 Bauherren	97
Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)	98
Tab. 1.5 Förderung im Einzelnen (Neu- und Umbau)	98
Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Einkommens- und Aufwendungsorientierte Förderung (EOF und AOF)	99
Tab. 1.6 Aufteilung der geförderten Mietwohnungen auf die Belegungsbindung EOF und AOF	99
Kommunales Wohnraumförderungsprogramm	100
Tab. 1.7 Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP)	100
Bayerisches Modernisierungsprogramm	101
Tab. 1.8 Gesamtförderung nach Bewilligungsbereichen	101
2 Eigenwohnraum	102
Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Neubau und Umbau	102
Tab. 2.1 Darlehenszusagen und -durchschnitt nach Bewilligungsbereichen sowie dazu bewilligte Zuschüsse für Haushalte mit Kindern	102
Tab. 2.2 Gesamtkosten und Wohnungsgrößen	102
Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Erwerb	103
Tab. 2.3 Förderung des Erwerbs vorhandenen Wohnraums nach Bewilligungsbereichen	103
Bayern-Darlehen – Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm	104
Tab. 2.4 Bewilligungsbetrag und Gesamtkosten nach Regierungsbezirken – Kombiförderung	104
Tab. 2.5 Bewilligungsbetrag und Gesamtkosten nach Regierungsbezirken – Einzelförderung	104
Tab. 2.6 Aufstellung nach Konditionsbindungsende – Kombiförderung	105
Tab. 2.7 Aufstellung nach Konditionsbindungsende – Einzelförderung	105
Einkommensgrenze bei der Förderung von selbst genutztem Wohnraum	106
Tab. 2.8 Einkommensgrenze bei der Förderung von selbst genutzten Wohnungen mit Beispielen für ein entsprechendes Jahresbruttoeinkommen ab dem 1. September 2023	106
3 Förderung von Wohnungseigentümergeinschaften	107
Tab. 3.1 Gesamtförderung nach Bewilligungsbereichen	107
4 Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung	108
Tab. 4.1 Förderung des Neubaus von Wohnplätzen nach Bewilligungsbereichen	108
Tab. 4.2 Gesamtkosten und Wohnplatzgrößen nach Bewilligungsbereichen	108
5 Förderung von Wohnraum für Studierende und Auszubildende	109
Tab. 5.1 Gesamtförderung mit Darlehen	109
6 Darlehens- und Zuschusszusagen der BayernLabo	110

Tab. 6.1 Darlehens- und Zuschusszusagen der BayernLabo	110
7 Rechtliche Grundlagen	114
8 Verwaltungsorgane	117
9 Ihre Ansprechpartner	119
10 Bildnachweis	121
11 Abkürzungsverzeichnis	125
Impressum	128
Werbewiderspruch	128

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

1 Mietwohnraum

Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Einkommensorientierte Förderung (EOF)

Tab. 1.1 Aufteilung der objekt- und belegungsabhängigen Förderung nach Bewilligungsbereichen

Gewährt wurden in	als objektabhängige Förderung	als belegungsabhängige Förderung
	Mio. EUR	Mio. EUR
München	20,3	26,3
Nürnberg	31,2	36,1
Augsburg	10,9	10,5
Oberbayern	69,7	69,2
Niederbayern	22,7	20,1
der Oberpfalz	25,6	18,4
Oberfranken	23,6	14,6
Mittelfranken	20,3	23,5
Unterfranken	12,5	13,3
Schwaben	39,8	30,2
Zusammen	276,6	262,2

Tab. 1.2 Förderung des Neubaus von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen

Gewährt wurden in	Gesamtkosten						
	Geförderte Wohnungen	Darlehen	Allgemeiner Zuschuss	Zuschuss drauf & dran	Ortskernzuschuss	Nachhaltigkeitszuschuss	Energieeffizienz-zuschuss
	WE	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
München	315	45.489.500	12.956.100	–	2.159.000	3.318.200	–
Nürnberg	238	49.723.300	9.846.800	–	1.641.000	3.282.200	–
Augsburg	96	21.463.900	3.783.000	–	322.300	1.260.900	–
Oberbayern	573	137.565.458	29.951.500	–	4.017.800	7.598.400	–
Niederbayern	254	41.922.200	8.349.200	–	1.169.700	2.651.500	–
der Oberpfalz	246	42.964.042	9.850.900	124.100	1.529.700	2.848.200	–
Oberfranken	197	37.799.900	7.589.400	72.900	1.058.700	2.238.200	–
Mittelfranken	353	43.789.350	6.200.180	–	957.480	1.915.640	–
Unterfranken	8	1.985.400	398.500	–	66.400	132.800	–
Schwaben	462	63.480.300	10.756.900	–	1.530.300	3.350.400	–
Zusammen	2.742	486.183.350	99.682.480	197.000	14.452.380	28.596.440	–
Nach- u. Restbewilligungen ¹	10	52.672.950	8.168.200	–	1.351.600	2.703.100	–
Insgesamt	2.752	538.856.300	107.850.680	197.000	15.803.980	31.299.540	–
Die in den Nach- und Restbewilligungen enthaltenen Wohnungen setzen sich wie folgt zusammen:							
München	–	1.179.700	17.500	–	–	–	–
Nürnberg	–	17.605.200	4.530.700	–	755.100	1.510.200	–
Augsburg	–	–	–	–	–	–	–
Oberbayern	–	1.382.400	41.100	–	–	–	–
Niederbayern	–	819.900	–	–	–	–	–
Oberpfalz	–	1.045.000	–	–	–	–	–
Oberfranken	–	359.400	–	–	–	–	–
Unterfranken	10	23.761.000	3.550.600	–	591.800	1.183.500	–
Schwaben	–	6.520.350	28.300	–	4.700	9.400	–
Insgesamt	10	52.672.950	8.168.200	–	1.351.600	2.703.100	–

¹ Nach Verbilligung durch die Zusatzförderung.

Tab. 1.2 Fortsetzung: Förderung des Neubaus von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen

	Gesamtkosten			
	Darlehens- durchschnitt je Wohnung	je Wohnung	je m ² Wohnfläche	Durchschnittliche Wohnungsgröße
	EUR	EUR	EUR	m ²
München	144.411	395.256	5.766	69
Nürnberg	208.921	543.283	7.907	69
Augsburg	223.582	436.648	6.678	65
Oberbayern	240.079	475.613	6.242	76
Niederbayern	165.048	326.174	5.109	64
Oberpfalz	174.651	366.716	5.567	66
Oberfranken	191.878	328.236	4.947	66
Mittelfranken	124.049	366.904	5.210	70
Unterfranken	248.175	363.576	4.502	81
Schwaben	137.403	362.992	5.477	66
Zusammen	177.310	403.392	5.837	69

Tab. 1.3 Belegungsbindungen

Unter anderem für	2024		2023	
	WE	%	WE	%
junge Ehepaare	–	–	–	–
kinderreiche Familien	44	1,6	116	4,4
ältere Personen	11	0,4	44	1,6
Schwerbehinderte	11	0,4	20	0,8
schwängere Frauen	–	–	–	–
alleinerziehende Personen	8	0,3	–	–
sonstige unzureichend untergebrachte Personen	2.678	97,3	2.483	93,2
Zusammen	2.752	100,0	2.663	100,0

Tab. 1.4 Bauherren

	Mietwohnungen		Darlehen	
	Anzahl	%	EUR	%
Private Bauherren	413	15,0	61.304.300	0,6
Private Wohnungsunternehmen	1.167	42,4	234.139.720	56,4
Sonstige Bauherren	67	2,4	11.493.000	5,4
Öffentliche Bauherren	1.105	40,2	231.919.280	37,6
Zusammen	2.752	100,0	538.856.300	100,0

Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)

Tab. 1.5 Förderung im Einzelnen (Neu- und Umbau)

Bauvorhaben		Gesamtkosten					
		Geförderte Wohnungen	Darlehen	Allgemeiner Zuschuss	Ortskern-zuschuss	Nachhaltig-keits-zuschuss	Energie-effizienz-zuschuss
		WE	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Straubing	Neubau	7	678.000	231.100	38.500	44.900	–
Niederbayern		7	678.000	231.100	38.500	44.900	–
Erbendorf	Neubau	6	969.000	266.400	44.400	52.600	–
Oberpfalz		6	969.000	266.400	44.400	52.600	–
Nürnberg	Neubau	3	3.000.000	466.800	–	–	–
Nürnberg		3	3.000.000	466.800	–	–	–
Nach- u. Restbewilligungen		–	–	–	–	–	–
Insgesamt		16	4.647.000	964.300	82.900	97.500	–

Tab. 1.5 Fortsetzung: Förderung im Einzelnen (Neu- und Umbau)

Bauvorhaben		Gesamtkosten			
		Darlehens-durchschnitt je Wohnung	je Wohnung	je m ² Wohnfläche	Durchschnittliche Wohnungsgröße
		EUR	EUR	EUR	m ²
Straubing		96.857	181.789	3.305	55
Niederbayern		96.857	181.789	3.305	55
Erbendorf		161.500	274.987	3.716	74
Oberpfalz		161.500	274.987	3.716	74
Nürnberg ¹		1.000.000	1.364.157	5.378	254
Nürnberg		1.000.000	1.364.157	5.378	254

¹ Es handelt sich um drei Wohngruppen.

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

Tab. 1.6 Aufteilung der geförderten Mietwohnungen auf die Belegungsbindung EOF und AOF

	Geförderte Mietwohnungen	davon 25 Jahre Belegungsbindung	davon 40 Jahre Belegungsbindung	davon 55 Jahre Belegungsbindung
München	315	159	–	156
Nürnberg	241	119	3	119
Augsburg	96	–	47	49
Oberbayern	573	200	44	329
Niederbayern	261	161	34	66
Oberpfalz	252	62	46	144
Oberfranken	197	14	28	155
Mittelfranken	353	100	37	216
Unterfranken	18	–	–	18
Schwaben	462	82	144	236
Zusammen	2.768	897	383	1.488

Kommunales Wohnraumförderungsprogramm

Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP)

Zuschussförderung					
Regierungs- bezirk	Geförderte MW	Zuschuss	Zuschuss	Zuschuss	Zuschuss
		Basis	Bauen im Bestand	Basis mit Daseinsvorsorge	Bauen im Bestand mit Daseinsvorsorge
		EUR	EUR	EUR	EUR
Oberbayern	40	2.815.800	1.267.600	3.596.800	43.400
Niederbayern	–	–	–	–	–
Oberpfalz	–	–	–	–	–
Oberfranken	–	–	–	–	–
Mittelfranken	1	–	114.600	–	–
Unterfranken	–	–	–	–	–
Schwaben	1	153.200	–	–	–
Zusammen	42	2.969.000	1.382.200	3.596.800	43.400

Tab. 1.7 Fortsetzung: Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP)

Kombiförderung							
Regierungs- bezirk	Geförderte MW	Darlehen	Zuschuss	Zuschuss	Zuschuss	Zuschuss	Gesamt- kosten
		EUR	Basis	Bauen im Bestand	Basis mit Daseins- vorsorge	Bauen im Bestand mit Daseins- vorsorge	
		EUR	EUR	EUR			EUR
Oberbayern	162	24.491.800	8.891.100	1.130.800	8.567.500	4.137.400	111.077.190
Niederbayern	–	–	–	–	–	–	–
Oberpfalz	34	3.159.900	1.279.900	1.174.400	–	–	7.202.639
Oberfranken	22	3.642.900	–	2.318.200	–	–	7.115.500
Mittelfranken	8	1.220.600	–	1.175.700	–	–	3.226.075
Unterfranken	–	–	–	–	–	–	–
Schwaben	77	16.446.500	3.937.200	211.900	5.128.300	1.306.100	54.874.369
Zusammen	303	48.961.700	14.108.200	6.011.000	13.695.800	5.443.500	183.495.773

Bayerisches Modernisierungsprogramm

Tab. 1.8 Gesamtförderung nach Bewilligungsbereichen

Gewährt wurden in	Mietwohnungen				Nachhaltigkeitszuschuss
	Wohnungen	%	Darlehen	Zuschüsse	
München	–	–	–	–	–
Nürnberg	–	–	–	–	–
Augsburg	36	6,0	3.075.500	629.500	–
Oberbayern	–	–	–	–	–
Niederbayern	–	–	–	–	–
der Oberpfalz	24	4,0	800.000	200.000	–
Oberfranken	99	16,6	7.958.000	1.521.000	1.323.300
Mittelfranken	280	47,0	12.973.300	3.578.200	438.800
Unterfranken	112	18,8	7.202.400	1.800.600	1.130.000
Schwaben	45	7,6	1.173.500	293.300	–
Zusammen	596	100,0	33.182.700	8.022.600	2.892.100

Tab. 1.8 Fortsetzung: Gesamtförderung nach Bewilligungsbereichen

Gewährt wurden in	Pflegeplätze				Nachhaltigkeitszuschuss
	Wohnungen	%	Darlehen	Zuschüsse	
München	–	–	–	–	–
Nürnberg	–	–	–	–	–
Augsburg	–	–	–	–	–
Oberbayern	–	–	–	–	–
Niederbayern	–	–	–	–	–
der Oberpfalz	–	–	–	–	–
Oberfranken	–	–	–	–	–
Mittelfranken	36	100,0	3.190.300	599.000	399.000
Unterfranken	–	–	–	–	–
Schwaben	–	–	–	–	–
Zusammen	36	100,0	3.190.300	599.000	399.000

2 Eigenwohnraum

Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Neubau und Umbau

Tab. 2.1 Darlehenszusagen und -durchschnitt nach Bewilligungsbereichen sowie dazu bewilligte Zuschüsse für Haushalte mit Kindern

	Wohnraum in Familien- heimen	Eigentums- wohnungen	Wohneinheiten insgesamt		Tilgungs- darlehen		Darlehens- durchschnitt je Wohn- einheit	Zuschüsse für Haushalte mit Kindern	Ergänzender Zuschuss
	WE	WE	WE	%	EUR	%	EUR	EUR	EUR
München	3	1	4	0,7	200.000	0,7	50.000	37.500	–
Nürnberg	8	–	8	1,5	510.000	1,8	63.750	82.500	–
Augsburg	3	–	3	0,5	450.000	1,6	150.000	52.500	–
Oberbayern	105	4	109	19,9	5.973.940	21,4	54.807	1.545.000	215.000
Niederbayern	39	–	39	7,1	2.067.900	7,4	53.023	555.000	50.000
Oberpfalz	77	2	79	14,4	2.898.400	10,4	36.689	1.087.500	100.000
Oberfranken	49	–	49	9,0	2.843.200	10,2	58.024	750.000	–
Mittelfranken	67	2	69	12,6	3.621.300	13,0	52.483	915.000	–
Unterfranken	43	2	45	8,2	1.881.000	6,7	41.800	637.500	–
Schwaben	134	8	142	26,0	7.446.000	26,7	52.437	1.905.000	150.000
Zusammen	528	19	547	100,0	27.891.740	100,0	50.990	7.567.500	515.000
Nach- u. Rest- bewilligungen					–			15.000	–
Insgesamt					27.891.740			7.582.500	515.000

Tab. 2.2 Gesamtkosten und Wohnungsgrößen

	2024 (2023)		
	Gesamtkosten je Wohneinheit	Gesamtkosten je m ² Wohnfläche	Wohnfläche
	EUR	EUR	m ²
Wohneinheiten in Familienheimen	652.371 (628,970)	4.642 (4.590)	141 (137)
davon Einfamilienhäuser	661.203 (635.768)	4.679 (4.618)	141 (137)
davon Zweifamilienhäuser	544.629 (533.407)	4.154 (4.170)	131 (128)
Eigentumswohnungen	496.297 (471.939)	5.292 (5.377)	94 (88)

Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Erwerb

Tab. 2.3 Förderung des Erwerbs vorhandenen Wohnraums nach Bewilligungsbereichen

	Wohnraum		Wohneinheiten insgesamt		Tilgungs-		Darlehens-	Zuschüsse	Ergänzender
	in Familien-	Eigentums-			darlehen	durchschnitt	für		
	heimen	wohnungen	EUR	je Wohn-	Haushalte	EUR			
	WE	WE	WE	%	EUR	%	EUR	EUR	EUR
München	4	5	9	0,6	445.600	0,6	49.511	112.500	445.600
Nürnberg	80	29	109	6,8	8.098.300	11,1	74.296	1.635.000	4.912.500
Augsburg	25	9	34	2,1	3.302.500	4,5	97.132	547.500	1.567.900
Oberbayern	127	27	154	9,6	8.092.400	11,1	52.548	2.377.500	6.563.867
Niederbayern	108	14	122	7,6	5.234.600	7,2	42.907	1.852.500	4.563.600
Oberpfalz	108	7	115	7,2	3.853.000	5,3	33.504	1.777.500	4.337.800
Oberfranken	193	6	199	12,5	8.249.100	11,3	41.453	2.895.000	6.468.100
Mittelfranken	244	34	278	17,4	10.220.000	14,0	36.763	4.230.000	10.709.100
Unterfranken	135	14	149	9,3	5.732.700	7,8	38.474	2.227.500	5.595.850
Schwaben	347	81	428	26,8	19.885.200	27,2	46.461	6.465.000	18.478.700
Zusammen	1.371	226	1.597	100,0	73.113.400	100,0	45.782	24.120.000	63.643.017
Nach- u. Rest-									
bewillig-					44.000			5.000	20.000
ungen									
Insgesamt					73.157.400			24.125.000	63.663.017

Bayern-Darlehen – Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

Tab. 2.4 Bewilligungsbetrag und Gesamtkosten nach Regierungsbezirken – Kombiförderung

Regierungsbezirk	Neubau			Erwerb		
	Bewilligungsbetrag	Gesamtkosten	WE	Bewilligungsbetrag	Gesamtkosten	WE
	EUR	EUR	Anzahl	EUR	EUR	Anzahl
Oberbayern (inklusive München)	21.518.300	83.560.856	105	25.920.100	94.760.450	155
Niederbayern	6.090.400	21.215.563	37	12.017.400	44.886.007	113
Oberpfalz	14.196.800	49.306.679	76	12.930.600	45.877.153	106
Oberfranken	7.417.900	25.988.052	44	15.888.000	61.537.444	166
Mittelfranken (inklusive Nürnberg)	12.336.300	45.248.397	73	45.337.400	163.904.148	362
Unterfranken	7.032.400	26.910.284	41	14.801.100	57.464.482	138
Schwaben (inklusive Augsburg)	26.398.000	97.164.532	138	58.810.500	214.089.646	425
Zusammen	94.990.100	349.394.363	514	185.705.100	682.519.330	1.465

Tab. 2.5 Bewilligungsbetrag und Gesamtkosten nach Regierungsbezirken – Einzelförderung

Regierungsbezirk	Neubau			Erwerb		
	Bewilligungsbetrag	Gesamtkosten	WE	Bewilligungsbetrag	Gesamtkosten	WE
	EUR	EUR	Anzahl	EUR	EUR	Anzahl
Oberbayern (inklusive München)	28.989.400	107.283.353	129	21.632.700	70.992.027	99
Niederbayern	4.877.100	16.975.808	23	2.555.500	7.911.547	18
Oberpfalz	5.821.800	20.355.039	30	4.674.200	13.987.530	29
Oberfranken	4.806.100	16.708.040	27	3.416.300	10.833.312	34
Mittelfranken (inklusive Nürnberg)	13.150.800	46.158.104	64	18.583.900	61.078.422	113
Unterfranken	4.258.000	15.414.588	23	3.874.000	13.054.428	26
Schwaben (inklusive Augsburg)	16.142.600	57.148.170	76	18.617.500	64.072.436	117
Zusammen	78.045.800	280.043.102	372	73.354.100	241.929.702	436

Tab. 2.6 Aufstellung nach Konditionsbindungsende – Kombiförderung

Regierungsbezirk	10-jährige Zinsbindung		15-jährige Zinsbindung		30-jährige Zinsbindung	
	WE	Bewilligungsbetrag	WE	Bewilligungsbetrag	WE	Bewilligungsbetrag
München	–	–	6	1.120.600	7	1.360.700
Nürnberg	6	546.900	58	7.150.700	49	7.361.600
Augsburg	4	305.200	14	1.564.400	19	2.561.600
Oberbayern	7	1.013.200	52	8.614.000	188	35.329.900
Niederbayern	4	322.000	44	4.601.800	102	13.184.000
Oberpfalz	5	593.100	30	4.756.500	147	21.777.800
Oberfranken	9	629.300	33	3.250.800	168	19.425.800
Mittelfranken	14	1.053.000	76	10.511.800	232	31.049.700
Unterfranken	2	170.000	14	1.777.300	163	19.886.200
Schwaben	19	2.779.300	85	13.119.100	422	64.878.900
Zusammen	70	7.412.000	412	56.467.000	1.497	216.816.200

Tab. 2.7 Aufstellung nach Konditionsbindungsende – Einzelförderung

Regierungsbezirk	10-jährige Zinsbindung		15-jährige Zinsbindung		30-jährige Zinsbindung	
	WE	Bewilligungsbetrag	WE	Bewilligungsbetrag	WE	Bewilligungsbetrag
München	2	481.800	2	485.800	2	327.800
Nürnberg	2	266.100	9	1.136.700	5	939.400
Augsburg	1	100.000	7	1.214.000	6	1.076.500
Oberbayern	3	484.800	57	12.234.900	162	36.607.000
Niederbayern	1	125.000	9	1.216.000	31	6.091.600
Oberpfalz	3	507.600	7	975.600	49	9.012.800
Oberfranken	–	–	8	825.000	53	7.397.400
Mittelfranken	4	590.800	38	6.558.900	119	22.242.800
Unterfranken	1	108.500	5	713.000	43	7.310.500
Schwaben	8	1.283.200	37	5.902.100	134	25.184.300
Zusammen	25	3.947.800	179	31.262.000	604	116.190.100

Einkommensgrenze bei der Förderung von selbst genutztem Wohnraum

Tab. 2.8 Einkommensgrenze bei der Förderung von selbst genutztem Wohnraum mit Beispielen für ein entsprechendes Jahresbruttoeinkommen ab dem 1. September 2023

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

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

3 Förderung von Wohnungseigentümergeinschaften

Tab. 3.1 Gesamtförderung nach Bewilligungsbereichen

	Wohnungen	%	Darlehen
München	34	8,4	1.972.800
Nürnberg	–	–	–
Augsburg	–	–	–
Oberbayern	105	25,9	1.022.900
Niederbayern	–	–	–
Oberpfalz	–	–	–
Oberfranken	65	16,0	928.600
Mittelfranken	104	25,6	2.741.200
Unterfranken	–	–	–
Schwaben	98	24,1	665.300
Zusammen	406	100,0	7.330.800

4 Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung

Tab. 4.1 Förderung des Neubaus von Wohnplätzen nach Bewilligungsbereichen

	Mit Darlehen/Zuschüssen geförderte Wohnplätze ¹					Nur mit Zuschüssen geförderte Wohnplätze ²			
	geförderte Wohnplätze	leistungs-freie Darlehen	Tilgungs-darlehen	Darlehens-durchschnitt je Wohnplatz	Zuschüsse	Zuschuss-durchschnitt je Wohnplatz	Anzahl	EUR	Durchschnitt je Wohnplatz
				EUR	EUR				EUR
München	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Nürnberg	–	–	–	–	–	–	24	1.436.280	59.845
Augsburg	–	–	–	–	–	–	30	5.201.700	173.390
Oberbayern	36	3.000.000	–	83.333	3.045.500	84.597	18	1.191.550	66.197
Niederbayern	34	3.300.000	–	97.059	2.901.500	85.338	16	1.073.600	67.100
Oberpfalz	14	1.200.000	–	85.714	1.315.400	93.957	10	1.862.900	186.290
Oberfranken	12	1.000.000	–	83.333	900.800	75.067	12	1.907.700	158.975
Mittelfranken	48	800.000	2.075.410	59.904	9.119.040	189.980	–	–	–
Unterfranken	–	–	–	–	–	–	48	10.800.000	225.000
Schwaben	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Zusammen	144	9.300.000	2.075.410	78.996	17.282.240	120.016	158	23.473.730	148.568
Nach- und Restbewilligungen			–						
Insgesamt			2.075.410						

Tab. 4.2 Gesamtkosten und Wohnplatzgrößen nach Bewilligungsbereichen

	Wohnplätze ¹ Neubau	Gesamtkosten Neubau		Durchschnittliche Wohnplatzgröße m ²
		je Wohnplatz	je m ² Wohnfläche	
		EUR	EUR	
München	–	–	–	–
Nürnberg	–	–	–	–
Augsburg	–	–	–	–
Oberbayern	36	394.025	9.763	40
Niederbayern	34	303.995	6.182	49
Oberpfalz	14	179.671	1.643	109
Oberfranken	12	369.985	8.072	46
Mittelfranken	48	365.000	6.023	61
Unterfranken	–	–	–	–
Schwaben	–	–	–	–
Zusammen	144	340.250	6.038	56

¹ Ohne die nur mit Zuschüssen geförderten Wohnplätze.

5 Förderung von Wohnraum für Studierende und Auszubildende

Tab. 5.1 Gesamtförderung mit Darlehen

	Studenten- wohnplätze	Darlehenssumme	Auszubildenden- wohnplätze	Darlehenssumme	Art
	Anzahl	EUR	Anzahl	EUR	
München	–	556.900	–	–	Nachbewilligung/ Ausbau/Umbau
München	185	15.061.000	–	–	Neubau
München	392	22.412.011	–	–	Neubau
München	266	15.478.118	–	–	Neubau
Ingolstadt	44	3.300.000	–	–	Erwerb/Moder- nisierung
Ingolstadt	231	17.385.000	–	–	Neubau
Bad Tölz- Wolfratshausen	47	3.743.000	–	–	Neubau
Eichstätt	153	12.280.000	–	–	Neubau
Deggendorf	250	12.635.000	–	–	Neubau
Regensburg	220	15.175.400	–	–	Neubau
Cham	8	339.000	–	–	Neubau
Cham	12	432.000	–	–	Neubau
Coburg	103	8.196.400	–	–	Neubau
Hof	132	9.857.300	–	–	Neubau
Kulmbach	75	5.962.200	–	–	Neubau
Ansbach	83	6.046.000	–	–	Neubau
Aschaffenburg	10	627.400	–	–	Neubau
Kaufbeuren	–	–	18	1.282.800	Neubau
Kempten (Allgäu)	142	11.849.500	–	–	Neubau
Zusammen	2.353	161.336.229	18	1.282.800	

6 Darlehens- und Zuschusszusagen der BayernLabo

Tab. 6.1 Darlehens- und Zuschusszusagen der BayernLabo

	2024							
	Darlehens- und Zuschusszusagen (1 von 4)				Wohnraum			
	Zahl der Fälle	Darlehen im Treuhandgeschäft	Darlehen im Eigen-geschäft	Zuschüsse im Treuhand-geschäft	Eigen-heime	Eigen-tumswoh-nungen	Miet-woh-nungen	Wohn-plätze
		EUR	EUR	EUR	WE	WE	WE	WE
A – Mietwohnraumförderung								
Bayer. Wohnungsbauprogramm – Tilgungsdarlehen								
Behindertenplan – Neubau	2	2.075.410	–	–	–	–	–	40
Einkommensorientierte Förderung – Neubau	129	538.856.300	–	152.151.200	–	–	2.752	–
Aufwendungsorientierte Förderung – Neubau	3	4.647.000	–	1.144.700	–	–	16	–
	134	545.578.710	–	153.295.900	–	–	2.768	40
Bayer. Wohnungsbauprogramm – leistungsfreie Darlehen								
Behindertenplan – Neubau – kombinierte Förderung	9	9.300.000	–	17.282.240	–	–	–	104
Behindertenplan – Neubau – Zuschussförderung	12	–	–	23.473.730	–	–	–	158
Darlehen zur baulichen Anpassung für Menschen mit Behinderung	186	1.487.250	–	–	–	–	186	–
Darlehen zum Bau von Wohnraum für Studierende	17	161.336.229	–	–	–	–	–	2.353
Darlehen zum Bau von Wohnraum für Auszubildende	1	1.282.800	–	–	–	–	–	18
	225	173.406.279	–	40.755.970	–	–	186	2.633
Kommunales Wohnraumförderungsprogramm								
Kombiförderung	28	–	48.961.700	39.258.500	–	–	303	–
Zuschussförderung	6	–	–	7.991.400	–	–	42	–
	34	–	48.961.700	47.249.900	–	–	345	–
Bayer. Modernisierungsprogramm								
Förderung von Mietwohnungen	25	–	33.182.700	10.914.700	–	–	596	–
Förderung von Altenpflegeplätzen	1	–	3.190.300	998.000	–	–	–	36
Wohnungseigentümer-gemeinschaften	12	–	7.330.800	–	–	–	406	–
	38	–	43.703.800	11.912.700	–	–	1.002	36
Weitere Fördermaßnahmen								
Schaffung von energieeffizientem Mietwohnraum (EnMWR)	–	–	1.115.000	–	–	–	–	–
Neugeschäft im eigenen Obligo	1	–	55.500.000	–	–	–	–	–
Wohnungsfürsorgedarlehen	3	79.883.100	–	15.574.600	–	–	425	–
Modernisierung von Pachtwohnungen	–	–	–	–	–	–	–	–
	4	79.883.100	56.615.000	15.574.600	–	–	425	–
Summe A – Mietwohnraumförderung	435	798.868.089	149.280.500	268.789.070	–	–	4.726	2.709

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

Tab. 6.1 Fortsetzung: Darlehens- und Zuschusszusagen der BayernLabo

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

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

Tab. 6.1 Fortsetzung: Darlehens- und Zuschusszusagen der BayernLabo

	2024							
	Darlehens- und Zuschusszusagen (3 von 4)				Wohnraum			
	Zahl der Fälle	Darlehen im Treuhandgeschäft	Darlehen im Eigen-geschäft	Zuschüsse im Treuhand-geschäft	Eigen-heime	Eigen-tumswoh-nungen	Miet-woh-nungen	Wohn-plätze
		EUR	EUR	EUR	WE	WE	WE	WE
B – Eigenwohnraumförderung								
Bayer. Wohnungsbauprogramm – Tilgungsdarlehen								
Neubau	544	27.891.740	–	8.097.500	528	19	–	
Erwerb von vorhandenem Wohnraum	1.585	73.157.400	–	87.788.017	1.371	226	–	
	2.129	101.049.140	–	95.885.517	1.899	245	–	
Bayer. Wohnungsbauprogramm – leistungsfreie Darlehen								
Darlehen zur baulichen Anpassung für Menschen mit Behinderung	2.484	21.724.245	–	–	2.223	261	–	
	2.484	21.724.245	–	–	2.223	261	–	
Bayer. Zinsverbilligungsprogramm								
Kombiförderung – Neubau	[6]	–	666.700	–	[6]	[0]	–	
Kombiförderung – Erwerb	[95]	–	10.407.300	–	[80]	[15]	–	
Einzelförderung – Neubau	–	–	–	–	–	–	–	
Einzelförderung – Erwerb	–	–	–	–	–	–	–	
	–	–	11.074.000	–	–	–	–	
Bayern-Darlehen								
Kombiförderung – Neubau	[508]	–	94.323.400	–	[491]	[17]	–	
Kombiförderung – Erwerb	[1.370]	–	175.297.800	–	[1.181]	[189]	–	
Einzelförderung – Neubau	372	–	78.045.800	–	356	16	–	
Einzelförderung – Erwerb	436	–	73.354.100	–	354	82	–	
	808	–	421.021.100	–	710	98	–	
Weitere Fördermaßnahmen								
Bayerische Eigenheimzulage	–	–	–	–	–	–	–	
Bayerisches Baukindergeld Plus	–	–	–	–	–	–	–	
	–	–	–	–	–	–	–	
Summe B – Eigenwohnraumförderung	5.421	122.773.385	432.095.100	95.885.517	4.832	604	–	
C – Staats- und Kommunalkreditgeschäft								
Kommunaldarlehen	256	–	1.200.145.881	–	–	–	–	
Investkredit Kommunal Bayern	67	–	112.191.500	–	–	–	–	
Energiekredit Kommunal Bayern	–	–	–	–	–	–	–	
Inklusionskredit Kommunal Bayern	–	–	–	–	–	–	–	
Staatskreditgeschäft Freistaat Bayern	–	–	–	–	–	–	–	
Summe C – Staats- und Kommunalkreditgeschäft	323	–	1.312.337.381	–	–	–	–	
Förderergebnis 2024	6.179	921.641.474	1.893.712.981	364.674.587	4.832	604	4.726	

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

Tab. 6.1 Fortsetzung: Darlehens- und Zuschusszusagen der BayernLabo

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

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

7 Rechtliche Grundlagen

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

Gesetz über die Bayerische Landesbank (BayLaBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 2003 (GVBl. S. 54, ber. S. 316, BayRS 762-6-F), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes zur Änderung des Zweckvermögensgesetzes und des Bayerischen Landesbank-Gesetzes (GVBl. S. 585; in Kraft getreten am 17. Dezember 2024).

Satzung der Bayerischen Landesbank vom 24. Juni 2013 (Bayerischer Staatsanzeiger Nr. 26 vom 28. Juni 2013), zuletzt geändert gemäß Veröffentlichung im Bayerischen Staatsanzeiger Nr. 51/52 vom 20. Dezember 2024.

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

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

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

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen in Bayern (Bayerisches Wohnungsbindungsgesetz – BayWoBindG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juli 2007 (GVBl. S. 562, 781; 2011 S. 115, BayRS 2330-3-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 265).

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

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

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

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

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

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

Verordnung zur Ausführung der Sozialgesetze (AVSG) vom 2. Dezember 2008 (GVBl. S. 912, 982, BayRS 86-8-A/G), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 100 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98).

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr über die Richtlinien für das Darlehensprogramm zur Schaffung von effizientem Mietwohnraum (EMWR) vom 2. Mai 2022 (BayMBl. Nr. 308), außer Kraft getreten am 31. Dezember 2024.

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

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

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr über die Richtlinien für das Darlehensprogramm der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt zur Förderung der Modernisierung von Gebäuden von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG Modernisierungsprogramm – BayModWEG) vom 21. Juli 2022 (BayMBl. Nr. 464), außer Kraft getreten am 31. Dezember 2024.

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration über die Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen des Freistaates Bayern zur Förderung des organisierten Sports (Sportförderrichtlinien – SportFÖR) vom 5. Dezember 2022 (BayMBl. Nr. 714), geändert durch Bekanntmachung vom 13. Februar 2024 (BayMBl. Nr. 111).

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr über die Richtlinien für das Bayerische Modernisierungsprogramm (BayModR) vom 9. März 2022 (BayMBl. Nr. 201), geändert zuletzt durch Bekanntmachung vom 21. November 2024 (BayMBl. Nr. 609).

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

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr über die Richtlinien für die Förderung von Wohnraum für Studierende (StudR 2023) vom 4. August 2023 (BayMBl. Nr. 441), geändert durch Bekanntmachung vom 11. November 2024 (BayMBl. Nr. 567).

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

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat über die Richtlinie für die Zusatzförderung im Rahmen der staatlichen Wohnungsfürsorge (Bayerische Zusatzförderungsrichtlinie – BayZfR) vom 1. Februar 2024 (BayMBL. Nr. 85).

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

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr über die Richtlinien für das kommunale Förderprogramm zur Schaffung von Mietwohnraum in Bayern (Kommunales Wohnraumförderungsprogramm – KommWFP) vom 22. Dezember 2015 (AllMBL. 2016 S. 3), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 22. August 2024 (BayMBL. Nr. 403).

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

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

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr über die Richtlinien für die Förderung von Wohnraum für Auszubildende (AzubiR 2024) vom 25. Januar 2024 (BayMBL. Nr. 70).

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr über die Richtlinien für das Darlehensprogramm zur Förderung der Modernisierung und Erneuerung von Staatsbedienstetenwohnungen (ModStadiWo) vom 15.09.2023.

8 Verwaltungsorgane

BayernLabo-Ausschuss

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

Harald Hübner

Vorsitzender des BayernLabo-Ausschusses
Ministerialdirektor
Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, München

Judith Steiner

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

Dr. Klaus-Peter Potthast

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

Erwin Schneider

Landrat, Altötting

Sylvia Steinmann

Meilen, Schweiz
ab 1. Mai 2024

Prof. Dr. Roland Fleck

bis 30. April 2024

Dr. Ulrike Wolf-Prexler

bis 31. Januar 2024

Vorstand der BayernLB

Stephan Winkelmeier

Vorsitzender/CFO
Corporate Center
Financial Office
Group Treasury
Deutsche Kreditbank Aktiengesellschaft
BayernInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Dr. Markus Wiegelmann

COO

Operating Office und IT

Gero Bergmann

Immobilien & Sparkassen

Finanzinstitutionen

Bayerische Landesbodenkreditanstalt

Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien

Assetmanagement

Johannes Anschott

Corporates & Markets

Sigrid Kozmiensky

CRO

Risk Office

ab 1. Juli 2024

Marcus Kramer

bis 30. Juni 2024

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

Gero Bergmann

Ressortleiter für die BayernLabo

Johannes Anschott

Vertreter für die BayernLabo

Geschäftsleitung der BayernLabo

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

Dr. Ulrich Klein

Sprecher der Geschäftsleitung

Christian Wunderlich

Mitglied der Geschäftsleitung

9 Ihre Ansprechpartner

Geschäftsleitung



Dr. Ulrich Klein
Sprecher der Geschäftsleitung

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



Christian Wunderlich
Mitglied der Geschäftsleitung

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

Eigenwohnraumförderung Neugeschäft



Christian Ortmaier
Abteilungsleiter

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

Mietwohnraumförderung



Rainer Wimmer
Abteilungsleiter

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

Kommunalkredite



Wolfgang Schmidt
Abteilungsleiter

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

Investor Relations



Florian Ruhland
Abteilungsleiter

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

10 Bildnachweis

Gero Bergmann, Mitglied des Vorstands der BayernLB Foto: BayernLB	Seite 4
Christian Bernreiter, MdL, Staatsminister für Wohnen, Bau und Verkehr Foto: © StMB/Atelier Krammer	Seite 5
Albert Füracker, MdL, Staatsminister der Finanzen und für Heimat Foto: StMFH	Seite 6
Neubau des Kinderhauses Kunterbunt in Herrsching Investkredit Kommunal Bayern Bauherr: Gemeinde Herrsching Planer: Füllemann Architekten, Gilching Foto: Gemeinde Herrsching	Seite 10
Neubau Einfamilienhaus Bauherr: Familie Debler, Meitingen Planer: Architekt Ulrich Stadler, Wertingen Fotos: Increon GmbH, Ismaning	Seiten 13 – 16
Neubau des Kinderhauses Kunterbunt in Herrsching Investkredit Kommunal Bayern Bauherr: Gemeinde Herrsching Planer: Füllemann Architekten, Gilching Fotos: Gemeinde Herrsching	Seiten 17 – 19
Bildagentur Adobe Stock	Seiten 20 – 22
Ulrike Scavone, Teamleiterin Fachliches Anforderungsmanagement, BayernLabo Foto: BayernLabo	Seite 22
BayernLabo, Brienner Straße 16, München Foto: BayernLabo	Seite 23
BayernLabo – historische Fotos Fotos: Stadtarchiv München, BayernLB – historisches Archiv, BayernLabo	Seiten 23 – 24
Rathausplatz Fotomontage Foto: Increon GmbH, Ismaning	Seite 26
Förderstützpunkt der BayernLabo, Stadtplatz 16, Grafenau Foto: BayernLabo	Seite 26

<p>Wohnanlage Kaulbachstraße – Studentisches Wohnen in München Förderung von Wohnraum für Studierende Bauherr: Studierendenwerk München Oberbayern Planer: Hetterich Architekten BDA, Würzburg Foto: Franziska Schrödinger, Schrödinger Media, München</p>	Seite 30
<p>Wohnquartier in Katzwang Einkommensorientierte Förderung – Experimenteller Wohnungsbau Bauherr: St. Gundekar-Werk Eichstätt, Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH Planer: Köppen Rumetsch Architekten GmbH, Nürnberg Foto: © Maria Bayer, Nürnberg</p>	Seite 35
<p>Neubau eines Wohnhauses in Schwandorf Kommunales Wohnraumförderungsprogramm Bauherr: Stadt Schwandorf Planer: Quadrat 45°, Roding Foto: Architekt Florian Brunner, Quadrat 45°, Roding</p>	Seite 40
<p>Neubau Einfamilienhaus Bauherr: Familie Debler, Meitingen Planer: Architekt Ulrich Stadler, Wertingen Fotos: Increon GmbH, Ismaning</p>	Seite 42
<p>Wohnen am Rosengarten, Ingolstadt Einkommensorientierte Förderung Bauherr: Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH, Ingolstadt Planer: O3 Architekten GmbH, München Foto: © Maria Bayer, Nürnberg</p>	Seite 46
<p>Wohnquartier in Katzwang Einkommensorientierte Förderung – Experimenteller Wohnungsbau „effizient bauen, leistbar wohnen“ Bauherr: St. Gundekar-Werk Eichstätt, Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH Planer: Köppen Rumetsch Architekten GmbH, Nürnberg Foto: © Maria Bayer, Nürnberg</p>	Seite 49
<p>Wohnheim für Menschen mit Behinderung in Kitzingen Landesbehindertenplan Bauherr: Blindeninstitutsstiftung Würzburg, Würzburg Planer: bel Architekten Berger Limmer PartmbB Foto: bel Architekten Berger Limmer PartmbB</p>	Seite 51

<p>Studentisches Wohnen in Bamberg Wohnraumförderung für Studierende Bauherr: Studierendenwerk Würzburg, Geschäftsstelle Bamberg, Bamberg Planer: Ulrich Manz, Dipl.-Ing. (univ.) Architekt, Bamberg Foto: Bauherr: Studierendenwerk Würzburg, Geschäftsstelle Bamberg, Bamberg</p>	Seite 55
<p>Neubau des Kinderhauses Kunterbunt in Herrsching Investkredit Kommunal Bayern Bauherr: Gemeinde Herrsching Planer: Füllemann Architekten, Gilching Foto: Gemeinde Herrsching</p>	Seite 61
<p>Wohnen in der Altstadt von Iphofen Kommunales Wohnraumförderungsprogramm Bauherr: Stadt Iphofen Planer: Joseph-Stiftung, Bamberg Foto: © Maria Bayer, Nürnberg</p>	Seite 63
<p>Sanierung ehemalige Klosterökonomie Ottobeuren Einkommensorientierte Förderung Bauherr: Abtei Ottobeuren, Sebastian-Kneipp-Straße 1, 87724 Ottobeuren Planer: Architektur und Städtebau Dipl. Ing. Architekt BDA Franz Arnold, Memmingen Foto: Architektur und Städtebau Dipl. Ing. Architekt BDA Franz Arnold, Memmingen</p>	Seite 67
<p>Nikolaviertel – Wohnen im Zentrum von Landshut Einkommensorientierte Förderung Bauherr: Katholisches Wohnungsbau- und Siedlungswerk der Diözese Regensburg GmbH, Regensburg Planer: Eck-Fehmi-Zett Architekten GmbH, Landshut Foto: © Maria Bayer, Nürnberg</p>	Seite 71
<p>Schmuckerareal Kommunales Wohnraumförderungsprogramm Bauherr: Gemeinde Utting am Ammersee Planer: WWA Architekten Wöhr Heugenhauser Johansen Part mbH, München Foto: © Maria Bayer, Nürnberg</p>	Seite 74
<p>Wohnen am Rosengarten, Ingolstadt Einkommensorientierte Förderung Bauherr: Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH, Ingolstadt Planer: O3 Architekten GmbH, München Foto: © Maria Bayer, Nürnberg</p>	Seite 85

Geschosswohnungsbau in Nürnberg Einkommensorientierte Förderung Bauherr: Siedlungswerk Nürnberg GmbH, Nürnberg Planer: Behles & Jochimsen, Berlin Foto: Siedlungswerk Nürnberg GmbH, Nürnberg	Seite 91
Dr. Ulrich Klein, Sprecher der Geschäftsleitung der BayernLabo Foto: BayernLabo	Seite 119
Christian Wunderlich, Mitglied der Geschäftsleitung der BayernLabo Foto: BayernLabo	Seite 119
Christian Ortmaier, Abteilungsleiter Eigenwohnraumförderung Neugeschäft, BayernLabo Foto: BayernLabo	Seite 119
Rainer Wimmer, Abteilungsleiter Mietwohnraumförderung, BayernLabo Foto: BayernLabo	Seite 119
Wolfgang Schmidt, Abteilungsleiter Kommunalkredite Bayern, BayernLabo Foto: BayernLabo	Seite 120
Florian Ruhland, Abteilungsleiter Investor Relations, BayernLabo Foto: BayernLabo	Seite 120

11 Abkürzungsverzeichnis

II. BV	Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung)
II. WoBauG	Zweites Wohnungsbaugesetz (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz)
Abs.	Absatz
AllMBL	Allgemeines Ministerialblatt
AOF	Aufwendungsorientierte Förderung
APP	Asset Purchase Programme
Art.	Artikel
Az.	Aktenzeichen
BayBauKGPR	Baukindergeld-Plus-Richtlinien
BayernLabo	Bayerische Landesbodenkreditanstalt
BayernLB	Bayerische Landesbank
BayLaBG	Gesetz über die Bayerische Landesbank (Bayerisches Landesbank-Gesetz)
BayMBL	Bayerisches Ministerialblatt
BayMod	Bayerisches Modernisierungsprogramm
BayModR	Richtlinien für das Bayerische Modernisierungsprogramm
BayModWEG	Richtlinien für das Darlehensprogramm der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt zur Förderung der Modernisierung von Gebäuden von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG-Modernisierungsprogramm)
BayRS	Bayerische Rechtssammlung
BayWoBindG	Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen in Bayern (Bayerisches Wohnungsbindungsgesetz)
BayWoFG	Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz
BayZfR	Richtlinien für die Zusatzförderung im Rahmen der staatlichen Wohnungsfürsorge (Bayerische Zusatzförderungsrichtlinien)
BDA	Bund Deutscher Architektinnen und Architekten
BEG	Bundesförderung für effiziente Gebäude
BEG WG	Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude

BEG EM	Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen
BetrKV	Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung)
BGBL	Bundesgesetzblatt
BIP	Bruttoinlandsprodukt
BMJ	Bundesministerium der Justiz
BÜG	Gesetz über die Übernahme von Staatsbürgschaften und Garantien des Freistaates Bayern
CRR	Capital Requirements Regulation
CSRD	Corporate Sustainability Reporting Directive
CTA	Contractual Trust Agreement
DRRM	Dezentraler Reputationsrisiko-Manager
DSGVO	Datenschutz-Grundverordnung
EHZR	Richtlinien für die Gewährung eines Zuschusses zum Bau oder Erwerb von Wohnraum zu eigenen Wohnzwecken (Bayerische Eigenheimzulagen-Richtlinien)
EnMWR	Richtlinien für das Darlehensprogramm zur Schaffung von energieeffizientem Mietwohnraum
EOF	Einkommensorientierte Förderung
ESG	Environmental Social and Corporate Governance
EU	Europäische Union
EZB	Europäische Zentralbank
FDP	Freie Demokratische Partei
Fed	US-Notenbank der Vereinigten Staaten von Amerika
FMBl.	Amtsblatt des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat
GEG	Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz)
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
HGB	Handelsgesetzbuch
HVPI	Harmonisierter Verbraucherpreisindex
ISS	Institutional Shareholder Services

IT	Informationstechnologie
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
Kfz	Kraftfahrzeug
KISS	Kundeninformations- und Servicesystem
KommWFP	Kommunales Wohnraumförderungsprogramm
MdL	Mitglied des Landtags
MW	Mietwohnung
NATO	North Atlantic Treaty Organization
OZG	Gesetz zur Verbesserung des Onlinezugangs zu Verwaltungsleistungen (Onlinezugangsgesetz)
SAP	Der Name ist eine Kurzform des ursprünglichen Namens „Systemanalyse Programmentwicklung“. Heute lautet der rechtliche Unternehmensname SAP SE. Die Abkürzung SE steht für Societas Europaea und bezeichnet eine Aktiengesellschaft nach EU-Recht.
SDGs	Sustainable Development Goals
SGB	Sozialgesetzbuch
SPD	Sozialdemokratische Partei Deutschlands
SportFÖR	Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen des Freistaats Bayern zur Förderung des organisierten Sports (Sportförderrichtlinien)
StMB	Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
StMFH	Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat
StudR	Richtlinien für die Förderung von Wohnraum für Studierende
VPI	Verbraucherpreisindex
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentümergeinschaft
WFB	Wohnraumförderungsbestimmungen
WoFG	Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz)
WoFlV	Wohnflächenverordnung

Impressum

Herausgeber:

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

Redaktion:

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

Gestaltung und Herstellung:

Inhouse produziert mit firesys

Der Jahresbericht erscheint auch in englischer Sprache.

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

Werbewiderspruch

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

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

München, Mai 2025

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