

# Jahresbericht 2025

# Die BayernLabo auf einen Blick

## Erfolgszahlen nach HGB

in Mio. EUR	01.01. – 31.12.2025	01.01. – 31.12.2024
Zins- und Provisionsüberschuss	117	138
Verwaltungsaufwendungen	-51	-70
Jahresüberschuss	45	55

## Bilanzzahlen nach HGB

in Mio. EUR	31.12.2025	31.12.2024
Bilanzsumme	23.572	22.691
Kreditvolumen	17.122	17.176
Verbindlichkeiten (einschließlich Emissionen)	13.991	13.674
Treuhandverbindlichkeiten	6.930	6.381
Ausgewiesene Eigenmittel	2.511	2.476

## Aktuelles Rating

Moody's	2025	2024
Langfrist-Rating	Aaa	Aaa
Kurzfrist-Rating	P-1	P-1
Ausblick	stabil	stabil

Institutional Shareholder Services	2025	2024
ESG-Rating	Prime	Prime

## Neugeschäft

in Mio. EUR	01.01. – 31.12.2025	01.01. – 31.12.2024
Darlehens- und Zuschusszusagen	2.120	3.180
Anzahl der geförderten Wohnungen und Wohnplätze	4.201	12.871

## Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Anzahl	31.12.2025	31.12.2024
Gesamt	233	226
davon weiblich	152	147
davon männlich	81	79

# Inhalt

<b>Grußworte</b>	<b>4</b>
<b>01 Die BayernLabo</b>	<b>7</b>
<b>02 Highlights</b>	<b>12</b>
<b>03 Die Wohnraumförderung im Überblick</b>	<b>29</b>
<b>04 Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern</b>	<b>36</b>
<b>05 Förderung von Eigenheimen und selbst genutzten Eigentumswohnungen</b>	<b>43</b>
<b>06 Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderung</b>	<b>49</b>
<b>07 Förderung von Wohnraum für Studierende und Auszubildende</b>	<b>52</b>
<b>08 Weitere Fördermaßnahmen</b>	<b>55</b>
<b>09 Das Staats- und Kommunalkreditgeschäft</b>	<b>58</b>
<b>10 Finanzbericht</b>	<b>62</b>
<b>11 Ausblick</b>	<b>86</b>
<b>12 Anhang</b>	<b>93</b>

Im vorliegenden Jahresbericht 2025 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 2025 der BayernLabo!

das Jahr 2025 hat erneut deutlich gemacht, wie herausfordernd der Wohnungsmarkt in Bayern bleibt – und wie zentral die Rolle der BayernLabo in diesem Umfeld ist. Steigende Mietpreise, insbesondere in den Ballungsräumen, erhöhen den Druck auf einkommensschwächere Haushalte und unterstreichen die gesellschaftliche Bedeutung der sozialen Wohnraumförderung. Neben diesem Kernauftrag bleibt auch die Finanzierung kommunaler Infrastruktur ein wichtiges Element unserer Geschäftsstrategie. Die anhaltend hohe Nachfrage der Kommunen zeigt, dass die BayernLabo ein verlässlicher Partner ist – gerade in Zeiten steigender Kosten und wachsender Investitionsbedarfe.

Unser Refinanzierungsteam hat mit dem erfolgreichen Social Bond und der Benchmark Anleihe eindrucksvoll das Vertrauen des Kapitalmarkts in unser Geschäftsmodell bestätigt. Gleichzeitig befindet sich die BayernLabo mit dem Ausbau der Digitalisierung zentraler Geschäftsprozesse und dem Einsatz Künstlicher Intelligenz auf einem klaren Transformationskurs, der Effizienz steigert und die Zukunftsfähigkeit nachhaltig stärkt.

Auch die Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsberichterstattung und des Datenmanagements wurde konsequent vorangetrieben und erhöht Transparenz sowie Entscheidungsfähigkeit in der Steuerung.

Liebe Leserinnen und Leser, Sie begleiten unsere Arbeit als Bürgerinnen und Bürger, als Partner in der Förderung und Finanzierung oder als fachliche Wegbegleiter aus verschiedenen Institutionen. Ihr Vertrauen ist uns Ansporn, unseren öffentlichen Auftrag weiterhin verantwortungsvoll wahrzunehmen und auch 2026 unseren Beitrag zu einem sozialen, nachhaltigen und zukunftsfähigen Bayern zu leisten.

Ihr

Gero Bergmann  
Mitglied des Vorstands der BayernLB



Christian Bernreiter

Liebe Leserinnen und Leser,

die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zählt zu unseren wichtigsten Aufgaben. Deshalb stellen wir seit 2023 jährlich über eine Milliarde Euro aus Bundes- und Landesmitteln für den geförderten Wohnungsbau bereit. Diesen Kurs setzen wir entschlossen fort.

Im Doppelhaushalt 2026/2027 sind insgesamt 3,6 Milliarden Euro für die Wohnraumförderung vorgesehen. Das ist ein neuer Rekordwert, mit dem wir verlässliche Investitionsperspektiven ermöglichen. Ab 2027 wird es erstmals ein Jahresbauprogramm in der Wohnraumförderung geben – für einen gezielten Mitteleinsatz und noch mehr Planungssicherheit.

Ergänzend zu unserer Förderoffensive wollen wir den Wohnungsbau schneller und effizienter gestalten. Daher haben wir die Förderbestimmungen verschlankt und technische Standards gestrichen. So schaffen wir größtmögliche Flexibilität bei der Planung, können besser auf die Bedarfe vor Ort eingehen und Baukosten senken. Unsere Modernisierungsgesetze zur Bayerischen Bauordnung bringen gezielte Erleichterungen im Bauordnungsrecht – etwa für Dachgeschossausbauten und Aufstockungen sowie durch eine Neuregelung des Stellplatzrechts. Damit erleichtern wir Nachverdichtung und klimaschonendes Bauen.

Mit dem „Bauturbo“ erhalten die Gemeinden zudem die Möglichkeit, Genehmigungsverfahren im Bestand zu beschleunigen, ohne langwierige Bebauungsplanverfahren durchführen zu müssen.

Herzlichen Dank an die BayernLabo für ihren wichtigen Beitrag. Lassen Sie uns weiterhin gemeinsam daran arbeiten, dass Bauen und Wohnen in Bayern bezahlbar bleibt.

Ihr

Christian Bernreiter, MdL  
Staatsminister für Wohnen, Bau und Verkehr



Albert Füracker

Sehr geehrte Damen und Herren,

die BayernLabo steht seit über 140 Jahren für Verlässlichkeit, Zukunftsorientierung und Gemeinsinn. Auch im Jahr 2025 hat sie eindrucksvoll bewiesen, dass entschlossenes Handeln und gezielte Finanzierungsinstrumente für bezahlbaren Wohnraum, lebendige Kommunen und damit für mehr Lebensqualität im ganzen Freistaat sorgen.

Gerade in herausfordernden Zeiten ist es wichtig, die richtigen Weichen zu stellen und die staatliche Wohnraumförderung kontinuierlich zu stärken. Deshalb wird der Freistaat Bayern bis 2030 eine zusätzliche Milliarde Euro aus dem Sondervermögen für Infrastruktur des Bundes für ein neues Programm zur gezielten Förderung des kommunalen Wohnungsbaus bereitstellen. Zusammen mit den bewährten Landesprogrammen werden damit insbesondere den bayerischen Kommunen umfassende Fördermöglichkeiten zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zur Verfügung stehen.

Dabei übernimmt die BayernLabo eine wichtige Schlüsselrolle: Als zentrale Förderbank des Freistaats führt sie die Prüfung und Auszahlung der Förderungen mit hoher Fachkompetenz durch. Gleichzeitig ist sie als Kommunalbank ein starker und verlässlicher Partner der bayerischen Kommunen und Zweckverbände, sei es bei der Finanzierung von Schulen, Kitas oder moderner Infrastruktur. So entsteht wohnortnahe Lebensqualität, die Bayern weiterhin attraktiv und zukunftsfest hält.

Mein besonderer Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der BayernLabo, die durch ihr Fachwissen und hohes Engagement die Menschen in Bayern und unsere Kommunen tagtäglich unterstützen.

Ihr

Albert Füracker, MdL  
Staatsminister der Finanzen und für Heimat

# 01 Die BayernLabo

# Die BayernLabo

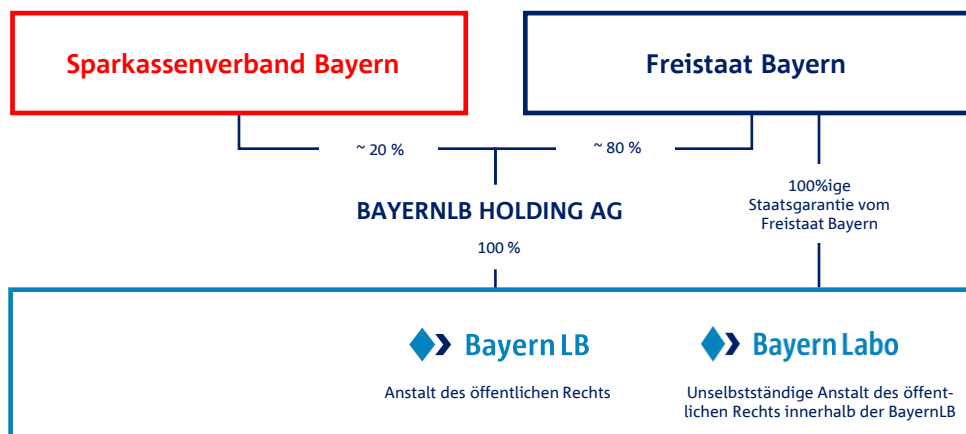
... ist eine organisatorisch und wirtschaftlich selbstständige, rechtlich unselbstständige Anstalt des öffentlichen Rechts innerhalb der BayernLB.

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

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

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

## Einbindung der BayernLabo in die BayernLB-Gruppe



## Geschäftsmodell der BayernLabo

Die BayernLabo hat gemäß dem Förderauftrag des Freistaats Bayern die Kernaufgabe, im Rahmen der Wohnungspolitik und im Einklang mit den europäischen Beihilfavorschriften Wohnungs- und Siedlungsstrukturen in Bayern finanziell zu fördern.<sup>1</sup> 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 Kommunkrediten 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.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Art. 20 Abs. 1 des Gesetzes über die Bayerische Landesbank (BayLaBG).

<sup>2</sup> 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, 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.<sup>3</sup> Die Aufsicht obliegt dem Bayerischen Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (StMFH).<sup>4</sup>

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 Förderziele 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.

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.

---

<sup>3</sup> Art. 22 Abs. 2 BayLaBG.

<sup>4</sup> Art. 17 Abs. 1 BayLaBG.



Genossenschaftliche Wohnanlage in Holzhybridbauweise im Prinz-Eugen-Park in München  
Einkommensorientierte Förderung  
Bauherr: WOGENO München eG  
Planer: Atelier 5 Architekten und Planer, a + p Architekten, Bern  
Foto: © Michaela Nagy, Landeshauptstadt München

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 sind der BayernLabo ein besonderes Anliegen. Dafür ordnen wir die Fördermittel und Zuschüsse des jeweils zurückliegenden Jahres den 17 Entwicklungszielen der Vereinten Nationen (Sustainable Development Goals, SDGs) zu und veröffentlichen diese Zahlen regelmäßig auf unserer Internetseite. Parallel arbeiten wir innovativ an neuen Möglichkeiten, um den hier begonnenen Weg weiter auszubauen.

## Geschäftsstruktur der BayernLabo

Die BayernLabo fördert – im Zusammenwirken mit den Bewilligungsstellen des Freistaats Bayern, also den Bezirksregierungen, den Kreisverwaltungsbehörden und den Städten Augsburg, München und Nürnberg – 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 Konzepte sollen im Rahmen der Fördermöglichkeiten immer stärker berücksichtigt werden. Im Bereich der Kommunalfinanzierung spielt neben weiterhin wichtigen Klimaschutzleistungen die Förderung von Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel zukünftig eine wachsende Rolle.

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

## 02 Highlights



## Dießen am Ammersee – dank kommunaler Wohnraumförderung wohnen, wo andere Urlaub machen

*„Mit dem Projekt wollen wir vor allem Wohnungen für Beschäftigte in systemrelevanten Berufen, Familien, junge Menschen und einkommensschwächere Haushalte schaffen.“* Sandra Perzul, Erste Bürgermeisterin der Marktgemeinde Dießen am Ammersee

### Eine attraktive Region mit hoher Wohnraumnachfrage

Wer kennt sie nicht – die Urlaubsregion rund um den Ammersee mit ihrem einzigartigen Blick auf die bayerischen Alpen. Die längste Seepromenade Deutschlands, Badeplätze, Gastronomie, Kunst und Kultur prägen das Bild. Doch Dießen am Ammersee ist nicht nur touristisch attraktiv: Auch wirtschaftlich bietet die Marktgemeinde viel – von traditionellen Handwerksbetrieben bis hin zu innovativen Hightech-Unternehmen. Die Folge: Wohnraum ist knapp und teuer.

### Das Ziel: bezahlbarer Wohnraum für die Menschen vor Ort

Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, startete der Markt Dießen 2024 das kommunale Wohnbauprojekt „Wohnen im Waffenschmiedweg“.

Ziel war es, bezahlbaren Wohnraum für Menschen mit mittlerem und niedrigem Einkommen bereitzustellen – vor allem für diejenigen, die das tägliche Leben in der Gemeinde tragen. Deshalb richtete sich das Angebot gezielt an Menschen, die bereits in der Gemeinde lebten oder arbeiteten. Dazu gehören Familien, junge Menschen in Aus- und Weiterbildung sowie Beschäftigte in systemrelevanten Berufen wie Pflege, Erziehung oder Rettungsdienste. Ebenso sollten diejenigen eine Chance bekommen, deren Umzug nach Dießen notwendig war, um Angehörige zu pflegen oder zu betreuen.

Die Vergabe der Mietwohnungen erfolgte nach einem transparenten Punktesystem, das soziale Kriterien berücksichtigte, um soziale Härtefälle, Fehlförderung und Unterbelegung zu vermeiden und eine sozial stabile und ausgewogene Bewohnerstruktur sicherzustellen. Der Gemeinderat hatte dabei bewusst Gestaltungsspielraum, um individuelle Lebenssituationen zu berücksichtigen. Eine klare Vorgabe der Regierung von Oberbayern war jedoch einzuhalten: Mindestens 60 Prozent der Wohnungen mussten an Menschen in systemrelevanten Berufen vergeben werden – ein wichtiger Schritt, um die Versorgung in Pflege, Bildung und Sicherheit langfristig zu sichern.

### Nachhaltigkeit im Fokus

Mit der EZE GmbH als Bauträger setzte Dießen auf ökologisches Bauen. Nachhaltigkeit war von Anfang an ein zentrales Ziel. Für das Projekt im Waffenschmiedweg kamen Holz und recycelte Baustoffe zum Einsatz – Materialien, die nicht nur umweltfreundlich, sondern auch energieeffizient sind und eine deutlich geringere CO<sub>2</sub>-Bilanz aufweisen als andere Baustoffe.

Entstanden sind drei Mehrfamilienhäuser in nachhaltiger Holzbauweise mit 17 modernen Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 951 Quadratmetern. Alle Wohnungen sind barrierefrei

*„Wir legen großen Wert darauf, dass unsere Gebäude höchste energetische Standards erfüllen und haben daher das QNG-Zertifikat für nachhaltiges Bauen erhalten. Dieses Zertifikat wird vom Staat besonders unterstützt.“*

Cedric Ehlers, Architekt, EZE GmbH



und verfügen über Balkon oder Terrasse, Einbauküche, Aufzug und Tiefgarage. Damit eignen sie sich auch für ältere Menschen oder Personen mit eingeschränkter Mobilität. Die großzügige Grünanlage mit Spielplatz ist ein Treffpunkt für alle Generationen – ein Ort, an dem Kinder spielen, Eltern sich austauschen und Nachbarn miteinander ins Gespräch kommen.

Bereits im Juni 2025 konnten die ersten Mieter einziehen, im Herbst waren alle Häuser bezugsfertig. Mit einer Anfangsmiete von durchschnittlich 12,50 Euro pro Quadratmeter zzgl. Nebenkosten und Stellplatz beweist das Projekt, dass hochwertige, nachhaltige Bauweise und bezahlbarer Wohnraum kein Widerspruch sein müssen.

**Finanzierung: ohne Förderung nicht denkbar**

Die umfassende Unterstützung mit dem Kommunalen Wohnraumförderprogramm des Freistaats Bayern und der BayernLabo war ein entscheidender Baustein für die Realisierung des Neubauprojekts in der Waffenschmiedstraße.

***„Ohne die Kombination aus Zuschüssen, zinsgünstigen Darlehen und zusätzlichen Förderprogrammen wäre die Umsetzung in dieser Qualität und Nachhaltigkeit kaum möglich gewesen. Die Förderung hat uns ermöglicht, bezahlbaren Wohnraum nachhaltig und ressourcenschonend zu schaffen – ein wichtiger Schritt für die Zukunft unserer Gemeinde.“***

Sandra Perzul, Erste Bürgermeisterin der Marktgemeinde Dießen am Ammersee

Für die Finanzierung der Baumaßnahme, die insgesamt 7,7 Mio. Euro kostete, bewilligte die Regierung von Oberbayern staatliche Fördergelder aus dem Kommunalen Wohnraumförderprogramm in Höhe von 6,1 Mio. Euro. Davon wurden 2,7 Mio. Euro als Zuschüsse und 3,4 Mio. Euro als zinsgünstige Förderdarlehen über die BayernLabo bereitgestellt.

Zusätzlich erhielt die Gemeinde Zuschüsse aus dem Holzbauförderprogramm sowie für das Qualitätssiegel „Nachhaltige Gebäude“ (QNG).





## Sanierung der Hans-Scholl-Halle in Freimann – ein zentraler Ort für studentisches Leben wird neu gedacht und neu gestaltet

München gehört zu den Top-Universitätsstädten der Welt. Die Exzellenzuniversitäten LMU und TUM zählen weltweit zu den größten und besten Universitäten. Wer hier studiert, muss auch wohnen. Die hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum gestaltet die Wohnungssuche in der bayerischen Landeshauptstadt oft schwierig. Bau, Erhalt und Sanierung von Studentenwohnheimen sind hier essenziell – etwas, das der Freistaat nach Kräften unterstützt. So auch die Sanierung der Hans-Scholl-Halle in der Studentenstadt Freimann.

### Ein zentraler Treffpunkt für Studierende

Die Hans-Scholl-Halle ist das zentrale Gemeinschaftszentrum der Studentenstadt im Münchner Stadtteil Freimann. Die Studentenstadt in München besteht aus 14 Häusern aus den Jahren 1961 bis 1975 und ist die größte Studentensiedlung Deutschlands. Die 1974 errichtete Gemeinschafts-

einrichtung beherbergt eine Sporthalle, einen Fitnessraum, einen Lernraum, eine Hausmeisterwerkstatt sowie einen Gastronomie- bzw. Multifunktionsraum. Das Gemeinschaftszentrum steht allen Bewohnerinnen und Bewohnern der Studentenstadt offen.

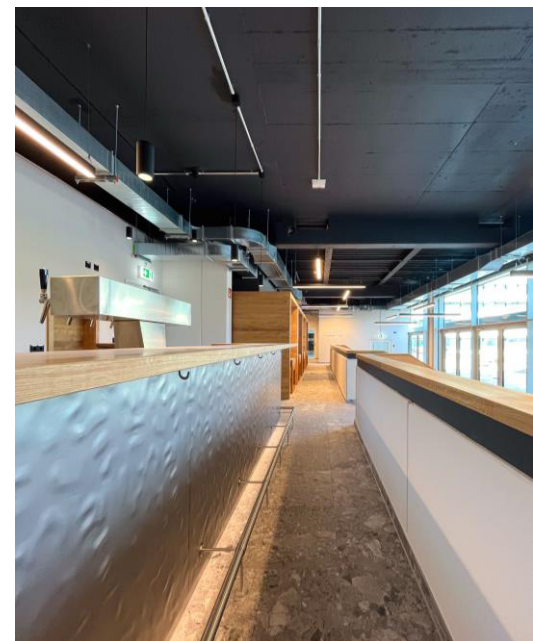
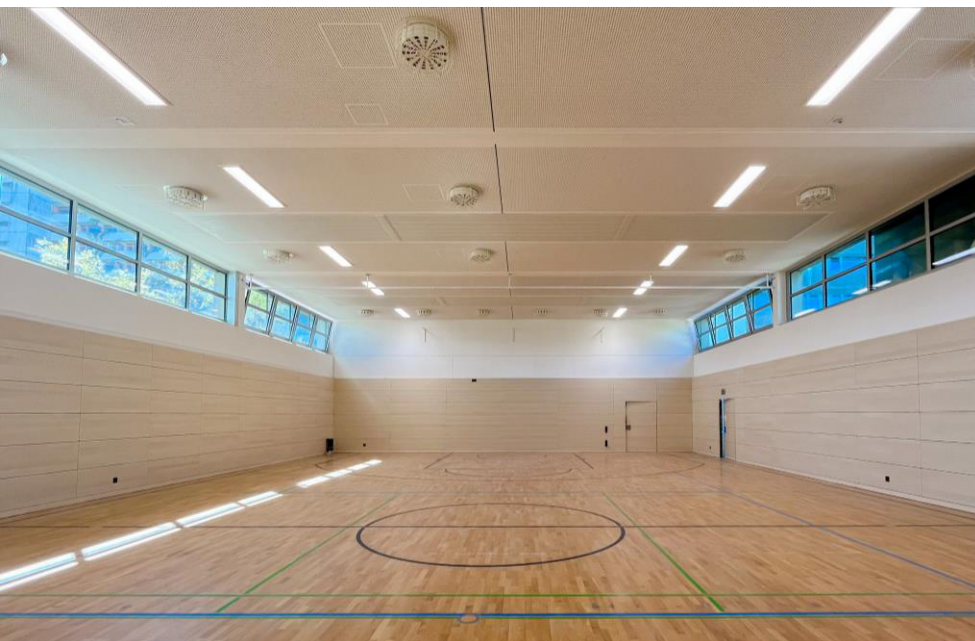
### Gebäude auf dem neuesten Stand

Nach 50 Jahren intensiver Nutzung war es Zeit für eine Sanierung und umfassende Modernisierung. Die in die Jahre gekommenen Räumlichkeiten wurden grundlegend erneuert und neu strukturiert. Haus- und Elektrotechnik wurden auf einen aktuellen Stand gebracht, Fenster und Fassaden ausgetauscht und energieeffizienter gestaltet. Sanitäranlagen, Umkleiden und Nebenräume wurden erweitert, wichtige Bereiche barrierefrei gestaltet.

Auch in puncto Sicherheit und Komfort wurde deutlich nachgebessert: Sicherheitsbeleuchtung, Rauchabzugsanlage und Blitzschutz wurden installiert bzw. modernisiert. Die studentisch betriebene Gaststätte „Tribühne“ erhielt eine moderne Gastro- und Küchenausstattung und wurde ebenso wie der Gastraum komplett auf den neuesten Stand gebracht.

### Sanierung als Teil der Gesamtstrategie

Die Baumaßnahmen an der Hans-Scholl-Halle sind Teil eines Sanierungskonzeptes für die gesamte „Neustadt“ der Studentenstadt. Das benachbarte Sophie-Scholl-Haus konnte nach umfassender Sanierung bereits 2023 wieder von Studierenden bezogen werden. In den folgenden Jahren werden auch die umliegenden Wohngebäude saniert.



### Förderbank im Einsatz: BayernLabo ermöglicht bezahlbare Sanierung

In die Sanierung der Hans-Scholl-Halle investierten das Studierendenwerk München Oberbayern und die BayernHeim GmbH insgesamt rund 7 Mio. Euro. Das Projekt wurde aus mehreren Quellen finanziert: aus Mitteln des Studierendenwerks, der BayernHeim GmbH und vor allem durch Fördermittel des Freistaats Bayern, ausgereicht durch die BayernLabo. Mit staatlichen Mitteln in Höhe von 3 Mio. Euro finanzierte der Freistaat rund 40 Prozent der Investitionssumme.



### Feierliche Wiedereröffnung mit starken Partnern

Bei der feierlichen Wiedereröffnung der sanierten Halle am 28. Mai 2025 nach rund einem Jahr Bauzeit feierten das Studierendenwerk München Oberbayern als Bauherr gemeinsam mit den studentischen Vereinen und den Förderern des Projekts wie der BayernLabo mit den jungen Bewohnerinnen und Bewohnern der Studentenstadt die Neueröffnung ihres zentralen Anlaufpunkts.

Die Studierenden können in Freimann ihre Gemeinschaftseinrichtung wieder vollumfänglich nutzen – moderner, energieeffizienter, sicherer, barrierefreier und professioneller als zuvor. Die Hans-Scholl-Halle bietet viel Platz für Geselligkeit, Austausch, Lernen, Netzwerken, Sport und Gemeinschaft.



## Traumhaus finanziert in Pastetten: mit der BayernLabo ins Eigenheim

Wer ein Haus bauen will, braucht erst einmal ein Grundstück. Und das ist in Bayern gar nicht so einfach zu bekommen. Wer das Glück hat, eines zu erben, hat viele Möglichkeiten, vor allem mit der Wohnraumförderung des Freistaats Bayern. So wie Familie Sendner aus Pastetten im Landkreis Erding. Im Jahr 2020 erbt die Familie ein Grundstück samt bestehendem Wohnhaus von der Großmutter. Obwohl Ramona Sendner viele schöne Kindheitserinnerungen mit dem Haus der Oma verbindet, steht schnell fest, dass eine Sanierung des Altbestands nicht infrage kommt. Die erforderlichen Maßnahmen wären zu aufwändig und zu teuer. Stattdessen fällt die Entscheidung zugunsten eines Neubaus, der den Bedürfnissen der jungen vierköpfigen Familie besser entspricht. 2024 ist es dann so weit: Die Finanzierung des Bauprojektes steht und das „Abenteuer Hausbau“ beginnt.

**„Wenn man ein Grundstück gefunden hat, dann sollte man den Hausbau auf jeden Fall wagen! Es gibt immer Wege, sich den Traum vom Eigenheim zu erfüllen – vor allem, wenn man Zugriff auf Förderungen wie die von der BayernLabo hat. Das hilft enorm, einen Großteil der Finanzierung zu stemmen.“**

Hausherrin Ramona Sendner

Die Familie Sendner – das sind Ramona und Marco Sendner, ihre zweijährige Tochter Amelie, ihr vierjähriger Sohn Nick sowie die Katzen Balou und Simba – wünscht sich schon lange ein eigenes Haus mit mehr Platz und Raum. Dank der jahrelangen Vorplanung kann die Familie zügig handeln. Sie kündigt ihre Mietwohnung und zieht übergangsweise zu Ramonas Eltern, die genau neben dem Baugrundstück wohnen. Ein Umstand, der dem Paar während der Bauarbeiten durch die räumliche Nähe noch sehr nutzen wird.

#### Information und Antragstellung leicht gemacht

Durch den Schwager erfahren die Sendners von der Wohnraumförderung des Freistaats Bayern über die BayernLabo. Sie sind begeistert von dieser Möglichkeit und informieren sich auf der Website der BayernLabo. Nach dem Check mit dem Online-Förderlotsen ist schnell klar, dass die Familie förderberechtigt ist. Zügig werden alle benötigten Infos zusammengetragen und die Formulare ausgefüllt. Ein persönlicher Termin wird bei der zuständigen Bewilligungsstelle – dem Landratsamt Erding – vereinbart. Nachdem dort alles besprochen ist, wird der Antrag eingereicht. Schon nach einem Monat erhält Familie Sendner den positiven Bescheid, dass ihre Wohnraumförderung bewilligt ist.

**„Durch das von der Familie Sendner gezeigte Engagement in der Zusammenarbeit mit dem Landratsamt Erding, konnte der gestellte Antrag in kürzester Zeit bearbeitet und bewilligt werden. Ausschlaggebend hierfür war das vollständige und zügige Einreichen der notwendigen Unterlagen.“**

Martin Bayerstorfer, Landrat  
Wohnbauförderung im Landratsamt Erding



Gartenaufschüttung vor Abriss

07/2024



Entkernung Altbestand vor Abriss

07/2024



Abriss Altbestand

07/2024



Vorbereitung des Baugrunds

08/2024



Aushebung der Baugrube

08/2024



Rohbau mit Unterkellerung

09/2024

### Heimatverbunden bauen mit lokalen Firmen

Ein ortsansässiger Architekt plant das neue Einfamilienhaus mit einem Obergeschoss, Keller und Garten. Eine Baufirma aus Reichertsheim macht der Familie ein schlüsselfertiges Angebot und leitet das Bauvorhaben. Da die Sendners einiges selbst machen können, werden einige Gewerke aus dem Angebot herausgenommen. So verrichtet ein Onkel, der Elektriker ist, sämtliche Elektroarbeiten, Böden und Malerarbeiten erledigt Marco Sendner selbst und die Gartengestaltung übernimmt Ramona Sendners Vater als gelernter Landschaftsgärtner. Das spart Zeit und Geld. Durch die professionelle, gut koordinierte Bauleitung gehen die Gewerke Hand in Hand und der Neubau ist nach gut einem Jahr fertiggestellt.

### Förderdarlehen helfen bei der Finanzierung

Familie Sendner bringt das überlassene Grundstück als Eigenkapital in die Finanzierung des Bauvorhabens ein. Die verbleibenden Kosten werden zu 50 Prozent aus Förderdarlehen der BayernLabo und zu 50 Prozent durch Baudarlehen ihrer Hausbank gedeckt. Der größte Anteil stammt dabei aus dem Bayern-Darlehen im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm mit einer 30-jährigen Zinsfestschreibung. Aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm erhalten die Sendners ein weiteres zinsgünstiges Darlehen mit 15-jähriger Zinsfestschreibung sowie Kinderzuschüsse. Die Raten werden nach definierten Meilensteinen der Baufortschritte ausgezahlt.



„Die Auszahlung der Raten über die BayernLabo klappte super. Der Architekt zeichnete jeweils das Formular mit dem Baufortschritt ab. Das habe ich an das Landratsamt Erding geschickt. Kurze Zeit später wurde die Rate durch die BayernLabo überwiesen und ich konnte die Handwerker bezahlen, die in Vorleistung gegangen waren.“

Hausherr Marco Sendner



Fertigstellung des neuen Hauses

6/2025

10/2024



Fertigstellung Rohbau

12/2024



Trockenbau/Innenausbau



### Raum für die ganze Familie im neuen Haus

Das Bauprojekt startet im Juni 2024 mit dem Abriss des alten Hauses. Dazu wird der Garten aufgeschüttet, der Altbestand komplett entkernt und dann abgerissen. Nach der Vorbereitung des Baugrunds beginnt im August 2024 der Bau des neuen Hauses. Bei der Planung hat die Familie die Wünsche und Bedürfnisse jedes einzelnen Familienmitglieds berücksichtigt und erfüllt: Eventmanagerin Ramona Sendner wünscht sich eine helle, freundliche Wohlfühlatmosphäre, einen Panorama-Ofen, ein gemütliches Sitzfenster zum Garten und einen großen Fitnessraum, der heute den Kindern auch zum Toben dient. Marco Sendner, Digitalforensiker beim Zoll, möchte hohe Zimmerdecken, einen Hobbyraum und Smart-Home-Funktionen in den Räumen, die er als Fachmann selbst installiert. Für die Kinder gibt es eigene Zimmer, viel Fläche in Haus und Garten zum Toben und Spielen sowie eine Mal- und Bastelecke im Wohnzimmer. Und die Katzen haben im neuen Zuhause die freie Wahl, ob sie lieber drinnen faulenzten oder draußen die Welt erkunden wollen. Ende Juni 2025 ist es dann so weit: Die Sendners ziehen ein ins eigene Haus! Alle sind glücklich im neuen Zuhause, das zur Hälfte mit den zinsgünstigen Förderdarlehen und Zuschüssen der BayernLabo realisiert wurde.



## Experimenteller Wohnungsbau des StMB – Schmiede innovativer Wohnkonzepte

Wie wollen wir in Zukunft wohnen – und wie können neue Ideen schneller Realität werden? Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) stellt sich genau diesen Fragen. Mit dem experimentellen Wohnungsbau schafft es einen Raum, in dem innovative Konzepte erprobt, weiterentwickelt und in die Praxis überführt werden können. Durch die enge Zusammenarbeit mit der Wohnraumförderung und der Städtebauförderung können dabei auch die Finanzierungsmöglichkeiten kontinuierlich weiterentwickelt werden.

### „Leerstand jetzt WOHNEN“

Nach früheren Themenschwerpunkten wie klimaangepasstem oder kostensparendem Bauen richtet der Experimentelle Wohnungsbau gemeinsam mit der Städtebauförderung seinen Fokus aktuell auf leer stehende Nichtwohngebäude.

Der demografische Wandel, strukturelle Veränderungen in Ortskernen und steigender Wohnraumbedarf stellen Kommunen in Bayern gleichermaßen vor Herausforderungen. Gerade im ländlichen Raum stehen viele Gemeinden vor der Frage, wie sie mit leer stehenden Gebäuden

in zentralen Lagen umgehen sollen – alten Läden, aufgegebenen Gewerbeflächen, Büros, Versicherungsfilialen oder früheren Supermärkten.

Genau hier setzt das im Jahr 2025 gestartete Modellvorhaben „Leerstand jetzt WOHNEN“ der Referate Experimenteller Wohnungsbau und Städtebauförderung an. Ziel ist es, gemeinsam mit Städten und Gemeinden leer stehende Gewerbe-, Büro- und Einzelhandelsflächen in kostengünstigen und bedarfsgerechten Mietwohnraum umzuwandeln. Ergänzend entstehen gemeinschaftlich genutzte Räume und Freiflächen, die das soziale Miteinander stärken und die Lebensqualität vor Ort erhöhen.

Ein zentrales Element des Modellvorhabens ist die frühzeitige Beteiligung: Zukünftige Bewohnerinnen und Bewohner sowie die Dorfgemeinschaft werden von Beginn an in den Planungsprozess einbezogen, um ihre Ideen, Bedürfnisse und Anregungen aktiv einfließen zu lassen.

Die ersten ausgewählten Pilotgemeinden setzen ihre Modellvorhaben bereits um – und sammeln wertvolle Erfahrungen. Das im Projekt gewonnene Wissen und das entstandene Netzwerk werden am 20. April 2026 im Foyer des Bayerischen Ministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr präsentiert. Die bereits gewonnenen Erkenntnisse sollen künftig allen bayerischen Städten, Märkten und Gemeinden als Grundlage für die Umsetzung ähnlicher Projekte dienen. Wie dieser Prozess konkret abläuft, zeigt das Beispiel der Pilotgemeinde Marktbreit.

### **Marktbreit legt los – Alter Schlecker wird zu WOHNEN**

Ausgangslage in Marktbreit war ein leerstehender Schlecker-Markt im Herzen der Stadt: gut sichtbar, zentral gelegen und seit Jahren ungenutzt. Im September 2025 machte die Gestaltung des Gebäudes mit dem Logo von „Leerstand jetzt WOHNEN“ deutlich: Hier beginnt etwas Neues.

Direkt am Gebäude wurden ein Beteiligungsbriefkasten angebracht sowie ein Flyerstander aufgestellt. Bürgerinnen und Bürger konnten dort ihre Ideen und Wünsche für die zukünftige Nutzung einwerfen. Parallel dazu wurde eine digitale Beteiligungsmöglichkeit geschaffen. Der Auftakt setzte ein klares Signal: Die Zukunft des Gebäudes wird gemeinsam mit den Menschen in Marktbreit gestaltet.

### **Alten Schlecker neu denken – Bürger gestalten mit**

Im Oktober fand der zentrale Workshop zum Modellprojekt statt. Über 30 Bürgerinnen und





Bürger diskutierten, wie das ehemalige Schlecker-Gebäude künftig genutzt werden kann. Grundlage bildeten mehr als 100 eingereichte Vorschläge aus der Bevölkerung. Im Mittelpunkt standen Ideen für bezahlbaren Wohnraum, öffentliche Angebote wie ein „Stadt-Wohnzimmer“ als Treffpunkt für gemeinsame Feiern sowie Gemeinschaftsgärten und ein Innenhof als Elemente der architektonischen Umgestaltung.

Der Workshop wurde vom betreuenden Architekturbüro geleitet und von Vertreterinnen des StMB begleitet. Ziel war es, klare Leitlinien für die anschließende Machbarkeitsstudie zu erarbeiten.

### Informationsveranstaltung zur Machbarkeitsstudie

Im November wurde der aktuelle Stand der Machbarkeitsstudie im Rahmen einer Informationsveranstaltung vorgestellt. Diese beleuchtete zentrale Fragestellungen:

- Welche Wohnformen für Jung und Alt sind im Bestand möglich?
- Wie lassen sich Gemeinschaftsflächen wie Workspaces oder Kreativräume integrieren?
- Welche baurechtlichen Herausforderungen bestehen?
- Welche Varianten sind finanziell darstellbar?
- Welche städtebauliche Wirkung kann die Umnutzung entfalten?

### Stadtrat beschließt Machbarkeitsstudie

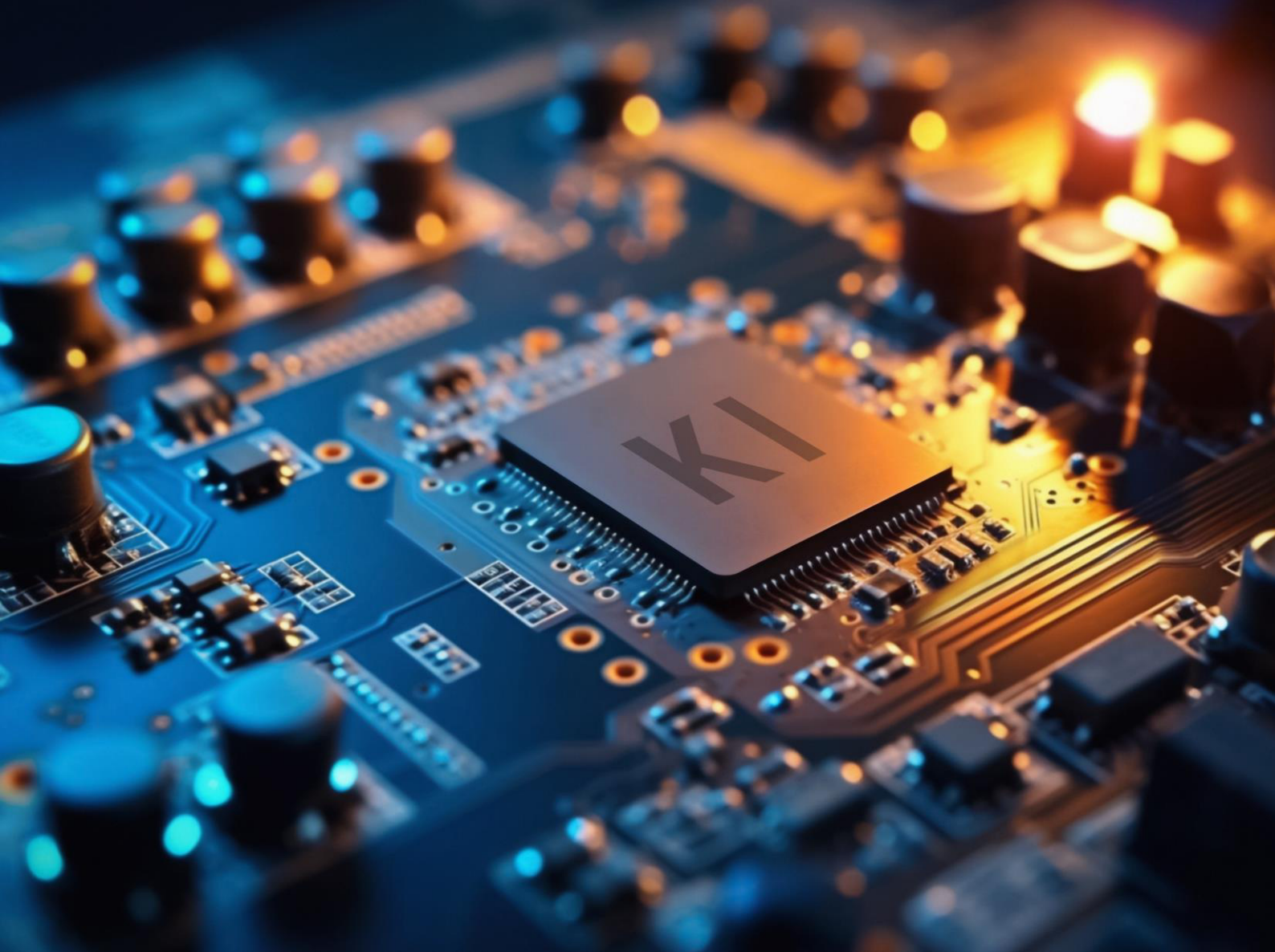
Im Dezember folgte der nächste wichtige Meilenstein. Der Stadtrat von Marktbreit beschloss die Machbarkeitsstudie in öffentlicher Sitzung einstimmig. Damit war der Übergang in die nächste Projektphase vollzogen. Mit dem Beschluss startet das VgV-Vergabeverfahren, um die Planungsleistungen zu vergeben. Es bestimmt, wer die vertiefende Planung übernimmt und setzt damit den formalen Rahmen für die Realisierung.

Die Studie zeigt eindrucksvoll: Im ehemaligen Drogeriemarkt kann eine hochwertige Mischung aus Wohnen, Arbeiten und gemeinschaftlichem Leben entstehen – passgenau zugeschnitten auf die Bedarfe einer kleinen Stadt im ländlichen Raum.

### Die Botschaft

Leerstand ist kein Problem, sondern ein Potenzial, wenn man ihn strategisch denkt. „Leerstand jetzt WOHNEN“ schafft nicht nur neuen Wohnraum, sondern legt die Grundlage für übertragbare Lösungen: Kommunen werden befähigt, Leerstände künftig selbstständig, effizient und bezahlbar zu aktivieren.

So entsteht ein lernendes Netzwerk, das Ortskerne stärkt und den ländlichen Raum langfristig handlungsfähig macht. Weitere Informationen: [www.leerstand-jetzt-wohnen.de](http://www.leerstand-jetzt-wohnen.de)



## KI und Digitalisierung – Werkzeuge für eine moderne, menschenzentrierte Arbeitswelt

Die BayernLabo befindet sich auf einem klaren Transformationskurs: Digitale Technologien und Künstliche Intelligenz (KI) ergänzen Schritt für Schritt die tägliche Arbeit und unterstützen Mitarbeitende dabei, komplexe Aufgaben effizienter und transparenter zu erledigen. Im Mittelpunkt steht dabei nicht die Technik selbst, sondern ihr Mehrwert für Menschen, Prozesse und Nachhaltigkeit.

### Ein Meilenstein: der erste KI-Use Case der BayernLabo

Im Jahr 2025 hat die BayernLabo wichtige Weichen für eine konsequent digitale und zukunftsfähige Arbeitswelt gestellt. Ein zentraler Meilenstein war der erfolgreiche Go-live unseres ersten KI-Use Cases: der automatisierten Auslesung von Energieausweisen.

Seit Mai 2025 verarbeitet die Lösung rund 1.500 Energieausweise pro Jahr – mit einer beeindruckenden Genauigkeit von 99 Prozent. Damit erfüllen wir nicht nur die Anforderungen der EU-Taxonomie, sondern sparen zugleich hunderte Stunden manueller Datenerfassung ein. Zugleich legen wir die Basis für ein wirksames und belastbares Management unserer Nachhaltigkeitskennzahlen.

Die vollständige Integration der Lösung in insgesamt acht Systeme verdeutlicht, wie tiefgreifend Digitalisierung unsere Prozesse bereits heute prägt – und wie stark sie die tägliche Arbeit in den Fachbereichen unterstützt.

### Der Weg zur KI: Strategie, Infrastruktur und Zusammenarbeit

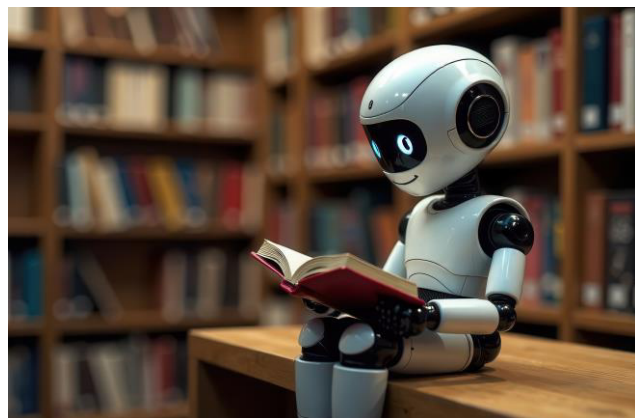
Der heutige Erfolg hat seine Wurzeln im Jahr 2023. Damals wurde das Thema „Künstliche Intelligenz“ strategisch im Haus verankert. Ein entscheidender Faktor war die enge Zusammenarbeit mit dem KI-Kompetenz-Center der BayernLB. Schritt für Schritt wurden dort eine tragfähige KI-Infrastruktur, geeignete Governance-Strukturen sowie zentrale Leitlinien für den Einsatz von KI geschaffen, die auch für die BayernLabo Anwendung finden. So konnten wir auf bestehendes Know-how zurückgreifen, Synergien nutzen und zugleich BayernLabo-spezifische Anforderungen berücksichtigen. Neben der engen Zusammenarbeit mit der BayernLB ist der Arbeitskreis KI der Bankenkooperation ein wichtiger Impulsgeber.

Von Beginn an war klar: Ziel ist es, die aufwendige manuelle Erfassung zahlreicher Datenfelder zu vermeiden, ohne dabei die Mitarbeitenden außen vor zu lassen. Die Kolleginnen und Kollegen aus den Fachbereichen wurden deshalb frühzeitig eingebunden. Sie konnten die Einführung der Technologie Schritt für Schritt miterleben und aktiv mitgestalten.

### Blick nach vorn: weitere KI-Anwendungen in Vorbereitung

Die Einführung der automatisierten Energieausweiserkennung ist erst der Anfang. Die nächsten Schritte auf unserem Weg zu einer noch effizienteren und moderneren Arbeitswelt sind bereits definiert:

- Mit „LANA“ – der Labo-Nachrichten-Assistenz – geht bereits ab Februar 2026 die nächste KI-Unterstützung an den Start, die automatisierte E-Mail-Verarbeitung, intelligente Postkorb-Lösungen und weitere Funktionen zur Reduktion wiederkehrender Tätigkeiten ermöglicht.
- Ein Assistenz-Chatbot für Mitarbeitende wird künftig den Zugriff auf Richtlinien und Fachwissen erleichtern und den Wissenstransfer im Haus unterstützen.
- Der gezielte Kompetenzaufbau im Bereich KI durch Schulungen und begleitende Change-Management-Maßnahmen stärkt das Verständnis für Chancen und Risiken und verankert den sicheren Umgang mit der Technologie dauerhaft in der Belegschaft.



### Im Mittelpunkt: der Mensch

Für die BayernLabo stellen Digitalisierung und KI keine Bedrohung für Arbeitsplätze dar, sondern eine Chance für sinnstiftende Arbeit. Durch Automatisierung gewinnen Mitarbeitende Freiräume für wertschöpfende Tätigkeiten, die Urteilsvermögen, Erfahrung und Kreativität erfordern.

Künstliche Intelligenz ist kein Selbstzweck. Ihr Einsatz orientiert sich am Menschen mit dem Ziel, Arbeitsprozesse zu erleichtern, Effizienz zu steigern und Synergien zu heben, ohne die menschliche Expertise zu verdrängen. Entscheidend ist, Akzeptanz und Vertrauen zu schaffen. Daher fördern wir eine Kultur, in der Mitarbeitende die Potenziale ebenso kennen wie die Risiken von KI-Anwendungen.

So bleibt KI das, was sie sein soll: ein Werkzeug, das unsere Arbeit bereichert – und nicht ersetzt.

*„KI ist für uns kein Selbstzweck, sondern ein Werkzeug. Indem wir Routineaufgaben automatisieren, stärken wir die Rolle unserer Mitarbeitenden: Sie bringen ihre Erfahrung, ihr Fachwissen und ihr Urteilsvermögen ein – die Technologie liefert ihnen dafür die bestmögliche Unterstützung.“*

Dr. Amparo Hausherr-Bohn, Abteilungsleiterin Organisations- u. Grundsatzaufgaben



### Digitaler Posteingang: Grundlage für eine flexible und medienbruchfreie Arbeitswelt

Neben dem ersten KI-Use Case treiben wir auch weitere Digitalisierungsprojekte voran. Mit Initiativen wie dem digitalen Posteingang haben wir einen wichtigen Grundstein für medienbruchfreie Prozesse gelegt. Dokumente und Informationen können so nahtlos digital verarbeitet und weitergeleitet werden – ein wesentlicher Baustein für eine flexible, effiziente und zukunftsfähige Arbeitswelt.

Die BayernLabo setzt damit auf eine moderne, menschenzentrierte Digitalisierung: technologiegestützt, verantwortungsvoll und immer mit dem Ziel, die tägliche Arbeit der Mitarbeitenden sinnvoll zu unterstützen.

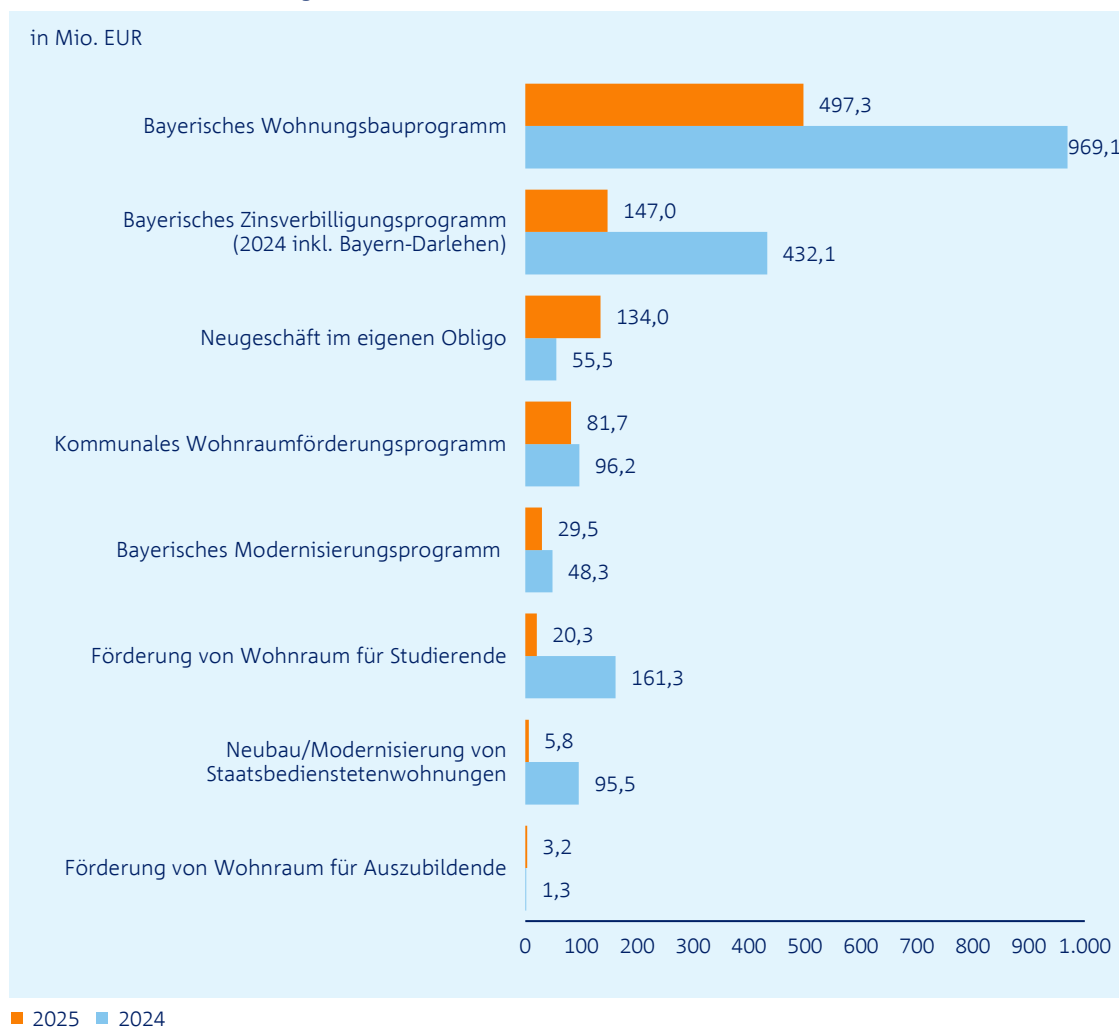
## 03 Die Wohnraumförderung im Überblick

# 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. Auch ökologische Aspekte wurden dabei berücksichtigt.

Der Freistaat Bayern hat in den vergangenen Jahren so viel Geld wie noch nie zuvor in die Wohnraumförderung investiert. Auch im Konsolidierungsjahr 2025 hat die Bayerische Staatsregierung betont, dass die Schaffung und der Erhalt bezahlbaren Wohnraums eine Top-Priorität besitzen. Neben der Bewilligung von Maßnahmen mit der Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn erhielten mit dem Sommer- und Herbstpaket zahlreiche Vorhaben in der Mietwohnraumförderung eine verlässliche Förder- und Finanzierungsperspektive. Durch die Zinsverbilligung im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm konnte auch die Begründung von Wohneigentum wirkungsvoll unterstützt werden.

## Darlehens- und Zuschusszusagen

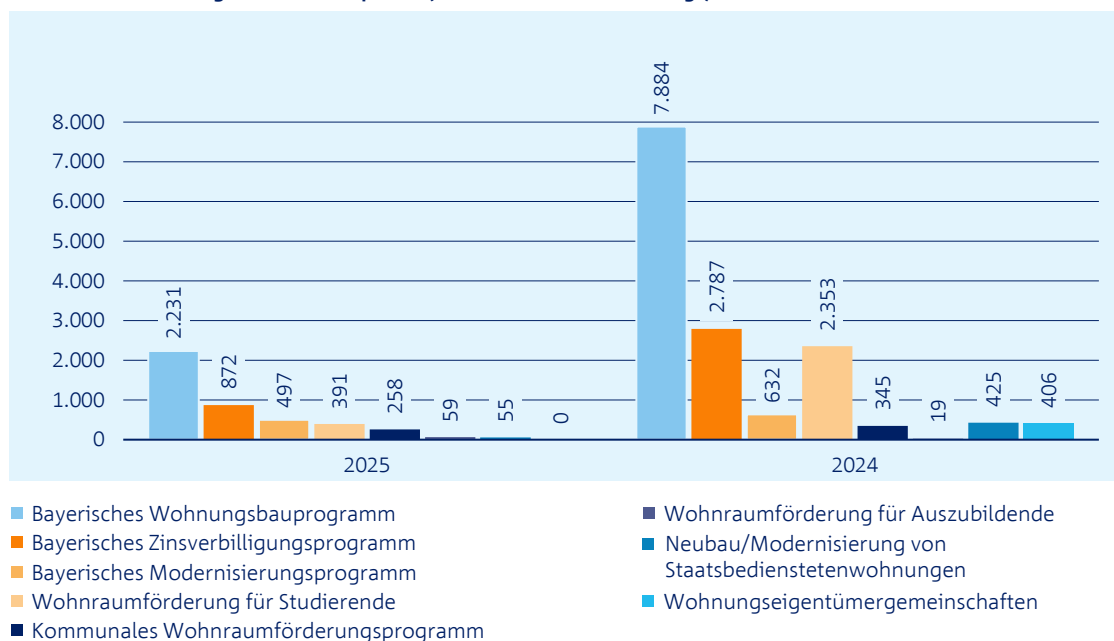


Der Freistaat Bayern leistet so in Abstimmung mit der BayernLabo einen wichtigen Beitrag, sowohl den Mietwohnungsmarkt zu entlasten als auch breite Bevölkerungsschichten beim Weg in die eigenen vier Wände zu unterstützen.

Im Jahr 2025 hat die BayernLabo in der Wohnraumförderung insgesamt 918,8 Mio. Euro (Vorjahr 1.867,7 Mio. Euro) Darlehen und Zuschüsse zugesagt und 4.201 Wohneinheiten (Vorjahr 12.871) gefördert (siehe Kapitel 4 bis 8 sowie Anhang in Kapitel 12). Das Neuabschlussvolumen lag aufgrund der Fördereinschränkungen unter dem Wert des Vorjahres. Die Programme Eigenheimzulage, Förderung von Wohnungseigentümergeinschaften sowie Schaffung energieeffizientem Wohnraum sind bereits in den Vorjahren ausgelaufen. Nachbewilligungen wurden bis 2024 bzw. 2025 abgearbeitet.

**Rund 4.200  
Wohneinheiten  
gefördert!**

#### Geförderte Wohnungen und Wohnplätze (inklusive Kombiförderung<sup>1</sup>)

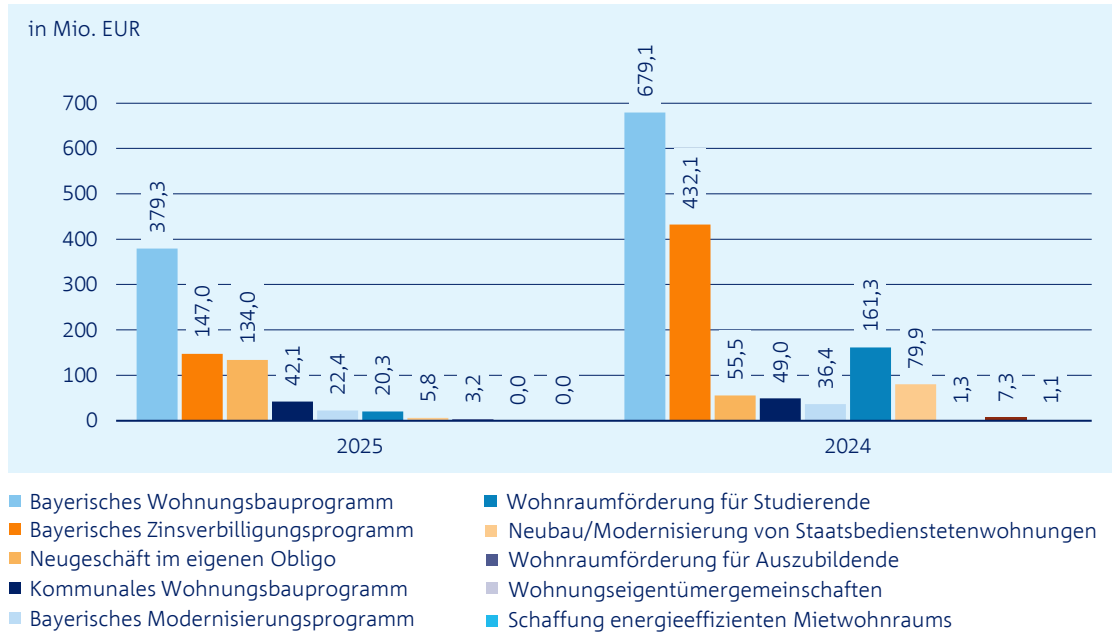


<sup>1</sup> Kombiförderung: Im Eigenwohnraum werden Wohnungen sowohl im Bayerischen Wohnungsbauprogramm als auch im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm gefördert (2025: 162 Wohnungen, 2024: 1.979 Wohnungen).

Foto nächste Seite:  
Wohnungsbauprojekt „Haus fast ohne Heizung“ in Friedrichshofen-West  
Einkommensorientierte Förderung  
Bauherr: Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt, Ingolstadt  
Planer: nbundm\* neuburger, bohner und müller Architekten, München  
Foto: Sebastian Schels



## Darlehenszusagen



## Klimagerechtes Bauen als Chance in der Wohnraumförderung

Klimagerechtes Bauen und Sanieren zeigen, wie sich unsere Städte und Gemeinden lebenswert, zukunftsfähig und ressourcenschonend gestalten lassen. Im Rahmen der EOF-Förderung im sozialen Wohnungsbau entstehen Projekte, die als Leuchttürme weit über ihre Standorte hinaus wirken: Sie geben Impulse für neue Bauvorhaben und setzen wichtige Standards für Planung und Umsetzung künftiger Gebäude. Beispiel Ingolstadt – Wohnen ohne konventionelle Heizung.

In Ingolstadt ist ein Projekt entstanden, in dem nachhaltiges Bauen, Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit zusammenfinden.

Im Rahmen eines Konzeptvergabeverfahrens erwarb die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH ein Grundstück am Rand einer Neubausiedlung in Friedrichshofen-West. Dort wurde ein dreigeschossiges Gebäude mit 15 Wohnungen in klimagerechter Bauweise und mit einem innovativen Energiekonzept realisiert. Der Freistaat unterstützte das Vorhaben mit Fördermitteln aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm für Mietwohnraum der BayernLabo.

Der Baukörper ist massiv mit Dämmziegeln errichtet und mit einer vorgesetzten Holzschalung versehen. Tiefe Fensterlaibungen machen einen zusätzlichen Sonnenschutz überflüssig. Massive Innenwände und Geschossdecken dienen als Wärmespeicher. In Kombination mit der Nutzung der solaren Strahlungsenergie und der Abwärme von Menschen, Beleuchtung und alltäglichen Tätigkeiten wie Kochen kann das Gebäude ohne konventionelle Heizung betrieben werden.

Die Vorteile sind deutlich: Der technische Aufwand für Planung, Beschaffung und Wartung komplexer Haustechnik entfällt, die Betriebskosten bleiben dauerhaft niedrig. Das schont den Geldbeutel der Mieterinnen und Mieter, reduziert Risiken für Vermieter – und entlastet zugleich die Umwelt. Das Vorhaben ist eines der Pilotprojekte zum Gebäudetyp-e. Im Fokus des vom Bayerischen Bauministerium initiierten und wissenschaftlich begleiteten Modellvorhabens steht das einfache, experimentelle und suffiziente Bauen – was im Ergebnis zu robusten und nachhaltigen Lösungen führt.

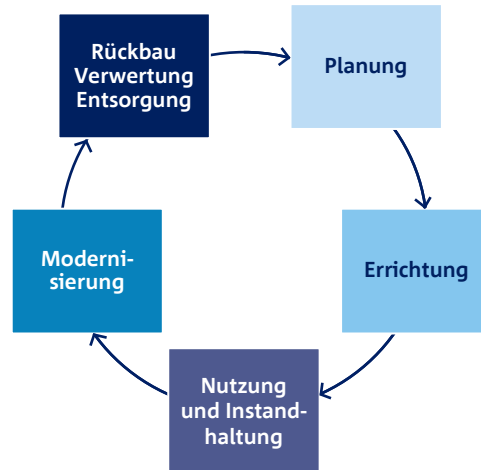
Umwelt- und klimagerechtes Bauen, Energie-, Ressourcen- und Kosteneffizienz sowie die Anforderungen der demografischen Entwicklung sind zentrale Bausteine einer nachhaltigen Baupolitik. Entscheidend ist der Blick auf den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes – von der Planung über die Nutzung bis hin zum Rückbau.

Wohnungsbauprojekt „Haus fast ohne Heizung“ in Friedrichshofen-West  
Einkommensorientierte Förderung  
Bauherr: Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt, Ingolstadt  
Planer: nbundm\* neuburger, bohnert und müller Architekten, München  
Foto: Sebastian Schels



---

## Gebäudelebenszyklus



Für Bauherren und Vermieter zählt die Wirtschaftlichkeit: langlebige, robuste Materialien und Konstruktionen, eine bewohnerfreundliche, wartungsarme Technik und verlässliche Kostenstrukturen sowie ein Wohnangebot, das langfristig den Wünschen der Bewohnerinnen und Bewohner entspricht. Sie bilden die Grundlage dafür, dass Gebäude sowohl ökologisch als auch ökonomisch überzeugen. Im Bereich der sozialen Wohnraumförderung behalten viele Bauherren die Objekte im Bestand. Ein positiver Gebäudelebenszyklus ist für sie daher von hohem Interesse. Die geförderten Objekte leisten einen wertvollen Beitrag für einen nachhaltigen Gebäudebestand in Bayern.

**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. In den vergangenen Jahren sind die Mieten vor allem in Schwarmstädten deutlich gestiegen, inzwischen ziehen die Umlandregionen spürbar nach. Gleichzeitig wird es immer schwieriger, geeignete Grundstücke für neuen Mietwohnraum zu finden. Die Sicherung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum bleibt daher eine der zentralen Herausforderungen der Wohnraum- und Stadtentwicklungspolitik.

Der Freistaat Bayern hatte in den vergangenen Jahren für eine deutliche Verbesserung der Konditionen in der Mietwohnraumförderung gesorgt. 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 im Jahr 2022 der Nachhaltigkeitszuschuss eingeführt.

**Wohnanlage Prinz-Karl-Viertel in Augsburg; Einkommensorientierte Förderung**  
Bauherr: Wohnbaugruppe Augsburg, Augsburg  
Planer: Blaumoser Architekten, Starnberg  
Foto: © Barbara Gandenheimer

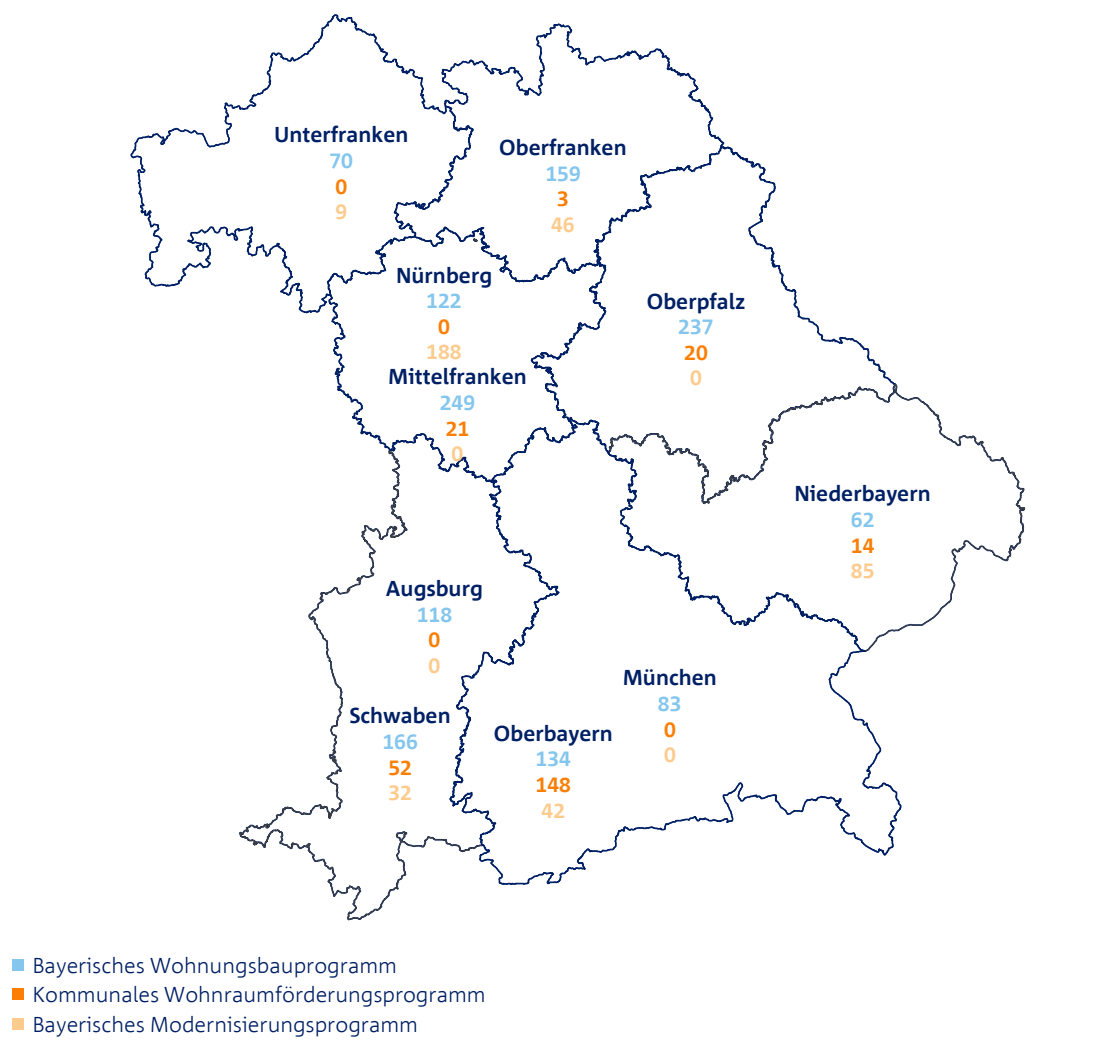


**Zuschüsse für die einkommensorientierte Förderung:**

Zuschuss	Allgemeiner Zuschuss	Zuschuss „drauf & dran“	Ortskern-zuschuss	Nachhaltigkeitszuschuss
Bis zu ... EUR/m <sup>2</sup>	600	150	100	200

Die BayernLabo unterstützte 2025 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 2.060 Mietwohnungen gefördert, die sich wie folgt auf die einzelnen Regionen aufteilen:

**Im Jahr 2025 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.

Im Jahr 2025 wurden alternative Miet- und Belegungsbindungen mit 25-jähriger, 40-jähriger und 55-jähriger Laufzeit 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 2025 das objektabhängige Darlehen. Die Höhe des Darlehens wird entsprechend der Bindungsdauer gestaffelt. Für eine 55-jährige Bindung gab 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.

**Förderdarlehen  
von bis zu  
1.860 Euro/m<sup>2</sup> bei  
55-jähriger  
Bindung!**

### Belegungsabhängige Förderung

Das belegungsabhängige Darlehen war im Berichtsjahr mit 2,75 Prozent zu verzinsen. Es trägt 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.

## 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 in Höhe 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.

Seit der Auflage des KommWFP im Jahr 2016 konnten bereits 7.258 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.



**7.258  
Wohnungen  
seit 2016 im  
KommWFP  
gefördert!**

Foto nächste Seite:  
Wohnen im ehemaligen Mesnerhaus in Winhöring  
Kommunales Wohnraumförderungsprogramm  
Bauherr: Gemeinde Winhöring  
Planer: Robert Maier Architekten, Neuötting  
Foto: Robert Sageder



## Bayerisches Modernisierungsprogramm

Ein zentrales Thema für die Wohnungswirtschaft ist die Umsetzung der Energiewende bei bestehenden Gebäuden. Besondere Bedeutung kommt dabei auch der Bindung grauer Energie zu. Durch die Weiternutzung und Modernisierung bestehender Gebäude wird die bereits in der Bausubstanz gebundene Energie erhalten und ein energie- und ressourcenintensiver Neubau vermieden. Dies reduziert den gesamten Lebenszyklus-CO<sub>2</sub>-Fußabdruck der Gebäude erheblich und leistet einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Gleichzeitig stärkt die Bindung grauer Energie die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen, da vorhandene Strukturen effizient genutzt werden und so ökologische mit sozialen und ökonomischen Zielen in Einklang gebracht werden.

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 in Höhe von bis zu 100 Prozent der förderfähigen Kosten. Der aktuelle Zinssatz ist auf bayernlabo.de zu finden.

Ziele der Förderung sind vor allem:

- Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse
- Sicherstellung einer sozial verträglichen Miete
- Anpassung von Wohnraum an die Bedürfnisse älterer Menschen
- Energieeinsparung und CO<sub>2</sub>-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 nach 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.



# 05 Förderung von Eigenheimen und selbst genutzten Eigentumswohnungen

# Förderung von Eigenheimen und selbst genutzten Eigentumswohnungen

Das selbst genutzte Wohneigentum ist eine wichtige Säule des Wohnungsmarkts. Aufgrund von Baulandknappheit und steigenden Immobilienpreisen wird es vor allem für Familien mit Kindern zusehends schwieriger, sich den Traum vom eigenen Heim zu verwirklichen. Der Freistaat Bayern und die BayernLabo unterstützen Privatpersonen, die bestimmte Einkommensgrenzen einhalten (siehe Seite 108), beim Neubau oder Kauf von selbst genutztem Wohneigentum im Rahmen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms und des Bayerischen Zinsverbilligungsprogramms. Die Programme konnten im Berichtsjahr einzeln oder in Kombination bewilligt werden und erleichtern die Finanzierung in mehrfacher Hinsicht: Im Bayerischen Wohnungsbauprogramm wurden die Darlehensnehmer mit zinsgünstigen Baudarlehen und Zuschüssen gefördert und im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm mit zinsverbilligten Darlehen. Die Förderdarlehen werden im Rang nach den Kapitalmarkt- und Bauspardarlehen im Grundbuch besichert. Dies minimiert das Risiko für den vorrangigen Finanzierungspartner und macht oft erst eine Finanzierung möglich.

Das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm wurde mit 10-, 15- und 30-jähriger Zinsbindung angeboten. Die aktuellen Zinsinformationen sind auf [bayernlabo.de](http://bayernlabo.de) zu finden.



---

## Förderkombinationen Eigenwohnraum

### Einzelförderung



### Kombiförderung





Neubau Einfamilienhaus  
 Bauherr: Familie Sendner, Pastetten  
 Planer: Dipl. Ing. Architekt Andreas Winner, Pastetten  
 Foto: Inceon, Ismaning

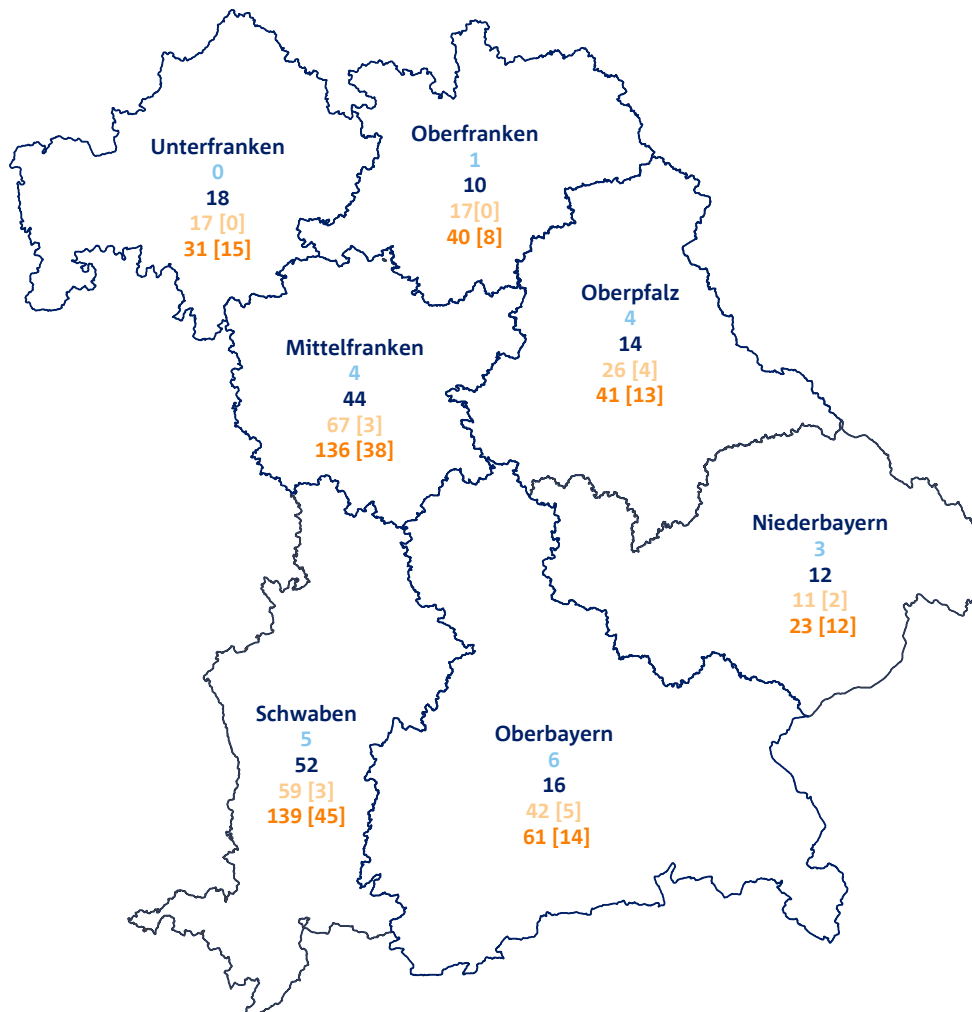
#### Förderergebnis Eigenwohnraum (ohne bauliche Anpassungsmaßnahmen)

Anzahl Wohnungen	2025	2024
<b>Bayerisches Wohnungsbauprogramm</b>		
Neubau	23	547
Erwerb	166	1.597
<b>Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm</b>		
Neubau – Kombiförderung <sup>1</sup>	17	514
Erwerb – Kombiförderung <sup>1</sup>	145	1.465
Neubau – Einzelförderung	239	372
Erwerb – Einzelförderung	471	436

<sup>1</sup> Die Wohnungen werden beim Bayerischen Wohnungsbauprogramm gezählt.  
 Das Förderergebnis enthält keine baulichen Anpassungsmaßnahmen an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung.  
 Diese werden im Kapitel 06 gesondert aufgeführt.

Die nachfolgende Karte zeigt – getrennt nach Bayerischem Wohnungsbauprogramm und Bayerischem Zinsverbilligungsprogramm – die regionale Verteilung der im Jahr 2025 geförderten Wohnungen, gegliedert nach Neubau und Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum:

### Regionale Verteilung der geförderten Wohnungen von selbst genutztem Wohneigentum



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

### **Bayerisches Wohnungsbauprogramm (Förderung mit Tilgungsdarlehen und Zuschüssen)**

Das Bayerische Wohnungsbauprogramm hatte zum Ziel, insbesondere Familien mit Kindern sowie Haushalte mit niedrigem bis durchschnittlichem Einkommen beim Erwerb von Wohneigentum zu unterstützen. Der Freistaat Bayern und die BayernLabo stellten hierfür im Rahmen der Möglichkeiten zinsgünstige Darlehen und einmalige Zuschüsse zur Verfügung. Die Darlehen konnten beim Neubau bis zu 30 Prozent und beim Zweiterwerb bis zu 40 Prozent der förderfähigen Kosten abdecken. Zuschüsse gab es für Familien mit Kindern und den Erwerb bestehender Familienheime und Eigentumswohnungen.

### **Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum**

Die Bayerische Staatsregierung hat auch 2025 beim Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm die Zinssätze zusätzlich verbilligt.

Die BayernLabo fördert im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm den Neubau und Erwerb von Eigenwohnraum in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen sowie die Änderung und Erweiterung von selbst genutzten Gebäuden. Es gelten die Einkommensgrenzen, die auch im Bayerischen Wohnungsbauprogramm maßgeblich sind. Die Darlehen aus dem Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm werden wie die staatlichen Baudarlehen im nachrangigen Bereich besichert. Durch die Verbürgung der nachrangig besicherten Darlehen leistet der Freistaat Bayern einen zusätzlichen Förderbeitrag.

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

Im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm wurden im Jahr 2025 Darlehensvarianten mit einer 10-, 15- und 30-jährigen (Volltilger-)Zinsfestschreibung angeboten. Die 15-jährige Zinsbindungsvariante hatte mit Zusagen in Höhe von 112,6 Mio. Euro (Vorjahr 87,7 Mio. Euro) aufgrund des attraktiven Zinssatzes große Bedeutung. Insgesamt wurden Darlehen für 872 eigengenutzte Wohnungen und Häuser zugesagt. Davon wurden gleichzeitig 162 Wohnungen im Bayerischen Wohnungsbauprogramm gefördert.



Foto nächste Seite:  
Mehrgenerationen Wohnhaus in Kranzberg  
Kommunales Wohnraumförderungsprogramm  
Bauherr: Gemeinde Kranzberg  
Planer: Büro Dantele, Freising, und Büro Kofink Schels, München  
Foto: Sebastian Schels



# 06 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 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 2025 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.

## 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 in Höhe von bis zu 10.000 Euro gefördert. Das leistungsfreie Baudarlehen wird nach dem Ablauf der Belegungsbindung von fünf Jahren in einen Zuschuss umgewandelt.



Link zu  
[stmb.bayern.de](https://stmb.bayern.de)

**475  
Wohnungen  
wurden  
baulich  
angepasst!**

Foto nächste Seite:  
Neubau eines Wohngebäudes für selbstbestimmtes Wohnen im Alter in Neunburg vorm Wald  
Einkommensorientierte Förderung  
Bauherr: 9Bürger eG Wohnungsbaugenossenschaft Neunburg v. W.  
Planer: BeL Sozietät für Architektur, Köln  
Foto: Sebastian Schels



**07 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.



**391  
Studierenden-  
wohnplätze  
geschaffen  
und erhalten!**

Die staatliche Zuwendung wird in Form eines leistungs-freien 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.



Link zu  
[stmb.bayern.de](https://stmb.bayern.de)

## 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 in Höhe 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



Link zu  
[stmb.bayern.de](https://stmb.bayern.de)

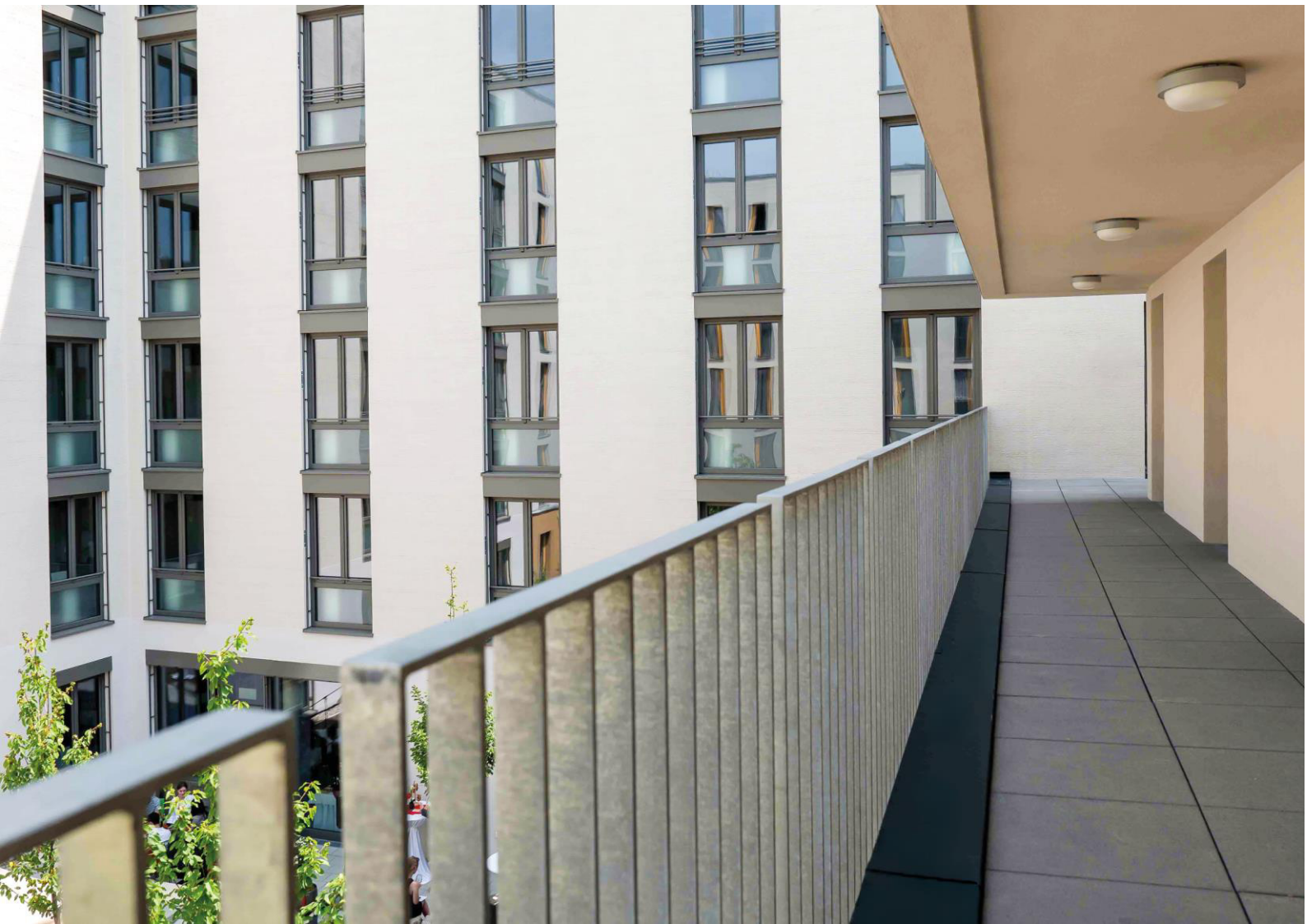
- der Erwerb und die Änderung von Gebäuden, die bisher nicht zu Wohnzwecken genutzt wurden, zu Wohnraum für Auszubildende.

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.

**59  
bezahlbare  
Wohnplätze für  
Auszubildende  
gefördert!**

**Studentisches Wohnen mit Kita in Nürnberg**  
Wohnraumförderung für Studierende  
Bauherr: Studierendenwerk Erlangen-Nürnberg, Erlangen  
Planer: Loebermann + Bandlow Architekten, Nürnberg  
Foto: Studierendenwerk Erlangen-Nürnberg, Erlangen



# 08 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 längeren Zinsbindungen. Die Nachfrage nach Forward-Konditionen ging zurück. Dennoch bietet die BayernLabo weiterhin unter bestimmten Voraussetzungen und auf Anfrage unserer Geschäftspartner Forward-Konditionen an.

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 2025 konnten hierdurch 164 Wohneinheiten (Vorjahr 23 Wohneinheiten) mit einem Darlehensvolumen von 6,5 Mio. Euro (Vorjahr 0,3 Mio. Euro) weiter in sozialer Bindung gehalten werden.

Im Bayerischen Modernisierungsprogramm konnten durch Konditionsanpassungen mit gleichzeitiger Verlängerung der Wohnungsbindungen 650 Wohnungen (Vorjahr 1.148 Wohnungen) mit einem Darlehensvolumen von 25,8 Mio. Euro (Vorjahr 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 64,6 Prozent gehalten werden (Vorjahr 68,8 Prozent). Dies entspricht einem Darlehensrest in Höhe von 107,7 Mio. Euro (Vorjahr 112,6 Mio. Euro). Im thüringischen Geschäft waren dies 75,4 Prozent (Vorjahr 53,4 Prozent).

Darüber hinaus wurde bei einigen Treuhanddarlehen des sogenannten Dritten Förderwegs bzw. Bayerischen Wohnungsbauprogramms im Rahmen der Förderrichtlinien der Zinssatz angepasst. Hiervon war ein Darlehensrest von 108,8 Mio. Euro (Vorjahr 104,5 Mio. Euro) betroffen, wovon 84,5 Mio. Euro (Vorjahr 67,6 Mio. Euro) gehalten werden konnten. Das entspricht einer Haltequote von 77,7 Prozent (Vorjahr 64,7 Prozent).

Regensburger Viertel in Nürnberg; Einkommensorientierte Förderung  
Bauherr und Foto: Siedlungswerk Nürnberg, Nürnberg  
Planer: Behles & Jochimsen, Berlin



# 09 Das Staats- und Kommunalkreditgeschäft

# Das Staats- und Kommunalkreditgeschäft

Mit einem Anteil von 35,6 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.

**Umfassende  
Finanzierungs-  
beratung mit maß-  
geschneiderten  
klassischen  
Kommunal- und  
Förder-  
krediten!**

**Günstige  
Refinanzierung  
aufgrund  
Aaa-  
Ratings!**

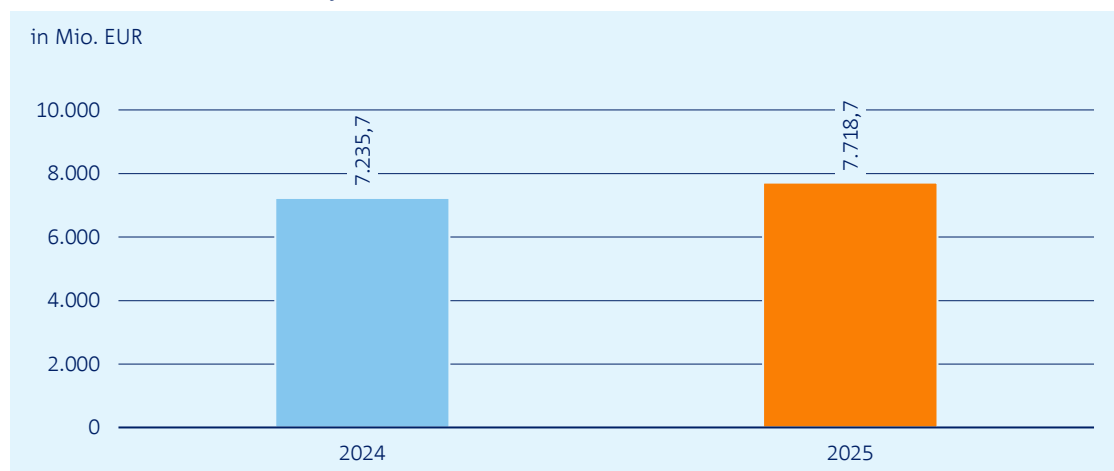
Durch die Garantie des Freistaats Bayern kann sich die BayernLabo am Kapitalmarkt als Förderbank auf Basis eines Aaa-Ratings – gerade auch für längere Zinsbindungen – günstig refinanzieren. Dieser Refinanzierungsvorteil führt zu attraktiven Konditionen nicht nur bei kommunalen Förderkrediten, sondern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

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



Neubau Feuerwehrhaus in Unterelchingen  
Investkredit Kommunal  
Bauherr: Gemeinde Elchingen  
Planer und Foto: Busch Lange Generalplaner, Neu-Ulm

### Kommunalkreditbestand der BayernLabo



Ohne Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP).

### **Klassischer Kommunalkredit**

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

- Festkredite mit Zinsbindungen 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 attraktiven 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 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 dabei im Wesentlichen auf Schuldscheindarlehen unverändert im Vergleich zum Vorjahr in Höhe von 150,0 Mio. Euro.

# 10 Finanzbericht

# Finanzbericht

## Geschäftsstruktur

### Geschäftsmodell

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

Im Rahmen der staatlichen Wohnungspolitik und im Einklang mit den Beihilfavorschriften der Europäischen Union (EU) hat die BayernLabo als Spezialbank den gesetzlichen Auftrag, Vorhaben zur Verbesserung und Stärkung der Wohnungs- und Siedlungsstruktur Bayerns finanziell zu fördern. Hierfür stellt die BayernLabo als wettbewerbsneutraler Partner ihren 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 Kreditanstalt für Wiederaufbau (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.

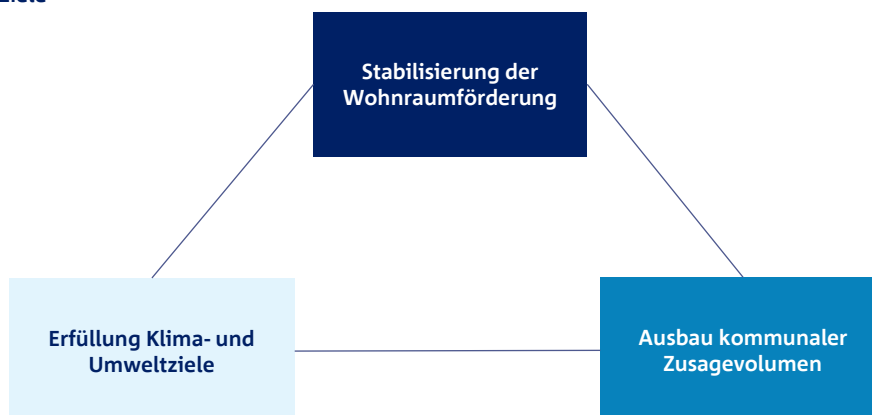
Bei ihrer Refinanzierung am Kapitalmarkt profitiert die BayernLabo von der staatlichen Haftung für ihre Verbindlichkeiten und das damit in Verbindung stehende Aaa-Rating von der Rating Agentur Moody's Investors Service.

### 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. Zusätzlich werden Förderkredite im Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm mit einer Zinsverbilligung des Freistaat 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.

### **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 (StMFH) und dem Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) erfolgt seit 2022 eine stärkere Berücksichtigung von klima- und umweltbezogenen Aspekten bei der Gestaltung förderrechtlich relevanter Vorgaben. Darüber hinaus erfolgt eine engere Verzahnung mit der staatlichen Wohnraumförderung, um Förderprogramme mit dem Fokus der bestmöglichen Integration von Nachhaltigkeits- und Klimazielen unter Beachtung der Verständigung II<sup>5</sup> aufzulegen. Der Freistaat Bayern muss hierzu neue Förderaufgaben gemäß dem gesetzlichen Aufgabenkatalog auf die BayernLabo unter Beibehaltung der bestehenden Risikosituation (100 Prozent staatsverbürgt) übertragen.

---

<sup>5</sup> In der Verständigung II vom 1. März 2002 haben Europäische Kommission und Bundesregierung Sonderregelungen für Förderbanken mit wettbewerbsneutralem Struktur- und Fördergeschäft geschaffen.



Sanierung und Erweiterung eines Bestandsgebäudes am Wörthsee  
Kommunales Wohnraumförderungsprogramm  
Bauherr: Gemeinde Wörthsee  
Planer: hirner & riehl architekten stadtplaner, München  
Foto: Sebastian Schels

### *Ökologische Förderziele 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 werden im Rahmen der Fördermöglichkeiten berücksichtigt, um eine darauf basierende Umsetzung im sozialen Wohnungsbau in der Breite zu ermöglichen. Im Bereich der Kommunalfinanzierung spielt neben weiterhin wichtigen Klimaschutzleistungen die Förderung von Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel zukünftig eine wachsende Rolle.

Die Weiterentwicklung der wohnwirtschaftlichen Förderprogramme kann nur durch das StMFH und das StMB vorangebracht werden. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sowie der Erhalt und Ausbau bezahlbarer kommunaler und sozialer Infrastruktur müssen künftig ökologische Aspekte mitberücksichtigen. Dies zeigen auch die marktseitigen Transparenzfordernisse und die diesbezüglich stetig steigenden regulatorischen Anforderungen.

### *Kontinuierliche Verbesserung Datenmanagement und Management-Reporting*

Einheitliche Datenfelder und entsprechend erarbeitete Förderrichtlinien sind zur Sicherung einer transparenten Environmental Social and Governance (ESG)-Berichterstattung und perspektivisch des Managements der Portfoliostruktur der mit der BayernLabo finanzierten Projekte notwendige Voraussetzung. Hauptankerpunkt hierfür ist das Kreditsystem der BayernLabo. Es dient darüber hinaus als Basis für die regulatorisch gemäß Capital Requirements Regulation-(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 die Automatisierung und Digitalisierung vorangetrieben und stetig an einer Verbesserung der Datenqualität gearbeitet.

### *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 des Impact-Reportings soll die Transparenz zu Förderprogrammen und Nachhaltigkeitsaspekten verbessern. 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 analog.

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 vor allem Technical Screening Criteria und Do No Significant Harm sowie Nachweisführung). Fehlende auswertbare Daten bzw. aufsichtlich anerkannte Unterlagen sind hierbei sehr herausfordernd. Insbesondere durch die Hereinnahme von Energieausweisen sowie den Zukauf energetischer Daten für den Bestand setzt die BayernLabo eine kontinuierliche Verbesserung um.

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.

Die Zuordnung von Förderprogrammen zu den 17 Entwicklungszielen der Vereinten Nationen (SDGs-Mapping) wurde mit den Zahlen für 2025 aktualisiert.

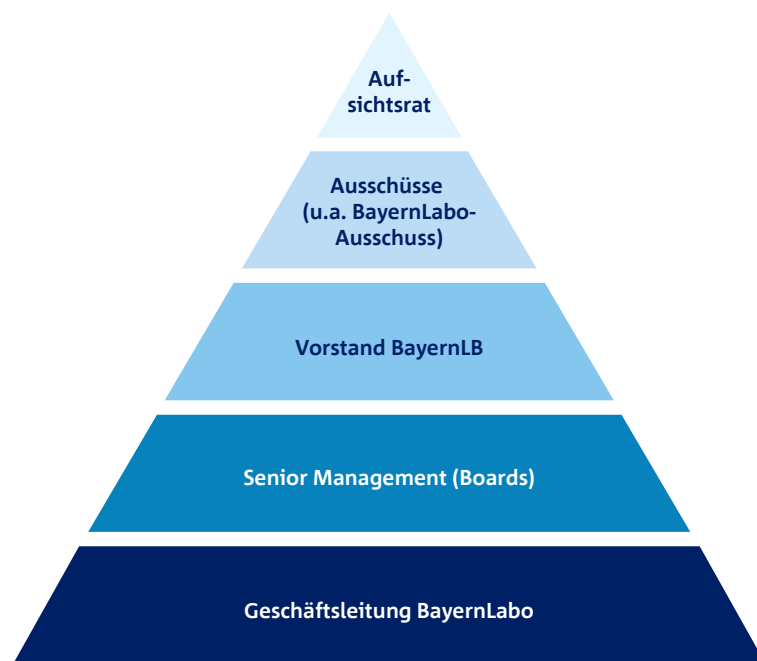
## Steuerung und Kontrolle

### 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.

Studentisches Wohnen mit Kita in Nürnberg

Wohnraumförderung für Studierende

Bauherr: Studierendenwerk Erlangen – Nürnberg, Erlangen

Planer: Loebermann + Bandlow Architekten, Nürnberg

Foto: Studierendenwerk Erlangen-Nürnberg, Erlangen



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.

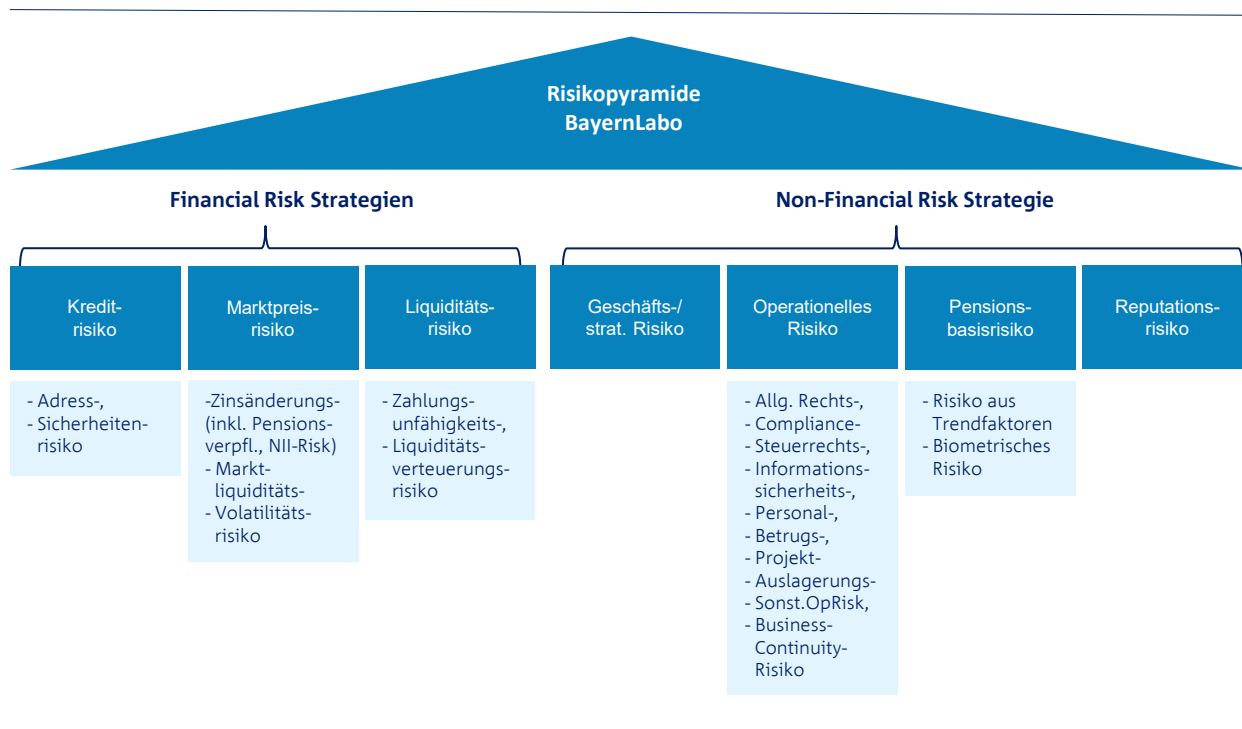
Der auf Basis der Bilanzierungsrichtlinien erstellte Jahresabschluss und Lagebericht wird durch den Vorstand der BayernLB aufgestellt und anschließend dem BayernLabo-Ausschuss zur Feststellung vorgelegt.

### 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.

### Risiken der BayernLabo

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





**Wohnquartier in Penzberg**  
Kommunales Wohnraumförderungsprogramm  
Bauherr: Stadt Penzberg  
Planer: H2M Architekten, München/Kulmbach  
Foto: Sebastian Schels

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 ergeben sich für die BayernLabo jedoch keine Auswirkungen.

### **Kreditrisiko**

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

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

Ein eigenes Adressrisiko der BayernLabo besteht vor allem bei Krediten im eigenen Obligo mit einem Gesamtvolumen von 329,1 Mio. Euro (inklusive offener Zusagen von 0,9 Mio. Euro; Vorjahr 312,6 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 2025 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, CTA) aufgebaut. Eine Allokation der Risiken auf die BayernLabo wird nicht mehr vorgenommen.

### **Liquiditätsrisiko**

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

### **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.

Wohnen im Zentrum von Mammendorf  
Kommunales Wohnraumförderungsprogramm  
Bauherr: Gemeinde Mammendorf  
Planer: Füllemann Architekten, Gilching  
Foto: Füllemann Architekten, Gilching



## 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). Die Überwachung der Pensionsbasisrisiken erfolgt für den BayernLB-Konzern durch Group Risk Control.

## 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

### Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das Jahr 2025 wurde dominiert von den politischen Initiativen der neuen US-Regierung in den USA, allen voran durch die Einführung deutlich höherer Importzölle. Mit der EU einigten sich die USA im Juli auf einen einseitigen allgemeinen Zollsatz von 15 Prozent.<sup>6</sup> Zwar hat der US-Supreme Court im Februar 2026 die auf Basis der Notstandsgesetze verhängten Zölle für ungültig erklärt. Die US-Regierung fand jedoch schnell eine neue Gesetzesgrundlage für einen temporären allgemeinen Zollsatz in dieser Höhe, für die EU ändert das somit wenig. Die politische Kooperation und die Geschäftstätigkeiten von Unternehmen in beiden Wirtschaftsräumen wurden aber auch durch eine divergente Politik bei grundlegenden Themen wie Klimawandel, Diversität und Regulatorik erschwert. Der zwischenzeitlich eskalierende Handelskonflikt der USA mit China um die Lieferung Seltener Erden und Hochleistungschips mündete im November in einem temporären Abbau von zuvor eingeführten Handelsrestriktionen. Globale Krisen wie der Krieg in der Ukraine setzten sich trotz verschiedener Friedensbemühungen unvermindert fort, während es bei den Kämpfen in Gaza/Israel zu einem brüchigen Waffenstillstand kam. Eine neue Eskalationsstufe erreichte die Lage im Nahen Osten mit dem Angriff der USA und Israels auf den

---

<sup>6</sup> Vgl. EU 2025, [https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/ip\\_25\\_1973](https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/ip_25_1973).



**Wohnquartier in Freiam**  
Einkommensorientierte Förderung  
Bauherr: Münchner Wohnen  
Planer: Grassinger Emrich Architekten GmbH, München  
Foto: © Thilo Härdtlein

Iran im Frühjahr 2026. Zahlreiche Nachbarstaaten waren von den Kampfhandlungen betroffen, die für den internationalen Handel mit Energierohstoffen zentrale Straße von Hormus wurde vom Iran für den Schiffsverkehr temporär gesperrt. Die politische Unsicherheit nahm unter dem Strich weiter zu, der Anpassungsdruck auf die Wirtschaft bleibt enorm.

Entsprechend durchwachsen entwickelte sich die Weltwirtschaft trotz geopolitischer Impulse und sinkender Zinsen im kurzfristigen Laufzeitbereich. Deutschland konnte in diesem Umfeld nach zwei Jahren mit rückläufiger realer Wirtschaftsleistung einen leichten Zuwachs verzeichnen. Unter dem Strich stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2025 um 0,2 Prozent.<sup>7</sup> Maßgebliche Treiber waren der vom Reallohnwachstum getriebene Privatverbrauch und ein stark gestiegener Staatskonsum, während die Ausrüstungsinvestitionen und der Außenbeitrag negativ zum BIP-Wachstum beitrugen. Dank deutlicher Vorzieheffekte im Vorfeld der US-Zollmaßnahmen wurde ein noch gravierenderer Rückgang der Exporte vermieden. Das Produzierende Gewerbe bleibt nach wie vor ein Sorgenkind: Die Industrie leidet neben den Zollstreitigkeiten mit dem wichtigsten deutschen Exportmarkt USA, die einen Großteil der Güterproduzenten in Mitleidenschaft gezogen haben, auch unter dem Strukturwandel in der zentralen

---

<sup>7</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2026, <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Volkswirtschaftliche-Gesamtrechnungen-Inlandsprodukt/Tabellen/bip-bubbles.html?nn=2110>.

Kfz-Industrie und der Transformation zur Elektromobilität. Davon in Mitleidenschaft gezogen wurden weitere Industrien entlang der Wertschöpfungskette wie etwa der Maschinenbau. Die Kapazitätsauslastung im Verarbeitenden Gewerbe war zuletzt deutlich unterdurchschnittlich.<sup>8</sup> Die von der Regierung auf Kosten eines höheren Haushaltsdefizits beschlossenen Investitions- und Rüstungsvorhaben resultierten erst gegen Jahresende in einem leichten Wachstumsimpuls. Bauproduktion und -investitionen lagen trotz sinkender Leitzinsen ebenfalls unter Vorjahresniveau. Immerhin erholten sich die Baugenehmigungen und der Auftragseingang im Bauhauptgewerbe.

Der deutsche Arbeitsmarkt trübte sich zwar seit Jahresbeginn weiter ein, die Arbeitslosenquote stagnierte jedoch seit März 2025 bei 6,3 Prozent.<sup>9</sup>

Die Inflation notierte im Durchschnitt des Jahres 2025 mit 2,2 Prozent<sup>10</sup> in Deutschland (VPI) nur noch leicht über dem EZB-Zielniveau von 2 Prozent. Im Euro-Raum insgesamt lag die Inflation (HVPI) mit 2,1 Prozent etwas unter dem deutschen Ergebnis.<sup>11</sup> Für den Rückgang der Teuerungsrate im Vergleich zum Vorjahr waren vor allem sinkende Energie-, Strom- und Rohölpreise verantwortlich, während sich die Kern- und insbesondere Dienstleistungsinflation nach wie vor als hartnäckig erwiesen. Das war vor allem auf die Lohnsteigerungen und den im Euro-Raum-Durchschnitt robusten Arbeitsmarkt zurückzuführen. Die EZB beobachtet Dienstleistungspreise und Lohnentwicklung nach wie vor aufmerksam und legte sich auf ein datenabhängiges Vorgehen fest. Angesichts der Inflation auf Zielniveau legte der Rat nach vier Zinssenkungen um je 25 Basispunkte im Jahr 2025 ab Juli eine Pause im Zinszyklus ein. Der geldpolitisch maßgebliche Einlagesatz notierte zum Jahresende bei 2,0 Prozent.<sup>12</sup> Bei der Liquiditätspolitik der EZB änderte sich dagegen im Jahresverlauf nichts, die Fälligkeiten aus den Anleiheankaufprogrammen werden nicht reinvestiert, die Überschussliquidität sinkt damit graduell.

Die geopolitischen Herausforderungen gingen auch an der bayerischen Wirtschaft nicht spurlos vorbei. Insbesondere Trumps Zollkonflikt mit der EU, bei dem sich die Automobilindustrie schnell im Mittelpunkt der Auseinandersetzung fand und zwischenzeitlich mit sektorspezifischen Sonderabgaben belegt war, zählte neben der Planungsunsicherheit zu den größten Bremsfaktoren. Die USA sind mit großem Abstand der wichtigste Exportmarkt für bayerische Erzeugnisse, allen voran für Kfz und im Maschinenbau.<sup>13</sup> Nach einem Minus von 1,0 Prozent im Jahr 2024 schrumpfte das reale Bruttoinlandsprodukt im Freistaat Bayern im ersten Halbjahr 2025 um 0,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr<sup>14</sup> – und damit erneut stärker als in Deutschland

---

<sup>8</sup> Vgl. *ifo Geschäftsklimaindex Januar 2026*, <https://www.ifo.de/fakten/2026-01-26/ifo-geschaeftsklimaindex-unverändert-januar-2026>.

<sup>9</sup> Vgl. *Bundesagentur für Arbeit 2026, Monatsbericht Dezember 2025*, [https://statistik.arbeitsagentur.de/SiteGlobals/Forms/Suche/Einzelheftsuche\\_Formular.html?nn=627730&topic\\_f=monatsbericht-monatsbericht](https://statistik.arbeitsagentur.de/SiteGlobals/Forms/Suche/Einzelheftsuche_Formular.html?nn=627730&topic_f=monatsbericht-monatsbericht).

<sup>10</sup> Vgl. *Statistisches Bundesamt 2026*, <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Tabellen/Verbraucherpreise-12Kategorien.html#236130>.

<sup>11</sup> Vgl. *Eurostat 2026*, [https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/prc\\_hicp\\_ainr/default/table?lang=de&category=prc.prc\\_hicp.prc\\_hicp\\_ecoicop2](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/prc_hicp_ainr/default/table?lang=de&category=prc.prc_hicp.prc_hicp_ecoicop2).

<sup>12</sup> Vgl. *EZB 2025*, [https://www.ecb.europa.eu/stats/policy\\_and\\_exchange\\_rates/key\\_ecb\\_interest\\_rates/html/index.en.html](https://www.ecb.europa.eu/stats/policy_and_exchange_rates/key_ecb_interest_rates/html/index.en.html).

<sup>13</sup> Vgl. *AWZ Bayern 2026*, <https://weltweit-erfolgreich.de/bayern/fokusthemen/aussenhandel/>.

<sup>14</sup> Vgl. *Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2026*, <https://www.statistikportal.de/de/vgrdl/ergebnisse-laenderebene/bruttoinlandsprodukt-bruttowertschoepfung/bip#11489>.

insgesamt. Die Industrieproduktion lag im Jahr 2025 aber immerhin 0,6 Prozent über dem tiefroten Ergebnis des Vorjahres.<sup>15</sup> Insbesondere zum Jahresende zeigten sich erste Erholungstendenzen. Die Flaute setzte sich dagegen im Bauhauptgewerbe fort, in dem die Produktion 2025 um weitere 5,0 Prozent schrumpfte – und das trotz eines positiven Wachstumsbeitrags des Tiefbaus.<sup>16</sup>

Robust präsentierte sich allenfalls der bayerische Arbeitsmarkt: Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2025 mit 4,0 Prozent nur unmerklich höher als im Vorjahr (3,8 Prozent).<sup>17</sup> Auch die Inflation stabilisierte sich bei gut 2,0 Prozent.<sup>18</sup>

Im Jahr 2025 pendelte sich der europäische Leitzins auf einem moderaten Niveau von 2,0 Prozent ein. Die Bauzinsen blieben aber mit Werten zwischen 3,5 Prozent und in der Spitze 3,8 Prozent für 10-jährige Baudarlehen erhöht.<sup>19</sup> Damit blieb die Kaufnachfrage nach Wohnimmobilien in Deutschland und Bayern – trotz Erholung im Jahresverlauf 2025 – vergleichsweise gering. Unter dem Strich legten die Preise für Wohnimmobilien im Jahr 2025 in Deutschland sowie in München weiter zu. Sie stiegen im Jahresdurchschnitt 2025 um 3,9 Prozent im Vergleich zum Vorjahresquartal. In München betrug der Anstieg sogar 5,3 Prozent.<sup>20</sup>

Grund für die steigenden Preise war das weiter sehr knappe Angebot an Wohnraum in Bayern und besonders in München. So wurden im Jahr 2024 mit 53.634 neuen Wohnungen in Bayern (-16 Prozent zu 2023) und mit rund 6.500 Wohnungen in München (-34 Prozent zu 2023) deutlich weniger Fertigstellungen vermeldet. Damit verschärfte sich – aufgrund des weiterhin hohen Bevölkerungswachstums in Bayern – der Mangel an Wohnraum weiter.<sup>21</sup> Im Ergebnis zogen beispielsweise die Mieten in München im Jahresverlauf 2025 – wie erwartet – deutlich an. Diese lagen 2025 in München um 4,3 Prozent über dem Wert des Vorjahres.<sup>22</sup> Damit entwickelten sich die Preise und Mieten in Bayern weitgehend im Gleichlauf mit der gesamtdeutschen Entwicklung.

Im Wohnungsbau zeichnete sich im Jahr 2025 dagegen eine Bodenbildung ab. Während das gesamte bayerische Bauhauptgewerbe zwischen Dezember 2024 und Dezember 2025 ein nominales Umsatzwachstum von 7,1 Prozent verbuchte, konnte der Umsatz im Wohnungsbau im selben Zeitraum um 4,5 Prozent zulegen.<sup>23</sup>

---

<sup>15</sup> Vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik 2026, [https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/veroeffentlichungen/statistische\\_berichte/e1200c\\_202512.pdf](https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/veroeffentlichungen/statistische_berichte/e1200c_202512.pdf).

<sup>16</sup> Vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik 2026, [https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/veroeffentlichungen/statistische\\_berichte/e2100c\\_202512.pdf](https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/veroeffentlichungen/statistische_berichte/e2100c_202512.pdf).

<sup>17</sup> Vgl. Bundesagentur für Arbeit 2026, <https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Navigation/Statistiken/Statistiken-nach-Regionen/Politische-Gebietsstruktur-Nav.html>.

<sup>18</sup> Vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik 2026, <https://www.statistik.bayern.de/presse/mitteilungen/2025/pm336/index.html>.

<sup>19</sup> Vgl. Interhyp 2026, <https://www.interhyp.de/zinsen/>.

<sup>20</sup> Vgl. vdp Research 2026, <https://www.vdpresearch.de/immobilienpreise-bestaetigen-aufwaertstrend-2025/>.

<sup>21</sup> Vgl. Stadt München 2025, <https://stadt.muenchen.de/dam/jcr:d11e103f-4539-45fd-a042-a2975458e8d4/jt250410.pdf>.

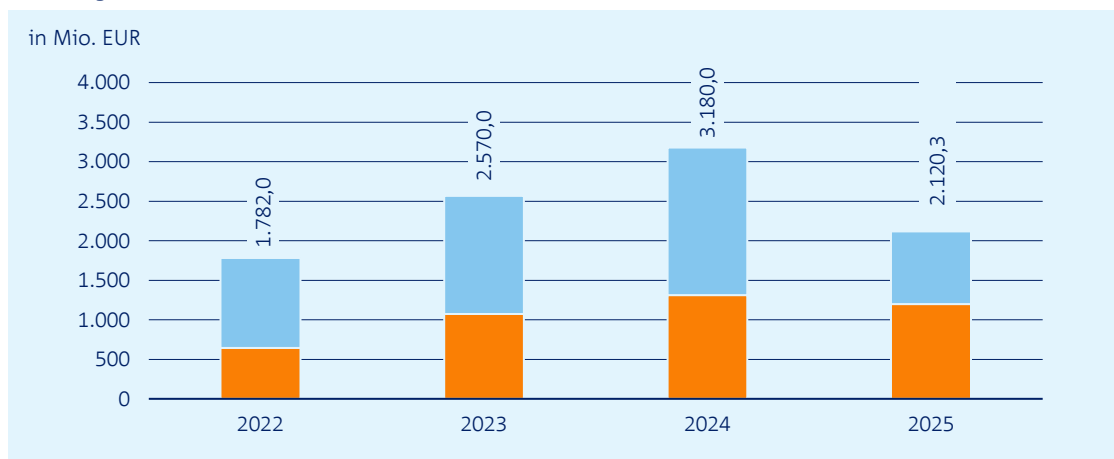
<sup>22</sup> Vgl. vdp Research 2025, <https://www.pfandbrief.de/anstieg-der-immobilienpreise-dauert-weiter-an/>.

<sup>23</sup> Vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik 2026, [https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/veroeffentlichungen/statistische\\_berichte/e2100c\\_202512.pdf](https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/veroeffentlichungen/statistische_berichte/e2100c_202512.pdf).

## Neuzusagen

Im Jahr 2025 hat die BayernLabo Zusagen und Zuschüsse in Höhe von insgesamt 2.120,3 Mio. Euro (Vorjahr 3.180,0 Mio. Euro) bewilligt.

### Neuzusagen und Zuschüsse



#### Zusagen/Zuschüsse 2025:

- Wohnraumförderung 918,8 Mio. EUR (Vorjahr 1.867,7 Mio. EUR)
- Kommunalkreditgeschäft 1.201,4 Mio. EUR (Vorjahr 1.312,3 Mio. EUR)

*Eventuelle Abweichungen in der Summe sind rundungsbedingt.*

Das gesamte Bewilligungsvolumen der BayernLabo verringerte sich deutlich gegenüber dem Vorjahr (3.180,0 Mio. Euro) um 1.059,7 Mio. Euro (33,3 Prozent). Dabei sanken die Kreditzusagen bei der Wohnraumförderung stark um 593,0 Mio. Euro (44,1 Prozent) auf 752,5 Mio. Euro sowie die entsprechenden Zuschüsse um 355,8 Mio. Euro (68,1 Prozent) auf 166,4 Mio. Euro. Dies ist auf die vom StMB vorgenommenen haushaltsbedingten Einschränkungen sowie die befristete Aussetzung der Treuhandprogramme zurückzuführen. Ebenso reduzierten sich die Neuzusagen im Kommunalkreditgeschäft leicht um 110,9 Mio. Euro (8,5 Prozent), sie befinden sich aber weiterhin auf einem sehr guten Niveau von 1.201,4 Mio. Euro.

Foto nächste Seite:

Sanierung und Erweiterung eines Bestandsgebäudes am Wörthsee – gemeinschaftlicher Freibereich  
Kommunales Wohnraumförderungsprogramm

Bauherr: Gemeinde Wörthsee

Planer: hirner & rieh architekten und stadtplaner, München

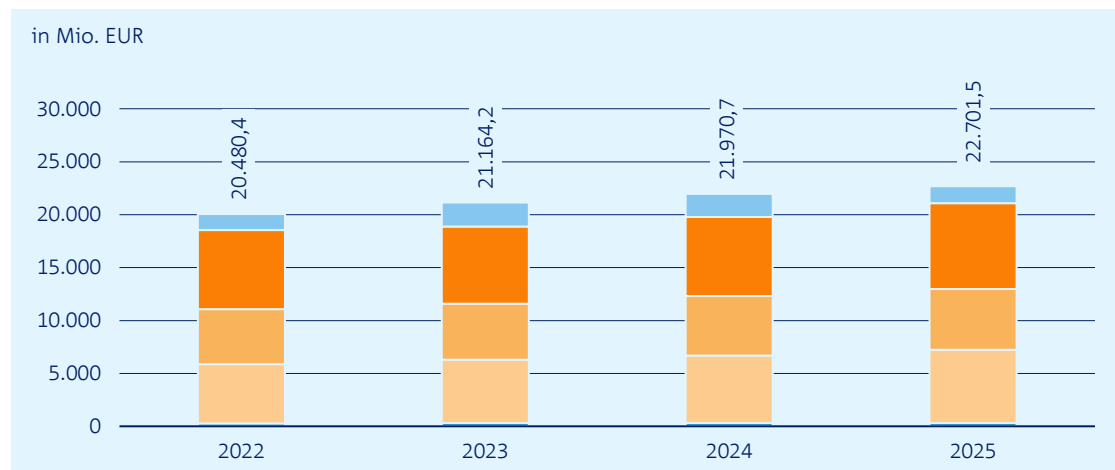
Foto: Sebastian Schels



## Bestandsgeschäft

Das Kreditgeschäft der BayernLabo erhöhte sich im Geschäftsjahr 2025 um 730,7 Mio. Euro (3,3 Prozent) leicht auf 22.701,5 Mio. Euro (Vorjahr 21.970,7 Mio. Euro).

### Entwicklung des Bestandsgeschäfts



### Bestandsgeschäft 2025

- Forderungen an Kreditinstitute 1.621,6 Mio. EUR (Vorjahr 2.181,9 Mio. EUR)
- Staats- und Kommunalkreditgeschäft 8.086,4 Mio. EUR (Vorjahr 7.480,0 Mio. EUR)
- Verbürgtes Geschäft 5.741,1 Mio. EUR (Vorjahr 5.619,9 Mio. EUR)
- Treuhandgeschäft 6.929,8 Mio. EUR (Vorjahr 6.381,3 Mio. EUR)
- Eigenes Obligo 322,5 Mio. EUR (Vorjahr 307,6 Mio. EUR)

Im Staats- und Kommunalkreditgeschäft ist der Bestand um 8,1 Prozent leicht auf 8.086,4 Mio. Euro angestiegen. Im Kommunalkreditgeschäft führte das weiterhin sehr hohe Auszahlungsvolumen in Höhe von 1.191,6 Mio. Euro (Vorjahr 1.294,0 Mio. Euro) erneut zu einem deutlichen Wachstum um 483,0 Mio. Euro auf 7.718,7 Mio. Euro. Im Staatskreditgeschäft war ein Anstieg des Bestands um 123,4 Mio. Euro auf 367,7 Mio. Euro aufgrund von stichtagsbedingten Abrechnungsmodalitäten zu verzeichnen. Bei den an den Freistaat Bayern ausgereichten Schuldscheindarlehen blieb der Bestand unverändert (150,0 Mio. Euro nominal), da hier weder Neuausreichungen noch Rückführungen erfolgten.

Im verbürgten Eigengeschäft erhöhte sich der Gesamtbestand um 121,2 Mio. Euro bzw. 2,2 Prozent leicht auf 5.741,1 Mio. Euro. Das Volumen der Neuausreichungen, von dem der Hauptanteil auf das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm entfällt, ist nach dem erheblichen Anstieg im Vorjahr wieder auf 363,4 Mio. Euro (Vorjahr 527,0 Mio. Euro) zurückgegangen, übersteigt die Tilgungen aber trotzdem noch deutlich. Der durch den Freistaat Thüringen verbürgte Kreditbestand (72,2 Mio. Euro, Vorjahr 88,0 Mio. Euro) ist weiterhin rückläufig, da seit 2002 lediglich der Bestand verwaltet wird.

Der Forderungsbestand im Treuhandgeschäft konnte einen erfreulichen Zuwachs um 548,5 Mio. Euro bzw. 8,6 Prozent auf 6.929,8 Mio. Euro verzeichnen. Wie bereits in den Vorjah-

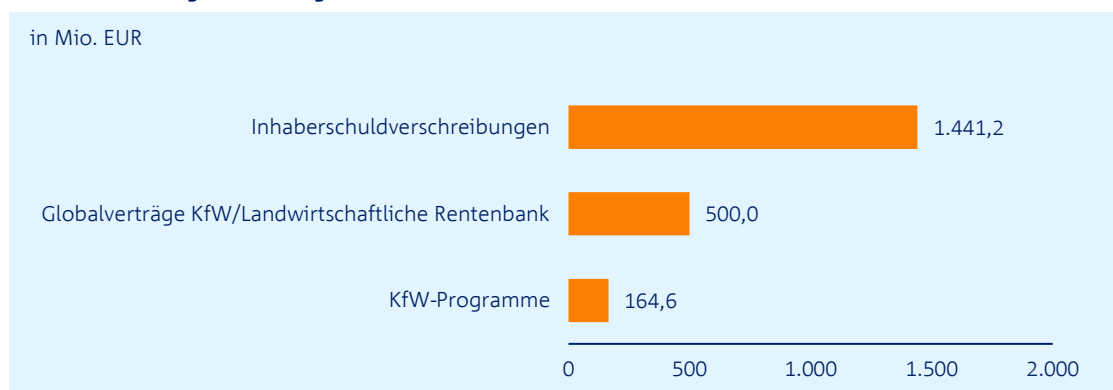
ren liegt die Ursache für den Anstieg in den erneut gestiegenen Auszahlungen im Treuhandgeschäft Bayern in Höhe von 825,4 Mio. Euro (Vorjahr 659,0 Mio. Euro). Die Rückzahlungen verbleiben dagegen weiterhin auf einem sehr geringen Niveau.

Auch der Kreditbestand im eigenen Obligo ist nach dem Rückgang im vergangenen Geschäftsjahr wieder angestiegen. Insbesondere ein im Vergleich zu den Vorjahren höheres Auszahlungsvolumen führte zu einem leichten Zuwachs um 4,8 Prozent auf 322,5 Mio. Euro.

## Refinanzierung

Die BayernLabo refinanziert sich am Kapitalmarkt, aus KfW-Förderprogrammen, aus allgemeinen Refinanzierungsmitteln der KfW und der Landwirtschaftlichen Rentenbank oder kurzfristig durch die Aufnahme von Festgeldern bei der BayernLB. Dabei erhöhte sich der Gesamtbetrag der Refinanzierung im Geschäftsjahr um 86,8 Mio. Euro (4,3 Prozent) auf 2.105,8 Mio. Euro (Vorjahr 2.019,0 Mio. Euro).

### Zusammensetzung des Fundings 2025



Am Kapitalmarkt inklusive Privatplatzierungen emittierte die BayernLabo Inhaberschuldverschreibungen in Höhe von 1.441,2 Mio. Euro (Vorjahr 1.472,0 Mio. Euro).

Die BayernLabo schließt bei Bedarf Globalverträge mit KfW und/oder Landwirtschaftlicher Rentenbank ab. Hierfür wurde eine Refinanzierung von 500,0 Mio. Euro (Vorjahr 450,0 Mio. Euro) vorgenommen.

Das Fundingvolumen aus KfW-Förderprogrammen von 164,6 Mio. Euro (Vorjahr 97,0 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 sehr zufriedenstellenden Zinsüberschuss, der vor allem aus den Erträgen aus dem Kundengeschäft und dem Aktiv-Passiv-Management resultierte, sowie einem reduzierten Verwaltungsaufwand. Nach der Zuführung zu den Vorsorgereserven für allgemeine Bankrisiken wird somit nach einem sehr guten Vorjahr (55,0 Mio. Euro) ein erfreulicher Jahresüberschuss von 45,0 Mio. Euro ausgewiesen.

**Jahres-  
überschuss  
45 Mio. Euro!**

### Ertragslage

in Mio. EUR	2025	2024	Veränderung	
			absolut	in Prozent
Zinsüberschuss	87,8	111,5	-23,7	-21,3
Provisionsüberschuss	28,7	26,9	1,8	6,7
<b>Rohhertrag</b>	<b>116,5</b>	<b>138,4</b>	<b>-21,9</b>	<b>-15,8</b>
Personalaufwand	-22,7	-40,8	18,1	-44,4
Sachaufwand	-28,7	-29,1	0,4	-1,4
Saldo der sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Erträge	-9,2	0,3	-9,5	--
<b>Ergebnis vor Risikovorsorge</b>	<b>55,9</b>	<b>68,8</b>	<b>-12,9</b>	<b>-18,8</b>
Risikovorsorge/Bewertungsergebnis	-10,9	-13,8	2,9	21,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>45,0</b>	<b>55,0</b>	<b>-10,0</b>	<b>-18,2</b>

### Rohhertrag

Der gute Rohhertrag in Höhe von 116,5 Mio. Euro lag um 15,8 Prozent unter dem sehr guten Wert des Vorjahres (138,4 Mio. Euro).

Nach dem hervorragenden Zinsüberschuss des letzten Jahres (111,5 Mio. Euro) konnte auch in diesem Jahr ein unter den gegebenen Rahmenbedingungen sehr guter Zinsüberschuss von 87,8 Mio. Euro (-21,3 Prozent) erzielt werden.

Der Provisionsüberschuss erhöhte sich leicht um 1,8 Mio. Euro (6,7 Prozent) auf 28,7 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 sank im Berichtsjahr deutlich um 26,4 Prozent auf 51,4 Mio. Euro (Vorjahr 69,9 Mio. Euro). Dabei verringerte sich der Personalaufwand mit 22,7 Mio. Euro um 18,1 Mio. Euro und lag somit 44,4 Prozent unter dem Vorjahreswert. Der hohe Vorjahreswert war auf eine Anpassung der versicherungsmathematischen Parameter (u. a. Erhöhung des Tarifrends) im Zusammenhang mit den Verpflichtungen aus Pensionen, Sterbegeld und Beihilfe



**Neubau eines Wohngebäudes für selbstbestimmtes Wohnen im Alter in Neunburg vorm Wald**  
Einkommensorientierte Förderung  
Bauherr: 9Bürger eG Wohnungsbaugenossenschaft Neunburg v. W.  
Planer: BeL Sozietät für Architektur, Köln  
Foto: Sebastian Schels

zurückzuführen. Ebenso sank der insbesondere durch laufende Kosten für die IT geprägte Sachaufwand in Höhe von 28,7 Mio. Euro leicht gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Mio. Euro (1,4 Prozent).

Der negative Saldo der sonstigen betrieblichen Erträge und Aufwendungen sank sehr stark um 9,5 Mio. Euro auf 9,2 Mio. Euro (Vorjahr positiver Saldo 0,3 Mio. Euro). Dies resultierte im Wesentlichen aus der im Vergleich zum Vorjahr negativen Wertentwicklung des Deckungsvermögens (CTA) in Höhe von 6,6 Mio. Euro (Vorjahr positive Wertentwicklung 9,8 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 in Höhe von 23.571,5 Mio. Euro stieg im Berichtsjahr leicht um 880,7 Mio. Euro bzw. 3,9 Prozent (Vorjahr 22.690,8 Mio. Euro).

### Aktiva (ausgewählte Positionen)

in Mio. EUR	2025	2024	Veränderung	
			absolut	in %
Forderungen an Kreditinstitute	1.621,6	2.181,9	-560,3	-25,7
Forderungen an Kunden	14.150,1	13.407,6	742,5	5,5
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	406,7	353,6	53,1	15,0
Treuhandvermögen	6.929,8	6.381,3	548,5	8,6

Im Rahmen des Aktiv-Passiv-Managements reduzierten sich die Forderungen an Kreditinstitute zum 31. Dezember 2025 stichtagsbedingt um 560,3 Mio. Euro auf 1.621,6 Mio. Euro.

Der Bestand an Forderungen an Kunden erhöhte sich insgesamt leicht um 742,5 Mio. Euro auf 14.150,1 Mio. Euro. Dies ist im Wesentlichen sowohl auf das hohe Wachstum im Kommunalkreditgeschäft als auch auf Neuausreichungen im Eigengeschäft zurückzuführen.

Die Zunahme im Wertpapierportfolio der BayernLabo um 53,1 Mio. Euro resultierte insbesondere aus Zukäufen im Berichtsjahr.

Im Treuhandvermögen war aufgrund erneut hoher Auszahlungen eine Erhöhung von 548,5 Mio. Euro auf 6.929,8 Mio. Euro zu verzeichnen.

### Passiva (ausgewählte Positionen)

in Mio. EUR	2025	2024	Veränderung	
			absolut	in Prozent
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.927,3	4.885,3	42,0	0,9
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	3.264,5	3.384,8	-120,3	-3,6
Verbriefte Verbindlichkeiten	5.799,2	5.403,6	395,6	7,3
Rückstellungen	40,3	40,5	-0,2	-0,5
Eigenmittel	2.510,8	2.475,5	35,3	1,4

Auf der Passivseite erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (KfW, Landwirtschaftliche Rentenbank und BayernLB) leicht um 42,0 Mio. Euro auf 4.927,3 Mio. Euro.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kunden reduzierten sich leicht um 120,3 Mio. Euro auf 3.264,5 Mio. Euro.

Demgegenüber erhöhten sich die Verbrieften Verbindlichkeiten leicht durch Neuemissionen um 395,6 Mio. Euro auf 5.799,2 Mio. Euro.

## Zusammenfassende Beurteilung

Die Ertragslage der BayernLabo war im Geschäftsjahr 2025 zum wiederholten Male erfreulich. Die Finanz- und Vermögenslage war geordnet und die Liquiditätsausstattung während des gesamten Berichtszeitraums komfortabel.

Die Geschäftsentwicklung ist aus Sicht der BayernLabo im aktuellen sehr unsicheren und schwierigen Umfeld nach wie vor äußerst zufriedenstellend verlaufen.

### Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Die großen Herausforderungen der Mitarbeitenden des Geschäftsjahres 2025 waren neben dem operativen Tagesgeschäft vor allem die Einbindung in große IT-, Digitalisierungs- und Transformationsprojekte. Die Einführung des digitalen Posteingangs sowie der Einsatz KI-gestützter Technologien – etwa beim Auslesen von Energieausweisen – haben an vielen Stellen Arbeitsabläufe verändert und neue Anforderungen an Qualifikationen und Arbeitsweisen gestellt. Parallel dazu laufen mit Doxee, S4/HANA und Kopernikus Projekte, die unsere Organisation über Jahre hinweg beschäftigen werden und durchweg hohe Aufmerksamkeit, Lernbereitschaft und Belastbarkeit erfordern. Insbesondere bei Kopernikus führte und führt die hohe Komplexität des Projekts zu einer spürbaren Belastung der Mitarbeitenden und einer langfristigen Bindung der Personalressourcen im Finanz- und Rechnungswesen.

Hinzu kamen erweiterte Anforderungen im Berichtswesen, zusätzliche regulatorische Vorgaben und externe Prüfungen, die für alle Abteilungen einen deutlichen Mehraufwand darstellen. Es ist keine Selbstverständlichkeit, dass die regulären Aufgaben trotz dieser zahlreichen Zusatzbelastungen weiterhin zuverlässig, fristgerecht und mit hoher Qualität erledigt wurden. Vielmehr ist es Folge des Engagements, der Erfahrung und der hohen Professionalität der Beschäftigten.

Erfreulich war dieses Jahr die personelle Verstärkung durch neue Nachwuchskräfte. Sie bringen frische Ideen, neue Perspektiven und zusätzliche Energie in unsere Teams. Gleichzeitig profitieren sie vom Wissen und der Erfahrung der langjährigen Kolleginnen und Kollegen. Dieses Zusammenspiel von neuen Impulsen und gewachsenen Kompetenzen stärkt die Leistungsfähigkeit und bildet eine wichtige Grundlage für die Herausforderungen der kommenden Jahre.

2025 hat einmal mehr gezeigt, wie bedeutend engagierte Mitarbeitende und ein funktionierendes Miteinander für den Erfolg der BayernLabo sind. Die Vielfalt der Aufgaben, die gemeinsam bewältigt wurden, machen deutlich, wie viel Know-how, Teamgeist und Einsatzbereitschaft in der Organisation der BayernLabo steckt. Darauf kann die BayernLabo aufbauen – im nächsten Jahr und darüber hinaus.

Zum 31. Dezember 2025 waren insgesamt 233 Mitarbeitende mit einer Mitarbeiterkapazität von 207,7 bei der BayernLabo beschäftigt (Vorjahr: 226 Mitarbeitende mit einer Mitarbeiterkapazität von 199,0).

### Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung
	Anzahl	in Prozent	Anzahl	in Prozent	in Prozent
<b>BayernLabo gesamt</b>	<b>233</b>		<b>226</b>		<b>3,1</b>
davon Männer	81	34,8	79	35,0	2,5
davon Frauen	152	65,2	147	65,0	3,4
<b>davon Vollzeit</b>	<b>154</b>	<b>66,1</b>	<b>148</b>	<b>65,5</b>	<b>4,1</b>
davon Teilzeit	79	33,9	78	34,5	1,3

Die Teilzeitquote von 33,9 Prozent sank wiederum leicht im Vergleich zum Vorjahr (34,5 Prozent). Im Geschäftsjahr nutzten dabei nahezu unverändert 79 Mitarbeitende das Teilzeitangebot. Die nach wie vor hohe Quote spiegelt dabei die große Flexibilität der Mitarbeitenden und des Unternehmens wider. Darüber hinaus zeichnet sich die BayernLabo durch eine hohe Mitarbeiterbindung bei einer durchschnittlichen Betriebszugehörigkeit von 21,1 Jahren aus.

Wohnen im ehemaligen Mesnerhaus in Winhöring  
Kommunales Wohnraumförderungsprogramm  
Bauherr: Gemeinde Winhöring  
Planer: Robert Maier Architekten, Neuötting  
Foto: Robert Sageder



# 11 Ausblick

# Ausblick

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Rahmenbedingungen bleiben 2026 herausfordernd.<sup>24</sup> Die ökonomische Entwicklung wird erneut stark von politischen Entscheidungen und Weichenstellungen sowie von den Entwicklungen in den geopolitischen Krisengebieten wie der Ukraine und im Nahen Osten geprägt sein. Es wird in dem zugrundeliegenden Basisszenario davon ausgegangen, dass der Krieg in der Ukraine trotz wiederholter Friedensinitiativen weitergeht. Der Nahe Osten bleibt hochgradig instabil, gegenwärtig kommt es zu Kämpfen in Iran, Gaza, Syrien, Libanon und Jemen. Freie Transportwege und die ungestörte Förderung von Rohöl und Erdgas in der Region sind zentral für die Weltwirtschaft. Das Basisszenario inkludiert nur kurzfristige Lieferschwierigkeiten und -verzögerungen ohne substanzial wachstumsdämpfende oder inflationäre Effekte auf globaler Ebene. Daneben könnten auch andere Krisenherde, beispielsweise der Konflikt zwischen den USA und Dänemark um die Stellung Grönlands oder der Konflikt mit Venezuela, wieder aufflammen.

Nach dem intensiven Schlagabtausch zwischen den USA und China, bei dem jeder Seite ihre derzeitigen Verwundbarkeiten aufgezeigt wurden, dürfte es bei Zöllen und Exportbeschränkungen für Seltene Erden, abgesehen von vereinzelt Machtdemonstrationen, im Jahr 2026 eine Verschnaufpause geben. Mit der anhaltenden Verlagerung chinesischer Exporte nach Europa, die den durch hohe Energiepreise ohnehin geschwächten Industriesektor zusätzlich belasten, werden jedoch selektiv Extrazölle zwischen der EU und China erwartet. Die Freihandelsabkommen der EU mit Mercosur und Indien sind vor allem als langfristige positive Impulsgeber zu betrachten. Auf dem Wahlkalender steht der wichtigste Termin mit den Midterm-Wahlen in den USA im November an. Eine Zweidrittelmehrheit in beiden Häusern, bei der das Vetorecht des Präsidenten überstimmt werden könnte, bleibt für die Demokraten aber nahezu unerreichbar. Der politische Widerstand gegen Trump wird mit Blick auf die Immigrationspolitik und die Haushaltsverhandlungen im Kongress dennoch zunehmen, während die Handlungsfähigkeit des Präsidenten per Dekret insbesondere in der Zollpolitik voraussichtlich bestehen bleibt. In Europa bleibt die politische Situation in Frankreich fragil: Im Falle vorgezogener Parlamentswahlen oder sogar einer Präsidentschaftswahl droht ein Rechtsruck, der die Handlungsfähigkeit der EU weiter einschränken könnte. In Deutschland stehen fünf Landtagswahlen im Kalender, insbesondere die Wahlen in Sachsen-Anhalt und Mecklenburg-Vorpommern im September stehen angesichts hoher Umfragewerte für die AfD besonders im Fokus.

Die Konjunkturentwicklung gibt dagegen Anlass zu vorsichtigem Optimismus. Im Euro-Raum dürfte sich die zaghafte Konjunkturbelebung im Jahr 2026 fortsetzen. Dies ist teilweise durch eine Normalisierung der Exporttätigkeit nach dem Zollkonflikt zu erklären. Allerdings werden die Exporte wegen der verlorenen Wettbewerbsfähigkeit durch Zölle, des stärkeren Euro und der hohen Energie- und Arbeitskosten keinen nennenswerten Wachstumsbeitrag leisten. Dieser kommt überwiegend von der inländischen Nachfrage, wo steigende Staatsausgaben für Verteidigung in allen Mitgliedsländern ihre Wirkung entfalten dürften. Da das Ambitionsniveau zum Abbau von Bürokratie auf EU-Ebene niedrig ist (Vereinfachung anstatt Deregulierung), dürften von dieser Seite nur geringe Wachstumsimpulse ausgehen. Dank der weiteren Schaffung von neuen Stellen im Dienstleistungsbereich in Südeuropa dürfte der Arbeitsmarkt trotz des Verlusts von

---

<sup>24</sup> Vgl. BayernLB Research, *Perspektiven 10/2025*, aktualisiert in den *Perspektiven 1/2026* und *2/2026*.



**Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage in Hörgering**  
Kommunales Wohnraumförderungsprogramm  
Bauherr: Gemeinde Siegsdorf; Planer: ARGE Farthofer-Scheithauer, Freilassing  
Foto: Josefine Unterhauser

Industriearbeitsplätzen robust bleiben und die Beschäftigung im Jahresverlauf steigen. Es wird erwartet, dass die EZB in dem verbesserten wirtschaftlichen Umfeld das leicht expansive Zinsniveau von 2,0 Prozent beim Einlagesatz bis ins vierte Quartal 2026 beibehalten wird. Zum Jahresende könnte aufgrund des sukzessive wiederansteigenden Inflationsdrucks im Umfeld des über Potenzial liegenden Wirtschaftswachstums eine Zinserhöhung erfolgen. Mit dem fortlaufenden Abschmelzen der EZB-Bondportfolien wird die Überschussliquidität im Euro-Raum weiter abnehmen.

Nach Jahren der Rezession und Stagnation erwarten wir für Deutschland 2026 ein respektables BIP-Wachstum von 1,0 Prozent – über dem Potenzialwachstum, das aktuell auf etwa ein halbes Prozent geschätzt wird. Bei der Erholung werden die staatlichen und privaten Investitionen eine tragende Rolle spielen und den privaten Konsum als Dreh- und Angelpunkt der Konjunktur spürbar entlasten. Davon werden auch Industrie und Bau profitieren, zwei Wirtschaftsbereiche, in denen sich die Produktion weiter stabilisieren sollte. Befeuert wird der Aufschwung von einem staatlichen Fiskalimpuls, der das gesamtstaatliche Defizit im kommenden Jahr stark anschwellen lassen wird – bei einer Schuldenlast von noch unter 70 Prozent ist dies vorerst noch verkraftbar. Mit der besseren Konjunktur geht eine Stabilisierung des Arbeitsmarktes einher, ab der Jahresmitte 2026 könnte die Arbeitslosenquote sogar wieder sinken. Die Inflationsrate dürfte leicht über EZB-Zielniveau bleiben.

Der Blick in die nähere Zukunft Bayerns ist ebenfalls verhalten positiv. Für das Jahr 2026 ist ein Wachstums-Comeback zu erwarten. Wenngleich mittlerweile ein Zollabkommen zwischen der EU und den USA unterzeichnet und damit – zu einem stolzen Preis – etwas Planungssicherheit erkaufte wurde, werden die konjunkturellen Impulse vor allem aus dem Inland kommen. Das Investitionspaket der Bundesregierung sollte den Ausrüstungs- und Bauinvestitionen, vor allem im Tiefbau, kräftige Impulse bringen. Das Geschäftsklima weist trotz zwischenzeitlicher Rückschläge vorsichtig aufwärts. Der Privatverbrauch wird auf dem Rücken eines soliden Arbeitsmarkts, steigender Realeinkommen und einer sinkenden Sparquote weiter expandieren. Unter dem Strich könnte die bayerische Wirtschaft im kommenden Jahr um mehr als 1 Prozent wachsen und einen Teil des verlorenen Bodens wieder gutmachen.

Das Umfeld für die bayerische Baubranche bleibt besonders im Wohnbau trotz der verbesserten Rahmenbedingungen auch im Jahr 2026 angespannt. So dürften die staatlichen Konjunkturmaßnahmen und die Einführung gesetzlicher Neuregelungen im Rahmen des „Bauturbos“ erst in den kommenden Jahren zu einer Erhöhung der Neubauzahlen beitragen. Für das Jahr 2026 wird aufgrund der in den Vorjahren verzeichneten hohen Anzahl an Auftragsstornierungen bestehender Neubauprojekte und der fehlenden Neuplanungen ein weiterer 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 auch im Jahr 2026 wieder leicht zulegen. Zudem ist mit einem erneuten deutlichen Anstieg der Mieten zu rechnen.

### Entwicklung der BayernLabo

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

Hierbei sieht sich die BayernLabo aufgrund ihres soliden Geschäftsmodells sowie der klar definierten Geschäftsstrategie sehr gut aufgestellt. Die BayernLabo kann allerdings nur in einem engen Umfang Risiken eingehen bzw. umgekehrt Chancen aufgrund unerwarteter Entwicklungen nutzen.

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

Darüber hinaus wird angesichts des nach wie vor hohen Investitionsrückstaus sowie der anstehenden Herausforderungen eine unverändert vermehrte Nachfrage nach Krediten zur finanziellen Realisierung kommunaler Investitionsvorhaben erwartet. Dem stehen allerdings erhöhte Haushaltsbelastungen der Kommunen mit einem damit verbunden geringeren finanziellen Spielraum gegenüber.

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

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

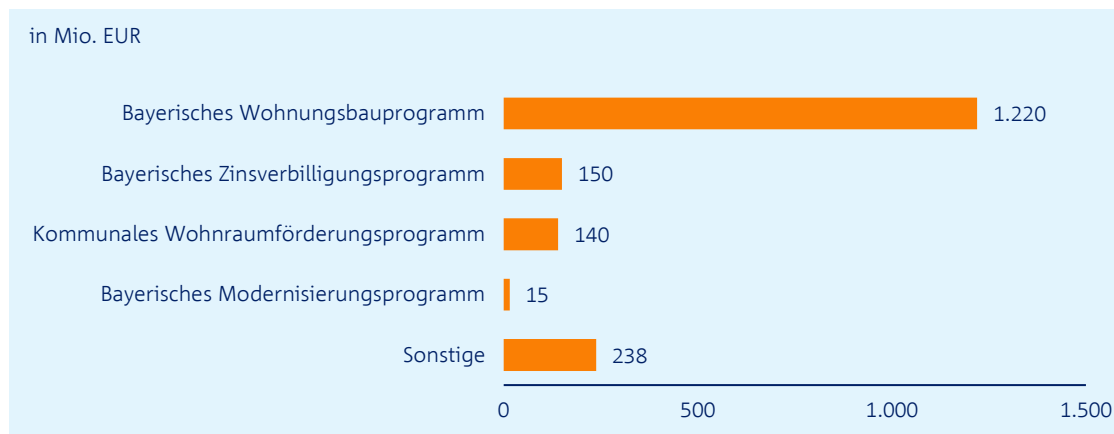
Die Förderprogramme sowie die entsprechenden Kontingente, deren Volumen nicht von der BayernLabo beeinflusst werden können, legt grundsätzlich der Anteilseigner Freistaat Bayern für die BayernLabo fest. Für die Erfüllung der wohnungspolitischen Zielsetzungen sind deren Planbarkeit, Verlässlichkeit und Kontinuität des Förderprozesses unabdingbare Voraussetzungen.

Vor diesem Hintergrund ist für die BayernLabo ein Bewilligungsvolumen von Neuzusagen und Zuschüssen für die Wohnraumförderung und das Kommunalkreditgeschäft für das Geschäftsjahr 2026 von insgesamt rund 2.763 Mio. Euro vorgesehen.

### Wohnraumförderung

Bei der Wohnraumförderung sind für Neuzusagen und Zuschüsse insgesamt 1.763 Mio. Euro für das Geschäftsjahr 2026 vorgesehen.

#### Planung der Neuzusagen und Zuschüsse für 2026



Im Bayerischen Wohnungsbauprogramm ist für das Jahr 2026 ein Bewilligungsrahmen von 1.220 Mio. Euro vorgesehen.

Für das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm werden 150 Mio. Euro eingeplant und für das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm 140 Mio. Euro, die sowohl Kredite (60 Mio. Euro) als auch Investitionszuschüsse (80 Mio. Euro) beinhalten.

Zur Subventionierung des Bayerischen Zinsverbilligungsprogramms, des Bayerischen Modernisierungsprogramms sowie des kommunalen Förderkreditgeschäftes stellt die BayernLabo einen

Eigenbeitrag von bis zu 15,0 Mio. Euro zu Lasten des Jahresergebnisses 2026 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.

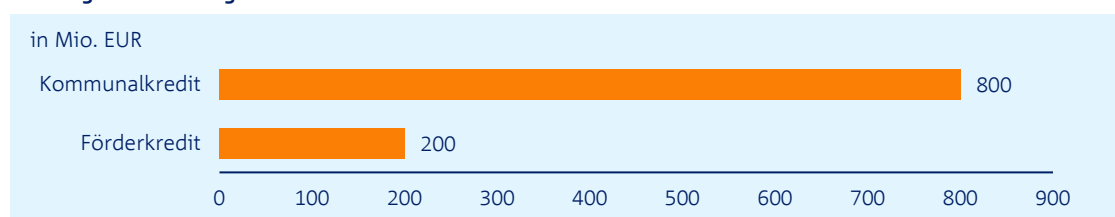
Der Freistaat Bayern stellt für das Bayerische Modernisierungsprogramm im Neugeschäft und für Prolongationen der Darlehen mit Verlängerung der Belegungsbindungen Zinsverbilligungsmittel je nach Bedarf zur Verfügung.

Weitere Zusagen und Zuschüsse sind mit 238 Mio. Euro berücksichtigt.

### Kommunalkreditgeschäft

Im Kommunalkreditgeschäft sind für Neuzusagen insgesamt 1.000 Mio. Euro für das Geschäftsjahr 2026 geplant.

#### Planung der Neuzusagen 2026



Neben KfW-Förderkrediten von geplanten 200 Mio. Euro werden für einen Großteil der Kreditnehmer klassische Kommunalkredite (geplant 800 Mio. Euro) die bevorzugte Finanzierungsquelle bleiben. Dem wachsenden Fremdfinanzierungsbedarf werden zunehmend haushaltsrechtliche Grenzen entgegenstehen.

Foto nächste Seite:  
Sanierung und Erweiterung eines Bestandsgebäudes am Wörthsee  
Kommunales Wohnraumförderungsprogramm  
Bauherr: Gemeinde Wörthsee  
Planer: hirner & riehl architekten und stadtplaner, München  
Foto: Sebastian Schels



# 12 Anhang

# Inhalt

<b>1 Mietwohnraum</b>	<b>96</b>
<b>Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Einkommensorientierte Förderung (EOF)</b>	<b>96</b>
Tab. 1.1 Aufteilung der objekt- und belegungsabhängigen Förderung nach Bewilligungsbereichen	96
Tab. 1.2 Förderung des Neubaus von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen	97
Tab. 1.3 Belegungsbindungen	98
Tab. 1.4 Bauherren	98
<b>Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Einkommensorientierte Förderung (EOF)</b>	<b>99</b>
Tab. 1.5 Aufteilung der geförderten Mietwohnungen auf die Belegungsbindung EOF	99
<b>Kommunales Wohnraumförderungsprogramm</b>	<b>100</b>
Tab. 1.6 Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP)	100
<b>Bayerisches Modernisierungsprogramm</b>	<b>101</b>
Tab. 1.7 Gesamtförderung nach Bewilligungsbereichen	101
<b>2 Eigenwohnraum</b>	<b>102</b>
<b>Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Neubau und Umbau</b>	<b>102</b>
Tab. 2.1 Darlehenszusagen und -durchschnitt nach Bewilligungsbereichen sowie dazu bewilligte Zuschüsse für Haushalte mit Kindern	102
Tab. 2.2 Gesamtkosten und Wohnungsgrößen	102
<b>Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Erwerb</b>	<b>103</b>
Tab. 2.3 Förderung des Erwerbs vorhandenen Wohnraums nach Bewilligungsbereichen	103
<b>Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm</b>	<b>104</b>
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
<b>Einkommensgrenze bei der Förderung von selbst genutztem Wohnraum</b>	<b>106</b>
Tab. 2.8 Einkommensgrenze bei der Förderung von selbst genutztem Wohnraum mit Beispielen für ein entsprechendes Jahresbruttoeinkommen ab dem 1. September 2023	106

<b>3 Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung</b>	<b>107</b>
Tab. 3.1 Förderung des Neubaus von Wohnplätzen nach Bewilligungsbereichen	107
Tab. 3.2 Gesamtkosten und Wohnplatzgrößen nach Bewilligungsbereichen	107
<b>4 Förderung von Wohnraum für Studierende und Auszubildende</b>	<b>108</b>
Tab. 4.1 Gesamtförderung mit Darlehen	108
<b>5 Darlehens- und Zuschusszusagen der BayernLabo</b>	<b>109</b>
Tab. 5.1 Darlehens- und Zuschusszusagen der BayernLabo	109
<b>6 Rechtliche Grundlagen</b>	<b>113</b>
<b>7 Verwaltungsorgane</b>	<b>116</b>
Vorstand der BayernLB	116
<b>8 Ihre Ansprechpartner</b>	<b>118</b>

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	11,1	7,8
Nürnberg	24,0	17,7
Augsburg	10,3	11,9
Oberbayern	23,9	15,4
Niederbayern	6,0	6,9
der Oberpfalz	11,1	19,1
Oberfranken	17,6	10,9
Mittelfranken	53,5	35,3
Unterfranken	6,4	5,7
Schwaben	38,9	25,3
<b>Zusammen</b>	<b>202,8</b>	<b>156,0</b>

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	83	18.207.000	3.321.300	–	553.500	991.600	–
Nürnberg	122	39.600.800	6.800.300	–	1.133.300	2.266.700	–
Augsburg	118	22.208.500	4.613.700	–	768.900	584.400	–
Oberbayern	134	29.634.500	4.734.800	–	789.000	1.199.200	–
Niederbayern	62	11.208.100	2.174.400	–	362.300	724.700	–
der Oberpfalz	237	21.386.200	4.047.530	–	462.800	1.058.600	–
Oberfranken	159	28.430.400	5.730.300	–	893.400	1.614.300	–
Mittelfranken	249	59.642.500	11.031.600	–	673.400	3.676.900	–
Unterfranken	70	12.108.500	2.315.500	47.000	403.300	600.700	–
Schwaben	166	33.422.750	1.965.500	–	327.400	511.200	–
<b>Zusammen</b>	<b>1.400</b>	<b>275.849.250</b>	<b>46.734.930</b>	<b>47.000</b>	<b>6.367.300</b>	<b>13.228.300</b>	<b>–</b>
Nach- u. Restbewilligungen <sup>1</sup>	–	83.086.350	13.391.120	–	18.805.720	4.840.760	–
<b>Insgesamt</b>	<b>1.400</b>	<b>358.935.600</b>	<b>60.126.050</b>	<b>47.000</b>	<b>25.173.020</b>	<b>18.069.060</b>	<b>–</b>
Die in den Nach- und Restbewilligungen enthaltenen Wohnungen setzen sich wie folgt zusammen:							
München	–	741.200	–	–	–	–	–
Nürnberg	–	2.071.350	–	–	–	–	–
Augsburg	–	–	–	–	–	–	–
Oberbayern	–	9.712.042	13.700	–	–	299.300	–
Niederbayern	–	1.750.700	182.200	–	–	–	–
Oberpfalz	–	8.777.058	–	–	–	–	–
Oberfranken	–	113.100	–	–	–	–	–
Mittelfranken	–	29.163.150	8.726.020	–	1.060.920	3.051.760	–
Unterfranken	–	–	–	–	–	–	–
Schwaben	–	30.757.750	4.469.200	–	744.800	1.489.700	–
<b>Insgesamt</b>	<b>–</b>	<b>83.086.350</b>	<b>13.391.120</b>	<b>–</b>	<b>1.805.720</b>	<b>4.840.760</b>	<b>–</b>

<sup>1</sup> Nach Verbilligung durch die Zusatzförderung.

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

	Gesamtkosten			
	Darlehens- durchschnitt je Wohnung	Je Wohnung	je m² Wohnfläche	Durchschnittliche Wohnungsgröße
	EUR	EUR	EUR	m²
München	219.361	458.860	6.880	67
Nürnberg	324.597	627.869	6.815	92
Augsburg	188.208	341.990	5.292	65
Oberbayern	221.153	536.162	7.416	72
Niederbayern	180.776	319.392	5.464	58
Oberpfalz	90.237	371.894	5.624	66
Oberfranken	178.808	301.488	5.054	60
Mittelfranken	239.528	432.080	5.879	73
Unterfranken	172.979	350.099	6.192	57
Schwaben	201.342	416.851	5.629	74
<b>Zusammen</b>	<b>197.035</b>	<b>417.183</b>	<b>5.995</b>	<b>70</b>

Tab. 1.3 Belegungsbindungen

Unter anderem für	2025		2024	
	WE	%	WE	%
junge Ehepaare	–	–	–	–
kinderreiche Familien	11	0,8	44	1,6
ältere Personen	–	–	11	0,4
Schwerbehinderte	2	0,1	11	0,4
schwängere Frauen	–	–	–	–
alleinerziehende Personen	–	–	8	0,3
sonstige unzureichend untergebrachte Personen	1.387	99,1	2.678	97,3
<b>Zusammen</b>	<b>1.400</b>	<b>100,0</b>	<b>2.752</b>	<b>100,0</b>

Tab. 1.4 Bauherren

	Mietwohnungen		Darlehen	
	Anzahl	%	EUR	%
Private Bauherren	–	–	–	–
Private Wohnungsunternehmen	1.204	86,0	292.039.562	81,4
Sonstige Bauherren	9	0,6	1.566.600	0,4
Öffentliche Bauherren	187	13,4	65.329.438	18,2
<b>Zusammen</b>	<b>1.400</b>	<b>100,0</b>	<b>358.935.600</b>	<b>100,0</b>

## Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Einkommensorientierte Förderung (EOF)

Tab. 1.5 Aufteilung der geförderten Mietwohnungen auf die Belegungsbindung EOF

	Geförderte Mietwohnungen	davon 25 Jahre Belegungsbindung	davon 40 Jahre Belegungsbindung	davon 55 Jahre Belegungsbindung
München	83	–	–	83
Nürnberg	122	–	–	122
Augsburg	118	85	33	–
Oberbayern	134	–	–	134
Niederbayern	62	–	20	24
Oberpfalz	237	32	205	–
Oberfranken	159	9	–	150
Mittelfranken	249	23	–	226
Unterfranken	70	18	–	52
Schwaben	166	4	39	123
<b>Zusammen</b>	<b>1.400</b>	<b>171</b>	<b>315</b>	<b>914</b>

## Kommunales Wohnraumförderungsprogramm

Tab. 1.6 Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP)

Zuschussförderung					
Regierungs- bezirk	Geförderte MW	Zuschuss Basis		Zuschuss Basis mit Daseinsvorsorge	Zuschuss Bauen im Bestand mit Daseinsvorsorge
		EUR	EUR	EUR	EUR
Oberbayern	4	–	–	822.600	–
Niederbayern	–	–	–	–	–
Oberpfalz	–	–	–	–	–
Oberfranken	–	–	–	–	–
Mittelfranken	–	–	–	–	–
Unterfranken	–	–	–	–	–
Schwaben	46	2.881.600	–	–	4.068.400
<b>Zusammen</b>	<b>50</b>	<b>2.881.600</b>	<b>–</b>	<b>822.600</b>	<b>4.068.400</b>

Tab. 1.6 Fortsetzung: Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP)

Kombiförderung							
Regierungs- bezirk	Geförderte MW	Darlehen	Zuschuss Basis	Zuschuss Bauen im Bestand	Zuschuss Basis mit Daseins- vorsorge	Zuschuss Bauen im Bestand mit Daseins- vorsorge	Gesamt- kosten
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Oberbayern	144	32.357.259	5.466.900	1.901.300	16.230.400	1.904.500	83.181.427
Niederbayern	14	1.593.200	–	–	1.013.800	–	4.161.001
Oberpfalz	20	654.200	27.100	1.244.300	–	–	3.110.915
Oberfranken	3	498.200	–	–	–	498.200	1.107.323
Mittelfranken	21	5.977.200	2.988.600	–	–	–	9.962.000
Unterfranken	–	–	–	–	–	–	–
Schwaben	6	1.000.000	547.800	–	–	–	22.694.446
<b>Zusammen</b>	<b>208</b>	<b>42.080.059</b>	<b>9.030.400</b>	<b>3.145.600</b>	<b>17.244.200</b>	<b>2.402.700</b>	<b>124.217.112</b>

## Bayerisches Modernisierungsprogramm

Tab. 1.7 Gesamtförderung nach Bewilligungsbereichen

Gewährt wurden in	Mietwohnungen				Nachhaltigkeitszuschuss
	Wohnungen	%	Darlehen	Zuschüsse	
München	–	–	–	–	–
Nürnberg	188	46,8	7.444.300	1.860.600	–
Augsburg	–	–	–	–	–
Oberbayern	42	10,4	3.653.600	913.400	579.500
Niederbayern	85	21,1	3.418.100	1.042.500	577.600
der Oberpfalz	–	–	–	–	–
Oberfranken	46	11,4	4.304.200	706.700	539.100
Mittelfranken	–	–	–	–	–
Unterfranken	9	2,2	430.500	107.600	–
Schwaben	32	8,0	2.307.100	576.700	–
<b>Zusammen</b>	<b>402</b>	<b>100,0</b>	<b>21.557.800</b>	<b>5.207.500</b>	<b>1.696.200</b>

Tab. 1.7 Fortsetzung: Gesamtförderung nach Bewilligungsbereichen

Gewährt wurden in	Pflegeplätze				Nachhaltigkeitszuschuss
	Wohnungen	%	Darlehen	Zuschüsse	
München	–	–	–	–	–
Nürnberg	–	–	–	–	–
Augsburg	–	–	–	–	–
Oberbayern	–	–	–	–	–
Niederbayern	–	–	–	–	–
der Oberpfalz	–	–	–	–	–
Oberfranken	–	–	–	–	–
Mittelfranken	95	100,0	796.600	265.500	–
Unterfranken	–	–	–	–	–
Schwaben	–	–	–	–	–
<b>Zusammen</b>	<b>95</b>	<b>100,0</b>	<b>796.600</b>	<b>265.500</b>	<b>–</b>

# 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	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Nürnberg	3	–	3	13,0	210.000	17,2	70.000	45.000	–
Augsburg	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Oberbayern	4	2	6	26,1	345.000	28,2	57.500	105.000	–
Niederbayern	3	–	3	13,0	126.000	10,3	42.000	37.500	–
Oberpfalz	4	–	4	17,4	322.500	26,3	80.625	45.000	–
Oberfranken	1	–	1	4,3	40.000	3,3	40.000	15.000	–
Mittelfranken	1	–	1	4,3	30.500	2,5	30.500	22.500	–
Unterfranken	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Schwaben	5	–	5	21,7	150.000	12,3	30.000	52.500	–
<b>Zusammen</b>	<b>21</b>	<b>2</b>	<b>23</b>	<b>100,0</b>	<b>1.224.000</b>	<b>100,0</b>	<b>53.217</b>	<b>322.500</b>	<b>–</b>
Nach- u. Rest- bewilligungen					–			7.500	–
<b>Insgesamt</b>					<b>1.224.000</b>			<b>330.000</b>	<b>–</b>

**Tab. 2.2 Gesamtkosten und Wohnungsgrößen**

	2025 (2024)		
	Gesamtkosten je Wohneinheit	Gesamtkosten je m² Wohnfläche	Wohnfläche
	EUR	EUR	m²
Wohneinheiten in Familienheimen	612.435 (652.371)	4.367 (4.642)	140 (141)
davon Einfamilienhäuser	612.435 (661.203)	4.367 (4.679)	140 (141)
davon Zweifamilienhäuser	0 (544.629)	0 (4.154)	0 (131)
Eigentumswohnungen	666.314 (496.297)	4.846 (5.292)	138 (94)

## Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Erwerb

Tab. 2.3 Förderung des Erwerbs vorhandenen Wohnraums nach Bewilligungsbereichen

	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	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Nürnberg	13	2	15	9,0	225.000	4,5	15.000	262.500	710.300
Augsburg	2	1	3	1,8	180.000	3,6	60.000	45.000	150.000
Oberbayern	13	3	16	9,6	590.800	11,8	36.925	257.500	721.300
Niederbayern	9	3	12	7,2	369.900	7,4	30.825	172.500	442.800
Oberpfalz	13	1	14	8,4	285.200	5,7	20.371	172.500	591.400
Oberfranken	9	1	10	6,0	444.600	8,9	44.460	142.500	376.400
Mittelfranken	28	1	29	17,5	708.600	14,2	24.434	435.000	1.083.900
Unterfranken	16	2	18	10,8	650.000	13,0	36.111	270.000	686.900
Schwaben	35	14	49	29,5	1.540.600	30,8	31.441	757.500	2.058.600
<b>Zusammen</b>	<b>138</b>	<b>28</b>	<b>166</b>	<b>100,0</b>	<b>4.994.700</b>	<b>100,0</b>	<b>30.089</b>	<b>2.515.000</b>	<b>6.821.600</b>
Nach- u. Rest- bewilli- gungen					–			15.000	–
<b>Insgesamt</b>					<b>4.994.700</b>			<b>2.530.000</b>	<b>6.821.600</b>

## 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)	945.700	3.992.120	5	2.498.800	8.274.613	14
Niederbayern	200.000	1.068.000	2	1.250.400	4.465.075	12
Oberpfalz	479.500	2.482.307	4	1.783.600	5.554.535	13
Oberfranken	–	–	–	947.000	3.100.400	8
Mittelfranken (inklusive Nürnberg)	494.900	1.560.000	3	5.175.800	17.414.393	38
Unterfranken	–	–	–	1.784.800	6.297.718	15
Schwaben (inklusive Augsburg)	300.000	1.810.500	3	5.633.100	21.326.561	45
<b>Zusammen</b>	<b>2.420.100</b>	<b>10.912.927</b>	<b>17</b>	<b>19.073.500</b>	<b>66.433.295</b>	<b>145</b>

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)	10.054.400	35.005.004	42	12.734.000	41.789.391	61
Niederbayern	2.076.500	6.676.781	11	3.451.600	10.662.861	23
Oberpfalz	5.221.400	18.402.795	26	5.984.700	18.906.142	41
Oberfranken	3.210.400	10.242.993	17	5.078.700	15.937.030	40
Mittelfranken (inklusive Nürnberg)	13.529.400	44.938.713	67	19.988.100	61.184.670	136
Unterfranken	3.347.500	10.693.642	17	4.139.900	13.752.595	31
Schwaben (inklusive Augsburg)	13.244.100	43.781.607	59	23.474.500	76.553.103	139
<b>Zusammen</b>	<b>50.683.700</b>	<b>169.741.535</b>	<b>239</b>	<b>74.851.500</b>	<b>238.785.792</b>	<b>471</b>

Tab. 2.6 Aufstellung nach Konditionsbindungsende – Kombiförderung

Regierungsbezirk	10-jährige Zinsbindung		15-jährige Zinsbindung		30-jährige Zinsbindung	
	WE	Bewilligungsbetrag	WE	Bewilligungsbetrag	WE	Bewilligungsbetrag
München	–	–	–	–	–	–
Nürnberg	17	2.797.000	–	–	–	–
Augsburg	3	532.000	–	–	–	–
Oberbayern	11	2.335.800	5	722.500	3	386.200
Niederbayern	8	812.000	5	594.900	1	43.500
Oberpfalz	7	877.800	3	344.500	7	1.040.800
Oberfranken	3	316.000	4	516.000	1	115.000
Mittelfranken	9	1.165.000	9	1.023.200	6	685.500
Unterfranken	2	307.000	3	232.000	10	1.245.800
Schwaben	24	2.813.700	8	974.300	13	1.613.100
<b>Zusammen</b>	<b>84</b>	<b>11.956.300</b>	<b>37</b>	<b>4.407.400</b>	<b>41</b>	<b>5.129.900</b>

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	376.200	1	139.500	–	–
Nürnberg	8	1.107.100	40	6.465.700	–	–
Augsburg	5	965.000	10	2.023.000	–	–
Oberbayern	16	3.053.600	83	18.928.900	1	290.200
Niederbayern	3	503.000	31	5.025.100	–	–
Oberpfalz	6	858.500	61	10.347.600	–	–
Oberfranken	4	592.000	51	7.528.900	2	168.200
Mittelfranken	18	2.975.100	133	22.243.400	4	726.200
Unterfranken	3	515.000	41	6.405.400	4	567.000
Schwaben	23	3.970.100	156	29.110.000	4	650.500
<b>Zusammen</b>	<b>88</b>	<b>14.915.600</b>	<b>607</b>	<b>108.217.500</b>	<b>15</b>	<b>2.402.100</b>

## 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 Einrichtungen für Menschen mit Behinderung

Tab. 3.1 Förderung des Neubaus von Wohnplätzen nach Bewilligungsbereichen

	Mit Darlehen/Zuschüssen geförderte Wohnplätze						Nur mit Zuschüssen geförderte Wohnplätze		
	geförderte Wohnplätze	leistungsfreie Darlehen	Tilgungsdarlehen	Darlehensdurchschnitt je Wohnplatz	Zuschüsse	Zuschussdurchschnitt je Wohnplatz	Anzahl	EUR	Durchschnitt je Wohnplatz
München	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Nürnberg	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Augsburg	12	500.000	–	41.667	1.503.710	–	–	–	–
Oberbayern	21	1.700.000	–	80.952	1.433.400	–	10	1.615.450	161.545
Niederbayern	18	1.400.000	–	77.778	1.657.700	92.094	–	–	–
Oberpfalz	13	1.000.000	–	76.923	504.550	38.812	9	1.041.700	115.744
Oberfranken	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Mittelfranken	40	1.600.000	801.760	60.044	6.961.690	174.042	8	1.718.000	214.750
Unterfranken	12	2.200.000	–	–	2.481.050	–	12	1.691.900	140.992
Schwaben	7	900.000	–	–	394.140	–	5	924.360	184.872
<b>Zusammen</b>	<b>123</b>	<b>9.300.000</b>	<b>801.760</b>	<b>82.128</b>	<b>14.936.240</b>	<b>121.433</b>	<b>44</b>	<b>6.991.410</b>	<b>158.896</b>
Nach- und Restbewilligungen			–						
<b>Insgesamt</b>			<b>801.760</b>						

Tab. 3.2 Gesamtkosten und Wohnplatzgrößen nach Bewilligungsbereichen

	Wohnplätze <sup>1</sup> Neubau	Gesamtkosten Neubau		Durchschnittliche Wohnplatzgröße
		je Wohnplatz	je m <sup>2</sup> Wohnfläche	
		EUR	EUR	
München	–	–	–	–
Nürnberg	–	–	–	–
Augsburg	12	278.293	5.838	48
Oberbayern	21	326.330	7.449	44
Niederbayern	18	318.411	5.669	56
Oberpfalz	13	115.735	2.407	48
Oberfranken	–	–	–	–
Mittelfranken	40	386.390	7.328	53
Unterfranken	12	744.139	12.960	57
Schwaben	7	306.374	5.106	60
<b>Zusammen</b>	<b>123</b>	<b>357.384</b>	<b>6.927</b>	<b>52</b>

<sup>1</sup> Ohne die nur mit Zuschüssen geförderten Wohnplätze.

## 4 Förderung von Wohnraum für Studierende und Auszubildende

Tab. 4.1 Gesamtförderung mit Darlehen

	Studenten- wohnplätze		Auszubildenden- wohnplätze	
	Anzahl	Darlehenssumme EUR	Anzahl	Darlehenssumme EUR
München	120	1.275.000	–	–
Nürnberg	71	4.469.000	–	–
Augsburg	–	–	–	–
Oberbayern	67	5.323.800	–	–
Niederbayern	43	2.348.200	–	–
Oberpfalz	49	3.773.700	–	–
Oberfranken	41	3.075.000	–	–
Mittelfranken	–	–	59	3.237.300
Unterfranken	–	–	–	–
Schwaben	–	–	–	–
<b>Zusammen</b>	<b>391</b>	<b>20.264.700</b>	<b>59</b>	<b>3.237.300</b>

# 5 Darlehens- und Zuschusszusagen der BayernLabo

Tab. 5.1 Darlehens- und Zuschusszusagen der BayernLabo

	2025							
	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
<b>A – Mietwohnraumförderung</b>								
<b>Bayer. Wohnungsbauprogramm – Tilgungsdarlehen</b>								
Behindertenplan – Neubau	1	801.760	–	–	–	–	–	16
Einkommensorientierte Förderung – Neubau	36	358.935.600	–	86.415.130	–	–	1.400	–
Aufwendungsorientierte Förderung – Neubau	–	–	–	–	–	–	–	–
	<b>37</b>	<b>359.737.360</b>	<b>–</b>	<b>86.415.130</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>1.400</b>	<b>16</b>
<b>Bayer. Wohnungsbauprogramm – leistungsfreie Darlehen</b>								
Behindertenplan – Neubau – kombinierte Förderung	7	9.300.000	–	14.936.240	–	–	–	107
Behindertenplan – Neubau – Zuschussförderung	7	–	–	6.991.410	–	–	–	44
Darlehen zur baulichen Anpassung für Menschen mit Behinderung	29	222.160	–	–	–	–	29	–
Darlehen zum Bau von Wohnraum für Studierende	7	20.264.700	–	–	–	–	–	391
Darlehen zum Bau von Wohnraum für Auszubildende	1	3.237.300	–	–	–	–	–	59
	<b>51</b>	<b>33.024.160</b>	<b>–</b>	<b>21.927.650</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>29</b>	<b>601</b>
<b>Kommunales Wohnraumförderungsprogramm</b>								
Kombiförderung	16	–	42.080.059	31.822.900	–	–	208	–
Zuschussförderung	4	–	–	7.772.600	–	–	50	–
	<b>20</b>	<b>–</b>	<b>42.080.059</b>	<b>39.595.500</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>258</b>	<b>–</b>
<b>Bayer. Modernisierungsprogramm</b>								
Förderung von Mietwohnungen	15	–	21.557.800	6.903.700	–	–	402	–
Förderung von Altenpflegeplätzen	1	–	796.600	265.500	–	–	–	95
Wohnungseigentümer-gemeinschaften	–	–	–	–	–	–	–	–
	<b>16</b>	<b>–</b>	<b>22.354.400</b>	<b>7.169.200</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>402</b>	<b>95</b>
<b>Weitere Fördermaßnahmen</b>								
Schaffung von energieeffizientem Mietwohnraum (EnMWR)	–	–	–	–	–	–	–	–
Neugeschäft im eigenen Obligo	8	–	134.000.000	–	–	–	–	–
Wohnungsfürsorgedarlehen	–	354.220	–	1.200	–	–	–	–
Modernisierung von Pachtwohnungen	1	–	5.423.000	–	–	–	55	–
	<b>9</b>	<b>354.220</b>	<b>139.423.000</b>	<b>1.200</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>55</b>	<b>–</b>
<b>Summe A – Mietwohnraumförderung</b>	<b>133</b>	<b>393.115.740</b>	<b>203.857.459</b>	<b>155.108.680</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>2.144</b>	<b>712</b>

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. 5.1 Fortsetzung: Darlehens- und Zuschusszusagen der BayernLabo

	2024							
	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	
<b>A – Mietwohnraumförderung</b>								
<b>Bayer. Wohnungsbauprogramm – Tilgungsdarlehen</b>								
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	–
	<b>134</b>	<b>545.578.710</b>	<b>–</b>	<b>153.295.900</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>2.768</b>	<b>40</b>
<b>Bayer. Wohnungsbauprogramm – leistungsfreie Darlehen</b>								
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
	<b>225</b>	<b>173.406.279</b>	<b>–</b>	<b>40.755.970</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>186</b>	<b>2.633</b>
<b>Kommunales Wohnraumförderungsprogramm</b>								
Kombiförderung	28	–	48.961.700	39.258.500	–	–	303	–
Zuschussförderung	6	–	–	7.991.400	–	–	42	–
	<b>34</b>	<b>–</b>	<b>48.961.700</b>	<b>47.249.900</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>345</b>	<b>–</b>
<b>Bayer. Modernisierungsprogramm</b>								
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	–
	<b>38</b>	<b>–</b>	<b>43.703.800</b>	<b>11.912.700</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>1.002</b>	<b>36</b>
<b>Weitere Fördermaßnahmen</b>								
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	–	–	–	–	–	–	–	–
	<b>4</b>	<b>79.883.100</b>	<b>56.615.000</b>	<b>15.574.600</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>425</b>	<b>–</b>
<b>Summe A – Mietwohnraumförderung</b>	<b>435</b>	<b>798.868.089</b>	<b>149.280.500</b>	<b>268.789.070</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>4.726</b>	<b>2.709</b>

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. 5.1 Fortsetzung: Darlehens- und Zuschusszusagen der BayernLabo

	2025							
	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>B – Eigenwohnraumförderung</b>								
<b>Bayer. Wohnungsbauprogramm – Tilgungsdarlehen</b>								
Neubau	23	1.224.000	–	330.000	21	2	–	
Erwerb von vorhandenem Wohnraum	166	4.994.700	–	9.351.600	138	28	–	
	<b>189</b>	<b>6.218.700</b>	<b>–</b>	<b>9.681.600</b>	<b>159</b>	<b>30</b>	<b>–</b>	
<b>Bayer. Wohnungsbauprogramm – leistungsfreie Darlehen</b>								
Darlehen zur baulichen Anpassung für Menschen mit Behinderung	446	3.815.180	–	–	395	51	–	
	<b>446</b>	<b>3.815.180</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>395</b>	<b>51</b>	<b>–</b>	
<b>Bayer. Zinsverbilligungsprogramm</b>								
Kombiförderung – Neubau	[17]	–	2.420.100	–	[15]	[2]	–	
Kombiförderung – Erwerb	[145]	–	19.073.500	–	[121]	[24]	–	
Einzelförderung – Neubau	238	–	50.393.500	–	228	10	–	
Einzelförderung – Erwerb	471	–	74.851.500	–	405	66	–	
	<b>709</b>	<b>–</b>	<b>146.738.600</b>	<b>–</b>	<b>633</b>	<b>76</b>	<b>–</b>	
<b>Bayern-Darlehen</b>								
Kombiförderung – Neubau	[0]	–	–	–	[0]	[0]	–	
Kombiförderung – Erwerb	[0]	–	–	–	[0]	[0]	–	
Einzelförderung – Neubau	1	–	290.200	–	1	–	–	
Einzelförderung – Erwerb	–	–	–	–	–	–	–	
	<b>1</b>	<b>–</b>	<b>290.200</b>	<b>–</b>	<b>1</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	
<b>Weitere Fördermaßnahmen</b>								
Bayerische Eigenheimzulage	2	–	20.000	–	–	–	–	
	<b>2</b>	<b>–</b>	<b>20.000</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	
<b>Summe B – Eigenwohnraumförderung</b>	<b>1.347</b>	<b>10.033.880</b>	<b>147.028.800</b>	<b>9.701.600</b>	<b>1.188</b>	<b>157</b>	<b>–</b>	
<b>C – Staats- und Kommunalkreditgeschäft</b>								
Kommunal-darlehen	208	–	1.012.728.221	–	–	–	–	
Investkredit Kommunal Bayern	97	–	188.703.000	–	–	–	–	
Energiekredit Kommunal Bayern	–	–	–	–	–	–	–	
Inklusionskredit Kommunal Bayern	–	–	–	–	–	–	–	
Staatskreditgeschäft Freistaat Bayern	–	–	–	–	–	–	–	
<b>Summe C – Staats- und Kommunalkreditgeschäft</b>	<b>305</b>	<b>–</b>	<b>1.201.431.221</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	
<b>Förderergebnis 2025</b>	<b>1.785</b>	<b>403.149.620</b>	<b>1.552.317.480</b>	<b>164.810.280</b>	<b>1.188</b>	<b>157</b>	<b>2.144</b>	

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. 5.1 Fortsetzung: Darlehens- und Zuschusszusagen der BayernLabo

	2024							
	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>B – Eigenwohnraumförderung</b>								
<b>Bayer. Wohnungsbauprogramm – Tilgungsdarlehen</b>								
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	–	–
	<b>2.129</b>	<b>101.049.140</b>	<b>–</b>	<b>95.885.517</b>	<b>1.899</b>	<b>245</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Bayer. Wohnungsbauprogramm – leistungsfreie Darlehen</b>								
Darlehen zur baulichen Anpassung für Menschen mit Behinderung	2.484	21.724.245	–	–	2.223	261	–	–
	<b>2.484</b>	<b>21.724.245</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>2.223</b>	<b>261</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Bayer. Zinsverbilligungsprogramm</b>								
Kombiförderung – Neubau	[6]	–	666.700	–	[6]	[0]	–	–
Kombiförderung – Erwerb	[95]	–	10.407.300	–	[80]	[15]	–	–
Einzelförderung – Neubau	–	–	–	–	–	–	–	–
Einzelförderung – Erwerb	–	–	–	–	–	–	–	–
	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>11.074.000</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Bayern-Darlehen</b>								
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	–	–
	<b>808</b>	<b>–</b>	<b>421.021.100</b>	<b>–</b>	<b>710</b>	<b>98</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Weitere Fördermaßnahmen</b>								
Bayerische Eigenheimzulage	–	–	–	–	–	–	–	–
	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Summe B – Eigenwohnraumförderung</b>	<b>5.421</b>	<b>122.773.385</b>	<b>432.095.100</b>	<b>95.885.517</b>	<b>4.832</b>	<b>604</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>C – Staats- und Kommunalkreditgeschäft</b>								
Kommunaldarlehen	256	–	1.200.145.881	–	–	–	–	–
Investkredit Kommunal Bayern	67	–	112.191.500	–	–	–	–	–
Energiekredit Kommunal Bayern	–	–	–	–	–	–	–	–
Inklusionskredit Kommunal Bayern	–	–	–	–	–	–	–	–
Staatskreditgeschäft Freistaat Bayern	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>Summe C – Staats- und Kommunalkreditgeschäft</b>	<b>323</b>	<b>–</b>	<b>1.312.337.381</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Förderergebnis 2024</b>	<b>6.179</b>	<b>921.641.474</b>	<b>1.893.712.981</b>	<b>364.674.587</b>	<b>4.832</b>	<b>604</b>	<b>4.726</b>	<b>2.709</b>

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.

# 6 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. Dezember 2025 (BayMBl. Nr. 566).

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 11. November 2025 (BayMBl. Nr. 493).

Verordnung zur Ausführung der Sozialgesetze (AVSG) vom 2. Dezember 2008 (GVBl. S. 912, 982, BayRS 86-8-A/G), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 21. November 2025 (GVBl. S. 570).

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 8. Dezember 2025 (BayMBl. Nr. 565).

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.

# 7 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

### Erwin Schneider

Landrat, Altötting

### Sylvia Steinmann

Meilen, Schweiz

## Vorstand der BayernLB

### Stephan Winkelmeier

Vorsitzender/CFO  
Corporate Center (inkl. Group Compliance)  
Financial Office  
Group Treasury  
Operating Office und IT  
Deutsche Kreditbank Aktiengesellschaft  
BayernInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

### Gero Bergmann

Risk Office  
Bayerische Landesbodenkreditanstalt  
Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien  
Assetmanagement

**Johannes Anschott**

Corporates &amp; Markets

Immobilien &amp; Sparkassen/Finanzinstitutionen

**Dr. Markus Wiegelmann**

bis 30. Juni 2025

**Sigrid Kozmiensky**

bis 2. Oktober 2025

**Generalbevollmächtigter****Zia Hoshyarzai<sup>25</sup>**

Seit 1. Oktober 2025

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

---

<sup>25</sup> ab 1. April 2026 ordentliches Mitglied des Vorstands

# 8 Ihre Ansprechpartner

## Geschäftsleitung



**Dr. Ulrich Klein**  
**Sprecher der Geschäftsleitung**

Telefon +49 89 2171-28000  
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**  
**Stellvertretendes Mitglied der Geschäftleitung**

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

# 9 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
Genossenschaftliche Wohnanlage in Holzhybridbauweise im Prinz-Eugen-Park in München Einkommensorientierte Förderung Bauherr: WOGENO München EG Planer: Atelier 5 Architekten und Planer AG, a + p Architekten Part mbB, Bern Foto: © Michaela Nagy, Landeshauptstadt München	Seite 10
Wohnen im Waffenschmiedweg in Dießen am Ammersee Kommunales Wohnraumförderungsprogramm Bauherr: Gemeinde Dießen am Ammersee Planer: EZE GmbH, Schondorf Fotos S. 13, 15: EZE GmbH, Schondorf Foto S. 14: BayernLabo	Seiten 13, 14, 15
Sanierung der Hans-Scholl-Halle in Freimann Förderung von Wohnraum für Studierende Bauherr: Studierendenwerk München Oberbayern, München Planer: Christoph Maas Architekturbüro GmbH, München Fotos S. 16, 18 (Außenansicht sowie Eröffnungsfeier): Schrödinger Media Fotos S. 17 (Turnhalle sowie Gastrobereich): Studierendenwerk München Oberbayern, München	Seiten 16, 17, 18
Neubau Einfamilienhaus in Pastetten Bauherr: Familie Sendner, Pastetten Planer: Dipl. Ing. Architekt Andreas Winner, Pastetten Fotos: Inceon GmbH, Ismaning	Seiten 19 – 22, 45
„Leerstand jetzt WOHNEN“ – Modellvorhaben Marktbreit Experimenteller Wohnungsbau Bauherr: Stadt Marktbreit Fotos: GRUPPE DREI GmbH, Villingen	Seiten 23 – 25
KI und Digitalisierung Bilder Adobe Stock	Seiten 26 – 28

- Wohnungsbauprojekt „Haus fast ohne Heizung“ in Friedrichshofen-West  
 Einkommensorientierte Förderung  
 Bauherr: Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH, Ingolstadt  
 Planer: nbundm\* neuburger, bohnert und müller Architekten BDA und  
 Stadtplaner Partnerschaft mbB, München  
 Foto: Sebastian Schels Seiten 32, 34
- Wohnanlage Prinz-Karl-Viertel in Augsburg  
 Einkommensorientierte Förderung  
 Bauherr: Wohnbaugruppe Augsburg, Augsburg  
 Planer: Blaumoser Architekten GmbH, Starnberg  
 Foto: © Barbara Gandenheimer Seite 37
- Wohnen im ehemaligen Mesnerhaus in Winhöring  
 Kommunales Wohnraumförderungsprogramm  
 Bauherr: Gemeinde Winhöring  
 Planer: Robert Maier Architekten, Neuötting  
 Foto: Robert Sageder Seiten 41, 87
- Mehrgenerationen Wohnhaus in Kranzberg  
 Kommunales Wohnraumförderungsprogramm  
 Bauherr: Gemeinde Kranzberg  
 Planer: Büro Dantele, Freising, und Büro Kofink Schels, München  
 Foto: Sebastian Schels Seiten 48
- Neubau eines Wohngebäudes für selbstbestimmtes Wohnen im Alter  
 in Neunburg vorm Wald  
 Einkommensorientierte Förderung  
 Bauherr: 9Bürger eG Wohnungsbaugenossenschaft Neunburg v. W.  
 Planer: BeL Sozietät für Architektur Bernhardt und Leuser Architekten BDA  
 und Stadtplaner Partnerschaft mbB, Köln  
 Foto: Sebastian Schels Seiten 52, 84
- Studentisches Wohnen mit Kita in Nürnberg  
 Wohnraumförderung für Studierende  
 Bauherr: Studierendenwerk Erlangen-Nürnberg, Erlangen  
 Planer: Loebermann + Bandlow Architekten, Nürnberg  
 Foto: Studierendenwerk Erlangen-Nürnberg, Erlangen Seiten 55, 70
- Regensburger Viertel in Nürnberg  
 Einkommensorientierte Förderung  
 Bauherr: Siedlungswerk Nürnberg GmbH, Nürnberg  
 Planer: Behles & Jochimsen, Berlin  
 Foto: Siedlungswerk Nürnberg GmbH, Nürnberg Seite 58

Neubau Feuerwehrhaus in Unterechingen Investkredit Kommunal Bauherr: Gemeinde Elchingen Planer und Foto: Busch Lange Generalplaner GmbH & Co. KG, Neu-Ulm	Seite 62
Sanierung und Erweiterung eines Bestandsgebäudes am Wörthsee Kommunales Wohnraumförderungsprogramm Bauherr: Gemeinde Wörthsee Planer: hirner & riehl architekten stadtplaner bda partg mbb, München Foto: Sebastian Schels	Seiten 67, 80, 94
Wohnquartier in Penzberg Kommunales Wohnraumförderungsprogramm Bauherr: Stadt Penzberg Planer: H2M Architekten, München/Kulmbach Foto: Sebastian Schels	Seite 72
Wohnen im Zentrum von Mammendorf Kommunales Wohnraumförderungsprogramm Bauherr: Gemeinde Mammendorf Planer und Foto: Füllemann Architekten GmbH, Gilching	Seiten 74
Wohnquartier in Freiam Einkommensorientierte Förderung Bauherr: Münchner Wohnen Planer: Grassinger Emrich Architekten GmbH, München Foto: © Thilo Härdtlein	Seite 76
Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage in Hörgering Kommunales Wohnraumförderungsprogramm Bauherr: Gemeinde Siegsdorf Planer: ARGE Farthofer-Scheithauer, Freilassing Foto: Josefine Unterhauser	Seite 90
Dr. Ulrich Klein, Sprecher der Geschäftsleitung der BayernLabo Foto: BayernLabo	Seite 120
Christian Wunderlich, Mitglied der Geschäftsleitung der BayernLabo Foto: BayernLabo	Seite 120
Christian Ortmaier, Abteilungsleiter Eigenwohnraumförderung Neugeschäft, BayernLabo Foto: BayernLabo	Seite 120

Rainer Wimmer, Abteilungsleiter Mietwohnraumförderung, BayernLabo Foto: BayernLabo	Seite 120
Wolfgang Schmidt, Abteilungsleiter Kommunalkredite Bayern, BayernLabo Foto: BayernLabo	Seite 121
Florian Ruhland, Abteilungsleiter Investor Relations, BayernLabo Foto: BayernLabo	Seite 121

# 10 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
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 Rechtsammlung
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
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
CO <sub>2</sub>	Kohlenstoffdioxid
CRR	Capital Requirements Regulation
CTA	Contractual Trust Agreement
DRRM	Dezentraler Reputationsrisiko-Manager
DSGVO	Datenschutz-Grundverordnung
EHR	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
FMBl.	Amtsblatt des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
HGB	Handelsgesetzbuch
HVPI	Harmonisierter Verbraucherpreisindex
IT	Informationstechnologie
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
Kfz	Kraftfahrzeug
KI	Künstliche Intelligenz
KommWFP	Kommunales Wohnraumförderungsprogramm
MdL	Mitglied des Landtags
MW	Mietwohnung
QNG	Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude
SDGs	Sustainable Development Goals

SGB	Sozialgesetzbuch
SportFÖR	Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen des Freistaats Bayern zur Förderung des organisierten Sports (Sportförderrichtlinien)
StMB	Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
StMFH	Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat
StudR	Richtlinien für die Förderung von Wohnraum für Studierende
VgV	Vergabeverordnung
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, April 2026

Bayerische Landesbodenkreditanstalt  
Das Förderinstitut der BayernLB  
Brienner Straße 16  
80333 München  
[bayernlabo.de](http://bayernlabo.de)