

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

2021 Jahresbericht

BayernLabo auf einen Blick

Erfolgszahlen nach HGB

in Mio. EUR	01.01. – 31.12.2021	01.01. – 31.12.2020
Zins- und Provisionsüberschuss	83	88
Verwaltungsaufwendungen	-65	-75
Operatives Ergebnis	37	15

Bilanzzahlen nach HGB

in Mio. EUR	31.12.2021	31.12.2020
Bilanzsumme	21.092	21.133
Kreditvolumen	17.230	17.483
Verbindlichkeiten (einschließlich Emissionen)	13.476	13.586
Treuhandverbindlichkeiten	5.308	5.238
Ausgewiesene Eigenmittel	2.255	2.190

Aktuelles Rating

Moody's	2021	2020
Langfrist-Rating	Aaa	Aaa
Kurzfrist-Rating	P-1	P-1
Ausblick	stabil	stabil

Institutional Shareholder Services	2021	2020
ESG-Rating	Prime	--

Neugeschäft

in Mio. EUR	01.01. – 31.12.2021	01.01. – 31.12.2020
Darlehens- und Zuschusszusagen	2.439	2.708
Anzahl der geförderten Wohnungen und Wohnplätze	11.953	11.456

Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen

Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen	31.12.2021	31.12.2020
Anzahl, gesamt	265	271
Weiblich	157	159
Männlich	108	112

Inhalt

Grußworte	4
01 Die BayernLabo	7
02 Highlights 2021	12
03 Die Wohnraumförderung im Überblick	25
04 Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern	30
05 Förderung von Eigenheimen und selbst genutzten Eigentumswohnungen	39
06 Förderung von Wohnungseigentümergeinschaften	46
07 Förderung von Menschen mit Behinderung	49
08 Weitere Fördermaßnahmen	53
09 Das Staats- und Kommunalkreditgeschäft	58
10 Finanzbericht	67
11 Ausblick	91
12 Anhang	97

Grußworte



Gero Bergmann

Ein herzliches Grüß Gott an Sie, liebe Leserinnen und Leser des Jahresberichtes 2021 der BayernLabo!

Als neuer Vorstand der BayernLB bin ich nun seit dem 1. Mai 2021/ genau einem Jahr auch für die BayernLabo zuständig.

Mit der BayernLabo hat der Freistaat Bayern ein landeseigenes Förderinstitut, das mit viel Know-how und Leidenschaft die Wohnraum- und Kommunalförderung in Bayern voranbringt. Im Jahr 2021 haben wir insgesamt 1.660,1 Mio. Euro an Darlehen und Zuschüssen für die Wohnraumförderung zugesagt. Damit konnten knapp 12.000 Wohnungen und Wohnplätze, rund 500 mehr als im Vorjahr, gefördert werden. Einem Rückgang im Eigenwohnraum stand ein Anstieg von rund 1.000 Einheiten im Mietwohnraum, insbesondere bei Studentenwohnplätzen gegenüber. Mit 800 Mio. Euro unterstützte die BayernLabo als Kommunalbank des Freistaats Bayern die Kommunen, ihre vielfältigen Projekte zu finanzieren. Beispielhaft wird Ihnen im neuen Kapitel „Highlights“ die Grundschule Karlsfeld vorgestellt. In diesem Kapitel erfahren Sie auch mehr darüber, was die BayernLabo im Jahr 2021 bewegt bzw. auf den Weg gebracht hat.

Das große Thema der Zukunft ist Nachhaltigkeit. Hier hat die BayernLabo mit der Schaffung von sozialem Wohnraum bereits eine jahrzehntelange Expertise. Wohnraum auch energetisch auf die aktuellen Anforderungen auszurichten, ohne dass die dadurch notwendigen Kosten, gerade die Sozialmieter überfordern, ist eine der großen Herausforderungen unserer Zeit. Diesem Spannungsfeld begegnet der Freistaat Bayern mit seinen neuen Wohnraumförderungsbestimmungen. Für deren Umsetzung wird die BayernLabo Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, stets als verlässlicher Partner zur Verfügung stehen.

Gero Bergmann

Mitglied des Vorstandes der Bayerischen Landesbank



Christian Bernreiter

Wohnen ist die soziale Frage unserer Zeit. Das Thema bewegt die Menschen in der Stadt genauso wie im ländlichen Raum. Mir ist wichtig, dass die Menschen in ganz Bayern gut leben können. Egal, welchen Beruf sie ausüben oder welches Einkommen sie zur Verfügung haben. Als neuer bayerischer Bauminister werde ich mich dafür einsetzen, dass wir den Wohnungsbau beschleunigen.

Die Wohnungsfrage ist eine der großen Herausforderungen unserer Zeit. Um genügend Wohnraum zu schaffen, müssen wir so viel bauen wie möglich. Denn Wohnen ist ein Grundbedürfnis der Bürgerinnen und Bürger!

In enger Zusammenarbeit mit der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt und den Bewilligungsstellen fördert der Freistaat mit hohen Summen den Bau neuer Miet- und Eigentumswohnungen sowie Eigenheime. Natürlich unterstützen wir auch Menschen mit Behinderung sowie Studierende und schaffen für sie geeignete Wohnheimplätze. Über die Wohnraumförderung standen in Bayern 2021 rund 848 Mio. Euro zur Verfügung. Damit konnten wir 5.628 Mietwohnungen, 4.018 Eigenwohnungen und 1.832 Wohnheimplätze fördern. Auch 2022 setzen wir hier einen Schwerpunkt.

Die Statistik zur Bautätigkeit zeigt deutlich den Erfolg der Wohnungspolitik der Bayerischen Staatsregierung. Im Jahr 2021 wurden in Bayern für 80.344 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt oder Genehmigungsfreistellungsverfahren abgeschlossen. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das eine Zunahme um 3,3 Prozent. Und es ist die höchste Zahl an Baugenehmigungen eines Jahres seit 1995. Darüber freue ich mich sehr, denn der Neubau von Wohnungen ist das beste Mittel gegen Miet- und Preissteigerungen.

Ich danke allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der BayernLabo für ihren Einsatz und freue mich auf die weitere erfolgreiche Zusammenarbeit.

Ihr

Christian Bernreiter

Bayerischer Staatsminister für Wohnen, für Bau und Verkehr



Albert Füracker

Die Verfügbarkeit und Bezahlbarkeit von Wohnraum ist eine zentrale soziale Frage unserer Zeit, die sich insbesondere in städtischen Ballungsräumen in den letzten Jahren weiter zugespitzt hat. Zeit- und bedarfsgerechte Wohnraumförderung gehört aber schon lange zu den traditionellen Kernanliegen der Bayerischen Staatsregierung und wird nicht zuletzt in der Bayerischen Verfassung als gemeinsame Aufgabe von Staat und Gemeinden benannt.

Die BayernLabo mit ihrer über hundertjährigen Erfahrung im sozialen Wohnungsbau ist als Förderinstitut mit der Durchführung der staatlichen Wohnraumförderung betraut und ergänzt diese noch mit eigenen Förderprogrammen. So trägt sie zuverlässig und passgenau dazu bei, dass in Bayern Wohnraum geschaffen und Wohnungsnot beseitigt wird.

Dies gilt auch in Zeiten der Pandemie. Trotz der damit verbundenen enormen finanzpolitischen Herausforderungen hat die Schaffung von ausreichendem, erschwinglichem und zeitgemäßem Wohnraum für den Freistaat Bayern weiter höchste Priorität. So konnte der Bewilligungsrahmen in der Wohnraumförderung auf hohem Niveau fortgeführt werden und betrug 2021 rund 660,6 Mio. Euro. Unter Einbezug des Kommunalen Wohnraumförderungsprogramms und der Studentenwohnraumförderung wurden im Jahr 2021 insgesamt sogar rd. 848,6 Mio. Euro bereitgestellt. Daneben sollen mit einer Bundesratsinitiative Anreize für Grundstücksverkäufe geschaffen werden, um damit mehr Wohnungsbau zu ermöglichen. Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Energieeinsparung erhalten auch in diesem Bereich einen immer größeren Stellenwert.

Die Bayerische Staatsregierung setzt sich auch in Zukunft mit erheblichen finanziellen Anreizen und Initiativen für die Erhaltung und Schaffung bezahlbaren Wohnraums ein. Denn unabhängig davon, ob man zur Miete oder im Eigenheim wohnt, bieten die eigenen vier Wände Sicherheit, Vertrautheit und Geborgenheit. Ein individuelles und privates Wohnumfeld gehört zu den Grundbedürfnissen der Menschen und ist Teil der grundlegenden Infrastruktur einer modernen Gesellschaft und unserer bayerischen Heimat. Allen, die von Seiten der BayernLabo dazu ihren Beitrag leisten, einen herzlichen Dank und auch weiterhin viel Kraft und Gesundheit!

Ihr

Albert Füracker

Bayerischer Staatsminister der Finanzen und für Heimat



01 Die BayernLabo

Die BayernLabo

- ... ist eine organisatorisch und wirtschaftlich selbstständige, rechtlich unselbstständige Anstalt des öffentlichen Rechts innerhalb der BayernLB.
- ... hat als Organ der staatlichen Wohnungspolitik den gesetzlichen Auftrag zur Wohnraum- und Städtebauförderung in Bayern.
- ... betreibt als Haus- und Kommunalbank des Freistaats Bayern das bayerische Staats- und Kommunalkreditgeschäft.
- ... entstand 1884 als Bayerische Landeskulturrentenanstalt und wurde 1949 in Bayerische Landesbodenkreditanstalt umbenannt.

Einbindung der BayernLabo in die BayernLB-Gruppe



Geschäftsmodell der BayernLabo

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

Zusätzlich unterstützt die BayernLabo als Kommunalbank des Freistaats Bayern bayerische Kommunen und öffentlich-rechtliche Zweck- und Schulverbände bei der Finanzierung von Investitionen in die allgemeine kommunale und soziale Infrastruktur mit individuell zugeschnittenen klassischen Kommunalkrediten und in Zusammenarbeit mit der KfW mit eigenen Förderprogrammen. Sie bietet Staatskredite für den Freistaat an. Die Bayerische Staatsregierung kann der BayernLabo auch weitere Geschäfte übertragen².

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

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

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

Die BayernLabo sieht die Betonung der Nachhaltigkeitskriterien als wesentlichen Beitrag zur Erfüllung der Nachhaltigkeits- und Klimaziele des Freistaates Bayern im Rahmen des öffentlichen Auftrags an. In Abstimmung mit dem StFMH und dem Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau

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

² Art. 20 Abs. 3 BayLaBG.

³ Art. 22 Abs. 2 BayLaBG.

⁴ Art. 17 Abs. 1 BayLaBG.

und Verkehr (StMB) wird sie bei den bestehenden und insbesondere bei neuen Förderprogrammen Nachhaltigkeitskriterien noch stärker berücksichtigen, um einen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele des Pariser Klimaabkommens zu leisten.

Geschäftsstruktur der BayernLabo

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

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

Ihre Ansprechpartner zur Wohnraumförderung und zum Kommunalkreditgeschäft

Der aktuelle Überblick über

- Programme,
- Zinssätze,
- Antragstellung

kann im Internet unter der Adresse bayernlabo.de eingesehen werden oder Sie erfragen diese im



Link zu
bayernlabo.de

Bereich Wohnraumförderung

- für Eigenwohnraumförderung bei der für Sie zuständigen Bewilligungsstelle der Wohnraumförderung der Landratsämter bzw. der kreisfreien Städte (ausschlaggebend ist die Lage des Förderobjekts),
- für Mietwohnraumförderung bei der jeweiligen Regierung bzw. der Landeshauptstadt München sowie den Städten Nürnberg und Augsburg,
- für das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm bei der Kommunalkredit-Hotline der BayernLabo, Telefon +49 89 2171-22004,
- für die Modernisierung von Wohnungseigentümergeinschaften bei der BayernLabo unter der Telefonnummer +49 89 2171-23322,
- Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Franz-Josef-Strauß-Ring 4, 80539 München (www.wohnen.bayern.de),

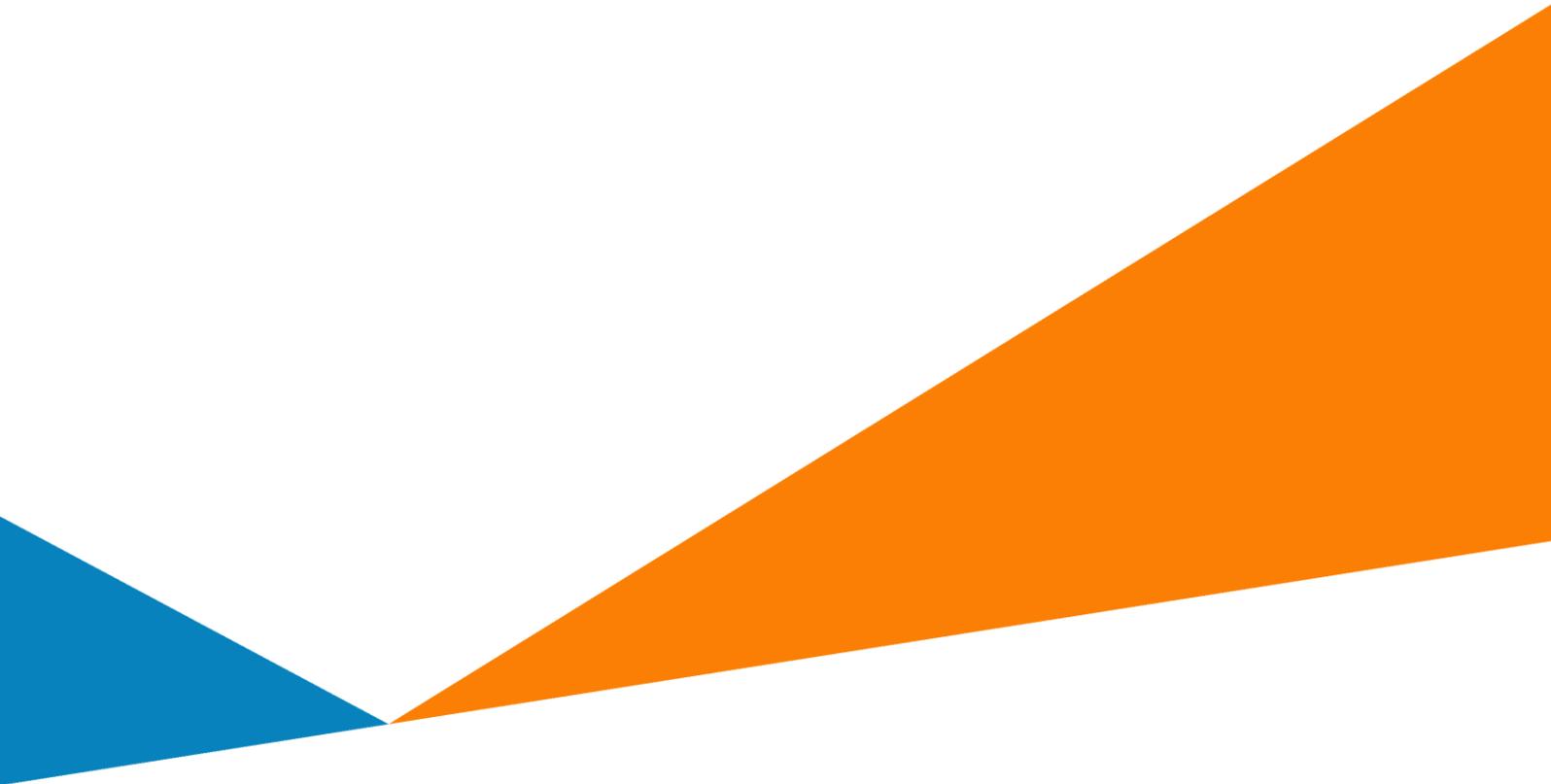


Link zu
stmb.bayern.de

Bereich Staats- und Kommunalkredite

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

Alle Darlehen für die Wohnraumförderung sind **vor** Baubeginn oder Kauf bei der örtlich zuständigen Bewilligungsstelle zu beantragen. Mit der Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn der Bewilligungsbescheid erteilt wurde oder eine schriftliche Zusage der Bewilligungsstelle über den vorzeitigen Maßnahmenbeginn oder Vertragsabschluss vorliegt. Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch.



02 Highlights 2021

Staffelstabübergabe im Vorstand der Bayern LB

„Wir freuen uns, dass wir mit Gero Bergmann einen äußerst erfahrenen Immobilienspezialisten gewinnen konnten, der das nationale und internationale Geschäft von der Pike auf kennt und zugleich tief in der Sparkassen-Finanzgruppe verwurzelt ist.“

Dr. Wolf Schumacher, Aufsichtsratsvorsitzender der Bayerischen Landesbank

Das Förderinstitut BayernLabo ist als rechtlich unselbstständige Anstalt des öffentlichen Rechts innerhalb der BayernLB dem Ressort Immobilien/Sparkassen & Verbund zugeordnet. Ende April 2021 ging Dr. Edgar Zoller nach zwölf Jahren erfolgreicher Vorstandstätigkeit, in der er auch die Geschäfte der BayernLabo eng begleitete, in den Ruhestand.

Bewegte Zeiten nach der Finanzkrise



Dr. Edgar Zoller
Stellvertretender
Vorsitzender des
Vorstandes der BayernLB

Just im Jubiläumsjahr 2009, als die BayernLabo ihr 125-jähriges Bestehen feierte, übernahm Dr. Edgar Zoller das Ressort und damit auch die Geschäftsführung der BayernLabo auf Vorstandsebene. Die BayernLabo befand sich ein Jahr nach der weltweiten Finanzkrise im Umfeld einer schwächelnden deutschen bzw. bayerischen Wirtschaft. Um die Förderprogramme für die Bürgerinnen und Bürger, Investoren und Kommunen attraktiver zu gestalten, entwickelten der Freistaat Bayern und die BayernLabo diese Förderprogramme fortlaufend weiter. Auch im Kommunalkreditgeschäft war die BayernLabo stets ein vertrauensvoller Partner.

Gleichzeitig galt es, weitere von der Bayerischen Staatsregierung übertragene Aufgaben zu meistern. Zu nennen ist die 2018 übertragene Abwicklung der Bayerischen Eigenheimzulage und des Bayerischen Baukindergeldes Plus und die Umsetzung der Online-Antragstellung. Dr. Edgar Zoller hat diese Prozesse viele Jahre erfolgreich begleitet.

Themen der Zukunft

Die große Herausforderung der nächsten Jahre, die auf seinen Nachfolger Gero Bergmann wartet, ist der Spannungskonflikt zwischen dem sozialen Wohnungsbau und dem Klimaschutz.



Gero Bergmann
Mitglied des Vorstandes der BayernLB

Der anhaltende Anstieg von Miet-, Bau- und Grundstückspreisen insbesondere in den Ballungsräumen führt dort weiterhin zu einem erheblich steigenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für Haushalte, die sich aus eigener Kraft nicht mit angemessenem Wohnraum versorgen können. Hier zu unterstützen ist die primäre Aufgabe der BayernLabo. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist aber nur die eine Seite der Medaille. Schließlich sind Gebäude für rund 30 Prozent der CO₂-Emissionen verantwortlich und spielen daher beim Erreichen der Klimaziele eine zentrale Rolle. Das übergeordnete Ziel der EU-Taxonomie ist es, die ökologischen, ökonomischen und sozialen Grundlagen der heutigen und der künftigen Generationen in Bayern zu verbessern. In der sozialen Wohnraumförderung bedeutet dies, dass sich bezahlbarer Wohnraum und energetische Standards nicht gegenseitig ausschließen dürfen, um in Zukunft einen nahezu klimaneutralen und bezahlbaren Gebäudebestand zu realisieren.

Der EU-Green Deal und die EU-Taxonomie sehen zudem vor, dass die energetischen Daten der Gebäude vergleichbar, messbar und transparent zur Verfügung stehen und wir künftig Finanzströme in eine nachhaltige Richtung lenken können. Förderbanken leisten durch die Ausgestaltung der Förderprogramme hierzu einen wesentlichen Beitrag. Zusätzlich können durch nachhaltige Kapitalmarktmissionen Refinanzierungsvorteile an die Kunden weitergegeben werden. Die erfolgreichen Social-Bond-Emissionen aus den Jahren 2017 und 2021 zeigen die Attraktivität und Nachhaltigkeit des sozialen Geschäftsmodells der BayernLabo. Für viele Investoren steht nicht mehr nur ausschließlich die Rendite der Anlage im Vordergrund, sondern auch der gesellschaftliche und ökologische Aspekt. Diese Entwicklung ist noch nicht abgeschlossen und unterstützt die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Haushalte mit niedrigen bis mittleren Einkommen.

Auftakt in der BayernLabo

Die Abschieds- und Willkommensveranstaltungen mit Dr. Edgar Zoller und Gero Bergmann fanden im April corona-bedingt digital statt. Für alle Mitarbeitenden war es sehr spannend, Gero Bergmann das erste Mal in der BayernLabo zu erleben. Der studierte Jurist und dreifache Familienvater berichtete von seinen ersten Eindrücken in seiner neuen Rolle und freute sich über die große Vielfalt an Themen, die sein Ressort mit sich bringt.

„Wir freuen uns sehr auf die Zusammenarbeit mit Gero und wünschen Edgar alles Gute für seinen neuen Lebensabschnitt.“

Dr. Ulrich Klein, Sprecher der Geschäftsleitung der BayernLabo



Von links: Dr. Ulrich Klein, Sprecher der Geschäftsleitung der BayernLabo, Dr. Jürgen Hartwig, Christian Wunderlich, Mitglieder der Geschäftsleitung der BayernLabo

Fünf Jahre BayernLabo in Grafenau

„New York, London, Paris, Mailand, München – und Grafenau. Die BayernLB finanziert Fortschritt nicht nur national und international, sondern stärkt über die BayernLabo auch die regionalen Wurzeln.“

Gero Bergmann, Mitglied des Vorstandes der Bayerischen Landesbank

Im Juli 2016 hat der damalige Finanz- und Heimatminister Dr. Markus Söder den Förderstützpunkt der BayernLabo im niederbayerischen Grafenau eröffnet. Es war eine Behördenverlagerung mit Signalwirkung von München in die Region. Zehn hochwertige und zukunftsfähige Arbeitsplätze wurden geschaffen. Das Büro unter der Leitung von Norbert Kellermann bearbeitet seither Anträge zur Förderung von Eigenwohnraum in Niederbayern und der Oberpfalz sowie mittlerweile auch in Oberfranken. Die Förderung von behindertengerechten Umbauten, wie z. B. in Form eines barrierefreien Badumbaus oder durch den Einbau eines Treppenlifts, wird vom Förderstützpunkt in Grafenau ebenfalls für die oben genannten Regierungsbezirke abgewickelt.

Der Start

Im Vorfeld der BayernLabo-Auslagerung war die Suche nach einem geeigneten Objekt ein zentraler Baustein. Als die passenden Räumlichkeiten am Stadtplatz 16 gefunden waren, gingen die Umbaumaßnahmen und der Umzug schnell über die Bühne. „Nach einer intensiven dreimonatigen Schulungsphase in der Zentrale in München, in der wir quasi das Laufen lernten, standen wir nun auf eigenen Beinen, wodurch sich im Team ein ausgeprägtes Zusammengehörigkeitsgefühl entwickelt hat. Wir haben immer Unterstützung bekommen und sind von Anfang an nicht als irgendein Anhängsel, sondern als gleichwertiges Team angesehen worden“, berichtet Norbert Kellermann.



Von links: Marion Bliefert – BayernLabo, MdB Bartholomäus Kalb, Bezirkstagspräsident Dr. Olaf Heinrich, Bürgermeister Max Niedermeier, Minister Helmut Brunner, Landrat Sebastian Gruber, damaliger Finanz- und Heimatminister Dr. Markus Söder, Dr. Edgar Zoller – BayernLB, MdL Alexander Muthmann, MdL Max Gibis, Barbara Hartner – BayernLabo, 2. Bürgermeister Wolfgang Kunz, Wolfgang Meier – BayernLabo; Fotos: BayernLabo.



Von links: Landrat Sebastian Gruber, Bürgermeister Alexander Mayer, Christina Joachimstaller, Jennifer Roth, Nicole Eder, Benjamin Eder, Daniel Eder, Lucia Gais, Büroleiter Norbert Kellermann, Manuel Knab, Mitglied der Geschäftsleitung Christian Wunderlich, Abteilungsleiter Christian Ortmaier; Foto: Langesee/PNP.

Förderbilanz

Von Grafenau aus unterstützt die BayernLabo Bürgerinnen und Bürger in Ostbayern und Oberfranken bei der Verwirklichung eines nachhaltigen Eigenheims. „Seit der Gründung konnten von hier aus mehr als 12.000 Häuser und Wohnungen mit einem Darlehensvolumen von rund 237 Mio. Euro und einem Zuschussvolumen von rund 22 Mio. Euro gefördert werden“, freute sich Finanz- und Heimatminister Albert Füracker anlässlich des fünften Geburtstags des Förderstützpunkts der Münchner Förderbank. Hinter diesen Zahlen stehen Menschen. Von Herzlichkeit geprägte Dankeschreiben von Förderempfängern führen regelmäßig vor Augen, wie wertvoll und hilfreich die Förderprogramme des Freistaats sind, und sorgen im Tagesgeschäft für besondere und berührende Momente.

Daten & Fakten seit 2016

Geförderte Wohnungen: 12.341

Fördervolumen: in Mio. Euro

Bayerisches Wohnungsbauprogramm: 69,0

Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm: 96,0

Bauliche Anpassungen: 94,0

Insgesamt 259,0

Die Zukunft

„Die Standortentwicklung ist auf fruchtbaren Boden gefallen. Wir sind froh, dass wir hier sind“, sagte Christian Wunderlich, Mitglied der Geschäftsleitung in München. Er sieht optimistisch in die Zukunft: „Die Digitalisierung spielt uns in die Hände. Sie macht das Verlagern einfacher. Der Standort ist nicht mehr das Entscheidende.“

Nicht über weite Strecken pendeln zu müssen, bedeutet für Wunderlich, weniger Verkehrsunfälle, weniger Umweltbelastung und zum Beispiel die Möglichkeit, hilfsbedürftige Eltern vor Ort pflegen zu können. „Wenn nur ein schwerer Verkehrsunfall verhindert werden kann, dann hat sich eine Verlagerung schon gelohnt“, sprach er zum Ende der kleinen Feier die weichen, aber entscheidenden Faktoren an.

Rund 25 Mio. Euro Darlehensvolumen für die neue Grundschule in Karlsfeld

„Wir konnten dieses großartige Projekt ganz in der uns zugeordneten Rolle als Kommunalbank des Freistaats Bayern mit dem optimalen Finanzierungsmix aus Förder- und klassischen Kommunalkrediten unterstützen.“ Christian Wunderlich, Mitglied der Geschäftsleitung der BayernLabo

Für die Karlsfelder Grundschüler ist seit Beginn dieses Schuljahres alles neu. Neben Stundenplan und Lernmittel (digital und physisch) schafft vor allem das neue Schulhaus an der Krenmoosstraße eine moderne und fröhliche Lernatmosphäre.

„An die 650 Schüler, davon bis zu 200 Kinder in acht Ganztagesklassen und 50 mit Mittagsbetreuung, können in Zukunft unter den neuen Dächern in einem lichtdurchfluteten Schulgebäude mit modernster Technik viele schöne Schuljahre erleben“, sagte Bürgermeister Stefan Kolbe bei der Einweihungsfeier am 29. Oktober 2021. Moderne Zimmer und Möbel erinnern kaum mehr an das alte Grundschulgebäude, das seit 1962 für den Grundschulbetrieb zur Verfügung stand.

Bürgermeister Kolbe stellt als Besonderheit vor allem das Münchner Lernhauskonzept heraus. „Dadurch können die Kinder individueller und in ihrem Lerntempo unterrichtet werden. Der Frontalunterricht wird aufgebrochen.“

Individueller Unterricht

Die Wände des neuen Gebäudes sind in Pastelltönen gestaltet und viele Glaswände füllen die Räume mit natürlichem Sonnenlicht. Sie sollen den Kindern ein Gefühl von Offenheit vermitteln. Gleich am Eingangsbereich sind eine Aula, die Mensa und ein Lernraum. Abgetrennt durch flexible Wände lassen sie sich zu einem einzigen großen, zusammenhängenden Empfangsraum öffnen. Im riesigen Pausenhof können sich die Schüler auf den Trampolinen, beim Tischfußball oder am beeindruckenden Klettergerüst vom Lernen erholen.



Von links: Grundschule Karlsfeld, Eingang; Innenhof; Obergeschoss mit Gang und Klassenzimmern;
Foto links: BayernLabo, Foto Mitte und rechts: Gemeinde Karlsfeld.



Von links: Abteilungsleiter Kommunalkredit Wolfgang Schmidt, Landrat Stefan Löwl, Mitglied der Geschäftsleitung der BayernLabo Christian Wunderlich, Bürgermeister Stefan Kolbe, Schulleiterin Barbara Sparr, Landtagsabgeordneter Bernhard Seidenath, stellv. Abteilungsleiter Kommunalkredit Heinz Maul; Foto: Gemeinde Karlsfeld.

Offene Bauweise.

Die offene Bauweise der neuen Grundschule unterstreicht dieses Konzept für den Neubau von Schulgebäuden, das die besonderen räumlichen, pädagogischen und personalorganisatorischen Anforderungen von Schulen einbezieht. Jede Jahrgangsstufe ist dabei in einem eigenen Lernhaus untergebracht, das sich räumlich wie organisatorisch als eine „kleine Schule“ innerhalb der großen Schulgemeinschaft versteht.

Zudem steht neben der schulischen Nutzung nun auch den Karlsfelder Vereinen eine weitere Dreifachsporthalle mit modernster Technik und gehobener Ausstattung zur Verfügung.

25 Mio. Euro Darlehensvolumen

Neben Zuschüssen von 15,34 Mio. Euro vom Freistaat Bayern wurden die restlichen Kosten in Höhe von rund 25 Mio. Euro durch Kredite der BayernLabo in Zusammenarbeit mit der KfW finanziert. Hauptanteil am Finanzierungsvolumen hatten dabei mit insgesamt ca. 16 Mio. Euro die beiden kommunalen Förderkredite Energiekredit und Investkredit Kommunal Bayern der BayernLabo. Die restlichen 9 Mio. Euro wurden als klassischer Kommunalkredit ebenfalls bei der BayernLabo aufgenommen. „Der Neubau dieser Schule mit Baukosten von rund 41 Mio. Euro ist die größte Investition, die die Gemeinde jemals getätigt hat“, so Bürgermeister Kolbe. „Sowohl bei den Energiekrediten als auch bei der weiteren Finanzierung erfolgte die Zusammenarbeit vollkommen problemlos“, stellt das Gemeindeoberhaupt abschließend zufrieden fest.

Als weiteres Highlight freut sich Stefan Kolbe vor allem über die hohe Energieeffizienz der Gebäude. Erreicht werden konnten die KfW-Effizienz-Gebäudeklasse 70 beim Schulgebäude und die KfW-Effizienz-Gebäudeklasse 55 bei der neuen Dreifachsporthalle.

Digitale Wohnraumförderung – das Serviceportal der BayernLabo

„Ein bayernweit einheitlicher digitaler Prozess zur Beantragung der Wohnraumförderung – so geht es künftig einfacher und zügiger. Gleichzeitig muss niemand auf die kompetente Beratung der Bewilligungsstellen vor Ort verzichten. Wir schaffen damit ein optimales Serviceangebot für die bayerischen Bürgerinnen und Bürger.“

Manuela Sill, Fachliche Projektleitung Kundeninformations- und Servicesystem

Der Trend zur Digitalisierung von Serviceangeboten und zur damit zunehmenden Individualisierung von Dienstleistungen spielt sowohl in der Finanzbranche als auch im öffentlichen Sektor eine immer wichtigere Rolle. Daraus ergeben sich viele Chancen für Privatleute, Unternehmen und Kommunen – und damit für die Kunden der BayernLabo. Im Projekt Kundeninformations- und Servicesystem findet die BayernLabo seit 2019 Antworten auf aktuelle und kommende Herausforderungen und setzt mit einem zukunftsfähigen Serviceportal einen wichtigen Grundstein für die weitere Digitalisierung.

Die Digitalisierung des zweistufigen Bewilligungsverfahrens

Mit der Anforderung des Onlinezugangsgesetzes (OZG), ab dem 1. Januar 2023 Verwaltungsleistungen auch online beantragen zu können, treibt auch die Regierung das Thema Digitalisierung voran. Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) hat die BayernLabo beauftragt, das zweistufige Bewilligungsverfahren für die Wohnraumförderung in Bayern zentral über das Serviceportal zu digitalisieren. Durch diese zentrale Umsetzung im Projekt der BayernLabo werden lokale Einführungsprojekte bei den einzelnen Bewilligungsstellen obsolet. Das StMB unterstützt seit Projektbeginn aktiv bei der Realisierung dieses Vorhabens.

Mit Erreichung des Projektziels trägt die BayernLabo einen entscheidenden Teil dazu bei, die Anforderungen des OZG zu erfüllen und den digitalen Wandel aktiv mitzugestalten.



Das Serviceportal als Zentrum für zukünftige Digitalisierungsmaßnahmen in der bayerischen Wohnraumförderung bildet fortan die Schnittstelle zwischen Privatkunden, Wohnungsbauunternehmen, Kommunen, Ministerien, Bewilligungsstellen und der BayernLabo.

Von links: Leonhard Maximilian Schmid (Product Owner), Bettina Hutter (Kernteammitglied), Manuela Sill (Fachliche Projektleitung)

Mehrwert für alle

Ein modernes Serviceportal soll künftig nicht nur das digitale Leistungsangebot der BayernLabo erweitern und damit die Kundenzufriedenheit nachhaltig steigern. Ebenso werden auch bestehende Geschäftsbeziehungen durch zusätzliche Serviceleistungen unterstützt und weitere Anknüpfungsmöglichkeiten für eine fortschreitende Digitalisierung geschaffen. Als zentraler Knotenpunkt erlaubt das Serviceportal sowohl Kunden als auch Partnern von überall und jederzeit Zugang zu aktuellen Informationen. Weiterhin können perspektivisch eine Vielzahl von Geschäftsvorfällen im Lebenszyklus einer Immobilienfinanzierung digital abgebildet und durchgeführt werden. Dadurch schaffen wir einen Mehrwert für alle Beteiligten der bayerischen Wohnraumförderung.



Bereits seit 2020 haben Kundinnen und Kunden der BayernLabo aus der Eigenwohnraumförderung und der Mietwohnraumförderung Zugriff auf das Serviceportal. 2021 wurde den bayerischen Kommunkunden, den Bewilligungsstellen und Ministerien der Zugang zum Serviceportal ermöglicht, und es wurden erste Funktionen zur Verfügung gestellt. Neben Basis- und Informationsfunktionen

sowie Selbstservices wurde die digitale Postzustellung realisiert. Bereits seit Projektbeginn arbeitet die BayernLabo zusammen mit dem StMB und den Bewilligungsstellen am digitalen zweistufigen Bewilligungsverfahren, das Anfang 2023 bayernweit eingeführt werden soll.

Herausforderungen durch Corona

Schon kurz nach Projektstart im Frühjahr 2020 musste die eben erst begonnene Projektarbeit aufgrund des ersten Covid-19-Lockdowns neu strukturiert werden. Die Kommunikation innerhalb des Projektteams sowie auch die Abstimmung mit allen Partnern fand nur noch virtuell statt und erforderte die eine oder andere Umstellung im gewohnten Projektgeschehen. Doch was als Schock begann, war schnell neue Realität. Das Projektteam wurde mit der erforderlichen Technik ausgestattet und Meetings wurden fortan online durchgeführt. Ein neuer Arbeitsmodus war schnell gefunden und die Notwendigkeit eines digitalen Serviceportals umso bedeutender.

Nach mehr als zwei Jahren überwiegend digitaler Projektarbeit steuert das Projekt Kundeninformations- und Servicesystem dank des unermüdlichen Einsatzes aller Beteiligten inzwischen auf die Zielgerade zu. Ein weiterer Meilenstein wird im Jahr 2022 erreicht werden, wenn es innerhalb eines Piloten erstmalig möglich sein wird, einen vollständig digitalen Antrag für die Eigenwohnraumförderung bei der zuständigen Bewilligungsstelle zu stellen. Auch nach Erreichen des Projektziels Anfang 2023 wird das Serviceportal als wichtiger Grundstein für die fortlaufende Digitalisierung dienen und stets weiterentwickelt werden.

„Mit unserem Projekt haben wir den Grundstein gelegt. Ausgehend von dieser Basis können wir den Pfad zur digitalen Wohnraumförderung weiter beschreiten.“

Manuela Sill, Fachliche Projektleitung Kundeninformations- und Servicesystem

BayernLabo emittiert Social Bond

Im Jahr 2021 hat die BayernLabo ihren zweiten Social Bond mit einem Volumen von 500 Mio. Euro erfolgreich emittiert. Das überaus große Interesse der Investoren an der 15-jährigen Anleihe, die mit einem Aaa von der Ratingagentur Moody's bewertet wurde, zeigte sich unter anderem an der Überzeichnung.

Finanzierung von Vorhaben mit sozialem Mehrwert

Durch die Erlöse der Anleihe werden Vorhaben mit sozialem Mehrwert finanziert. Dazu zählen Programme mit zinsverbilligten Krediten zur Finanzierung von Wohnraum, Modernisierungen sowie die Förderung des Erhalts einer nachhaltigen und bezahlbaren Infrastruktur auf kommunaler Ebene. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, der auch hohe energetische Standards einhält, ist eines der Kernziele der BayernLabo. Mit ihren Darlehen und Zuschüssen ermöglicht die BayernLabo vielen Familien und Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen den Traum von den eigenen vier Wänden zu verwirklichen, sozialverträgliche Mieten oder nachhaltige Modernisierungen.

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.

Hohe internationale Standards

Bei der Emission orientierte man sich an hohen internationalen Standards. Das Social Bond Framework gemäß der International Capital Markets Association (ICMA) setzt Rahmenbedingungen für die Transparenz der Mittelverwendung und -verwaltung sowie die Berichterstattung für Investoren. Dadurch ist gewährleistet, dass die Mittel für soziale Zwecke verwendet werden.



Überzeichnung des Orderbuchs

Das große Interesse an der Transaktion zeigte eine Überzeichnung des Orderbuchs, wodurch sich der Spread von einer ersten Vorgabe von Mid-Swap +3 Basispunkten auf Mid-Swap flat fixierte. Der Großteil der Investoren stammt mit 48 Prozent aus Deutschland, gefolgt von Skandinavien (13 Prozent) und den Benelux-Ländern (12 Prozent). Hinsichtlich des Investorentyps waren Versicherungsunternehmen (32 Prozent), Asset Manager und Zentral-

Florian Ruhland
Abteilungsleiter Strategische Aufgaben

banken/öffentliche Institutionen mit je 27 Prozent der allokierten Orders Haupttreiber der Transaktion. Bemerkenswert ist der Anteil von an den drei Aspekten Umwelt (Environmental), Gesellschaft (Social) und redlicher Unternehmensführung (Governance) (ESG) orientierten Anlegern mit 53 Prozent, was die nachhaltige Ausrichtung der BayernLabo beweist.

Fokus Nachhaltigkeit

Bereits die erfolgreiche Social-Bond-Emission im Jahr 2017, ebenfalls im Benchmark-Format, zeigte die Attraktivität und Nachhaltigkeit des sozialen Geschäftsmodells der BayernLabo. Es war die erste Wertpapierausgabe dieser Form, die von einer Förderbank stammte.

Mit der neuerlichen Emission von 2021 verdeutlicht die BayernLabo ihren sozialen Anspruch. Dies zeigt die klare Fokussierung sowie die gesellschaftliche und unternehmerische Verantwortung der BayernLabo gemäß dem gesetzlichen Auftrag zur nachhaltigen Entwicklung Bayerns.

Die erfolgreich platzierten Social Bonds machen deutlich, dass das Interesse an ESG-Themen stark zunimmt. Für immer mehr Investoren steht nicht mehr nur ausschließlich die Rendite der Anlage im Vordergrund, sondern auch der gesellschaftliche und ökologische Aspekt.

Die BayernLabo wird den eingeschlagenen Weg konsequent weiterverfolgen, um mit entstehenden Refinanzierungsvorteilen den Wohnungs- und Siedlungsbau sowie die allgemeine kommunale und soziale Infrastruktur in Bayern zu unterstützen.



Foto: Bildagentur Adobe Stock

Neue Wohnraumförderungsbestimmungen zum 1. April 2022

„Mit den neuen Bausteinen verfolgen wir einen ganzheitlichen Ansatz. Es geht zum einen um die Schaffung von mehr Wohnraum, zum anderen auch um Energieeffizienz und Nachhaltigkeit.“

Christian Bernreiter, Bayerischer Staatsminister für Wohnen, Bau und Verkehr



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

Mit der Einführung von drei neuen Förderbausteinen werden zukünftig weitere Nachhaltigkeitsaspekte in der Mietwohnraumförderung mit zusätzlichen Zuschüssen unterstützt. Davon sollen Privatleute, aber auch Unternehmen profitieren.

Förderbaustein „drauf und dran – nachhaltig erneuern und erweitern“

Im Förderbaustein „drauf und dran – nachhaltig erneuern und erweitern“ wird die Erweiterung von bestehenden Mietwohngebäuden und die Modernisierung der bestehenden Wohnungen gefördert. Der allgemeine Zuschuss wird dazu noch einmal um 25 Prozent auf bis zu 625 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche aufgestockt.

Förderbaustein „Energieeffizienz“

Ziel des Förderbausteins „Energieeffizienz“ ist es, einen Anreiz für Investitionen im geförderten Wohnungsbau zu setzen, mit denen die Energieeffizienz gesteigert und die CO₂-Emissionen gesenkt werden. Mit einem zusätzlichen Zuschuss von bis zu 100 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche werden Projekte gefördert, die mindestens den Effizienzhaus-Standard 55 erreichen.

Förderbaustein „Nachhaltigkeitszuschuss“

Im Förderbaustein „Nachhaltigkeitszuschuss“ werden nachhaltige Maßnahmen gefördert, die über die gesetzlich oder förderrechtlich gebotenen Anforderungen erheblich hinausgehen. Für die Inanspruchnahme des vollen Zuschusses in Höhe von 200 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche sind bauliche Maßnahmen in relevantem Umfang aus mindestens drei von fünf Nachhaltigkeitsbereichen zu verwirklichen: soziokulturelle Maßnahmen, ganzheitlicher Ressourceneinsatz, Einsatz nachwachsender Rohstoffe, Klimaanpassungsmaßnahmen oder lokale Erzeugung erneuerbarer Energien.

Mit den Wohnraumförderungsbestimmungen 2022 setzt der Freistaat Bayern neue Impulse in der Mietwohnraumförderung. Die Themen Klima und Nachhaltigkeit haben in den vergangenen Jahren zunehmend auch im Wohnungsbau an Brisanz gewonnen.

Die Förderbausteine werden Bestandteil der Wohnraumförderungsbestimmungen, deren neue Fassung zum 1. April 2022 in Kraft tritt. Wir schaffen mit diesen Neuerungen Investitionsanreize für besonders nachhaltige Projekte, die Ökonomie, Ökologie und technische Qualität zusammenbringen. Unser Ziel ist es, bezahlbaren Wohnraum mit hoher Qualität zu schaffen. Mit den zusätzlichen Zuschüssen gehen wir sicher, dass trotz der höheren Anforderungen die Mieten für die Bewohner zumutbar bleiben. So profitieren die Menschen doppelt: durch neuen Wohnraum und dessen hohe Qualität.

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



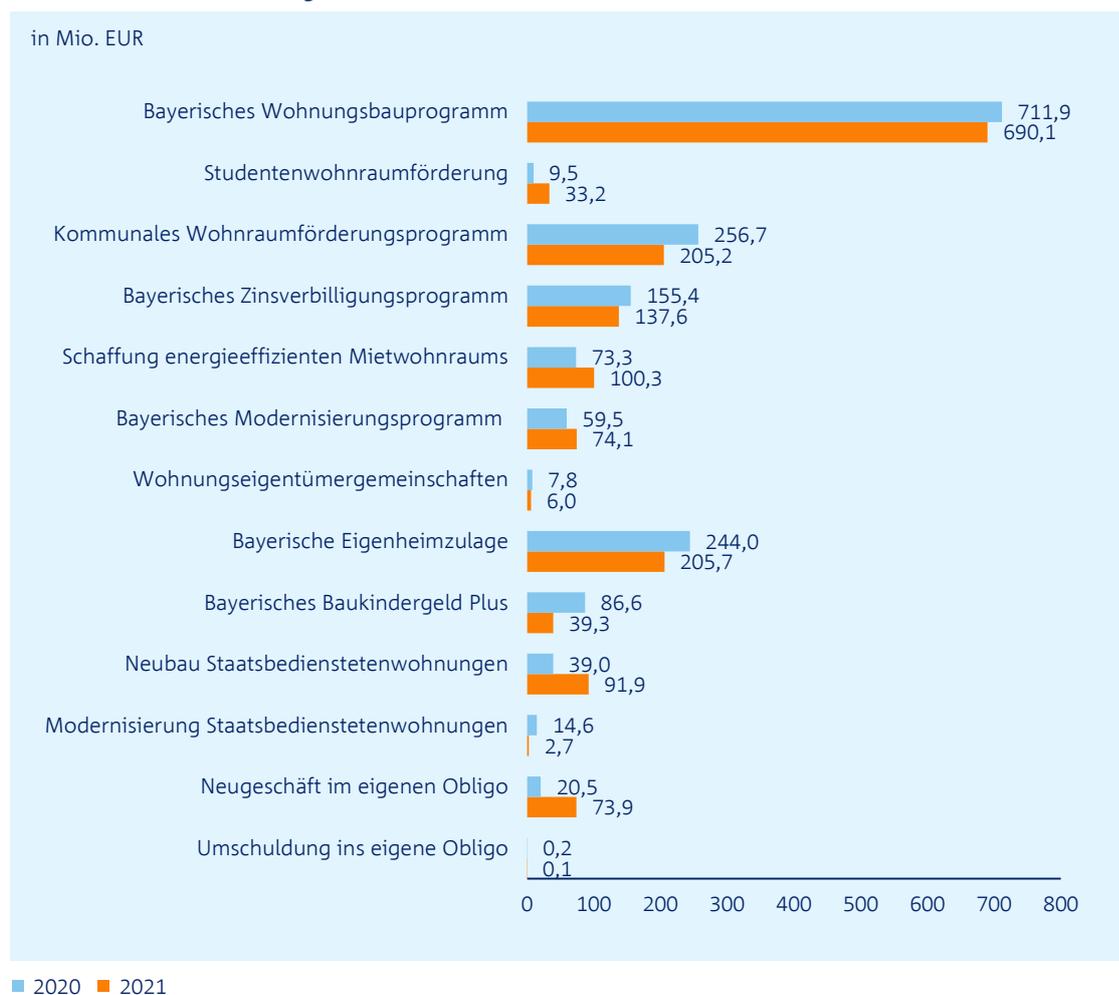
03 Die Wohnraumförderung im Überblick

Die Wohnraumförderung im Überblick

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

Im Jahr 2021 hat die BayernLabo in der Wohnraumförderung insgesamt 1.660,1 Mio. Euro (Vorjahr 1.679,0 Mio. Euro) Darlehen und Zuschüsse zugesagt und 11.953 Wohneinheiten (Vorjahr 11.456) gefördert. Das Neuabschlussvolumen liegt zwar unter dem hohen Wert des Vorjahrs, ist jedoch mit Blick auf das äußerst herausfordernde Umfeld mit Niedrigzinsen und Corona-Pandemie sehr erfreulich. Besonders die zur Erreichung der Klimaziele wichtigen Programme wie die Schaffung energieeffizienten Mietwohnraums und das Bayerische Modernisierungsprogramm legten im Berichtsjahr zu.

Darlehens- und Zuschusszusagen



Im Bayerischen Wohnungsbauprogramm betrug das Gesamtzusagevolumen in der Miet- und Eigenwohnraumförderung 690,1 Mio. Euro (Vorjahr 711,9 Mio. Euro), davon entfielen 550,6 Mio. Euro (Vorjahr 553,7 Mio. Euro) auf Darlehen und 139,5 Mio. Euro (Vorjahr 158,2 Mio. Euro) auf Investitionszuschüsse. Im Treuhandgeschäft teilen sich die Darlehen in Tilgungsdarlehen in Höhe von 378,9 Mio. Euro (Vorjahr 380,4 Mio. Euro) und leistungsfreie Darlehen in Höhe von 31,9 Mio. Euro (Vorjahr 33,3 Mio. Euro) auf. Aus eigenen Mitteln wurden Darlehen in Höhe von 139,8 Mio. Euro (Vorjahr 140,0 Mio. Euro) vergeben. Insgesamt förder-ten der Freistaat Bayern und die BayernLabo den Bau von 8.071 Wohnungen und Wohnplät-zen, davon 4.188 Mietwohnungen, 3.575 Eigenwohnungen sowie 308 Wohnplätze.

Auch Wohnraum für Studierende ist knapp. Für Entspannung sorgten die 1.316 geförderten Wohnplätze. Es wurden in der Studentenwohnraumförderung 33,2 Mio. Euro Darlehen bewilligt, mehr als dreimal so viel wie ein Jahr zuvor.

Wohnanlage, Augsburg.
Einkommensorientierte Förderung;
Bauherr: Wohnbaugruppe Augsburg, Augsburg;
Planer: Titus Bernhard Architekten, Augsburg;
Foto: Wohnbaugruppe Augsburg, Augsburg.



Im Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm konnte die BayernLabo insgesamt 205,2 Mio. Euro zusagen und 627 Mietwohnungen fördern. Davon entfielen 117,0 Mio. Euro (Vorjahr 117,3 Mio. Euro) auf Eigenmitteldarlehen und 88,2 Mio. Euro (Vorjahr 139,4 Mio. Euro) auf Investitionszuschüsse aus Haushaltsmitteln.

Im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm wurden Darlehen in Höhe von 137,6 Mio. Euro bewilligt. 44,8 Prozent der Darlehen bzw. 61,7 Mio. Euro (Vorjahr 75,1 Mio. Euro) wurden mit 15-jähriger Zinsbindung zugesagt. Am beliebtesten waren die Darlehen mit 30-jähriger Zinsfestschreibung und gleichzeitiger Volltilgung. Hier konnte ein Darlehensvolumen in Höhe von 69,7 Mio. Euro (Vorjahr 66,4 Mio. Euro) bewilligt werden. Die 10-jährige Zinsbindungsvariante hatte mit Zusagen in Höhe von 6,2 Mio. Euro (Vorjahr 13,9 Mio. Euro) nur noch untergeordnete Bedeutung. Insgesamt wurden Darlehen für 1.023 eigengenutzte Wohnungen und Häuser zugesagt. Davon wurden gleichzeitig 822 Wohnungen im Bayerischen Wohnungsbauprogramm gefördert.

Ergänzend zur Mietwohnraumförderung im Bayerischen Wohnungsbauprogramm förderte die BayernLabo 2021 die Schaffung von 965 energieeffizienten Mietwohnungen mit einem Volumen von 100,3 Mio. Euro. Dies entspricht einer Steigerung um 27 Mio. Euro.



**965
energie-
effiziente
Wohnungen
gefördert!**



**Insgesamt 74
Mio. Euro für
nachhaltige
Modernisie-
rungen!**

Im Bayerischen Modernisierungsprogramm erhöhte sich das Bewilligungsvolumen auf 74,1 Mio. Euro. Eine unter Nachhaltigkeitsaspekten sehr erfreuliche Steigerung um 25 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Davon entfielen 68,2 Mio. Euro (Vorjahr 54,1 Mio. Euro) auf Eigenmitteldarlehen der BayernLabo und 5,9 Mio. Euro (Vorjahr 5,4 Mio. Euro) auf Investitionszuschüsse aus staatlichen Haushaltsmitteln. Es wurden der Bau sowie die Modernisierung und Instandsetzung von 757 Mietwohnungen und 208 Pflegeplätzen unterstützt.

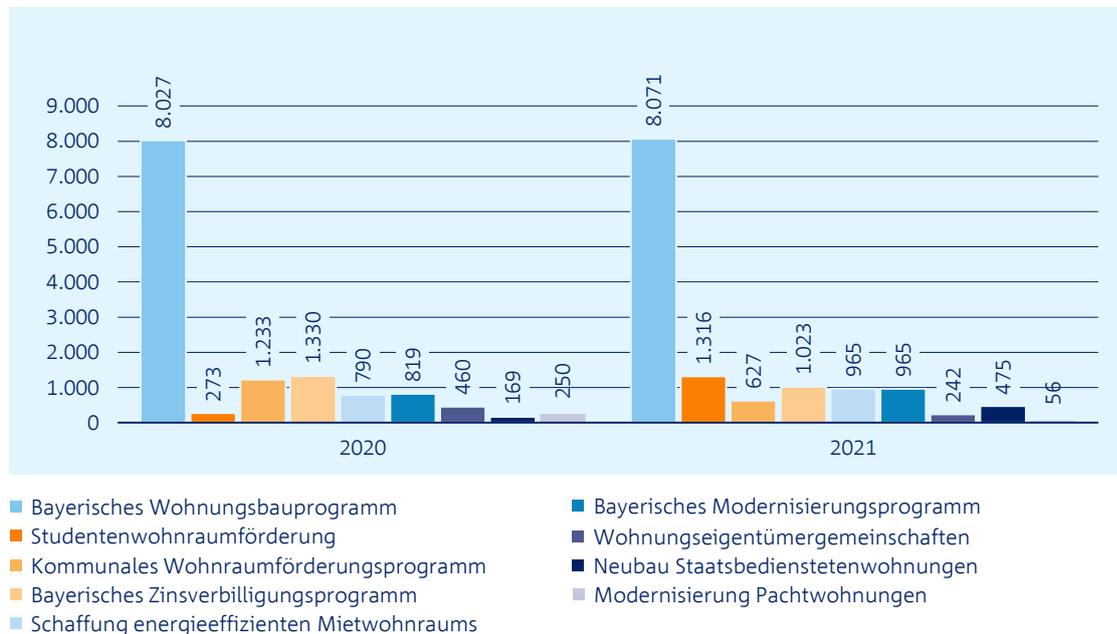
Auch durch die Vergabe von zinsgünstigen Verbandskrediten an Eigentümergemeinschaften wird die Modernisierung von bestehendem Wohnraum gefördert. 2021 konnten mit 6,0 Mio. Euro 242 Wohnungen im Freistaat modernisiert bzw. energieeffizient saniert werden.

Das Bewilligungsvolumen für die Bayerische Eigenheimzulage betrug 205,7 Mio. Euro und für das Baukindergeld Plus 39,3 Mio. Euro. Der Rückgang ist darin begründet, dass die Förderprogramme 2020 ausgelaufen sind und im Berichtsjahr lediglich die noch im Jahr 2020 gestellten Anträge abgearbeitet wurden.

Ein Plus konnte der Neubau von Staatsbedienstetenwohnungen verzeichnen. Es wurden 475 Wohnungen mit 91,9 Mio. Euro gefördert. Davon entfielen 82,1 Mio. Euro (Vorjahr 36,0 Mio. Euro) auf Wohnungsfürsorgedarlehen und 9,8 Mio. Euro (Vorjahr 2,9 Mio. Euro) auf staatliche Zuschüsse.

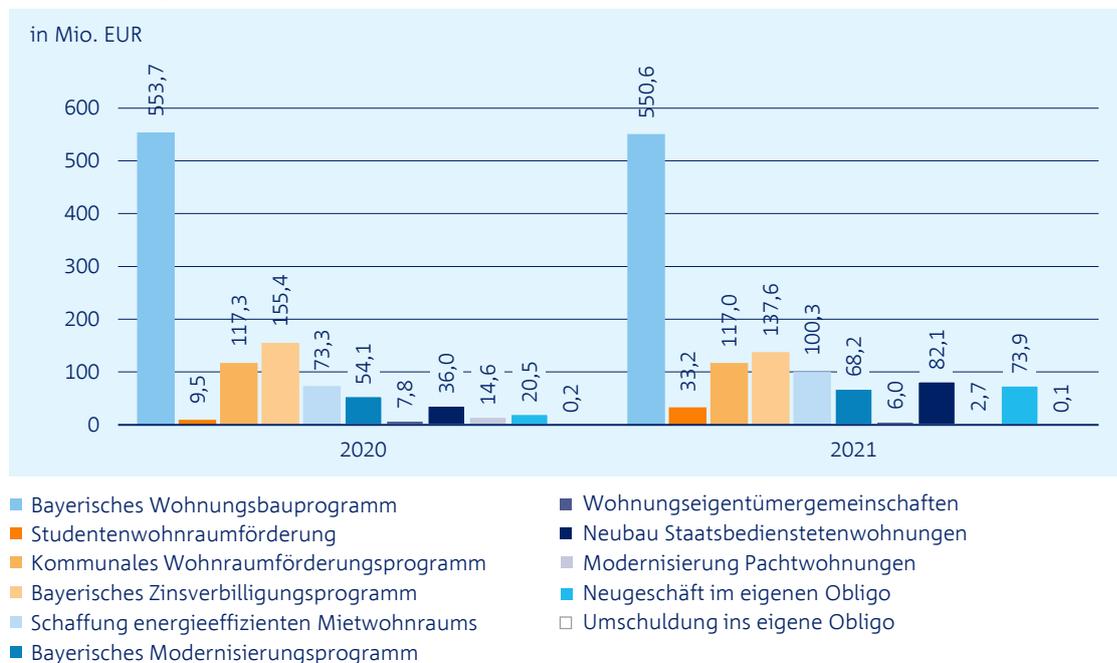
Ergänzend zum Bayerischen Modernisierungsprogramm wurden 56 Staatsbedienstetenwohnungen (Pachtwohnungen) mit Darlehen in Höhe von 2,7 Mio. Euro modernisiert bzw. instandgesetzt.

Geförderte Wohnungen und Wohnplätze (inklusive Kombiförderung¹)



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

Darlehenszusagen



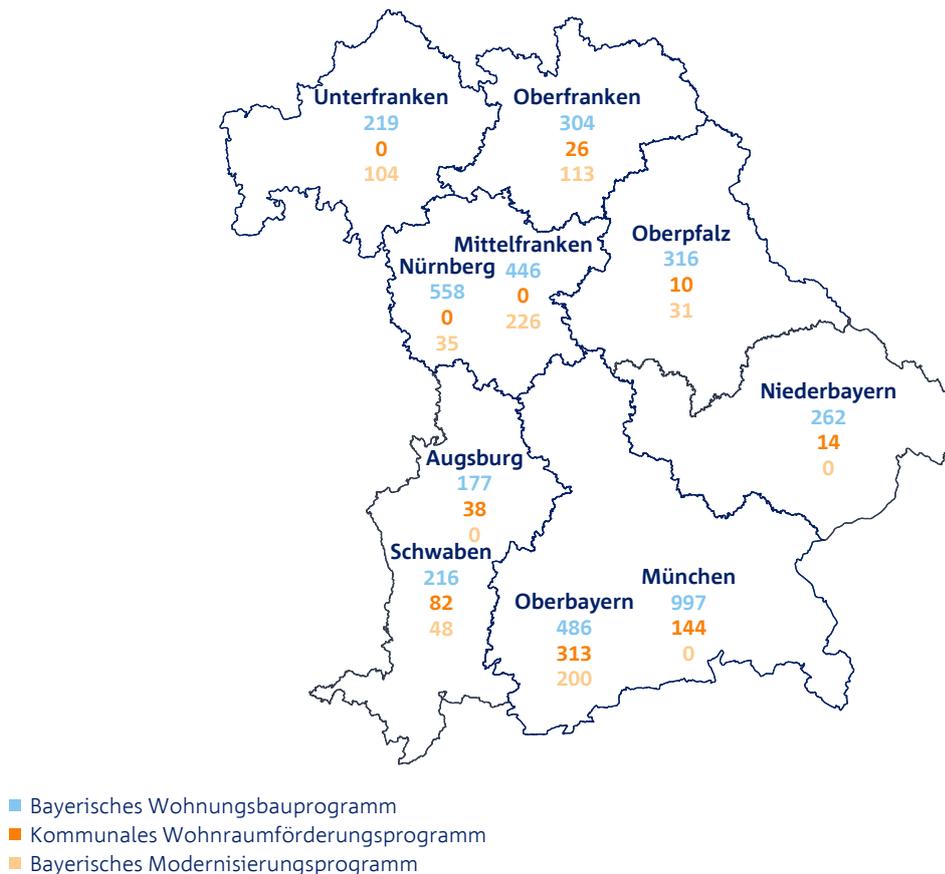


04 Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern

Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern

Deutschland ist das Mieterland Nummer eins in der Europäischen Union (EU). In Bayern lebt fast die Hälfte der Bevölkerung (49 Prozent) zur Miete. Die Mietpreise explodierten in den letzten Jahren vor allem in den Schwarmstädten. Seit einiger Zeit steigen nun auch die Mieten im Umland erheblich stärker. Zudem sind geeignete Grundstücke zur Schaffung von mehr Mietwohnraum rar. Für bezahlbaren Wohnraum zu sorgen, ist daher nach wie vor hochaktuell. Die BayernLabo unterstützte 2021 die Finanzierung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern wie in den Vorjahren im Bayerischen Wohnungsbauprogramm und mit dem Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm. Darüber hinaus wurden im Rahmen des Bayerischen Modernisierungsprogramms zinsverbilligte Kapitalmarktdarlehen vergeben. Insgesamt wurden 5.365 Mietwohnungen gefördert, die sich wie folgt auf die einzelnen Regionen aufteilen:

Im Jahr 2021 geförderte Mietwohnungen (ohne bauliche Anpassungsmaßnahmen)





Wohnanlage, Aschaffenburg.
Einkommensorientierte Förderung;
Bauherr: Stadtbau Aschaffenburg GmbH, Aschaffenburg;
Planer und Foto: Burghammer Landschaftsarchitektur, Wetzlar.

Förderergebnis Mietwohnungen (ohne bauliche Anpassungsmaßnahmen)

	2021			2020		
	Darlehen in Mio. EUR	Zuschüsse in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen	Darlehen in Mio. EUR	Zuschüsse in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen
Bayerisches Wohnungsbauprogramm						
Einkommensorientierte Förderung (EOF)						
Neubau	466,4	76,1	3.953	441,5	69,3	3.224
Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)						
Neubau	3,9	0,6	28	1,7	0,4	13
Gebäude- und Wohnraumänderung	–	–	–	0,3	0,1	6
Kommunales Wohnraum- förderungsprogramm	117,0	88,2	627	117,3	139,4	1.233
Bayerisches Moderni- sierungsprogramm	65,8	5,3	757	54,1	5,4	819
Insgesamt	653,1	170,2	5.365	614,9	214,6	5.295

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

Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Einkommensorientierte Förderung (EOF)

Mit der Einkommensorientierten Förderung bietet die BayernLabo zinsgünstige Darlehen sowie ergänzende Zuschüsse für den Neubau, den Ersterwerb, den Umbau und für Sanierungsmaßnahmen an Mehrfamilienhäusern an. Beim Ersterwerb mussten die zu kaufenden Wohngebäude die Vorgaben der Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 erfüllen, neu geschaffen und erstmals belegt werden.



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

Der Bauherr/Erwerber erhält ein objektabhängiges Darlehen sowie ein belegungsabhängiges Darlehen.

Objektabhängige Förderung

Das objektabhängige Darlehen wurde im Berichtsjahr mit 0,50 Prozent verzinst und beträgt bei einer 25-jährigen Belegungsbindung bis zu 1.125 Euro je Quadratmeter geförderter Wohnfläche. Dieser Darlehensbetrag erhöhte sich bei besonders förderungswürdigen Wohnungen um bis zu 35 Prozent.

Um einen Anreiz zum Bau neuer Sozialwohnungen zu schaffen, erhielten die Bauherren/Erwerber je Quadratmeter geförderter Wohnfläche einen Zuschuss von bis zu 300 Euro.

Belegungsabhängige Förderung

Das belegungsabhängige Darlehen war im Berichtsjahr mit 1,75 Prozent zu verzinsen. Es trägt teilweise zur Deckung der Zuschussbeträge bei, die für die Zusatzförderung an die Mieter aufzubringen ist. Die Darlehenshöhe hängt damit auch von der Belegungsstruktur des geförderten Objekts ab, die zwischen dem Vermieter und der Bewilligungsstelle vereinbart wird.

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

Zusatzförderung für Mieter

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

Foto nächste Seite:
Wohnanlage, Schweinfurt.
Einkommensorientierte Förderung;
Bauherr: Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt (SWG), Schweinfurt;
Planer: HPA+ Architektur, Köln;
Foto: Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt (SWG), Schweinfurt.



Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)

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

Die Förderhöhe knüpft dabei an das wirtschaftliche Ergebnis der Aufwands- und Ertragsrechnung an. Um die Lücke zwischen den erzielbaren Mieterträgen und den laufenden Aufwendungen pro Jahr zu schließen, wird ein Darlehen in Höhe des entstehenden Unterschiedsbetrags bewilligt. Damit soll die Förderung insbesondere auch im ländlichen Raum eine auskömmliche Finanzierung bieten. Das Förderdarlehen ist mit 0,50 Prozent zu verzinsen. Auch in der Aufwendungsorientierten Förderung wurde ein ergänzender Zuschuss in Höhe von bis zu 300 Euro je Quadratmeter gewährt. Die Belegungsbindung beträgt 25 Jahre.



Förderergebnis Bayerisches Wohnungsbauprogramm – EOF und AOF

in Mio. EUR	2021	2020
Einkommensorientierte Förderung (EOF)		
Objektabhängige Darlehen	237,6	248,5
Belegungsabhängige Darlehen	228,8	193,0
Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)		
Baudarlehen	3,9	2,0
Darlehen insgesamt	470,3	443,5
Anzahl geförderter Wohnungen insgesamt	3.981	3.243

Darlehensprogramm zur Schaffung von energieeffizientem Mietwohnraum (EnMWR)

**100 Mio. Euro
für
energieeffiziente
Mietwohnun-
gen!**

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

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

Förderergebnis Schaffung von energieeffizientem Mietwohnraum

	2021	2020
Darlehen in Mio. EUR	100,3	73,3
Anzahl geförderter Wohnungen insgesamt (in EOF/AOF bereits berücksichtigt)	965	790

Das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm – KommWFP

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



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

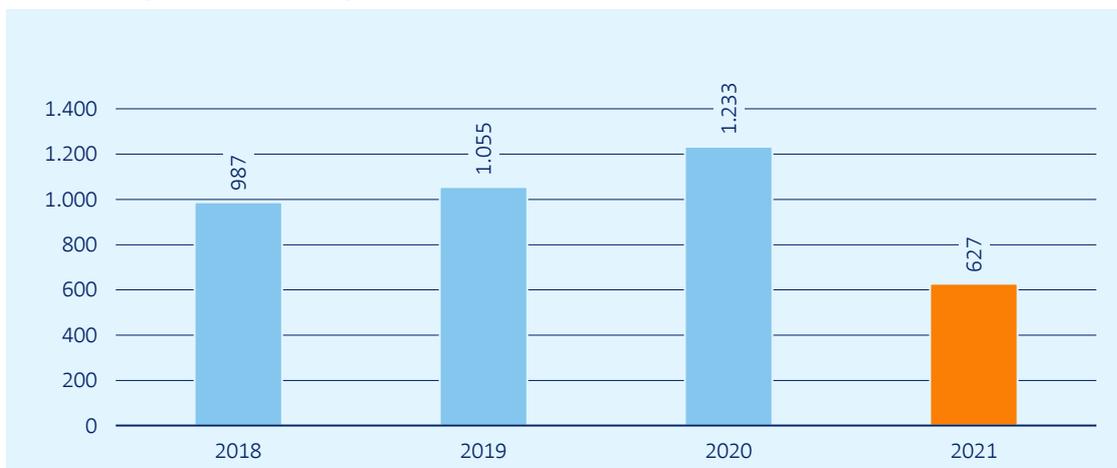
Die im Jahr 2021 angebotenen Zinssätze lagen mit durchgehend 0,00 Prozent p. a. für die 10- bis 20-jährigen Volltilgervarianten bzw. mit 0,20 Prozent p. a. für die 30-jährige Volltilgung erheblich unter dem Kapitalmarktniveau.

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

Das im Jahr 2021 abgeschlossene Darlehensvolumen in Höhe von 117,0 Mio. Euro überstieg erneut die 100-Millionen-Euro-Marke und erreichte nahezu den Vorjahreswert (117,3 Mio. Euro). Das Zuschussvolumen hingegen verringerte sich auf 88,2 Mio. Euro (Vorjahr 139,4 Mio. Euro). Es konnten 45 Anträge (Vorjahr 60) bzw. 627 Mietwohnungen (Vorjahr 1.233) gefördert werden.

**117 Mio. Euro
Darlehens-
volumen für
kommunalen
Mietwohnraum!**

KommWFP – geförderte Wohnungen





Wohnanlage, Friedberg.
Kommunales Wohnraumförderungsprogramm;
Bauherr: Stadt Friedberg;

Planer und Foto: 3+architekten glogger.müller.blasi | Architekten + Stadtplaner PartG mbB, Augsburg.

Seit der Auflage des KommWFP im Jahr 2016 konnten bereits 5.560 Wohneinheiten gefördert werden. Das Programm wurde 2019 zunächst um weitere vier Jahre bis zum 31. Dezember 2023 verlängert. Die Bayerische Staatsregierung hat durch Kabinettsbeschluss bereits eine Fortsetzung bis 2025 garantiert.

Bayerisches Modernisierungsprogramm

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

Zur Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen und Pflegeplätzen in stationären Pflegeeinrichtungen gewährte die BayernLabo aus eigenen Mitteln und bis 30. Juni 2021 mit Unterstützung der KfW refinanzierte Darlehen von bis zu 100 Prozent der förderfähigen Kosten. Der aktuelle Zinssatz ist auf bayernlabo.de zu finden. Zusätzlich erhalten die Darlehensempfänger einen Zuschuss von bis zu 100 Euro je Quadratmeter Wohnfläche (maximal jedoch 20 Prozent des Gesamtförderbetrags).



Ziele der Förderung sind vor allem:

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

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

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

**757
Mietwohnungen
und 208
Pflegeplätze
modernisiert!**

Förderergebnis Bayerisches Modernisierungsprogramm

	2021		2020	
	Darlehens- zusagen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen	Darlehens- zusagen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen
Bayerisches Modernisierungsprogramm	65,8	757	54,1	819

Im Bayerischen Modernisierungsprogramm wurden im Jahr 2021 208 Pflegeplätze in stationären Pflegeeinrichtungen mit 2,3 Mio. Euro Darlehen und 0,6 Mio. Euro Zuschuss gefördert. Im Vorjahr wurden keine Pflegeplätze gefördert.

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

Zudem setzte die BayernLabo im Bayerischen Modernisierungsprogramm in einem eigenständigen Programmteil „Modernisieren Wohnen“ im Jahr 2021 0,9 Mio. Euro (Vorjahr 4,2 Mio. Euro) für Darlehen mit 20-jähriger Zinsbindung ein.



05 Förderung von Eigenheimen und selbst genutzten Eigentumswohnungen

Förderung von Eigenheimen und selbst genutzten Eigentumswohnungen

Das selbst genutzte Wohneigentum ist eine wichtige Säule des Wohnungsmarkts. Aufgrund von Baulandknappheit und steigenden Immobilienpreisen wird es vor allem für Familien mit Kindern zusehends schwieriger, sich den Traum vom eigenen Heim zu verwirklichen. Der Freistaat Bayern und die BayernLabo unterstützen Privatpersonen, die bestimmte Einkommensgrenzen einhalten (siehe Seite 112), beim Neubau oder Kauf einer selbst genutzten Wohnung im Rahmen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms und des Bayerischen Zinsverbilligungsprogramms.

Die Programme können einzeln oder in Kombination bewilligt werden und erleichtern die Finanzierung in mehrfacher Hinsicht: Im Bayerischen Wohnungsbauprogramm werden die Darlehensnehmer mit zinsgünstigen Baudarlehen und Zuschüssen gefördert, im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm mit zinsverbilligten Darlehen. Die Förderdarlehen werden im Rang nach den Kapitalmarkt- und Bauspardarlehen im Grundbuch besichert. Dies minimiert das Risiko für den vorrangigen Finanzierungspartner und macht oft erst eine Finanzierung möglich.

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



Förderkombinationen Eigenwohnraum

Einzelförderung



Kombiförderung





Wohnanlage, Hallstadt.
 Experimenteller Wohnungsbau;
 Modellvorhaben IQ Innerstädtische Wohnquartiere;
 Bauherr: Joseph Stiftung, Bamberg;
 Planer: Architekturbüro Dipl. Ing. TU Christoph Gatz, Bamberg;
 Foto: Michael Aust, ateliers xpo aust gmbh, Bamberg.

Förderergebnis Eigenwohnraum (ohne bauliche Anpassungsmaßnahmen)

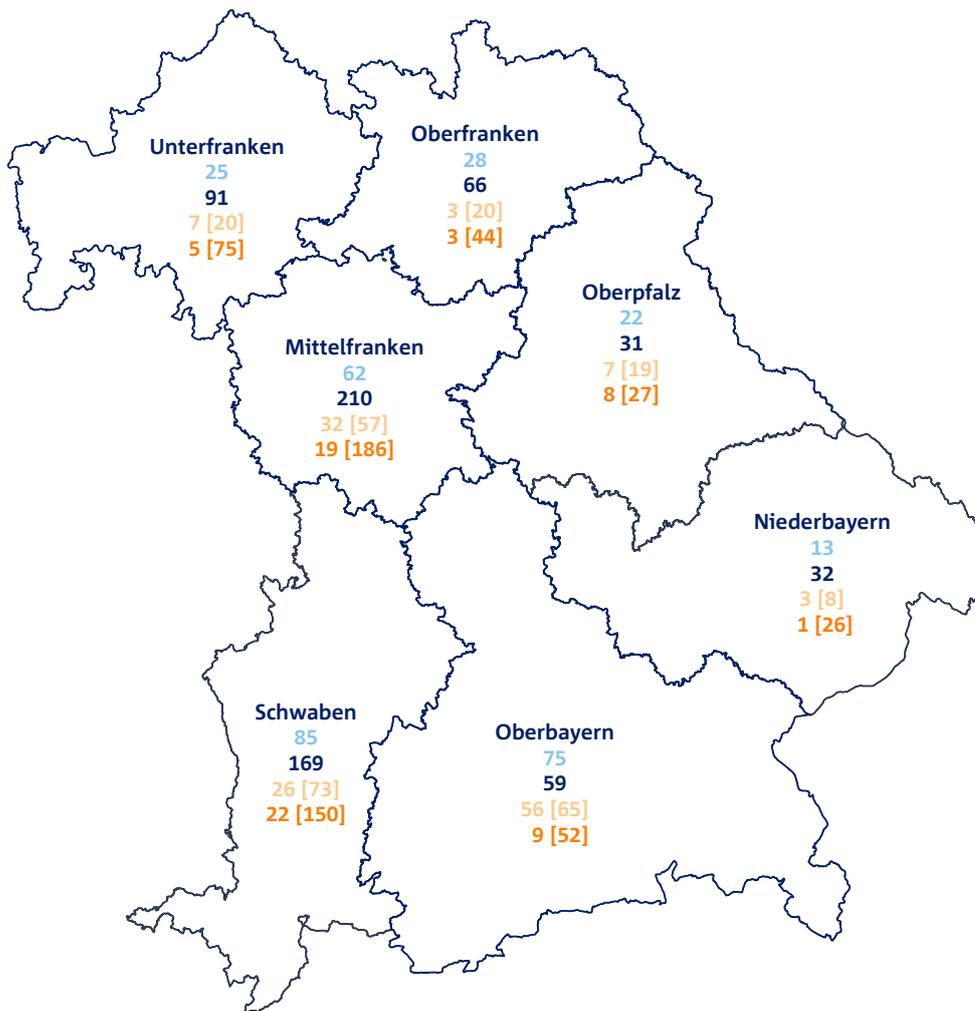
Anzahl Wohnungen	2021	2020
Bayerisches Wohnungsbauprogramm		
Neubau	310	402
Erwerb	658	1.062
Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm		
Neubau – Kombiförderung	262	296
Erwerb – Kombiförderung	560	809
Neubau – Einzelförderung	134	132
Erwerb – Einzelförderung	67	93

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

Im Jahr 2021 wurden über die BayernLabo 185,6 Mio. Euro (Vorjahr 230,8 Mio. Euro) an Darlehen zum Neubau bzw. Erwerb von Eigenwohnraum vergeben, womit insgesamt 1.169 Eigentumsmaßnahmen (Vorjahr 1.689 Eigentumsmaßnahmen) im Freistaat Bayern gefördert werden konnten. Davon entfallen 201 Maßnahmen auf eine ausschließliche Förderung durch das Eigengeschäft und 146 auf eine alleinige Treuhandförderung. Die verbleibenden 822 Wohneinheiten wurden sowohl im Treuhand- als auch im Eigengeschäft gefördert.

Die nachfolgende Karte zeigt – getrennt nach Bayerischem Wohnungsbauprogramm und Bayerischem Zinsverbilligungsprogramm – die regionale Verteilung der im Jahr 2021 geförderten Wohnungen, gegliedert nach Neubau und Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum:

Regionale Verteilung der geförderten Wohnungen von selbst genutztem Wohneigentum



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



Wohnanlage, Penzberg.
Einkommensorientierte Förderung;
Bauherr: Maro Genossenschaft eG, Ohlstadt;
Planer: Architekturbüro Brems & Asanger, Peiting;
Foto: Tania Schmid.

Bayerisches Wohnungsbauprogramm (Förderung mit Tilgungsdarlehen und Zuschüssen)

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



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

Das Darlehen beträgt beim Neubau (Bau und Ersterwerb) bis zu 30 Prozent und beim Zweiterwerb, also beim Kauf eines bereits genutzten Hauses oder einer bereits genutzten Wohnung, bis zu 40 Prozent der förderfähigen Kosten.

Wichtig ist, dass sich die Familien die laufenden Kosten und anfallenden Zinsen auch leisten können. Damit diese Belastung dauerhaft von den Darlehensnehmern getragen werden kann, werden die Fördermittel in angemessener Höhe bewilligt. Die Förderdarlehen werden im Rang nach den Kapitalmarkt- und Bauspardarlehen im Grundbuch besichert.

Als kinderfreundliche Komponente erhalten Haushalte mit Kindern zusätzlich zu den Darlehen einen Kinderzuschuss in Höhe von 5.000 Euro je Kind. Dies gilt auch, wenn bei Antragstellung die Geburt eines oder mehrerer Kinder aufgrund einer bestehenden Schwangerschaft zu erwarten ist. 2021 wurden für Kinder Zuschüsse in Höhe von rund 10,1 Mio. Euro zugesagt.

Kinderzuschüsse in Höhe von 10 Mio. Euro!

Darüber hinaus wird der Erwerb von bestehenden Familienheimen und Eigentumswohnungen mit einem ergänzenden Zuschuss gefördert. Dieser beträgt 10 Prozent der förderfähigen Kosten, maximal 30.000 Euro. Den ergänzenden Zuschuss erhalten die Darlehensnehmer auch, wenn das erworbene Gebäude durch einen Neubau ersetzt oder ein Neubau auf einer Konversionsfläche oder innerörtlichen Brachfläche errichtet wird. 2021 wurden hierfür 0,2 Mio. Euro zugesagt.

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

	2021		2020	
	Darlehenszusagen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen	Darlehenszusagen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen
Neubau	16,7	310	22,4	402
Erwerb	31,3	658	53,0	1.062
Insgesamt	48,0	968	75,4	1.464

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

Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum

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



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

Im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm wurden im Jahr 2021 Darlehensvarianten mit einer 10-, 15- und 30-jährigen (Volltilger-)Zinsfestschreibung angeboten. Die Volltilgervariante bietet dem Antragsteller optimale Planungssicherheit, da er von künftigen Zinsentwicklungen unabhängig ist.

Das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm kann einzeln (Einzelförderung) oder in Kombination mit dem staatlichen Baudarlehen aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm (Kombiförderung) in Anspruch genommen werden.

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

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

Förderergebnis Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

	2021		2020	
	Darlehenszusagen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen	Darlehenszusagen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen
Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm				
Kombiförderung	101,9	822	118,8	1.105
Einzelförderung	35,7	201	36,6	225
Insgesamt	137,6	1.023	155,4	1.330

Bayerische Eigenheimzulage und Bayerisches Baukindergeld Plus

Das Bayerische Baukindergeld Plus und die Bayerische Eigenheimzulage wurden am 15. Mai 2018 durch die Bayerische Staatsregierung beschlossen. Eine Antragstellung war bis zum 31. Dezember 2020 (Ende der Richtlinie) möglich.

Die BayernLabo erteilte im einstufigen Bewilligungsverfahren Bescheide im Namen und im Auftrag des Freistaats Bayern. Zweck dieser Zuwendungen war es, die Bildung von Wohneigentum in Bayern zu unterstützen. Damit sollte zusätzlicher Wohnraum geschaffen und zugleich die Eigentumsquote angehoben werden.

Durch das Bayerische Baukindergeld Plus erhöhte der Freistaat Bayern das Baukindergeld des Bundes von 1.200 Euro pro Kind und Jahr über einen Zeitraum von zehn Jahren um zusätzlich 300 Euro pro Kind und Jahr.

Mit der Bayerischen Eigenheimzulage wurde die Bildung von Wohneigentum in Bayern einmalig in Höhe von 10.000 Euro gefördert.

Im Jahr 2021 konnte die BayernLabo die verbliebenen ca. 30.000 Anträge (davon rund 75 Prozent Eigenheimzulage und 25 Prozent Baukindergeld Plus) bearbeiten und größtenteils bereits den Bescheid erlassen.

Förderergebnis Eigenheimzulage und Bayerisches Baukindergeld Plus

	2021		2020	
	Zusagen in Mio. EUR	Anzahl Bescheide	Zusagen in Mio. EUR	Anzahl Bescheide
Bayerische Eigenheimzulage	205,7	20.573	244,0	24.404
Bayerisches Baukindergeld Plus	39,3	7.318	86,6	16.285



06 Förderung von Wohnungseigentümergeinschaften

Förderung von Wohnungseigentümergeinschaften

Die BayernLabo fördert bauliche Maßnahmen zur energetischen Modernisierung und Erneuerung (Instandsetzung) sowie barrierearme und barrierefreie Anpassungen am Gemeinschaftseigentum von Wohnungseigentümergeinschaften.



Unter der Voraussetzung, dass die Gebäude mindestens 15 Jahre alt sind und mindestens drei Wohnungen beinhalten, können mit dem Bayerischen Modernisierungsprogramm für Wohnungseigentümergeinschaften bis zu 85 Prozent der förderfähigen Gesamtkosten gefördert werden.

Entsprechend der Förderrichtlinien wurde die Förderung mit zehnjähriger Laufzeit und zehnjähriger Zinsverbilligung auf Grundlage des KfW-Programms „Energieeffizient Sanieren“-Kredit angeboten. Die BayernLabo verbilligte im Jahr 2021 die ohnehin schon günstigen Darlehen der KfW zusätzlich. Unter bestimmten Voraussetzungen konnte darüber hinaus bei Förderung energieeffizienter Sanierungsmaßnahmen ein Tilgungszuschuss der KfW gewährt werden.

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

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

Zum 1. Juli 2021 wurde das KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“-Kredit eingestellt. Derzeit wird eine neue Förderrichtlinie erarbeitet. Eine zinsgünstige Förderung ohne die Unterstützung der KfW ist bei energetischen sowie nichtenergetischen Maßnahmen weiterhin möglich.

Die Vergabe der zinsgünstigen Darlehen erfolgt im Direktvertrieb der BayernLabo.

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

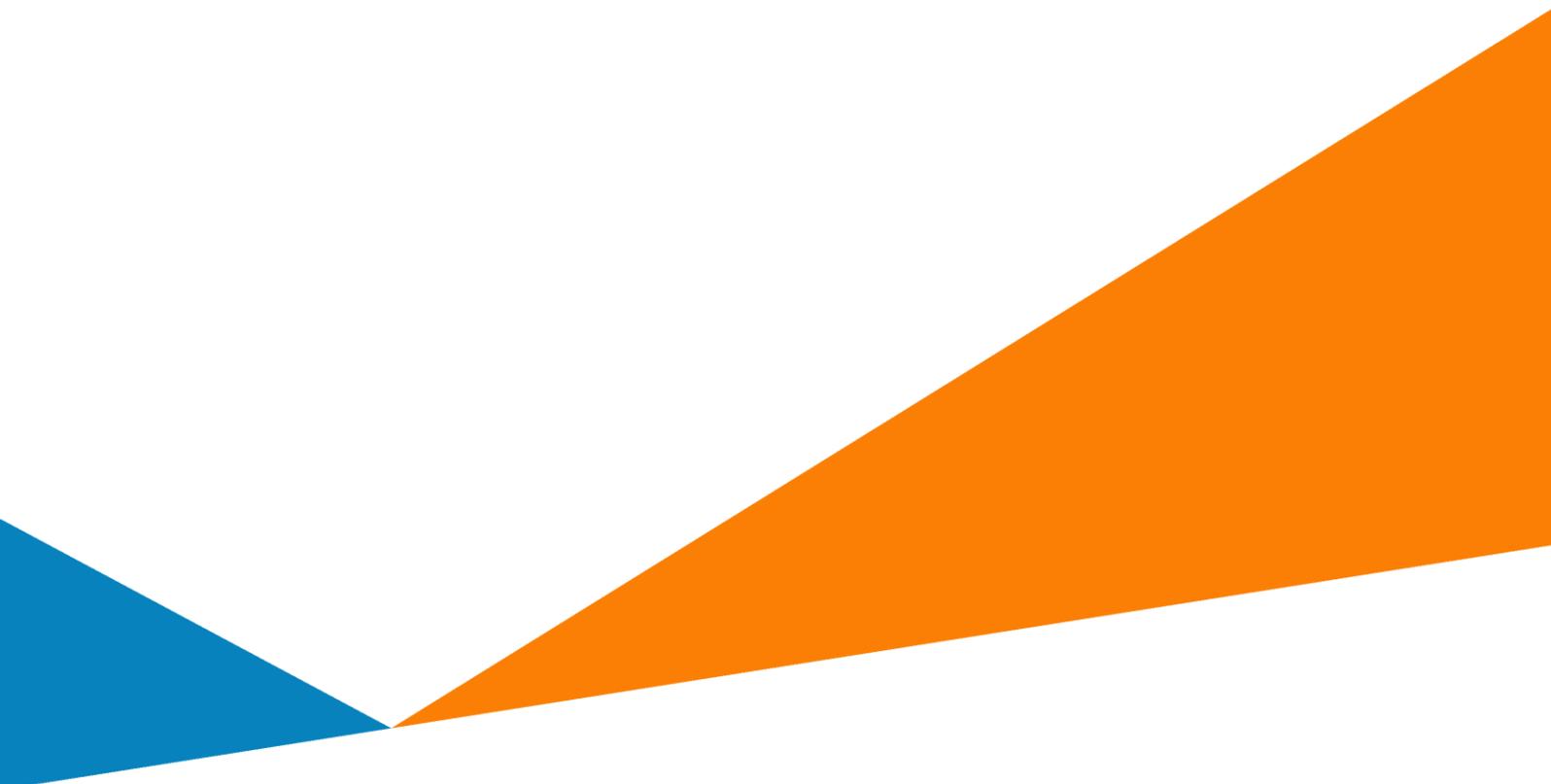
Aufgrund der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie konnte man im Jahr 2021 eine etwas verhaltene Bereitschaft zur Modernisierung und Instandsetzung der Wohnungseigentümer erkennen. Viele geplante Maßnahmen wurden daher in die Folgejahre verschoben. Dennoch wurde im Jahr 2021 ein Zusagevolumen in Höhe von 6,0 Mio. Euro erreicht.



Wohnanlage, Erlangen.
 Einkommensorientierte Förderung;
 Bauherr: Evangelisches Siedlungswerk in Bayern GmbH, Nürnberg;
 Planer: Joseph-Stiftung, Bamberg;
 Foto: Oliver Heinel Fotografie, Rednitzhembach.

Förderergebnis Wohnungseigentümergeinschaften

in Mio. EUR	2021	2020
Bayerisches Modernisierungsprogramm		
Energieeffizient Sanieren-Kredit	2,6	2,3
Modernisieren Wohnen	3,4	5,5
Darlehen insgesamt	6,0	7,8
Anzahl geförderter Eigentümer insgesamt	408	484



07 Förderung von Menschen mit Behinderung

Förderung von Menschen mit Behinderung

Besonders für Menschen mit Behinderung hat der Wohnbereich vielfach zentrale Bedeutung. Auch sie möchten soweit wie möglich eigenständig und selbstständig leben. Die BayernLabo unterstützt sie dabei zum einen durch Umbaumaßnahmen im eigenen Wohnumfeld und zum anderen fördert sie Einrichtungen für Menschen mit Behinderung in besonderen Wohnformen.

Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung

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

Die BayernLabo fördert den Neu- und Umbau von ehemals stationären Wohnplätzen bzw. besonderen Wohnformen für Menschen mit Behinderung. Die staatliche Förderung beträgt je nach Art der Einrichtung bis zu 70 Prozent der zuwendungsfähigen Kosten. Die Fördermittel können bei der jeweiligen Bezirksregierung, bei der Landeshauptstadt München oder den Städten Nürnberg und Augsburg beantragt werden.

Im Jahr 2021 wurden für die Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung neben leistungsfreien Darlehen, die nach Ablauf einer vertraglichen Belegungsbindung erlassen werden, auch Tilgungsdarlehen und Zuschüsse bereitgestellt. Die Höhe der Förderung wurde dabei individuell für jeden Einzelfall bestimmt und hing unter anderem auch von der Ausstattung des Wohnplatzes ab.



Link zu
stmb.bayern.de

Förderergebnis Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Behindertenplan

	2021		2020	
	in Mio. EUR	Anzahl Wohnplätze	in Mio. EUR	Anzahl Wohnplätze
Darlehen im Behindertenplan für den Neubau	8,0	91 ¹	9,7	160 ¹
Darlehen insgesamt	8,0		9,7	
Zuschüsse – kombinierte Förderung	6,7	–	14,7	–
Zuschüsse – alleinige Förderung	27,3	217	28,4	256
Zuschüsse insgesamt	34,0		43,1	
Insgesamt	42,0	308	52,8	416

¹ Die Finanzierung erfolgte zu 63,0 Prozent aus öffentlichen Haushalten (18,0 Prozent Darlehen, 45,0 Prozent Zuschüsse). 34,0 Prozent waren Eigenleistungen der Träger. Sonstige Fördermittel (Aktion Mensch, ARD-Fernsehlotterie „Ein Platz an der Sonne“ usw.) betragen 3,0 Prozent.

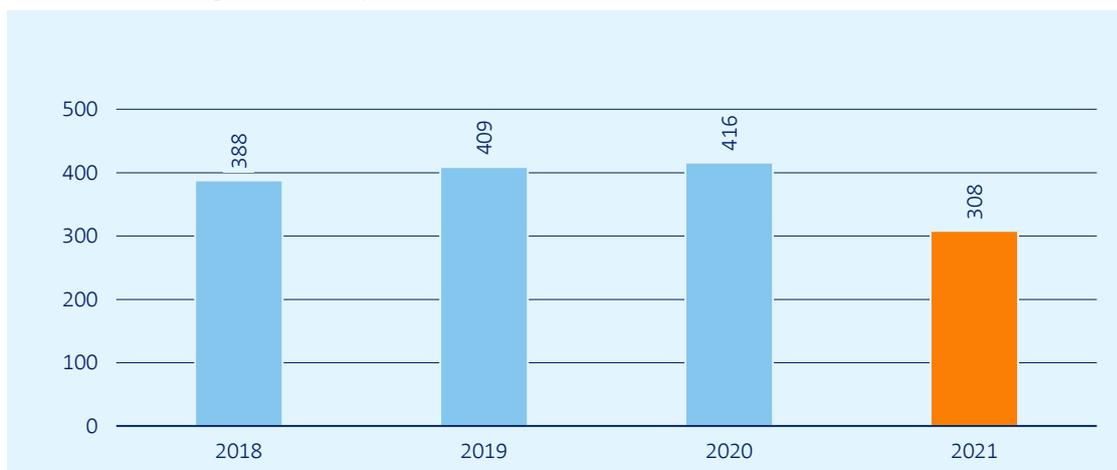
Neben den Förderdarlehen und den Zuschüssen aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm erhielten die Einrichtungen für Behinderte für die geförderten Wohnplätze weitere Darlehen in Höhe von 6,0 Mio. Euro (Vorjahr Darlehen 6,5 Mio. Euro sowie Zuschüsse 0,5 Mio. Euro) aus anderen öffentlichen Haushalten.



Wohnheim der Lebenshilfe Augsburg, Augsburg.
Staatliche Förderung von stationären
Einrichtungen für Menschen mit Behinderung;
Bauherr: Lebenshilfe Wohnstätten GmbH Augsburg;
Planer: Schrammel Architekten, Augsburg; Foto: Daniel Speinle, Lebenshilfe Augsburg.

Diese zusätzliche Förderung betrug im Durchschnitt 65.604 Euro je Wohnplatz (Vorjahr 43.819 Euro je Wohnplatz).

Geförderte Wohnungen und Wohnplätze



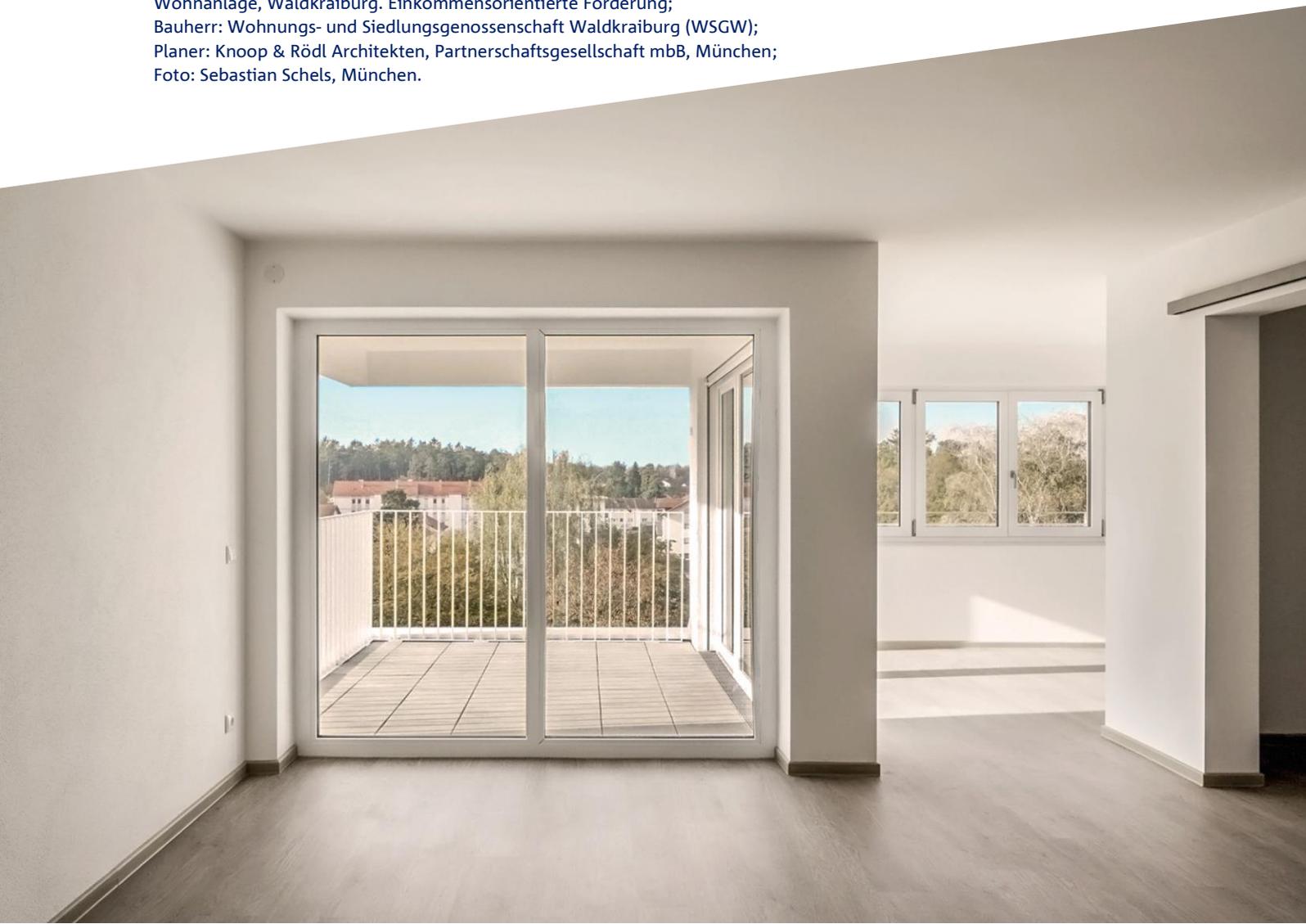
Bauliche Anpassung für Menschen mit Behinderung (Anpassungsmaßnahmen)

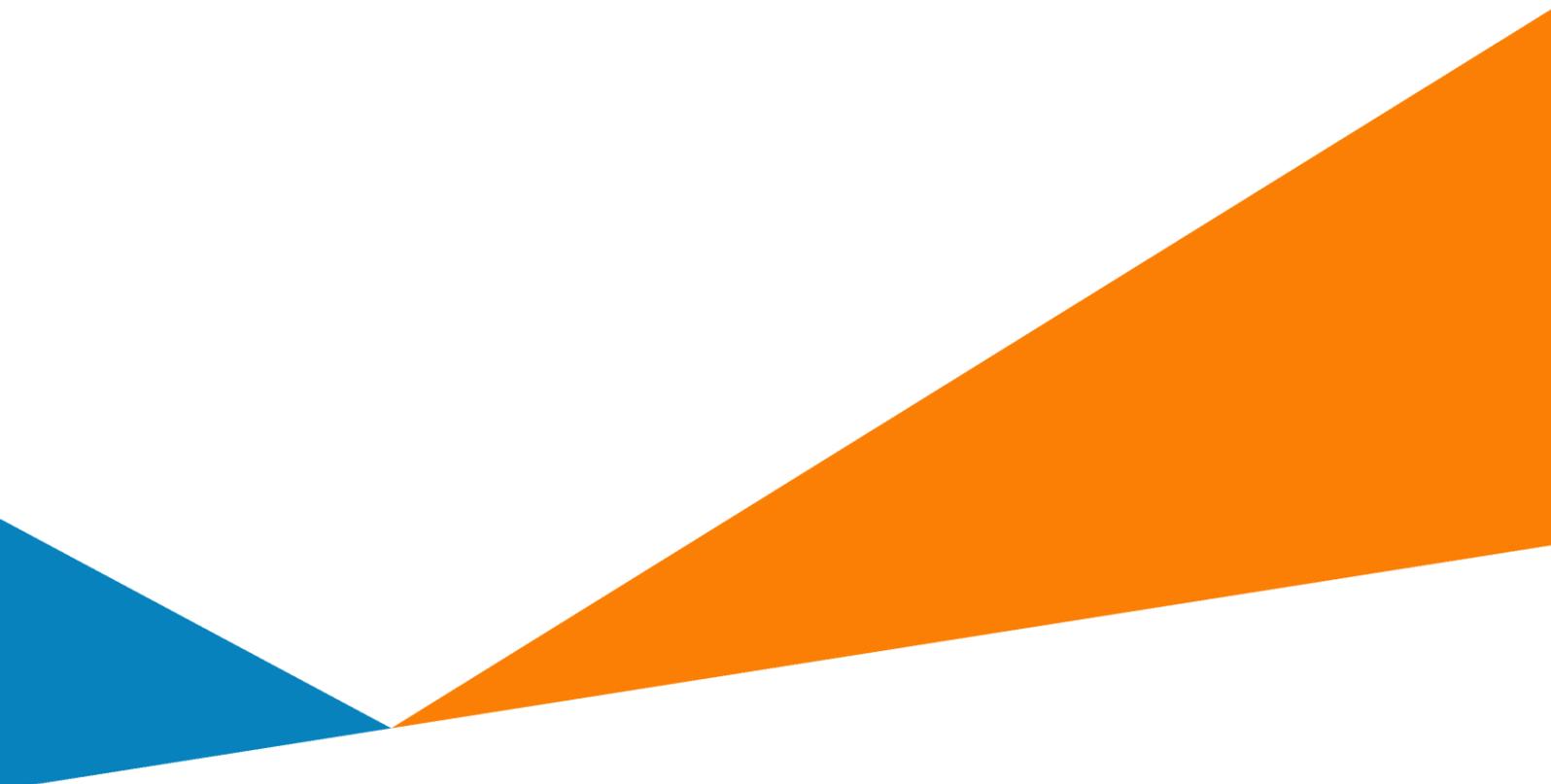
Um Menschen mit Behinderung die Nutzung ihres Wohnraums zu erleichtern, unterstützt der Freistaat die behindertengerechte Anpassung von bestehendem Eigen- und Mietwohnraum. Dadurch können Menschen auch bei eintretender Behinderung in ihrer vertrauten Umgebung bleiben. Maßnahmen können beispielsweise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

Im Berichtsjahr reichte die BayernLabo leistungsfreie Baudarlehen in Höhe von 24,3 Mio. Euro (Vorjahr 25,1 Mio. Euro) aus. Damit konnten 207 Mietwohnungen (Vorjahr 219 Mietwohnungen) und 2.607 selbst genutzte Wohnungen (Vorjahr 2.685 selbst genutzte Wohnungen) bzw. insgesamt 2.814 Wohnungen (Vorjahr 2.904 Wohnungen) an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen angepasst werden.

**2.814
Wohnungen
wurden
baulich
angepasst!**

Wohnanlage, Waldkraiburg. Einkommensorientierte Förderung;
Bauherr: Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Waldkraiburg (WSGW);
Planer: Knoop & Rödl Architekten, Partnerschaftsgesellschaft mbB, München;
Foto: Sebastian Schels, München.





08 Weitere Fördermaßnahmen

Weitere Fördermaßnahmen

Förderung von Wohnraum für Studierende

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

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

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

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

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

Im Jahr 2021 wurden in der Studentenwohnraumförderung 33,2 Mio. Euro Darlehen (Vorjahr 9,5 Mio. Euro) des Freistaats Bayern bewilligt. Mit diesen Mitteln wurde der Neu- und Umbau von 1.316 Wohnplätzen (Vorjahr 273 Wohnplätze) für Studierende gefördert.

**1.316
bezahlbare
Studenten-
wohnplätze
geschaffen
und erhalten!**

Bau und Erwerb von Mietwohnungen für Staatsbedienstete

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

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

Im Jahr 2021 wurden 475 (Vorjahr 169) Mietwohnungen mit 82,1 Mio. Euro (Vorjahr 36,0 Mio. Euro) Darlehen und 9,8 Mio. Euro (Vorjahr 2,9 Mio. Euro) Zuschüssen gefördert.



Link zu
stmb.bayern.de

Foto nächste Seite:

Wohnanlage für Studierende, Regensburg.

Förderung von Wohnraum für Studierende;

Bauherr: Studentenwerk Niederbayern/Oberpfalz, Regensburg;

Planer: Behnisch Architekten Partnerschaft mbB, München;

Foto: David Mathiessen Fotografie, Stuttgart.



Förderung der Modernisierung und Erneuerung von Staatsbedienstetenwohnungen (Pachtwohnungen)

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

Im Jahr 2021 wurden 56 (Vorjahr 250) Mietwohnungen mit Darlehen in Höhe von 2,7 Mio. Euro (Vorjahr 14,6 Mio. Euro) gefördert.

Eigenes Obligo

In begrenztem Umfang werden Darlehen im eigenen Obligo als Zwischenfinanzierung oder als Ergänzung zu öffentlichen Förderprogrammen ausgereicht. Dies erfolgt ausschließlich an Geschäftspartner, von deren Bonität sich die BayernLabo bereits im Zusammenhang mit einer Kreditgewährung im Rahmen eines Förderprogramms überzeugen konnte. Gegenüber dem Vorjahr (20,5 Mio. Euro) erhöhten sich die Zusagen im eigenen Obligo auf 73,9 Mio. Euro.

Aufgrund des niedrigen Zinsniveaus kam es bei Aufwendungsdarlehen im Berichtsjahr zu vorzeitigen Darlehensrückzahlungen vor Beginn der verzinslichen Rückzahlungsphase. Um diesen rückzahlungsbereiten Darlehensnehmern die Inanspruchnahme eines günstigeren Marktzinses zu ermöglichen, hat die BayernLabo die Fortführung des Kredits im eigenen Obligo zu günstigen Zinssätzen angeboten. Im Jahr 2021 wurden Darlehen in Höhe von 0,1 Mio. Euro (Vorjahr 0,2 Mio. Euro) umgeschuldet.

Bestandssicherung

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

So konnte im Jahr 2021 ein Volumen von rund 0,9 Mio. Euro in der Eigenwohnraumförderung und rund 10,2 Mio. Euro in der Mietwohnraumförderung vorzeitig verlängert werden.

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

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

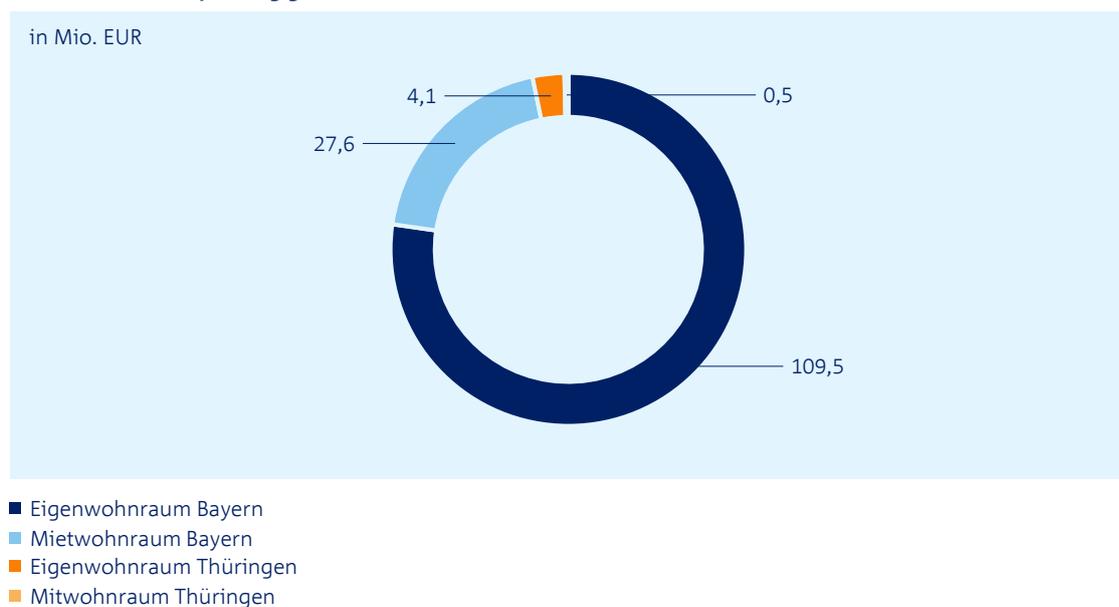
Konditionsanpassungen

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

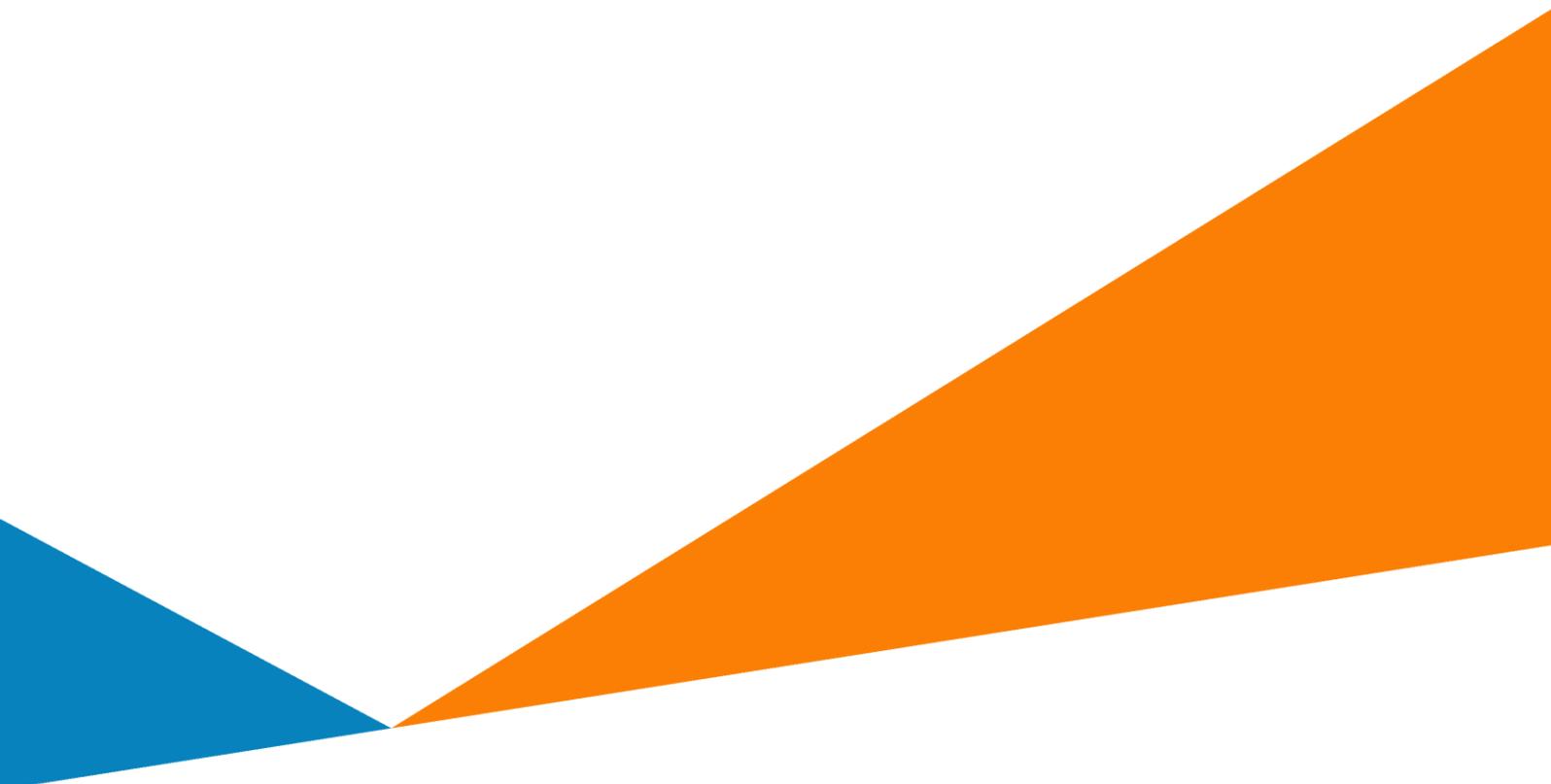
Obwohl zum Ende der jeweiligen Zinsbindungen attraktive Konditionen angeboten wurden, konnten aufgrund der problematischen Marktsituation (Niedrigzinsniveaus/Coronakrise) und den daraus resultierenden Sondereffekten (Negativzinsen/hohe Sparquote) Darlehen mit einem Darlehensrest in Höhe von nur 141,7 Mio. Euro (Vorjahr 192,7 Mio. Euro) gehalten werden. Dies entspricht im bayerischen Geschäft einer Haltequote von 46,1 Prozent (Vorjahr 56,4 Prozent) der zur Zinsanpassung anstehenden Darlehen. Im thüringischen Geschäft waren dies 74,7 Prozent (Vorjahr 88,6 Prozent).

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

Nach Konditionsanpassung gehaltene Darlehensreste



Darüber hinaus wurde bei einigen Treuhanddarlehen des sogenannten dritten Förderwegs im Rahmen der Förderrichtlinien der Zinssatz angehoben. Hiervon war ein Darlehensrest von 25,1 Mio. Euro (Vorjahr 57,1 Mio. Euro) betroffen, wovon 19,6 Mio. Euro (Vorjahr 45,2 Mio. Euro) gehalten werden konnten. Das entspricht einer Haltequote von 77,9 Prozent (Vorjahr 79,2 Prozent).



09 Das Staats- und Kommunalkreditgeschäft

Das Staats- und Kommunalkreditgeschäft

Mit einem Anteil von 39,1 Prozent (Vorjahr 41,9 Prozent) am Kreditbestand ist das bayerische Staats- und Kommunalkreditgeschäft das zweite Standbein der BayernLabo.

Gesetzlicher und satzungsgemäßer Auftrag (gemäß Art. 2 Abs. 2 BayLaBG) der BayernLB ist es, den Freistaat Bayern und seine kommunalen Körperschaften bei der Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben zu unterstützen. Diesen öffentlichen Auftrag nimmt die BayernLabo für das Bayerische Staats- und Kommunalgeschäft im Konzern primär wahr und setzt ihn in enger Zusammenarbeit mit den kommunalen Spitzenverbänden und Ministerien seit dem 2. November 2006 konsequent um.

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

Kommunalkreditgeschäft

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

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



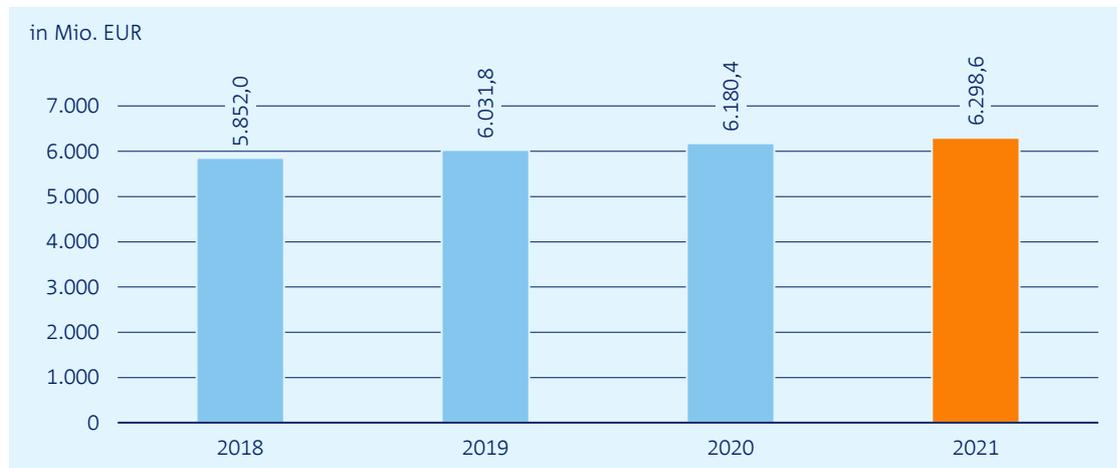
**Neuabschlussvolumen
779 Mio. Euro!**

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

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

Das Neuabschlussvolumen im Kommunalkreditgeschäft betrug im Jahr 2021 insgesamt 778,6 Mio. Euro (Vorjahr 878,8 Mio. Euro).

Kommunalkreditbestand der BayernLabo

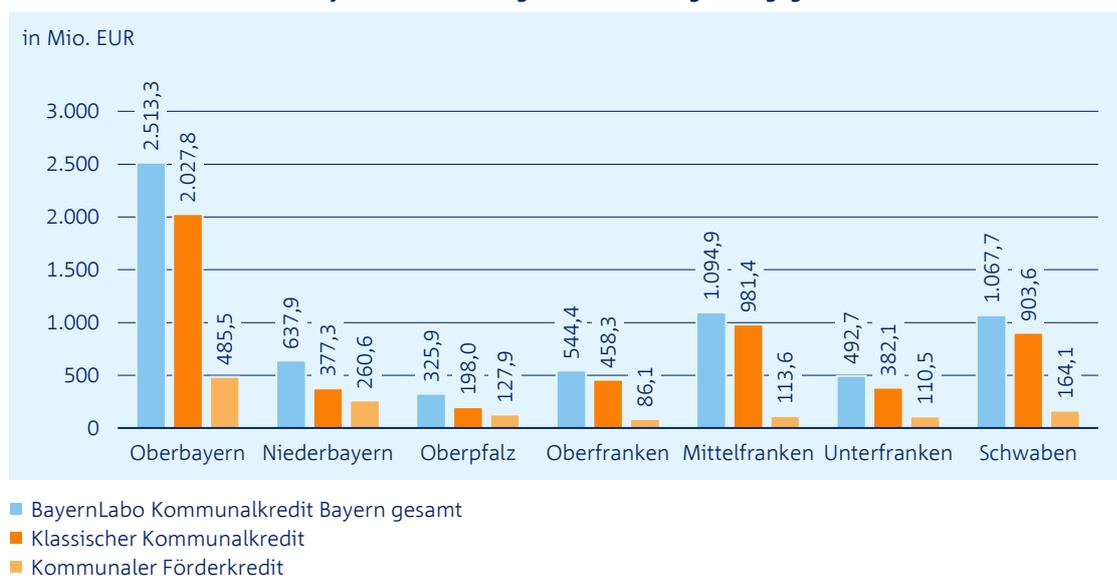


Ohne Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP).

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

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

Kommunalkreditbestand der BayernLabo nach Programmen und Regionen gegliedert



Eventuelle Abweichungen in der Summe sind rundungsbedingt.



Neubau Berufsschulzentrum, Weilheim.
Investkredit Kommunal Bayern;
Bauherr: Landkreis Weilheim-Schongau;
Planer: Hitzler Ingenieur e. K., München;
Foto: Landratsamt Weilheim.

Klassischer Kommunalkredit

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

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

Die Abschlüsse mit den bayerischen Kommunen im klassischen Kommunalkredit lagen 2021 mit 633,9 Mio. Euro unter dem außergewöhnlich hohen Vorjahresniveau (710,6 Mio. Euro). Die durchschnittliche Zinsbindung der Neuabschlüsse im klassischen Kommunalkredit liegt mit rund 16 Jahren im Mittel der Vorjahre; der Trend zu langen Zinsbindungen ist somit weiter ungebrochen. Die BayernLabo bietet Zinsbindungen/Laufzeiten bis zu 30 Jahren an.



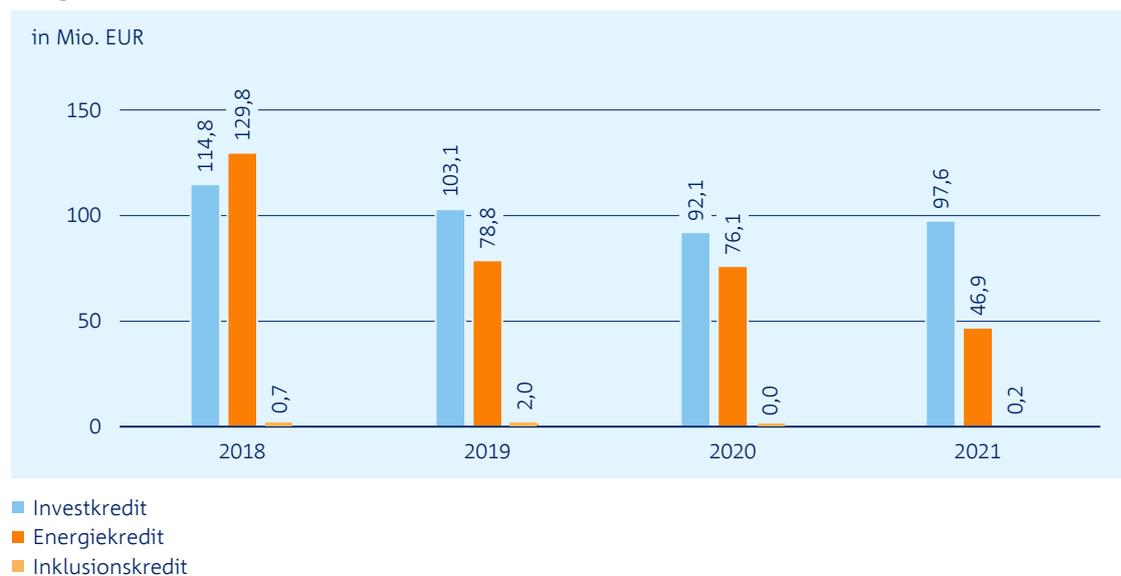
Kommunale Förderkredite in Zusammenarbeit mit der KfW

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

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

145 Mio. Euro
für
Kindergärten,
Schulen,
Rathäuser und
vieles mehr!

Zusagen kommunale Förderkredite



Investkredit Kommunal Bayern

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

Dies reicht von Investitionen in Kindergärten, Schulen, Rathäuser über die Dorf- und Stadtentwicklung bis hin zum präventiven Katastrophenschutz. Pro Haushaltsjahr können maximal 50 Prozent der Investitionskosten, bei Projekten bis 2 Mio. Euro sogar bis zu 100 Prozent, gefördert werden.

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



Der Investkredit Kommunal Bayern war auch 2021 wieder der meistnachgefragte Förderkredit in Zusammenarbeit mit der KfW. Mit 97,6 Mio. Euro übertrifft das Abschlussvolumen das Vorjahr (92,1 Mio. Euro).

Seit der Auflage des Kreditprogramms im Jahr 2009 beläuft sich das zugesagte Volumen auf 1.834,0 Mio. Euro. Der Hauptanteil der geförderten Investitionen entfällt auf die Bereiche Bildung und Erziehung sowie auf Sportstätten.

Energiekredit Kommunal Bayern

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

Der KfW-Zinssatz im zugrundeliegenden Programm IKK – Energieeffizient Bauen und Sanieren wird durch die BayernLabo weiter vergünstigt.

Im letzten (Halb-)Jahr seines Bestehens erreicht der Energiekredit Kommunal Bayern 46,9 Mio. Euro (Vorjahr 76,1 Mio. Euro). Davon entfielen 31,1 Mio. Euro auf den Bereich Neubau und 15,8 Mio. auf die Sanierung von Nichtwohngebäuden.

Viele Kommunen haben sich die Förderung zu den Altbedingungen bis zum 30. Juni 2021 gesichert.

Seit Auflage im Jahr 2011 wurden Energiekredite mit einem Gesamtvolumen von über 771 Mio. Euro ausgereicht. Zum 30. Juni 2021 wurde die bisherige, auf der Energieeinsparverordnung (EnEV) basierende energetische Förderung durch die KfW eingestellt. Seit dem 1. Juli 2021 erfolgt die Förderung auf Basis der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG). Aus EU-beihilferechtlichen Gründen ist von Seiten der KfW eine Zusammenarbeit mit der BayernLabo nicht mehr möglich.

Um den Kunden weiterhin attraktive Konditionen in diesem Bereich bieten zu können, wird ein BayernLabo-eigener „Förderkredit“ unter ESG-Gesichtspunkten bereits geprüft bzw. entwickelt.

Foto nächste Seite:
Neubau Rathaus mit Bücherei und Bürgersaal, Kirchheim bei München.
Investkredit Kommunal Bayern;
Bauherr: Gemeinde Kirchheim bei München;
Planer: Dürschinger Architekten & Partner mbB, Fürth;
Foto: Werner Zanziger, Kirchheim.



Inklusionskredit Kommunal Bayern

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

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

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

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

Im Programm Inklusionskredit Kommunal Bayern wurde ein Kredit in Höhe von 160 TEuro aufgenommen.



Das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm – KommWFP

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

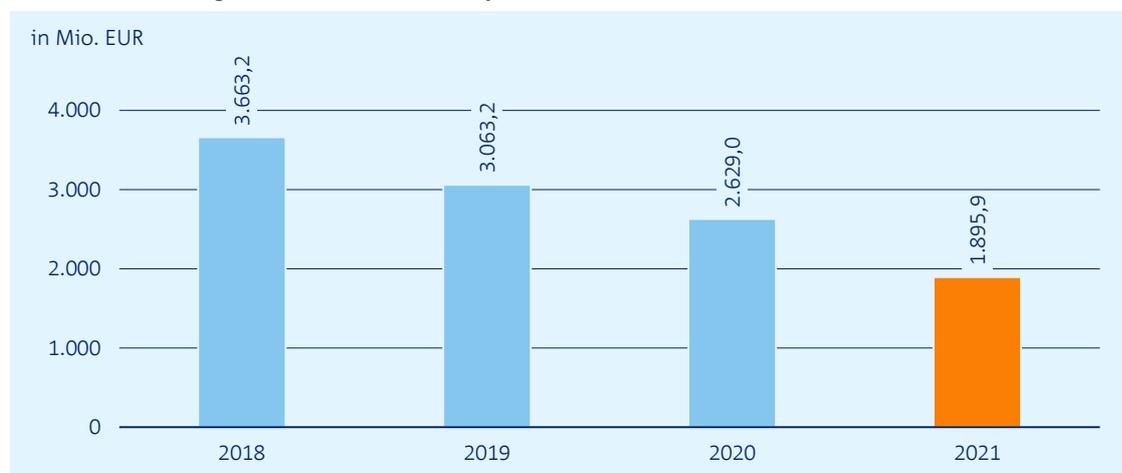


Neubau Berufsschulzentrum, Weilheim.
 Investkredit Kommunal Bayern;
 Bauherr: Landkreis Weilheim-Schongau;
 Planer: Hitzler Ingenieur e. K., München;
 Foto: Stefan Müller-Naumann, München.

Staatskreditgeschäft

Die BayernLabo steht dem Freistaat Bayern neben der BayernLB als Hausbank zur Seite und hat an den Freistaat Bayern Schuldscheindarlehen in Höhe von 1.879,0 Mio. Euro ausgereicht.

Bestandsentwicklung Staatskredite Freistaat Bayern





10 Finanzbericht

Finanzbericht

Geschäftsstruktur

Geschäftsmodell

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

Einbindung der BayernLabo in die BayernLB-Gruppe



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

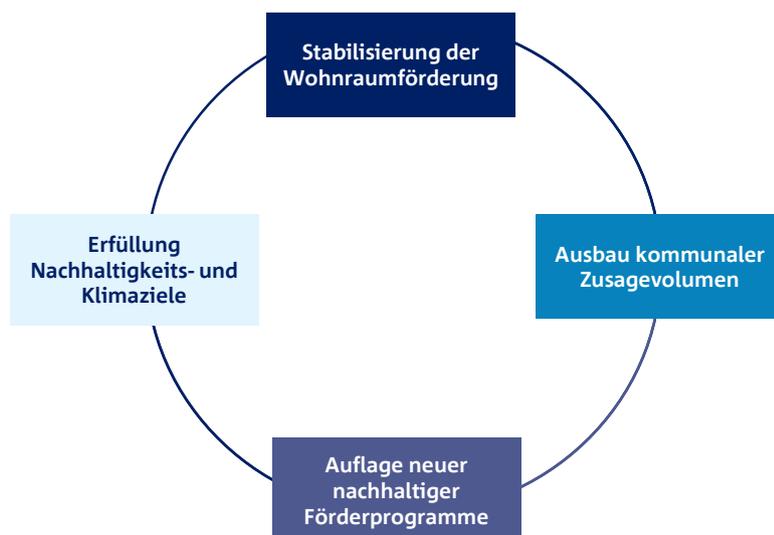
Als Kommunalbank des Freistaats Bayern unterstützt die BayernLabo bayerische Gebietskörperschaften sowie öffentlich-rechtliche Zweck- und Schulverbände bei der Finanzierung von Investitionen in die allgemeine kommunale und soziale Infrastruktur. Dabei werden klassische Kommunalkredite und kommunale Förderkredite angeboten, die mit Unterstützung der KfW 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 neben dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm insbesondere durch kontinuierliche Bereitstellung der aus eigenen Mitteln der BayernLabo befristeten zinsverbilligten Eigenmittelprogramme „Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm“ und „Bayerisches Modernisierungsprogramm“. Zusätzlich werden Förderkredite aus dem Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm zur Verfügung gestellt. Die BayernLabo setzt sich zudem zum Ziel, den Vorteil, der ihr aus der staatlichen Haftungsgarantie für ihre Refinanzierungen entsteht, im Interesse ihres gesetzlichen Auftrags zu nutzen. Sie ist dabei auf die Unterstützung des Freistaats Bayern als Auftraggeber ihrer Förderprogramme angewiesen.

Ausbau kommunaler Zusagevolumen

Darüber hinaus hat die BayernLabo das Ziel, fortlaufend das Zusagevolumen im klassischen Kommunalkreditgeschäft zu erweitern, bestehende kommunale Förderprogramme fortzuführen sowie gegebenenfalls neu aufzulegen. Dies erfolgt insbesondere unter dem Nachhaltigkeitsaspekt im Rahmen der Energiewende und zur Reduzierung und Beseitigung von Barrieren sowie zum alters- und behindertengerechten Umbau der kommunalen Infrastruktur.



Wohnanlage für Studierende, Ingolstadt.
Förderung von Wohnraum für Studierende;
Bauherr: ST: GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT Wohnungs- und
Städtebaugesellschaft mbH, Schwabach;
Planer: Seibold + Seibold Architekten und Ingenieure Partnergesellschaft, Eichstätt;
Foto: Werner Prokschi, ArchitekturPhotographie; Eichstätt.

Auflage neuer nachhaltiger Förderprogramme

Auch im Jahr 2022 sollen neben der staatlichen Wohnraumförderung neue Förderprogramme aufgelegt werden, die den Nachhaltigkeitskriterien und den Vorgaben des Gesetzes über die BayernLB (BayLaBG) sowie der Verständigung II entsprechen. Dies erfolgt, sofern der Freistaat Bayern neue Förderaufgaben im Rahmen des gesetzlichen Aufgabenkatalogs auf die BayernLabo überträgt. Die ESG-Nachhaltigkeitskriterien setzen sich aus den drei Aspekten Umwelt (Environmental), Gesellschaft (Social) und redliche Unternehmensführung (Governance) zusammen. Insbesondere den sozialen Aspekten trägt die BayernLabo gemäß ihres Auftrags Rechnung. Umweltaspekte werden durch die Integration der „Bundesförderung für effiziente Gebäude“-Komponente (BEG-Komponente) in den etablierten Förderprogrammen der BayernLabo weiter ausgebaut.

Erfüllung Nachhaltigkeits- und Klimaziele

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 Bayerischen Staatsministerium für Finanzen und für Heimat und dem Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr wird sie bei den bestehenden und insbesondere bei neuen Förderprogrammen Nachhaltigkeitskriterien noch stärker berücksichtigen, um einen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele des Pariser Klimaabkommens sowie des Freistaats Bayerns zu leisten.

Nachhaltigkeitsstrategie

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sowie die Erhaltung und der Ausbau nachhaltiger, bezahlbarer kommunaler und sozialer Infrastruktur muss künftig ökologische Aspekte noch stärker berücksichtigen, die sich aus der Transparenzerfordernis am Markt und den regulatorischen Vorgaben ergeben. Zur Quantifizierung der Nachhaltigkeitskriterien setzt die BayernLabo das interne (ESG-)Assessment der BayernLB auf Programmebene ein. Dieses bietet die Möglichkeit zur erweiterten Identifizierung von Nachhaltigkeitsrisiken und positiven Wirkungen von Finanzierungen auf die Erreichung von Klima- und Nachhaltigkeitszielen im Portfolio. Dabei werden auch die Vorgaben der EU-Taxonomie-Verordnung berücksichtigt. Hierbei werden sowohl Themen der ökologischen Nachhaltigkeit als auch der sozialen Gleichberechtigung durch Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Haushalte mit niedrigen bis mittleren Einkommen sowie der öffentlichen Daseinsfürsorge miteinander verknüpft.

ESG-Nachhaltigkeitsrating mit Prime-Status!

Das Ergebnis des ESG-Assessments zeigt, dass der Anteil an nachhaltigen Finanzierungen aufgrund des Auftrags der BayernLabo bei annähernd 100 Prozent lag, wobei dies überwiegend auf die Erfüllung von sozialen Kriterien zurückzuführen ist. Der Anteil an Geschäften, der sowohl energetische als auch soziale Kriterien erfüllt, soll fortlaufend eingewertet und ausgebaut werden.

Im Nachhaltigkeitsrating von Institutional Shareholder Services (ISS) ESG erreichte die BayernLabo eine Top-10 Platzierung unter den bewerteten Banken der Vergleichsgruppe und wird dafür mit dem Prime-Status ausgezeichnet. Der Anspruch der BayernLabo ist, das aktuelle

Nachhaltigkeitsratingniveau trotz stetig steigender Herausforderungen mindestens zu halten und laufend weiterzuentwickeln.

Zudem wurde erstmalig im Jahr 2021 ein Mapping des Gesamtbestands auf die 17 nachhaltigen Entwicklungsziele der Vereinten Nationen (UN Sustainable Development Goals, SDGs) durchgeführt. Die BayernLabo erfüllt für ihre Zielgruppen durch ihren sozialen Auftrag bereits heute sechs dieser Ziele.

SDG-Mapping auf die Zielgruppen der BayernLabo

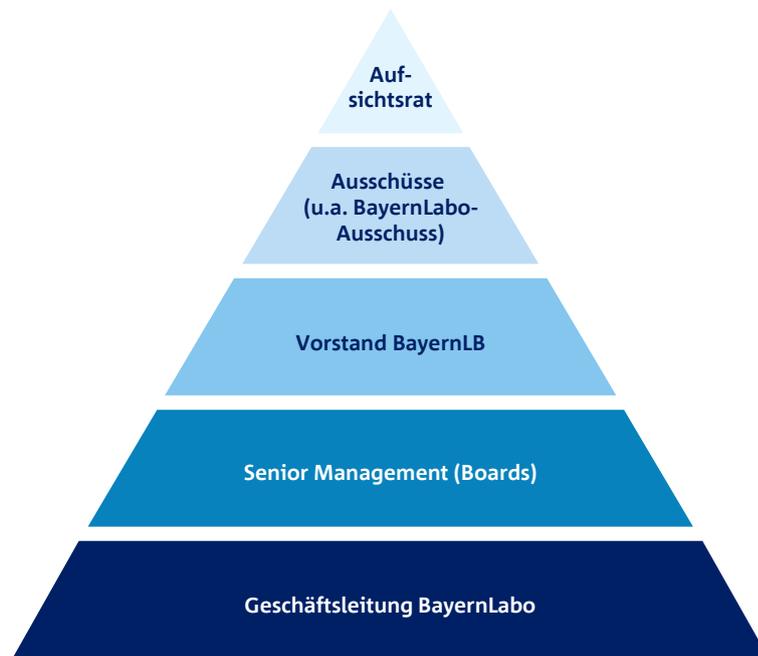
Bayern Labo	
Zielgruppen	Sustainable Development Goals (SDGs)
<ul style="list-style-type: none"> • Privatpersonen • Wohnungsgesellschaften, Kommunen und sonstige Investoren • Heimträger • Wohnungseigentümergeinschaften • Bayerische kommunale Gebietskörperschaften • Kommunale Zweckverbände • Schulverbände • Freistaat Bayern 	     

Steuerung und Kontrolle

Aufbau der Risikosteuerung

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

Managementstruktur



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

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

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

Organisation des Risikomanagements

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

Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem

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

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

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

Im Hinblick auf die Ausbreitung des Covid-19-Virus ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Rechnungslegung der BayernLabo zum Stichtag 31. Dezember 2021.

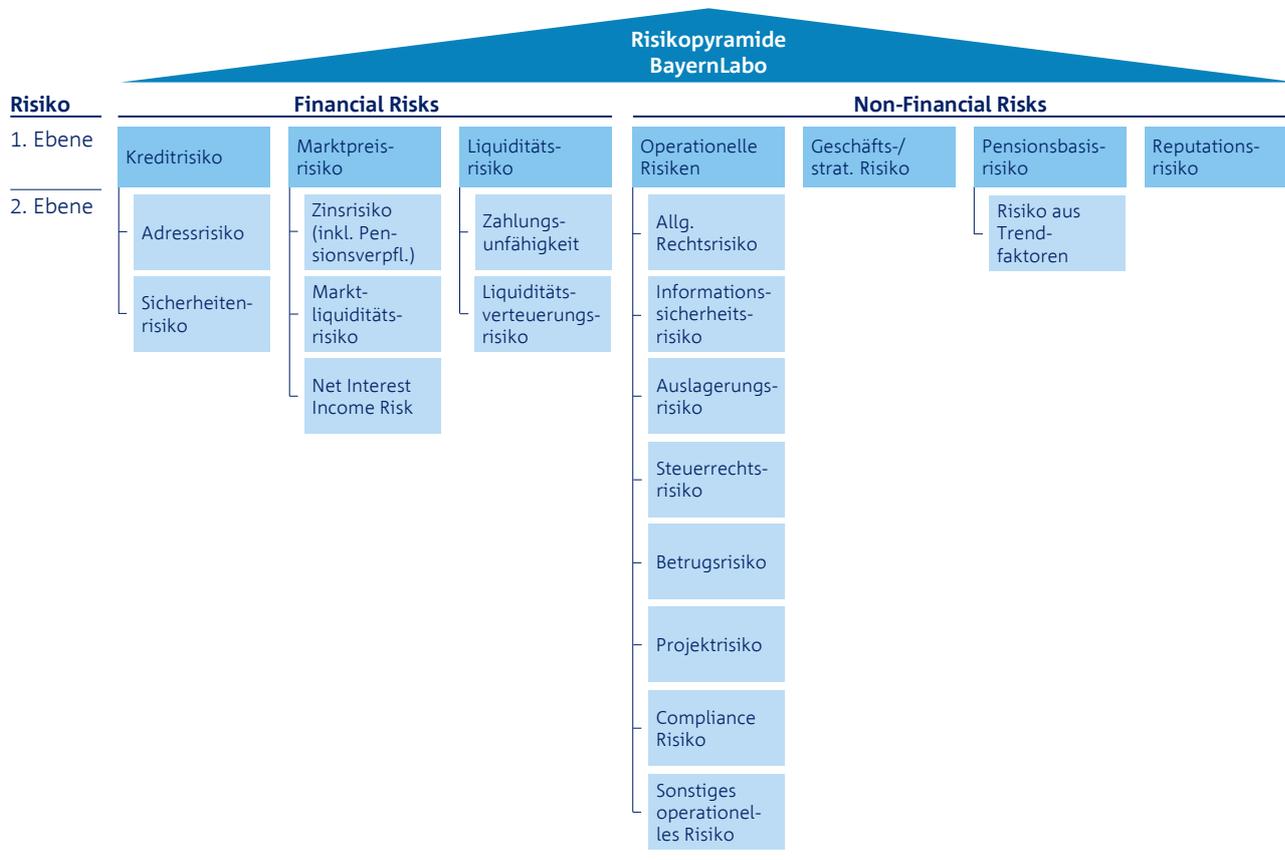
Risikotragfähigkeit

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

Risiken der BayernLabo

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

Risikofelder



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

Darüber hinaus entstanden Ende Februar 2022 neue Unsicherheiten für Konjunktur und Kapitalmärkte mit der Eskalation des Ukraine Konflikts durch die Invasion russischer Truppen. Die BayernLabo evaluiert die Entwicklungen laufend im Rahmen der Steuerung und Überwachung und sieht sich aufgrund der staatlichen Haftungsgarantie sowie der soliden Kapital- und Liquiditätsausstattung gut gerüstet.

Kreditrisiko

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

Das Kreditgeschäft der BayernLabo setzt sich aus Darlehen im Treuhandgeschäft, staats- und kommunalverbürgten Darlehen, Schuldscheindarlehen an den Freistaat Bayern sowie Kommalkrediten und Darlehen im eigenen Obligo zusammen. Der weit überwiegende Teil der von der BayernLabo ausgereichten Förderkredite entfällt auf das Treuhandgeschäft Bayern und 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 341,0 Mio. Euro (inklusive offener Zusagen von 43,6 Mio. Euro), d. h. einem Anteil von 1,6 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 2021 war keine Direktabschreibung erforderlich. Eine Einzelwertberichtigung im eigenen Obligo wurde nicht gebildet.

Marktpreisrisiko

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

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

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

Liquiditätsrisiko

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

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

Operationelle Risiken

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

Geschäfts- und strategische Risiken

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

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

Pensionsbasisrisiko

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

Reputationsrisiko

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

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

Foto nächste Seite:
Wohnanlage, München.
Einkommensorientierte Förderung;
Bauherr: BayernHeim GmbH, München;
Planer: Ortner & Ortner Baukunst in Zusammenarbeit mit Topotek 1, beide Berlin;
Foto: BayernHeim GmbH, München.



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

Die Geschäftsentwicklung der BayernLabo war im Geschäftsjahr 2021 trotz der anhaltenden Pandemie und einer unverändert niedrigen Zinssituation im Zuge einer gesamtwirtschaftlichen Erholung von einem erfreulich hohen Niveau bei den Baugenehmigungen (Anstieg um 3,3 Prozent) und stabilen Zusagen der Fördermittel für den Wohnungsbau geprägt.



Hohes Niveau bei den Baugenehmigungen und stabile Fördermittelzusagen!

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Im Jahr 2021 beeinflusste die Pandemie erneut die Wirtschaftsentwicklung weltweit und in Deutschland massiv. Nach den weitreichenden Einschränkungen der beruflichen und privaten Reisetätigkeit, des Soziallebens und der Geschäftstätigkeit (Lockdown) zu Jahresbeginn setzte mit der allmählichen Lockerung der Beschränkungen im Mai⁵ eine dynamische Erholung in Deutschland ein. Als durchschlagendes Mittel im Kampf gegen das Virus kristallisierte sich eine hohe Impfquote heraus. Nachdem über das Sommerhalbjahr in Deutschland und vielen anderen fortgeschrittenen Ländern nur noch wenige Einschränkungen galten, sorgte die teilweise sprunghaft gestiegene Nachfrage in Kombination mit anhaltenden regionalen Unterbrechungen der Lieferketten (vor allem in Asien) für Versorgungsprobleme in der Industrie, im Handel und im Bau. Insbesondere der internationale Seehandel war betroffen. Die Folge waren lange Lieferzeiten für Rohstoffe, Zwischen- und Fertigprodukte sowie spürbare Preiserhöhungen auf allen Ebenen der Wertschöpfungskette und bei Importprodukten. Bis zum Jahresende 2021 zeichnete sich dabei auf Produzentenseite kaum Besserung ab. Zum Jahresende sorgte die weltweite Verbreitung der Delta- und Omikron-Varianten des Virus erneut für massive Neuinfektionswellen sowie für regionale Lockdowns und Produktionsunterbrechungen, dämpfte damit auch die Konsumnachfrage.

In Deutschland erholte sich die Wirtschaftsleistung 2021 mit 2,7 Prozent (arbeitstäglich bereinigt, zum Vorjahr) nach der durch die Pandemie bedingten Rezession 2020 deutlich.⁶ Nachdem insbesondere in der zweiten Jahreshälfte 2020 die Industrie das Zugpferd der deutschen Wirtschaft

⁵ Vgl. Bayerische Staatsregierung 2021, <https://www.bayern.de/bericht-aus-der-kabinettsitzung-vom-04-05-2021>.

⁶ Vgl. Statistisches Bundesamt 2022, https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Volkswirtschaftliche-Gesamtrechnungen-Inlandsprodukt/_inhalt.html;jsessionid=248EF90A85F62ADB36BB657042ACEB65.live741.



Wohnanlage, Putzbrunn.
Kommunales Wohnraumförderungsprogramm;
Bauherren: Baugesellschaft München-Land GmbH
für den Landkreis München und Gemeinde Putzbrunn;
Planer und Foto: Höss Amberg + Partner Architekten mbH, München.

war, bremsten Lieferengpässe bei Halbleitern, Rohstoffen und Vorprodukten das Verarbeitende Gewerbe spürbar. Die Produktion sank bis in den Herbst hinein.⁷ Dabei dürfte es sich allerdings angesichts hoher Auftragseingänge und eines enormen Auftragsbestands nur um ein temporäres Phänomen handeln. Die Rolle der Konjunkturlokomotive übernahmen mit fortschreitender Lockerung der Lockdown-Regeln ab dem zweiten Quartal schrittweise der Bau, der Dienstleistungssektor und der Einzelhandel. Der Privatverbrauch allein wäre jedoch nicht in der Lage gewesen, den vom Lockdown belasteten Jahresstart trotz hoher Expansionsraten über das Sommerhalbjahr zu kompensieren. Dabei blieb die im Vorjahr stark angestiegene Sparquote überdurchschnittlich hoch. Letztlich trug der Staat, der seinen Konsum bei hohem Haushaltsdefizit deutlich ausweitete, maßgeblich zum Bruttoinlandsprodukt (BIP)-Anstieg bei. Dies traf auch für die Investitionstätigkeit zu, die jedoch die zu Anfang des Jahres gehegten hohen Erwartungen etwas enttäuschte. Die Bauinvestitionen erwiesen sich angesichts der wenig eingeschränkten Bautätigkeit und der in vielen Segmenten unverändert steigenden Immobilienpreise dabei als resilient und expandierten weiter. Der Außenhandel – langjährige Triebfeder der Investitionstätigkeit – erzielte netto einen deutlich negativen Wachstumsbeitrag; die Störung der internationalen Transportwege und die deutsche Spezialisierung auf hochpreisige Investitionsgüter sowie die zyklische Autoindustrie bremsten die Exporte, während die steigende inländische Nachfrage die Importe ankurbelte.

⁷ Vgl. Statistisches Bundesamt 2022, <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Produktion/kpi111.html;jsessionid=8698F1F3A7EC42D5C89DB425F492E3AA.live731>.

Der deutsche Arbeitsmarkt hat sich im zweiten Jahr der Pandemie erneut recht gut behauptet. Die Arbeitslosenquote fiel von 5,9 auf 5,7 Prozent.⁸ Geholfen hat dabei das weiterhin stark in Anspruch genommene arbeitsmarktpolitische Instrument der Kurzarbeit, das das ganze Jahr über erleichterten Zugangsregelungen unterlag. Zum Jahresende hin konnte die Zahl der Kurzarbeiter sogar deutlich abgebaut werden.

Der Preisdruck hat angesichts der Erholung der Nachfrage, der Lieferengpässe und der steigenden Rohstoffpreise in Deutschland kräftig zugenommen. Die hohe Inflation entwickelte sich sogar zu einem der dominierenden wirtschaftlichen Themen des Jahres. Im Jahresdurchschnitt 2021 lagen die Verbraucherpreise 3,1 Prozent⁹ über Vorjahresniveau. Insbesondere der stark auf die globale Erholung reagierende Rohölpreis Brent, dessen Preis im März 2020 unter 20 US-Dollar je Barrel lag und bis Oktober 2021 auf über 85 US-Dollar stieg¹⁰, sowie hohe Kosten für Erdgas und Strom haben die Energiepreisteuerung befeuert. Hinzu kamen Sonderfaktoren wie ein Basis-effekt durch die zwischen Juli und Jahresende 2020 geltende befristete Senkung der Mehrwertsteuer um 3 Prozentpunkte¹¹ sowie die im Januar 2021 neu eingeführte CO₂-Steuer.

Auch im Euro-Raum stieg die Inflation 2021 stark an. Mit 2,6 Prozent wurde dabei das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (EZB), das die Zentralbank im Rahmen ihres Strategieprozesses Mitte 2021 bei 2 Prozent (symmetrisch) festlegte, deutlich übertroffen.¹² Der ultraexpansive Kurs wurde dennoch weitgehend unverändert fortgeführt, ohne die Leitzinsen anzupassen. Während das Ende 2019 eingeführte „Asset Purchase Programme“ (APP) mit einem monatlichen Ankaufvolumen von 20 Mrd. Euro fortgesetzt wurde, lagen die monatlichen Anleihekäufe im „Pandemic Emergency Purchase Programme“ (PEPP) im Jahresdurchschnitt 2021 mit 70 Mrd. Euro pro Monat höher als im zweiten Halbjahr 2020. Das PEPP blieb dementsprechend das Hauptinstrument für Anleihekäufe privater und öffentlicher Schuldner; bei der Auswahl der Wertpapiere verlangt es weniger Rücksichtnahme auf den Kapitalschlüssel der EZB als das APP. Damit lassen sich vor allem die am heftigsten von der Pandemie betroffenen hoch verschuldeten südeuropäischen Länder unterstützen. Die „Targeted Longer-Term Refinancing Operations“ (TLTRO III), von denen die Banken vor allem bei einer Aufrechterhaltung der Kreditvergabe an Haushalte und Unternehmen in Form von vergünstigten Zinssätzen profitieren, stießen auf weniger Nachfrage als im Jahr 2020, wengleich ab September nur wenige Banken die Gelegenheit zur vorzeitigen Rückzahlung der Tender nutzten. Zum Jahresende bestätigte die EZB dann angesichts der fortschreitenden Erholung der Wirtschaft von der Pandemie und der erhöhten Inflation ein Ende des PEPP für März 2022 und vollzog damit einen ersten Schritt Richtung Normalisierung der Geldpolitik.

⁸ Vgl. Bundesagentur für Arbeit 2022, https://www.arbeitsagentur.de/datei/arbeitsmarktbericht-dezember-2021_ba147290.

⁹ Vgl. Statistisches Bundesamt 2022, Pressemitteilung Nr. 005.

¹⁰ Vgl. Ölpreis Brent, abgerufen aus Refinitiv Eikon am 11. Januar 2022.

¹¹ Vgl. Konjunkturpaket der Bundesregierung vom 29. Juni 2020, <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/corona-steuerhilfegesetz-1759296>.

¹² Vgl. Statistisches Bundesamt 2022, <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Basisdaten/vpi001j.html>.

Die Wirtschaftsleistung in Bayern ist trotz hoher Infektionszahlen, einer restriktiveren Pandemie-Politik der Staatsregierung und eines starken Fokus auf die konjunktursensible Automobilindustrie im ersten Halbjahr 2021 leicht überdurchschnittlich gewachsen.¹³ Dabei kam dem Freistaat der hohe Exportanteil¹⁴ wirtschaftlich robuster Auslandsmärkte wie China, USA und Osteuropa zugute. Auch die Hilfsprogramme der bayerischen Regierung federten die Folgen der Pandemie für kleine und mittlere Unternehmen ab.

Auf dem Arbeitsmarkt konnte der Freistaat bei einer Arbeitslosenquote von 3,5 Prozent seine Spitzenposition innerhalb Deutschlands verteidigen.¹⁵

Die Baubranche blieb auch im Jahr 2021 eine wichtige Stütze der bayerischen Wirtschaft. Zwar sank der Umsatz im Wohnungsbau im Dezember 2021 um 6,3 Prozent im Vergleich zum starken Vorjahresmonat, die Auftragseingänge konnten hingegen im selben Zeitraum um 15,6 Prozent zulegen.¹⁶ Für das Gesamtjahr 2021 wird dementsprechend mit einer leichten Steigerung der Wohnungsfertigstellungen gerechnet. Dies zeigt, wie gut die Baubranche die Pandemie-Krise bisher meisterte und die Bauprojekte ohne große Verzögerungen fertiggestellt werden konnten. Trotz dieser Erfolge kann die große Nachfrage nicht gedeckt werden. Da mit einer weiteren deutlichen Ausweitung der Fertigstellungen in den nächsten Jahren nicht gerechnet werden kann, bleibt der Aufwärtsdruck auf das Preisniveau weiterhin bestehen.

Somit blieb auch im zweiten Jahr der Pandemie bei gesamtwirtschaftlicher Erholung sowie einem nach wie vor schwierigen Marktumfeld die andauernde Bereitschaft in Bayern unverändert bestehen, in den Wohnungsbau und in kommunale Einrichtungen zu investieren. Es setzte sich die anhaltende positive Tendenz bei den Wohnungsbaugenehmigungen fort. Im Berichtsjahr wurden für 80.344 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt oder Genehmigungsfreistellungsverfahren abgeschlossen; im Vorjahr waren es 77.743. Somit wurde die jährliche Vorgabe von 70.000 Baugenehmigungen wiederum übertroffen.

Anknüpfend an den „Wohnungspakt Bayern“ vom September 2015 beschloss die Bayerische Staatsregierung im Jahr 2018 ein Maßnahmenpaket für mehr Wohnungen, um die angespannte Wohnungssituation mit den steigenden Immobilien- und Mietpreisen zu entlasten. Neben einer Vielzahl von Maßnahmen wurde das Bayerische Baukindergeld Plus und die Bayerische Eigenheimzulage mit einer Befristung bis zum 31. Dezember 2020 eingeführt, welche die BayernLabo für das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr bewilligte und abwickelte. Das ursprünglich bis 31. Dezember 2019 befristete Kommunale Wohnungsbauprogramm (KommWFP) wurde zunächst um weitere vier Jahre bis zum 31. Dezember 2023 verlängert und soll bis zum Jahr 2025 fortgeführt werden.

Im Laufe des Jahres 2021 wurde von der Bundesregierung die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) auf den Weg gebracht, die die Förderung Energieeffizientes Bauen und Sanieren (EBS) ablöste, und die Erreichung der Klimaziele 2030 im Gebäudesektor unterstützt. Dabei sollen

¹³ Vgl. *Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2022*, <http://www.statistikportal.de/de/vgrdl/ergebnisse-laenderebene/bruttoinlandsprodukt-bruttowertschoepfung>.

¹⁴ Vgl. *Bayerisches Landesamt für Statistik 2022*, <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online?language=de&sequenz=tabelleErgebnis&selectionname=51000-003>.

¹⁵ Vgl. *Agentur für Arbeit, Monatsbericht Dezember 2021*.

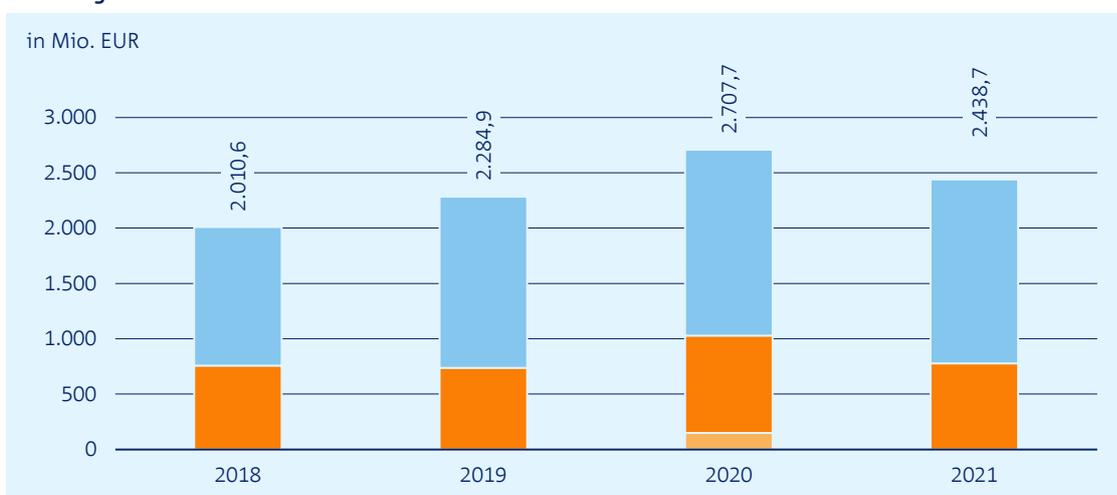
¹⁶ Vgl. *Bayerisches Landesamt für Statistik 2022, Bauhauptgewerbe in Bayern*.

mehr Energieeffizienz und der Einsatz von erneuerbaren Energien für den Neubau und die Sanierung gefördert werden. Diese Änderung hat eine Neuausrichtung bzw. Anpassung einiger Programme der BayernLabo zur Folge.

Neuzusagen

Im Jahr 2021 hat die BayernLabo Zusagen und Zuschüsse in Höhe von insgesamt 2.438,7 Mio. Euro bewilligt.

Neuzusagen und Zuschüsse



Zusagen und Zuschüsse 2021/2020:

- Wohnraumförderung 1.660,1 Mio. EUR (Vorjahr 1.679,0 Mio. EUR)
- Kommunalkreditgeschäft 778,6 Mio. EUR (Vorjahr 878,7 Mio. EUR)
- Staatskreditgeschäft 0,0 Mio. EUR (Vorjahr 150,0 Mio. EUR)

Eventuelle Abweichungen in der Summe sind rundungsbedingt.

Das gesamte Bewilligungsvolumen der BayernLabo reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um 269,0 Mio. Euro (9,9 Prozent). Während sich die Kreditzusagen bei der Wohnraumförderung um 129,3 Mio. Euro (12,4 Prozent) auf 1.171,7 Mio. Euro erhöhten, reduzierten sich die entsprechenden Zuschüsse um 148,1 Mio. Euro (23,2 Prozent). Zudem sanken die Neuzusagen im Kommunalkreditgeschäft um 100,1 Mio. Euro (11,4 Prozent) auf 778,6 Mio. Euro. Darüber hinaus wurde im Jahr 2021 kein Staatskreditgeschäft mit dem Freistaat Bayern (Vorjahr 150,0 Mio. Euro) abgeschlossen.

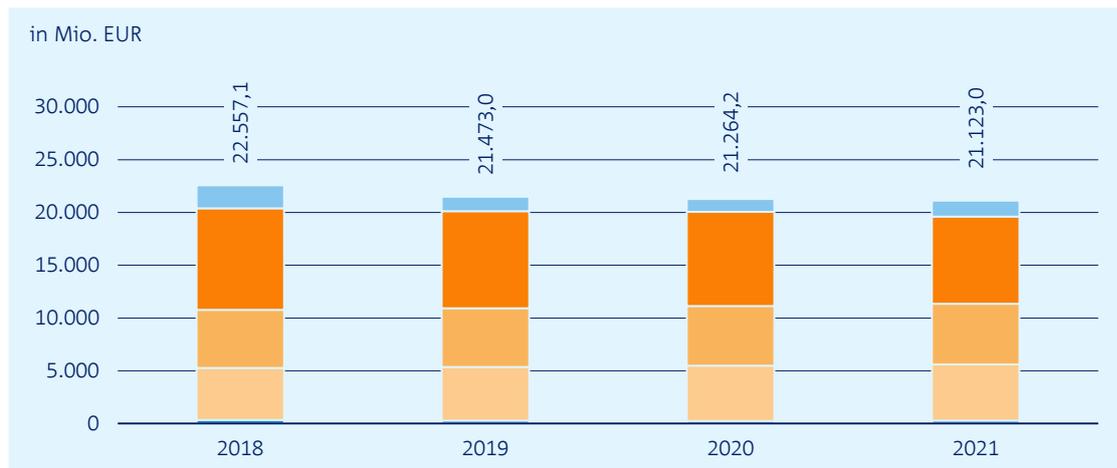
Foto nächste Seite:
Wohnanlage, Neufahrn bei Freising.
Kommunales Wohnraumförderungsprogramm;
Bauherr: Gemeinde Neufahrn bei Freising;
Planer und Foto: BÜRO4 WAGNER + PARTNER ARCHITEKTEN, Dietersheim.



Bestandsgeschäft

Das Kreditgeschäft der BayernLabo reduzierte sich im Geschäftsjahr 2021 um 141,2 Mio. Euro auf 21.123,0 Mio. Euro.

Entwicklung des Bestandsgeschäfts



Bestandsgeschäft 2021/2020

- Forderungen an Kreditinstitute 1.507,7 Mio. EUR (Vorjahr 1.204,5 Mio. EUR)
- Staats- und Kommunkreditgeschäft 8.265,6 Mio. EUR (Vorjahr 8.906,5 Mio. EUR)
- Verbürgtes Geschäft 5.746,3 Mio. EUR (Vorjahr 5.664,2 Mio. EUR)
- Treuhandgeschäft 5.306,0 Mio. EUR (Vorjahr 5.235,9 Mio. EUR)
- Eigenes Obligo 297,4 Mio. EUR (Vorjahr 253,1 Mio. EUR)

Der Bestand im Staats- und Kommunkreditgeschäft ist um 7,2 Prozent auf 8.265,6 Mio. Euro zurückgegangen. Die Reduzierung ist insbesondere auf das Staatskreditgeschäft mit dem Freistaat Bayern (1.895,9 Mio. Euro) zurückzuführen, bei dem den hohen planmäßigen Rückführungen von Schuldscheindarlehen (750,0 Mio. Euro) keine Neuabschlüsse gegenüberstehen. Dagegen war im Kommunkreditgeschäft (6.298,6 Mio. Euro) aufgrund eines erhöhten Auszahlungsvolumens ein erneutes Wachstum um 1,9 Prozent zu verzeichnen.

Im verbürgten Eigengeschäft erhöhte sich der Gesamtbestand um 1,4 Prozent auf 5.746,3 Mio. Euro. Die Steigerung beruhte zu einem wesentlichen Teil weiterhin auf der Entwicklung im kommunalen Wohnraumförderungsprogramm, bei dem mit anhaltend gestiegenen Neuausreichungen ein deutliches Bestandswachstum (um 70,7 Mio. Euro auf 317,9 Mio. Euro) erzielt wurde. Im Gegensatz dazu ist das durch den Freistaat Thüringen verbürgte Kreditvolumen (156,9 Mio. Euro) weiterhin rückläufig, da seit 2002 lediglich der Bestand verwaltet wird.

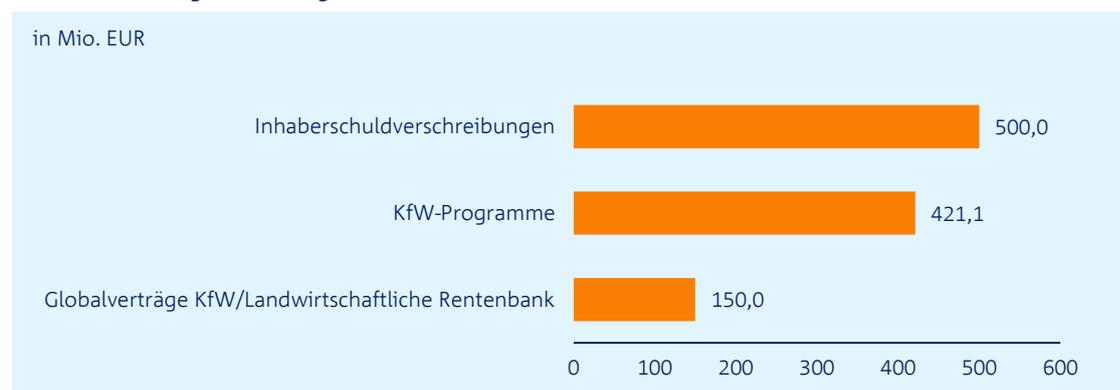
Der Kreditbestand im Treuhandgeschäft stieg um 1,3 Prozent auf 5.306,0 Mio. Euro an. Ursache für den Bestandszuwachs waren bei weiterhin vergleichsweise geringen Tilgungen die mit 409,2 Mio. Euro (Vorjahr 410,3 Mio. Euro) erneut sehr hohen Auszahlungen im Treuhandgeschäft Bayern.

Auch beim Forderungsbestand im eigenen Obligo konnte nach den Rückgängen in den vergangenen Geschäftsjahren erstmals wieder ein Zuwachs verzeichnet werden. Insbesondere ein im Vergleich zu den Vorjahren deutlich höheres Auszahlungsvolumen führte zum Anstieg um 17,5 Prozent auf 297,4 Mio. Euro.

Refinanzierung

Die BayernLabo refinanziert sich am Kapitalmarkt, aus KfW-Förderprogrammen, aus allgemeinen Refinanzierungsmitteln der KfW oder der Landwirtschaftlichen Rentenbank und kurzfristig durch die Aufnahme von Festgeldern bei der BayernLB. Dabei erhöhte sich der Gesamtbetrag der Refinanzierung im Geschäftsjahr deutlich um 273,1 Mio. Euro (34,2 Prozent) auf 1.071,1 Mio. Euro (Vorjahr 798 Mio. Euro).

Zusammensetzung des Fundings 2021



Am Kapitalmarkt emittierte die BayernLabo Inhaberschuldverschreibungen (Social Bond) in Höhe von 500,0 Mio. Euro (Vorjahr 150,0 Mio. Euro).

Das Fundingvolumen aus KfW-Förderprogrammen von 421,1 Mio. Euro (Vorjahr 240,0 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 Hausbankmarge verzichtet bzw. in KfW-Direktkreditprogrammen den KfW-Endkreditnehmerzinssatz weiter verbilligt.

Die BayernLabo schließt bei Bedarf Globalverträge mit KfW und/oder Landwirtschaftlicher Rentenbank ab, die für die Refinanzierung des Kommunalkreditgeschäfts verwendet werden können. Hierfür wurde eine Refinanzierung von 150,0 Mio. Euro (Vorjahr 300,0 Mio. Euro) vorgenommen.

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage (HGB)

Ertragslage

Die Ertragslage der BayernLabo wurde in diesem Jahr wiederum durch die weiterhin andauernden Niedrigzinsphase und ein nach wie vor hohes Rückzahlungsvolumen im Aktivgeschäft belastet. Entlastungen resultierten aus einer Reduzierung der Aufwendungen im Zusammenhang mit den Personalverpflichtungen sowie in der Risikovorsorge/Bewertungsergebnis. Somit wurde ein Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit von 37,3 Mio. Euro (Vorjahr 14,9 Mio. Euro) ausgewiesen.

Weiterhin
gute
Ertragslage!

Ertragslage

in Mio. EUR	2021	2020	Veränderung	
			absolut	in Prozent
Zinsüberschuss	59,3	63,1	-3,8	-6,0
Provisionsüberschuss	23,6	24,8	-1,2	-4,8
Rohertrag	82,9	87,9	-5,0	-5,7
Personalaufwand	-40,5	-48,9	8,4	17,2
Sachaufwand	-24,4	-25,8	1,4	5,4
Saldo der sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Erträge	4,6	2,5	2,1	84,0
Ergebnis vor Risikovorsorge	22,6	15,7	6,9	43,9
Risikovorsorge/Bewertungsergebnis	14,7	-0,8	15,5	>100
Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	37,3	14,9	22,4	>100

Rohertrag

Der Rohertrag lag mit 82,9 Mio. Euro um 5,7 Prozent leicht unter dem Vorjahreswert (87,9 Mio. Euro).

Der Zinsüberschuss als Saldo aus Zinserträgen und Zinsaufwendungen reduzierte sich erwartungsgemäß leicht um 6,0 Prozent bzw. 3,8 Mio. Euro.

Der Provisionsüberschuss verminderte sich im Vorjahresvergleich leicht um 4,8 Prozent auf 23,6 Mio. Euro. Provisionserträge werden unter anderem aus Einnahmen aus Verwaltungskostenbeiträgen im Treuhandgeschäft generiert. Provisionsaufwendungen entstehen durch Bürgerschaftsgebühren, die die BayernLabo an den Freistaat Bayern zu entrichten hat.

Aufwendungen

Der Verwaltungsaufwand reduzierte sich im Berichtsjahr um 13,1 Prozent bzw. 9,8 Mio. Euro auf 64,9 Mio. Euro (Vorjahr 74,7 Mio. Euro). Diese Reduzierung ist auf den Personalaufwand zurückzuführen, der mit 40,5 Mio. Euro um 8,4 Mio. Euro bzw. 17,2 Prozent unter dem Vorjahreswert lag. Die Reduzierung resultierte im Wesentlichen aus einer um 10,7 Mio. Euro verminderten

Zuführung zu den Pensionsverpflichtungen (14,0 Mio. Euro). Hintergrund war, dass einer Reduzierung des Abzinsungssatzes positive Effekte aus erfahrungsbedingten Annahmen gegenüberstanden und somit in Summe zu niedrigeren Aufwendungen führten.

Der insbesondere durch laufende Kosten für die IT geprägte Sachaufwand in Höhe von 24,4 Mio. Euro verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um 1,4 Mio. Euro (5,4 Prozent).

Der positive Saldo der sonstigen betrieblichen Erträge und Aufwendungen in Höhe von 4,6 Mio. Euro erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 2,1 Mio. Euro. Diese Position beinhaltet unter anderem die Kostenerstattung durch den Freistaat Bayern für die Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem Bayerischen Baukindergeld Plus und der Bayerischen Eigenheimzulage sowie Zuwendungen vom Freistaat Bayern für die Digitalisierung Serviceportal.

Die Position Risikovorsorge/Bewertungsergebnis wurde im Berichtsjahr maßgeblich durch Sondereffekte beeinflusst.

Wohnanlage, Kempten.

EOF-Förderung mit mittelbarer Belegung;

Bauherr: Sozialbau Kempten Wohnungs- und Städtebau GmbH, Kempten;

Planer: Hagspiel Stachel Uhlig Architekten part mbB, Kempten;

Foto: Regierung von Schwaben.



Ergebnis

Das Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit beläuft sich für das Jahr 2021 auf 37,3 Mio. Euro (Vorjahr 14,9 Mio. Euro).

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme der BayernLabo hat sich im Berichtsjahr sehr leicht um 0,2 Prozent bzw. 40,9 Mio. Euro auf 21.091,7 Mio. Euro verringert.

Aktiva (ausgewählte Positionen)

in Mio. EUR	2021	2020	Veränderung	
			absolut	in Prozent
Forderungen an Kreditinstitute	1.507,7	1.204,5	303,2	25,2
Forderungen an Kunden	13.659,6	14.192,3	-532,7	-3,8
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	314,0	279,0	35,0	12,5
Treuhandvermögen	5.307,5	5.237,6	69,9	1,3

Im Rahmen des Aktiv-/Passivmanagements erhöhten sich die Forderungen an Kreditinstitute zum 31. Dezember 2021 um 303,2 Mio. Euro auf 1.507,7 Mio. Euro.

Der Bestand an Forderungen an Kunden ging um insgesamt 532,7 Mio. Euro auf 13.659,6 Mio. Euro zurück. Dies resultierte vor allem aus den planmäßigen Rückführungen im Staatskreditgeschäft von 750,0 Mio. Euro, denen Bestandszuwächse in der kommunalen Wohnraumförderung (70,7 Mio. Euro) gegenüberstanden.

Im Treuhandvermögen war eine Erhöhung von 69,9 Mio. Euro auf 5.307,5 Mio. Euro zu verzeichnen, die auf einen Bestandszuwachs im Treuhandgeschäft Bayern zurückzuführen ist.

Passiva (ausgewählte Positionen)

in Mio. EUR	2021	2020	Veränderung	
			absolut	in Prozent
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.102,0	5.326,6	-224,6	-4,2
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	3.550,0	3.776,8	-226,8	-6,0
Verbriefte Verbindlichkeiten	4.823,8	4.483,0	340,8	7,6
Treuhandverbindlichkeiten	5.307,5	5.237,6	69,9	1,3
Rückstellungen	41,8	109,1	-67,3	-61,7
Eigenmittel	2.254,8	2.189,7	65,1	3,0



Wohnanlage, Essenbach.
Kommunales Wohnraumförderungsprogramm;
Bauherr: Markt Essenbach;
Planer: Feigl + Dumps Architekten, Landshut;
Foto: Georg Huber, Regierung von Niederbayern.

Einer Reduzierung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (KfW, Landwirtschaftliche Rentenbank und BayernLB) um 224,6 Mio. Euro auf 5.102,0 Mio. Euro sowie einer Reduzierung der Verbindlichkeiten gegenüber Kunden um 226,8 Mio. Euro auf 3.550,0 Mio. Euro stand eine Erhöhung der verbrieften Verbindlichkeiten durch Neuemissionen um 340,8 Mio. Euro auf 4.823,8 Mio. Euro gegenüber.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen reduzierten sich im Berichtsjahr um 82,7 Prozent bzw. 64,2 Mio. Euro auf 13,4 Mio. Euro aufgrund der weiteren Auslagerung von Beihilfeverpflichtungen im Rahmen des Contractual Trust Agreement (CTA).

Zusammenfassende Beurteilung

Die Ertragslage der BayernLabo war im Geschäftsjahr 2021 gut. Die Finanz- und Vermögenslage war geordnet und die Liquiditätsausstattung während des gesamten Berichtszeitraums komfortabel.

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

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

Zusätzlich wird durch kontinuierliche Fortbildungsangebote sichergestellt, dass die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter den bestehenden und künftigen Herausforderungen erfolgreich begegnen können. Insbesondere der digitale Kulturwandel kann damit konstruktiv unterstützt werden.

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

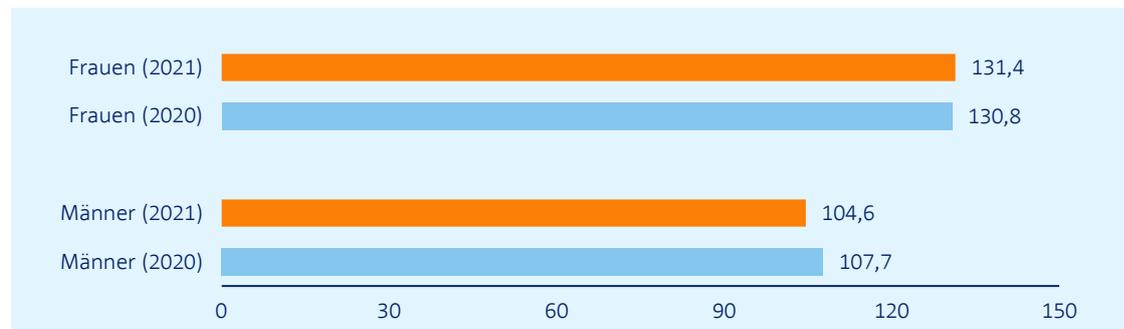
Dieses Angebot konnte im Zuge der Covid-19-Pandemie aufrechterhalten bzw. verbessert werden, da die BayernLabo die digitalen Voraussetzungen zur Verfügung stellte.

Ein Großteil der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter befand sich seit März 2020 im Homeoffice, sodass ein reibungsloser Arbeitsablauf durch flexible Anpassung der Arbeitsprozesse weiterhin aufrechterhalten werden konnte. Dabei wurde in Spitzenzeiten eine Homeoffice-Quote von über 80 Prozent erreicht. Für die Mitarbeiter vor Ort konnte unter Einhaltung strikter Hygienemaßnahmen ein sicheres Arbeiten gewährleistet werden.



Zum 31. Dezember 2021 waren insgesamt 265 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit einer Mitarbeiterkapazität von 236,0 bei der BayernLabo beschäftigt (zum 31. Dezember des Vorjahres 271 Mitarbeiter mit einer Mitarbeiterkapazität von 238,5).

Geschlechterverteilung in der BayernLabo (Mitarbeiterkapazität)



Die Teilzeitquote von 35,1 Prozent sank leicht im Vergleich zum Vorjahr (36,9 Prozent). Im Geschäftsjahr nutzten dabei 93 Mitarbeiter das Teilzeitangebot. Die nach wie vor hohe Quote zeigt dabei die große Flexibilität der Mitarbeiter und des Unternehmens.

Darüber hinaus zeichnet sich die BayernLabo durch eine hohe Mitarbeiterbindung bei einer durchschnittlichen Betriebszugehörigkeit von 19,7 Jahren aus.



11 Ausblick

Ausblick

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Jahr 2022 wird konjunkturell durch den Krieg zwischen Russland und der Ukraine sowie weiterhin von der Pandemie geprägt werden.¹⁷ Dank der Fortschritte bei den Impfungen, die in einigen Ländern nur durch die Einführung einer Impfpflicht erreicht werden dürften, sollten im Sommer jedoch die unmittelbaren Konjunkturauswirkungen der Pandemie an Bedeutung verlieren. Im Jahresverlauf dürften auch die mittelbaren Auswirkungen der Pandemie, gestörte Lieferketten auf der Angebotsseite sowie aufgestauter Konsum und aufgestaute Investitionen auf der Nachfrageseite an Einfluss auf die Konjunktur verlieren und zu einer geringeren Inflationsdynamik beitragen. Der von einigen Zentralbanken bereits Ende 2021 eingeschlagene Weg der Rückführung von sehr lockeren geldpolitischen Maßnahmen dürfte 2022 fortgesetzt werden, wenngleich in einem gemächlichen Tempo. Auch die EZB dürfte sich dem anschließen und gegen Ende 2022 den Einlagensatz erstmals wieder erhöhen. Der unerwartete Krieg zwischen Russland und der Ukraine und die Sanktionen des Westens stellen jedoch eine historische Zäsur dar, die kurz- und langfristig gravierende Auswirkungen auf die geopolitische und wirtschaftliche Entwicklung haben dürfte.

Bei den Fortgeschrittenen Ländern dürfte der Euro-Raum 2022 erneut spürbar hinter den USA beim BIP-Wachstum liegen. Dies erklärt sich zum einen mit der im Vergleich zu anderen Regionen verzögerten Aufhebung von Corona-Restriktionen, zum anderen in den später wirksam werdenden Konjunkturprogrammen. Aufgrund der engeren Verflechtung mit Russland und der Ukraine, sollten die möglichen negativen Konjunkturauswirkungen auf den Euro-Raum ebenfalls stärker sein als in den USA.

Im Jahr 2021 fiel die wirtschaftliche Erholung Deutschlands aufgrund des geringeren Anteils personennaher Dienstleistungen weniger dynamisch aus als im Rest des Euro-Raums. Aufgrund der stärkeren Betroffenheit durch die gestörten globalen Lieferketten sowie der Impfdefizite wird Deutschland nun auch 2022 hinterherhinken. Die Initiativen der neuen Ampel-Regierung zur Steigerung der Investitionen in Dekarbonisierung und Digitalisierung dürften aufgrund von Kapazitätsengpässen (Bausektor und Facharbeiter) zunächst nur teilweise realisiert werden können und erst in den Folgejahren ihre Wirkung entfalten. Wie viele andere Länder dürfte daher auch Deutschland 2022 nicht die notwendigen Beiträge liefern, um die angestrebte CO₂-Reduktion bis 2030 zu erreichen. Dagegen sollte der Privatverbrauch durch einen verbesserten Arbeitsmarkt deutlich expandieren und trotz hoher Teuerung wieder zur Stütze der Konjunktur werden.

Trotz des Auslaufens des preistreibenden Effekts der Mehrwertsteuererhöhung wird 2022 auch für Deutschland mit 6,4 Prozent eine ähnlich hohe Inflationsrate wie im Euro-Raum (7,1 Prozent) prognostiziert. Beide Raten liegen deutlich über dem EZB-Ziel. Dies ist zum einen auf den engeren Arbeitsmarkt und den noch nicht abgebauten Konsum- und Investitionsstau zurückzuführen. Zum anderen gibt es preistreibende Effekte der neuen Regierungspolitik durch stark steigende Abgaben auf CO₂-Emissionen und eine sprunghafte Anhebung des Mindestlohns. Das dürfte den preisdämpfenden Effekt der Absenkung der EEG-Umlage überkompensieren. Auch der Krieg in

¹⁷ Vgl. *BayernLB Research, Perspektiven, November 2021 (aktualisiert durch: BayernLB Research, Perspektiven, März 2022)*.

der Ukraine wirkt über höhere Preise für Energie-, Industrie- und Agrarrohstoffe und Lieferkettenanpassungen preisstigernd.

Bayern ist durch die intensiveren Handelsverflechtungen mit den USA und China noch etwas stärker von den globalen und geopolitischen Entwicklungen abhängig als die deutsche Wirtschaft insgesamt. Russland ist als Handelspartner, vor allem bei den Energieimporten, ebenfalls wichtiger als im deutschen Durchschnitt. Zudem verfügt der Freistaat zwar über ein starkes industrielles Standbein, allerdings insbesondere in der zyklischen Autoindustrie, die stärker als andere Branchen von Unterbrechungen der Lieferketten und Nachfrageeinbrüchen betroffen war und zusätzlich einen mehrjährigen Strukturwandel hin zur Elektromobilität bewältigen muss. Das hat insbesondere 2021 und Anfang 2022 belastet. Im Jahresverlauf dürfte nun – sobald die Lieferprobleme frühestens Mitte des Jahres in den Hintergrund treten – in diesen Sektoren ein Comeback gelingen. Insgesamt sollte die Wirtschaftsleistung in Bayern damit schneller expandieren als im Durchschnitt der Bundesrepublik. Auch die Arbeitslosenquote wird spürbar sinken.

Risiken und Chancen im Jahr 2022

Die größten konjunkturellen Risiken für 2022 beziehen sich auf den Krieg in der Ukraine sowie auf die Corona-Pandemie. Eine aggressive oder resistente Mutation des Coronavirus und in der Konsequenz langanhaltende Lockdowns gefährden den Fortbestand insbesondere kleiner und mittlerer Unternehmen. Darüber hinaus verschärfen der Krieg in der Ukraine und die darauffolgenden Sanktionen der EU gegenüber Russland bestehende Herausforderungen auf den internationalen Gütermärkten. Die Lieferprobleme könnten sich als persistent erweisen und die Erholung gefährden; das Auslaufen der staatlichen Stützungsmaßnahmen könnte doch noch zu einer Insolvenzwellen führen. Insbesondere ein plötzliches Erdgashandelsembargo gegenüber Russland hätte für Deutschland schwere konjunkturelle Konsequenzen. Letztlich birgt auch die hohe Teuerung das Risiko, dass die Geldpolitik zu stark auf die Bremse tritt und die Zinsen spürbar steigen. Ein Rückschlag an den hochbewerteten Finanzmärkten und eine steigende Risikoaversion auf dem Immobilienmarkt könnte dann die Konjunktur in Mitleidenschaft ziehen. Zuletzt ist angesichts des Krieges in der Ukraine auch das militärische Risiko in Europa gestiegen.

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

Entwicklung der BayernLabo

Die wenig dynamischen Wachstumsraten in Deutschland und die zusätzlichen Belastungen im Zusammenhang mit der Pandemie sowie der Konflikt in der Ukraine sollten auf die BayernLabo keine unmittelbaren Auswirkungen haben. Die Bereitschaft in Bayern, in den Wohnungsbau und kommunale Einrichtungen zu investieren, bleibt unverändert bestehen.

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

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

Darüber hinaus soll das SDG-Mapping weiter ausgebaut und der Produktbestand der BayernLabo eingewertet werden, um die BayernLabo als nachhaltigen Finanzierungspartner zu etablieren.

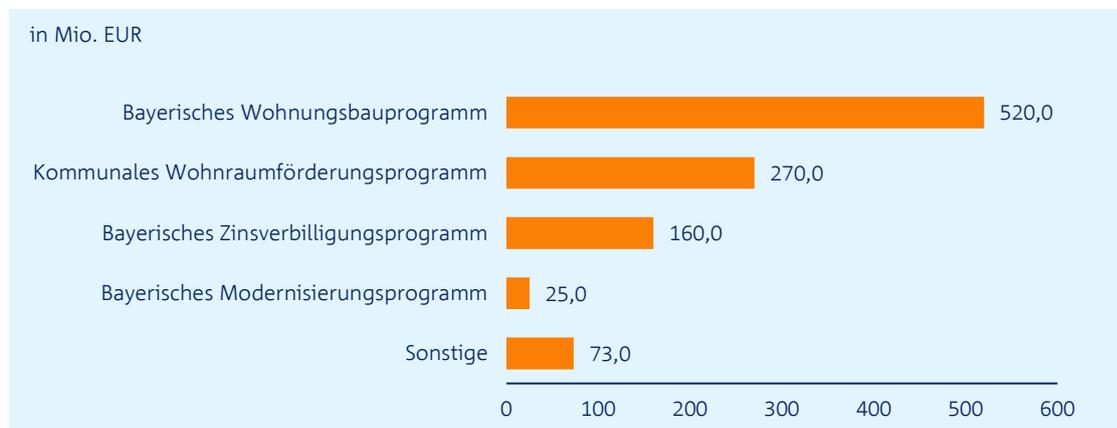
Im Jahr 2022 werden zum 1. April die neuen Wohnraumförderbestimmungen (WFB) in Kraft treten sowie die Umsetzung der neuen „Verwaltungsvereinbarung Sozialer Wohnungsbau 2022 und der Verwaltungsvereinbarung zum klimagerechten sozialen Wohnungsbau 2022“ des Bundes erfolgen. Letztere regelt den Einsatz von Bundesfinanzhilfen in Höhe von einer Milliarde Euro, die der Bund im Rahmen des Klimaschutz-Sofortprogramms 2022 für den energetisch hochwertigen Neubau und die energetische Sanierung von Sozialwohnungen gewährt. Dies bedeutet, dass beim Neubau der Effizienzhausstandard 55 und für Modernisierungen der Effizienzhausstandard 85 einzuhalten ist.

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

Wohnraumförderung

Die gemeinsamen Bemühungen von Bund, Ländern und Gemeinden sowie die Anreize der bayerischen Staatsregierung sollen private und kommunale Investoren zur Schaffung langfristig bezahlbaren Wohnraums unter dem noch stärker fokussierten Aspekt der energetischen Effizienz bewegen. Allerdings behindern das niedrige Zinsniveau, die hohen Immobilienpreise, der Mangel an Baugrundstücken sowie die starke Auslastung der Bau- und Handwerksfirmen unverändert stark den Anstieg der Zusagen.

Planung der Neuzusagen und Zuschüsse für 2022 (Stand Januar 2022)



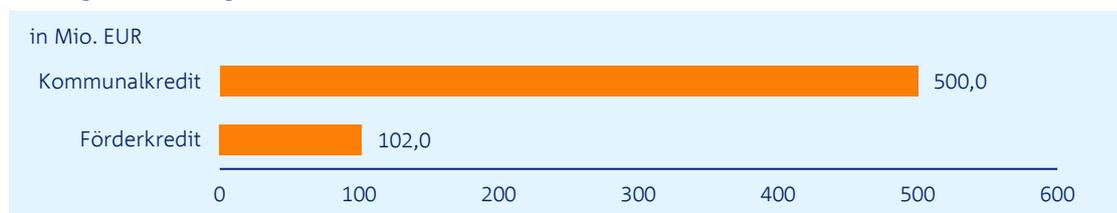
Im Bayerischen Wohnungsbauprogramm werden für das Jahr 2022 520,0 Mio. Euro und für das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm rund 270,0 Mio. Euro eingeplant.

Zur Subventionierung des Bayerischen Zinsverbilligungsprogramms (160,0 Mio. Euro), des Bayerischen Modernisierungsprogramms (25,0 Mio. Euro) sowie des kommunalen Fördergeschäfts stellt die BayernLabo einen Eigenbeitrag von bis zu 5,0 Mio. Euro zulasten des Jahresergebnisses 2022 zur Verfügung. Damit kann die BayernLabo weiterhin bedarfsgerechte Förderkontingente für die entsprechenden Förderprogramme anbieten. Der Zuschussverbrauch wird von der BayernLabo über die laufende Anpassung des Endkreditnehmersatzes und der jeweiligen Zinsverbilligung gesteuert. Zusätzlich stellt der Freistaat Bayern weiterhin ergänzende Investitionszuschüsse zum Bayerischen Modernisierungsprogramm bereit.

Weitere Zusagen und Zuschüsse sind mit 73,0 Mio. Euro berücksichtigt.

Kommunalkreditgeschäft

Planung der Neuzusagen und Zuschüsse für 2022

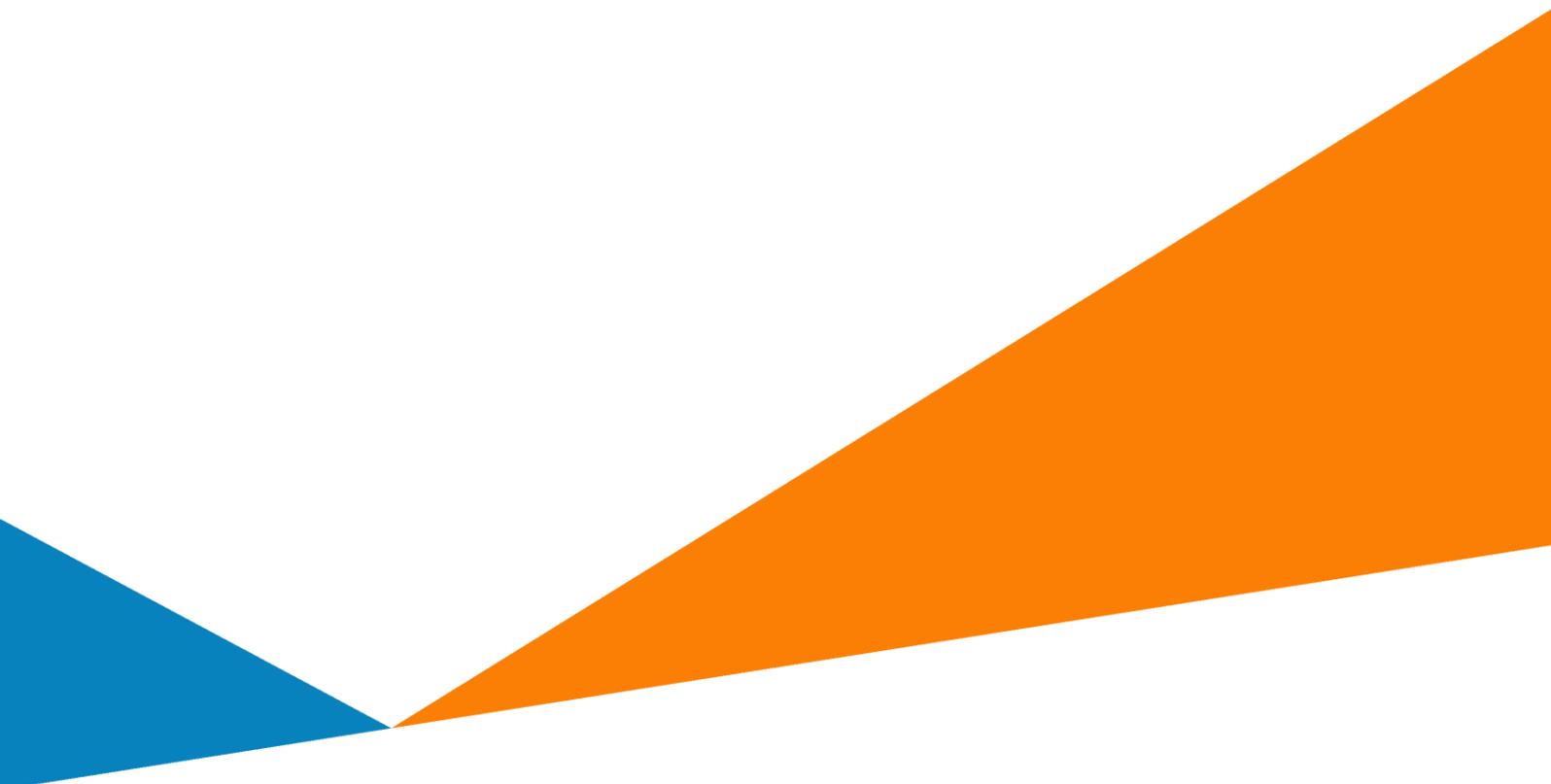


Die BayernLabo plant im klassischen Kommunalkredit mit einem Neugeschäftsvolumen von 500,0 Mio. Euro. Signifikante Einflüsse der Pandemie auf das Kommunalkreditgeschäft sind im kommenden Jahr nicht zu erwarten. Im Durchschnitt überschaubare Mindereinnahmen durch

Steuerausfälle oder Mehrbelastungen werden auch für 2022 zumindest zur Hälfte durch den Freistaat ausgeglichen. Die Investitionstätigkeit und die Nachfrage nach Kommunalkrediten werden unverändert bestehen bleiben.

Im Fördergeschäft ist ein Abschlussvolumen von 102,0 Mio. Euro geplant. Nach Wegfall des Energiekredits Kommunal Bayern wird dieses Volumen künftig nahezu ausschließlich auf den Investkredit Kommunal Bayern entfallen.

Die Förderproduktpalette soll im Bereich der energieeffizienten Sanierung sowie im nachhaltigen Neubau kommunaler Gebäude durch einen eigenen Förderkredit „Energiekredit Kommunal – neu“ unter Einbeziehung von ESG-Gesichtspunkten ergänzt werden. Sowohl die Rahmenbedingungen als auch ableitbare Volumen sind derzeit noch in Diskussion.



12 Anhang

Inhalt

1 Förderergebnis 2020 im Überblick	100
Tab. 1.1 Staatliche Wohnraumförderung	100
Tab. 1.2 Eigenmittelförderung	101
Tab. 1.3 Sonstige Förderung	101
2 Mietwohnraum	102
Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Einkommensorientierte Förderung (EOF)	102
Tab. 2.1 Aufteilung der objekt- und belegungsabhängigen Förderung nach Bewilligungsbereichen	102
Tab. 2.2 Förderung des Neubaus von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen	102
Tab. 2.3 Miete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat	103
Tab. 2.4 Belegungsbindungen	103
Tab. 2.5 Finanzierung	103
Tab. 2.6 Bauherren	103
Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)	104
Tab. 2.7 Förderung im Einzelnen (Neu- und Umbau)	104
Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Einkommens- und Aufwendungsorientierte Förderung (EOF und AOF)	104
Tab. 2.8 Aufteilung der geförderten Mietwohnungen auf die Belegungsbindung EOF und AOF	104
Förderung von Wohnraum für Studierende	105
Tab. 2.9 Gesamtförderung mit Darlehen	105
Kommunales Wohnraumförderungsprogramm	105
Tab. 2.10 Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP)	105
Bayerisches Modernisierungsprogramm	106
Tab. 2.11 Gesamtförderung nach Bewilligungsbereichen	106
3 Eigenwohnraum	107
Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Neubau und Umbau	107
Tab. 3.1 Darlehenszusagen und -durchschnitt nach Bewilligungsbereichen sowie dazu bewilligte Zuschüsse für Haushalte mit Kindern	107
Tab. 3.2 Eigentumsformen nach Bewilligungsbereichen	107
Tab. 3.3 Belastung je Quadratmeter Wohnfläche und Monat bei Eigentumsmaßnahmen	108
Tab. 3.4 Darlehensdurchschnitte nach Eigentumsformen	108
Tab. 3.5 Gesamtkosten und Wohnungsgrößen	108
Tab. 3.6 Finanzierung	108
Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Erwerb	109
Tab. 3.7 Förderung des Erwerbs vorhandener Wohnungen nach Bewilligungsbereichen	109
Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm	110
Tab. 3.8 Bewilligungsbetrag und Gesamtkosten nach Regierungsbezirken – Kombiförderung	110
Tab. 3.9 Bewilligungsbetrag und Gesamtkosten nach Regierungsbezirken – Einzelförderung	110
Tab. 3.10 Aufstellung nach Konditionsbindungsende – Kombiförderung	111
Tab. 3.11 Aufstellung nach Konditionsbindungsende – Einzelförderung	111
Tab. 3.12 Neubau und Erwerb nach Gebietskategorie – Kombiförderung	112

Tab. 3.13	Neubau und Erwerb nach Gebietskategorie – Einzelförderung	112
	Einkommengrenze bei der Förderung von selbst genutzten Wohnungen	112
Tab. 3.14	Einkommengrenze bei der Förderung von selbst genutzten Wohnungen mit Beispielen für ein entsprechendes Jahresbruttoeinkommen ab dem 01.05.2018	112
	Bayerische Eigenheimzulage und Bayerisches Baukindergeld Plus	113
Tab. 3.15	Bayerische Eigenheimzulage – Eigentumsformen und Maßnahmearten nach Bewilligungsbereichen	113
Tab. 3.16	Bayerisches Baukindergeld Plus – Eigentumsformen und Maßnahmearten nach Bewilligungsbereichen	114
	4 Förderung von Wohnungseigentümergeinschaften	115
Tab. 4.1	Gesamtförderung nach Bewilligungsbereichen	115
	5 Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung	116
Tab. 5.1	Förderung des Neubaus von Wohnplätzen nach Bewilligungsbereichen	116
Tab. 5.2	Gesamtkosten und Wohnplatzgrößen nach Bewilligungsbereichen	116
	6 Kommunale Förderprogramme der BayernLabo in Zusammenarbeit mit der KfW	117
Tab. 6.1	Investkredit Kommunal Bayern (Förderung von Investitionen in die allgemeine kommunale und soziale Infrastruktur)	117
Tab. 6.2	Energiekredit Kommunal Bayern (Förderung von Investitionen in die energetische Sanierung der kommunalen und sozialen Infrastruktur)	117
	7 Darlehens- und Zuschusszusagen der BayernLabo	118
Tab. 7.1	Darlehens- und Zuschusszusagen der BayernLabo	118
	8 Rechtliche Grundlagen	122
	9 Verwaltungsorgane	125
	10 Ihre Ansprechpartner	127
	11 Bildnachweis	129
	12 Abkürzungsverzeichnis	133
	Impressum	136
	Werbewiderspruch	136

1 Förderergebnis 2021 im Überblick

Tab. 1.1 Staatliche Wohnraumförderung

Förderung nach dem BayWoFG	Eigentumsmaßnahmen	Mietwohnungen	Wohnungen insgesamt			Wohnplätze		
			2021	2020	Veränderung	2021	2020	Veränderung
Tilgungsdarlehen								
Eigenwohnraum								
Neubau	310	–	310	402	–92	–	–	–
Erwerb	658	–	658	1.062	–404	–	–	–
Mietwohnraum								
Einkommensorientierte Förderung	–	3.953	3.953	3.224	729	–	–	–
Aufwendungsorientierte Förderung	–	28	28	19	9	–	–	–
Behindertenplan								
	968	3.981	4.949	4.707	242	–	–	–
Leistungsfreie Darlehen								
Studentenwohnraumförderung	–	–	–	–	–	1.316	273	1.043
Behindertenplan	–	–	–	–	–	91	160	–69
Bauliche Anpassungen für Kranke und Schwerbehinderte	2.607	207	2.814	2.904	–90	–	–	–
	2.607	207	2.814	2.904	–90	1.407	433	974
Alleinige Zuschussförderung im Behindertenplan	–	–	–	–	–	217	256	–39
Insgesamt	3.575	4.188	7.763	7.611	152	1.624	689	935

Tab. 1.2 Eigenmittelförderung

Aus eigenen Mitteln und Mitteln der KfW/des Bundes verbilligte Darlehen	Eigentums maß- nahmen	Mietwoh- nungen	Wohnungen insgesamt			Wohnplätze		
			2021	2020	Verän- derung	2020	2020	Verän- derung
Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm								
Kombiförderung	[822]	–	[822]	[1.105]	[–283]	–	–	–
Einzelförderung	201	–	201	225	–24	–	–	–
	201	–	201	225	–24	–	–	–
Darlehensprogramm zur Schaffung von energieeffizientem Mietwohnraum								
		[965]	[965]	[790]	[175]	–	–	–
Bayerisches Modernisierungsprogramm								
Mietwohnraum	–	757	757	819	–62		–	–
Stationäre Pflegeeinrichtungen	–	–	–	–	–	208	–	208
Wohnungseigentümergeinschaften	–	242	242	460	–218	–	–	–
Pachtwohnungen	–	56	56	250	–194	–	–	–
	–	1.055	1.055	1.529	–474	208	–	208
Kommunales Wohnraumförderungsprogramm								
Kombiförderung (Darlehen und Zuschüsse)	–	521	521	688	–167	–	–	–
Alleinige Zuschussförderung	–	106	106	545	–439	–	–	–
	–	627	627	1.233	–606	–	–	–
Insgesamt	201	1.682	1.883	2.987	–1.104	208	–	208

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

Tab. 1.3 Sonstige Förderung

Aus eigenen Mitteln und Mitteln der KfW/des Bundes verbilligte Darlehen	Eigentums maß- nahmen	Mietwoh- nungen	Wohnungen insgesamt			Wohnplätze		
			2021	2020	Verän- derung	2021	2020	Verän- derung
Wohnungsfürsorgedarlehen	–	475	475	169	306	–	–	–
Insgesamt	–	475	475	169	306	–	–	–

2 Mietwohnraum

Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Einkommensorientierte Förderung (EOF)

Tab. 2.1 Aufteilung der objekt- und belegungsabhängigen Förderung nach Bewilligungsbereichen

Gewährt wurden zum Neubau und Umbau in	als objektabhängige Förderung	als belegungsabhängige Förderung
	Mio. EUR	Mio. EUR
München	19,6	53,2
Nürnberg	33,0	21,0
Augsburg	14,2	12,2
Oberbayern	41,3	42,7
Niederbayern	15,1	11,4
der Oberpfalz	18,4	19,8
Oberfranken	23,0	15,8
Mittelfranken	35,9	26,3
Unterfranken	18,9	15,6
Schwaben	18,2	10,8
Zusammen	237,6	228,8

Tab. 2.2 Förderung des Neubaus von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen

	Gesamtkosten							
	Geförderte Wohnungen	Darlehen EUR	Darlehens- durchschnitt je Wohnung EUR	je Wohnung EUR	je m ² Wohnfläche EUR	Durch- schnittliche Wohnungs- größe m ²	Durch- schnittliche Miete je m ² EUR	Zuschüsse im Treuhand- geschäft EUR
								WE
München	997	72.226.800	72.444	313.336	4.983	63	6,24	18.715.700
Nürnberg ¹	558	53.014.050	95.007	337.950	4.414	77	5,65	8.802.900
Augsburg	177	26.405.600	149.184	338.231	5.336	63	7,73	3.365.900
Oberbayern	486	83.482.400	171.774	507.019	7.588	67	6,18	9.862.300
Niederbayern	262	25.984.000	99.176	239.118	3.697	65	5,29	5.142.000
Oberpfalz	288	37.853.040	131.434	311.622	4.953	63	6,44	5.449.800
Oberfranken	304	38.654.300	127.152	255.580	3.708	69	5,62	6.286.700
Mittelfranken	446	62.242.600	139.557	278.643	4.132	67	5,62	9.039.500
Unterfranken	211	30.989.900	146.872	394.954	5.896	67	5,97	4.401.700
Schwaben ¹	216	28.997.900	134.250	313.991	4.623	68	6,40	4.400.800
Zusammen	3.945	459.850.590	116.565	333.570	4.975	67	6,00	75.467.300
Nach- u. Rest- bewilligungen ²	8	6.540.200						624.100
Insgesamt	3.953	466.390.790						76.091.400
Die Förderung der in den Nach- und Restbewilligungen enthaltenen Wohnungen setzt sich wie folgt zusammen:								
Unterfranken	8	1.960.100						168.600
Insgesamt	8	1.960.100						168.600

¹ Davon mit „mittelbarer Belegung“ gefördert: Amberg: 13 mittelbar gebundene Wohnungen (6 Neubauwohnungen ohne Bindung).

² Nach Verbilligung durch die Zusatzförderung.

Tab. 2.3 Miete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat

Miete in EUR	Prozentuale Verteilung	
	2021	2020
Unter 3,50	–	–
3,50 – 3,99	–	0,1
4,00 – 4,49	0,2	0,7
4,50 – 4,99	2,9	8,4
5,00 – 5,49	13,1	14,8
5,50 – 5,99	29,5	35,4
6,00 – 6,49	38,8	17,5
6,50 und mehr	15,5	23,1
	100,0	100,0

Tab. 2.4 Belegungsbindungen

Unter anderem für	2021		2020	
	WE	%	WE	%
junge Ehepaare	–	–	–	–
kinderreiche Familien	222	5,6	115	3,6
ältere Personen	62	1,6	152	4,7
Schwerbehinderte	37	0,9	36	1,1
schwängere Frauen	–	–	–	–
alleinerziehende Personen	–	–	4	0,1
anerkannte Flüchtlinge	–	–	–	–
sonstige unzureichend untergebrachte Personen	3.624	91,9	2.915	90,5
	3.945	100,0	3.222	100,0

Tab. 2.5 Finanzierung

in %	2021	2020
Fremdmittel (Kapitalmarkt- und sonstige Fremdmittel)	21,5	22,8
Bundes- und Landesmittel	40,7	45,4
Sonstige Mittel aus öffentlichen Haushalten	12,1	7,9
Echte Eigenleistungen	24,1	21,7
Ersatzeigenleistungen	1,6	2,2
	100,0	100,0

Tab. 2.6 Bauherren

	Mietwohnungen		Darlehen	
	Anzahl	%	EUR	%
Private Bauherren	81	2,1	9.341.400	2,0
Wohnungsunternehmen	2.301	58,3	261.628.190	56,9
Sonstige Bauherren	201	5,1	29.270.800	6,4
Öffentliche Bauherren	1.362	34,5	159.610.200	34,7
Zusammen	3.945	100,0	459.850.590	100,0

Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)

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

Bauvorhaben	Geförderte Wohnungen	Darlehen	Darlehensdurchschnitt je Wohnung	Gesamtkosten		je m ² Wohnfläche	Durchschnittliche Wohnungsgröße	Durchschnittliche Miete je m ²	Allgemeiner Zuschuss
				je Wohnung	EUR				
	WE	EUR	EUR	EUR	EUR	m ²	EUR	EUR	
92224 Amberg, Haager Weg F.1423/370	Neubau	16	2.572.800	160.800	208.243	4.165	50	7,00	259.300
95478 Kemnath, Bgm.-Högl-Str. 3	Neubau	12	1.357.500	113.125	301.781	3.651	83	6,73	297.500
Oberpfalz		28	3.930.300	140.368	248.331	3.880	64	6,88	556.800
Bayern		28	3.930.300	140.368	248.331	3.880	64	6,88	556.800
Nach- u. Restbewilligungen			–						–
Insgesamt			3.930.300						556.800

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

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

	Geförderte Mietwohnungen	davon 25 Jahre Belegungsbindung	davon 40 Jahre Belegungsbindung
München ¹	997	118	879
Nürnberg	558	558	–
Augsburg	177	68	109
Oberbayern	486	107	379
Niederbayern	262	262	–
Oberpfalz	316	261	55
Oberfranken	304	258	46
Mittelfranken	446	267	179
Unterfranken	211	121	90
Schwaben	216	216	–
Zusammen	3.973	2.236	1.737

¹ Nicht enthalten sind die 2 Mietwohnungen aus einer Nachbewilligung.

Förderung von Wohnraum für Studierende

Tab. 2.9 Gesamtförderung mit Darlehen

	Studentenwohnplätze	Landesmittel	
	Anzahl	EUR	Art
80803 München, Kaiserplatz 13	120	3.543.600	Ausbau/Umbau
86154 Augsburg, Zirbelstr. 53 c	65	2.600.000	Neubau
86179 Augsburg, Leharstr. 6	255	3.646.500	Sanierung
85072 Eichstätt, Spindeltal 13	5	–	Förderung 2017
94032 Passau, Leonhard-Paminger-Str. 23–31	356	11.930.000	Ausbau/Umbau
94036 Passau, Gütlbauerweg 4 a	19	826.500	Neubau
97074 Würzburg, Gneisenaustr. 24 a–g	354	7.410.000	Ausbau/Umbau
97074 Würzburg, Mariannahillstr. 6	142	3.218.000	Ausbau/Umbau
Zusammen	1.316	33.174.600	

Kommunales Wohnraumförderungsprogramm

Tab. 2.10 Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP)

Regierungsbezirk	Zuschussförderung		Kombiförderung			Gesamtkosten
	Geförderte MW	Zuschuss	Geförderte MW	Darlehen	Zuschuss	
		EUR		EUR	EUR	EUR
Oberbayern	44	5.732.100	413	99.415.500	67.629.100	206.932.230
Niederbayern	11	872.700	3	459.100	262.100	3.957.384
Oberpfalz	10	883.700	–	–	–	3.324.400
Oberfranken	10	439.800	16	1.777.700	1.194.400	10.902.138
Mittelfranken	–	–	–	–	–	–
Unterfranken	–	–	–	–	–	–
Schwaben	31	2.252.400	89	15.333.200	8.955.400	37.851.282
Zusammen	106	10.180.700	521	116.985.500	78.041.000	262.967.434

Bayerisches Modernisierungsprogramm

Tab. 2.11 Gesamtförderung nach Bewilligungsbereichen

	Mietwohnungen			
	Wohnungen	%	Darlehen	Zuschüsse
München	–	–	–	–
Nürnberg	35	4,6	803.100	200.700
Augsburg	–	–	–	–
Oberbayern	200	26,4	23.733.300	1.394.800
Niederbayern	–	–	80.300	–
Oberpfalz	31	4,1	1.070.700	164.600
Oberfranken	113	14,9	7.798.800	833.100
Mittelfranken	226	29,9	17.021.700	1.748.300
Unterfranken	104	13,7	13.151.000	740.300
Schwaben	48	6,3	2.158.100	261.500
Zusammen	757	100,0	65.817.000	5.343.300

Tab. 2.11 Fortsetzung: Gesamtförderung nach Bewilligungsbereichen

	Pflegeplätze			
	Wohnungen	%	Darlehen	Zuschüsse
München	–	–	–	–
Nürnberg	–	–	–	–
Augsburg	–	–	–	–
Oberbayern	–	–	–	–
Niederbayern	119	57,2	1.736.000	434.000
Oberpfalz	–	–	–	–
Oberfranken	–	–	–	–
Mittelfranken	89	42,8	17.021.700	1.748.300
Unterfranken	–	–	–	–
Schwaben	–	–	–	–
Zusammen	208	100,0	18.757.700	2.182.300

3 Eigenwohnraum

Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Neubau und Umbau

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

	Geförderte Wohnungen		Darlehen		Darlehens- durchschnitt je Wohnung	Zuschüsse für Haus- halte mit Kindern	Ergänzender Zuschuss
	Anzahl	%	EUR	%	EUR	EUR	EUR
München	23	7,4	1.148.000	6,9	49.913	205.000	–
Nürnberg	3	1,0	210.000	1,3	70.000	25.000	30.000
Augsburg	1	0,3	90.000	0,5	90.000	10.000	–
Oberbayern	52	16,8	3.773.200	22,6	72.562	650.000	60.000
Niederbayern	13	4,2	660.000	4,0	50.769	130.000	–
Oberpfalz	22	7,1	924.600	5,5	42.027	235.000	–
Oberfranken	28	9,0	1.634.000	9,8	58.357	340.000	–
Mittelfranken	59	19,0	3.482.000	20,9	59.017	535.000	–
Unterfranken	25	8,1	1.062.200	6,4	42.488	280.000	57.900
Schwaben	84	27,1	3.701.100	22,2	44.061	835.000	30.000
Zusammen	310	100,0	16.685.100	100,0	53.823	3.245.000	177.900
Nach- u. Rest- bewilligungen			55.000			5.000	–
Insgesamt			16.740.100			3.250.000	177.900

Eventuelle Abweichungen in der Summe sind rundungsbedingt.

Tab. 3.2 Eigentumsformen nach Bewilligungsbereichen

	Wohnungen in Familienheimen		Eigentumswohnungen		Sämtliche Wohnungen	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
München	–	–	23	7,4	23	7,4
Nürnberg	2	0,6	1	0,3	3	1,0
Augsburg	1	0,3	–	–	1	0,3
Oberbayern	51	16,5	1	0,3	52	16,8
Niederbayern	11	3,5	2	0,6	13	4,2
Oberpfalz	22	7,1	–	–	22	7,1
Oberfranken	27	8,7	1	0,3	28	9,0
Mittelfranken	54	17,4	5	1,6	59	19,0
Unterfranken	25	8,1	–	–	25	8,1
Schwaben	81	26,1	3	1,0	84	27,1
Zusammen	274	88,4	36	11,6	310	100,0

Eventuelle Abweichungen in der Summe sind rundungsbedingt.

Tab. 3.3 Belastung je Quadratmeter Wohnfläche und Monat bei Eigentumsmaßnahmen

Belastung in EUR	Prozentuale Verteilung		
	2021	2020	2019
Unter 4,50	0,6	2,5	0,8
4,50 – 5,49	–	1,2	1,3
5,50 – 6,49	1,9	3,2	4,5
6,50 – 7,49	2,9	5,2	9,3
7,50 – 8,49	5,5	12,7	17,1
8,50 – 9,49	16,5	17,7	16,3
9,50 – 10,49	21,9	18,9	18,9
10,50 – 11,49	18,1	15,7	12,9
11,50 – 12,49	11,6	8,0	8,1
12,50 – 13,49	7,7	7,5	5,2
13,50 – 14,49	3,9	4,2	3,4
14,50 und mehr	9,4	3,2	2,2
	100,0	100,0	100,0

Tab. 3.4 Darlehensdurchschnitte nach Eigentumsformen

in EUR	2021	2020
Mit Tilgungsdarlehen geförderte		
Wohnungen in Familienheimen	53.290	55.700
selbst genutzte Eigentumswohnungen	57.136	53.156

Tab. 3.5 Gesamtkosten und Wohnungsgrößen

	2021 (2020)		
	Gesamtkosten je Wohnung	Gesamtkosten je m ² Wohnfläche	Wohnungsgröße
	EUR	EUR	m ²
Wohnungen in Familienheimen	529.056 (480.301)	3.858 (3.537)	137 (136)
davon Einfamilienhäuser	530.708 (484.595)	3.853 (3.568)	138 (136)
davon Zweifamilienhäuser	495.894 (393.910)	3.974 (2.924)	125 (135)
Eigentumswohnungen	512.852 (444.173)	5.280 (4.646)	97 (96)

Tab. 3.6 Finanzierung

in %	Familienheime	Eigentumswohnungen	Zusammen
Fremdmittel (Kapitalmarkt- und sonstige Fremdmittel)	54,8	54,1	54,7
Bundes- und Landesmittel	12,2	12,8	12,3
Sonstige Mittel aus öffentlichen Haushalten	12,8	14,2	13,0
Echte Eigenleistungen	20,0	18,9	19,9
Ersatzeigenleistungen	0,2	–	0,1
	100,0	100,0	100,0

Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Erwerb

Tab. 3.7 Förderung des Erwerbs vorhandener Wohnungen nach Bewilligungsbereichen

	Wohnungen		Wohnungen		Tilgungs-		Darlehens- durchschnitt je Wohnung	Zuschüsse	
	in Familien- heimen	Eigentums- wohnungen	insgesamt		darlehen			für Haushalte mit Kindern	Ergänzender Zuschuss
	WE	WE	WE	%	EUR	%		EUR	EUR
München	2	2	4	0,6	199.000	0,6	49.750	40.000	120.000
Nürnberg	27	16	43	6,5	3.484.400	11,1	81.033	420.000	1.268.600
Augsburg	6	1	7	1,1	660.000	2,1	94.286	75.000	210.000
Oberbayern	40	15	55	8,4	3.523.000	11,3	64.055	545.000	1.619.100
Niederbayern	28	4	32	4,9	1.685.500	5,4	52.672	435.000	907.800
Oberpfalz	28	3	31	4,7	1.083.500	3,5	34.952	335.000	856.600
Oberfranken	61	5	66	10,0	2.821.800	9,0	42.755	730.000	1.621.000
Mittelfranken	148	19	167	25,4	7.087.800	22,7	42.442	1.690.000	4.792.800
Unterfranken	76	15	91	13,8	3.442.500	11,0	37.830	1.005.000	2.385.300
Schwaben	128	34	162	24,6	7.278.800	23,3	44.931	1.585.000	4.793.000
Zusammen	544	114	658	100,0	31.266.300	100,0	47.517	6.860.000	18.574.200
Nach- u. Rest- bewilligungen					30.000			5.000	2.400
Insgesamt					31.296.300			6.865.000	18.576.600

Eventuelle Abweichungen in der Summe sind rundungsbedingt.

Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

Tab. 3.8 Bewilligungsbetrag und Gesamtkosten nach Regierungsbezirken – Kombiförderung

Regierungsbezirk	Neubau			Erwerb		
	Bewilligungsbetrag	Gesamtkosten	WE	Bewilligungsbetrag	Gesamtkosten	WE
	EUR	EUR	Anzahl	EUR	EUR	Anzahl
Oberbayern (inklusive München)	9.954.500	41.060.399	65	7.771.500	26.947.791	52
Niederbayern	850.000	3.267.500	8	2.614.100	9.828.593	26
Oberpfalz	2.960.200	9.904.241	19	3.451.400	11.380.618	27
Oberfranken	2.540.100	9.092.455	20	3.394.300	12.659.732	44
Mittelfranken (inklusive Nürnberg)	7.356.500	27.519.441	57	21.480.800	80.531.895	186
Unterfranken	2.395.800	9.303.981	20	6.988.100	26.714.300	75
Schwaben (inklusive Augsburg)	11.138.100	41.436.313	73	19.002.600	70.161.346	150
Zusammen	37.195.200	141.584.330	262	64.702.800	238.224.275	560

Tab. 3.9 Bewilligungsbetrag und Gesamtkosten nach Regierungsbezirken – Einzelförderung

Regierungsbezirk	Neubau			Erwerb		
	Bewilligungsbetrag	Gesamtkosten	WE	Bewilligungsbetrag	Gesamtkosten	WE
	EUR	EUR	Anzahl	EUR	EUR	Anzahl
Oberbayern (inklusive München)	10.530.400	38.616.082	56	1.635.800	5.798.493	9
Niederbayern	452.000	1.658.269	3	100.300	344.300	1
Oberpfalz	1.082.100	4.191.600	7	1.245.500	4.012.153	8
Oberfranken	458.600	1.429.000	3	343.000	1.162.400	3
Mittelfranken (inklusive Nürnberg)	6.013.600	20.030.399	32	3.118.900	9.483.447	19
Unterfranken	1.117.500	3.916.472	7	642.400	2.018.391	5
Schwaben (inklusive Augsburg)	4.997.100	17.439.066	26	3.962.900	14.459.741	22
Zusammen	24.651.300	87.280.888	134	11.048.800	37.278.925	67

Tab. 3.10 Aufstellung nach Konditionsbindungsende – Kombiförderung

Regierungsbezirk	10-jährige Zinsbindung		15-jährige Zinsbindung		30-jährige Zinsbindung	
	WE	Bewilligungsbetrag	WE	Bewilligungsbetrag	WE	Bewilligungsbetrag
München	3	397.000	22	3.837.300	2	524.400
Nürnberg	–	–	18	2.234.200	20	2.420.900
Augsburg	1	166.500	4	321.700	3	413.600
Oberbayern	4	498.500	29	4.703.100	57	7.765.700
Niederbayern	1	92.700	19	1.768.800	14	1.602.600
Oberpfalz	3	273.500	10	1.369.500	33	4.768.600
Oberfranken	2	208.600	28	2.345.900	34	3.379.900
Mittelfranken	9	985.500	73	8.175.200	123	15.021.500
Unterfranken	1	41.000	45	3.762.400	49	5.580.500
Schwaben	5	710.300	87	11.606.600	123	16.922.000
Zusammen	29	3.373.600	335	40.124.700	458	58.399.700

Tab. 3.11 Aufstellung nach Konditionsbindungsende – Einzelförderung

Regierungsbezirk	10-jährige Zinsbindung		15-jährige Zinsbindung		30-jährige Zinsbindung	
	WE	Bewilligungsbetrag	WE	Bewilligungsbetrag	WE	Bewilligungsbetrag
München	8	1.249.000	19	3.246.000	–	–
Nürnberg	1	135.200	5	698.700	–	–
Augsburg	–	–	3	727.500	2	483.000
Oberbayern	4	693.200	19	3.935.000	15	3.043.000
Niederbayern	–	–	1	100.000	3	452.300
Oberpfalz	1	190.000	8	1.292.900	6	844.700
Oberfranken	–	–	5	668.600	1	133.000
Mittelfranken	1	258.000	25	4.700.300	19	3.340.300
Unterfranken	–	–	7	1.073.500	5	686.400
Schwaben	2	300.300	29	5.131.100	12	2.318.100
Zusammen	17	2.825.700	121	21.573.600	63	11.300.800

Tab. 3.12 Neubau und Erwerb nach Gebietskategorie – Kombiförderung

	Neubau		Erwerb	
	WE	EUR	WE	EUR
Gebietskategorie 1	23	3.855.800	8	1.333.900
Gebietskategorie 2	55	7.664.400	209	26.421.000
Gebietskategorie 3	66	9.815.400	161	18.893.500
Gebietskategorie 4	118	15.859.600	182	18.054.400
Zusammen	262	37.195.200	560	64.702.800

Tab. 3.13 Neubau und Erwerb nach Gebietskategorie – Einzelförderung

	Neubau		Erwerb	
	WE	EUR	WE	EUR
Gebietskategorie 1	31	5.176.000	1	250.000
Gebietskategorie 2	39	8.023.000	26	4.707.600
Gebietskategorie 3	27	5.277.100	22	3.432.300
Gebietskategorie 4	37	6.175.200	18	2.658.900
Zusammen	134	24.651.300	67	11.048.800

Einkommensgrenze bei der Förderung von selbst genutzten Wohnungen

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

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

In den Beispielen wurden für einen Arbeitnehmerhaushalt folgende Vorgaben berücksichtigt: Alleinverdiener, Abzug einer Werbungskostenpauschale von 1.000 Euro und 30 Prozent für den Abzug von Steuern und von Beiträgen zur Kranken- und Pflegeversicherung sowie zu einer Lebensversicherung oder einer Versicherung zur Altersversorgung. Bei einigen Personenkreisen (z. B. schwerbehinderten Menschen, jungen Ehepaaren) können zusätzlich noch Freibeträge vom Einkommen abgezogen werden.

Bayerische Eigenheimzulage und Bayerisches Baukindergeld Plus

Tab. 3.15 Bayerische Eigenheimzulage – Eigentumsformen und Maßnahmentearten nach Bewilligungsbereichen

	Ersterwerb			Erweiterung		
	Ein-familienhaus	Zwei-familienhaus	Eigentums-wohnung	Ein-familienhaus	Zwei-familienhaus	Eigentums-wohnung
München	34	7	87	–	1	–
Nürnberg	47	1	42	1	1	1
Augsburg	21	2	14	–	–	–
Oberbayern	1.345	163	321	31	46	24
Niederbayern	1.377	76	159	21	51	15
Oberpfalz	1.133	72	148	5	59	5
Oberfranken	748	29	68	3	19	9
Mittelfranken	914	44	211	9	26	12
Unterfranken	915	61	95	15	35	5
Schwaben	1.086	109	197	7	31	19
Zusammen	7.620	564	1.342	92	269	90

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

	Zweiterwerb			Wohnungen insgesamt	Volumen insgesamt
	Ein-familienhaus	Zwei-familienhaus	Eigentums-wohnung	Anzahl	in EUR
München	54	5	191	379	3.790.000
Nürnberg	171	11	231	506	5.060.000
Augsburg	74	8	172	291	2.906.000
Oberbayern	857	152	661	3.600	35.982.000
Niederbayern	852	120	230	2.901	29.010.000
Oberpfalz	750	138	219	2.529	25.290.000
Oberfranken	1.057	138	192	2.263	22.630.000
Mittelfranken	954	139	376	2.685	26.850.000
Unterfranken	925	194	258	2.503	25.030.000
Schwaben	873	141	453	2.916	29.160.000
Zusammen	6.567	1.046	2.983	20.573	205.708.000

Durch die Bayerische Eigenheimzulage konnten Haushalte mit 59.167 Personen (davon 21.844 Kinder) bei der Schaffung von Eigenwohnraum unterstützt werden.

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

	Ersterwerb			Erweiterung		
	Ein-familienhaus	Zwei-familienhaus	Eigentums-wohnung	Ein-familienhaus	Zwei-familienhaus	Eigentums-wohnung
München	19	2	33	–	–	–
Nürnberg	30	–	11	–	–	1
Augsburg	16	1	1	–	–	–
Oberbayern	644	61	77	2	1	–
Niederbayern	527	32	31	–	–	1
Oberpfalz	426	22	14	–	–	–
Oberfranken	358	19	17	–	–	–
Mittelfranken	411	22	43	–	–	–
Unterfranken	443	32	33	1	–	–
Schwaben	503	36	47	–	–	1
Zusammen	3.377	227	307	3	1	3

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

	Zweiterwerb			Wohnungen insgesamt	Volumen insgesamt
	Ein-familienhaus	Zwei-familienhaus	Eigentums-wohnung	Anzahl	in EUR
München	22	3	50	129	699.000
Nürnberg	75	3	51	171	873.900
Augsburg	26	5	44	93	528.000
Oberbayern	336	65	173	1.359	7.470.900
Niederbayern	273	29	43	936	4.983.000
Oberpfalz	242	39	41	784	4.021.500
Oberfranken	390	40	34	858	4.602.000
Mittelfranken	354	58	77	965	4.966.500
Unterfranken	347	57	45	958	5.190.900
Schwaben	325	50	103	1.065	5.982.900
Zusammen	2.390	349	661	7.318	39.318.600

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

4 Förderung von Wohnungseigentümergeinschaften

Tab. 4.1 Gesamtförderung nach Bewilligungsbereichen

	Wohnungen	%	Darlehen
München	–	–	1.700.000
Nürnberg	–	–	–
Augsburg	–	–	–
Oberbayern	222	91,7	4.176.000
Niederbayern	–	–	–
Oberpfalz	–	–	12.000
Oberfranken	20	8,3	150.000
Mittelfranken	–	–	–
Unterfranken	–	–	–
Schwaben	–	–	–
Zusammen	242	100,0	6.038.000

5 Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung

Tab. 5.1 Förderung des Neubaus von Wohnplätzen nach Bewilligungsbereichen

	Mit Darlehen/Zuschüssen geförderte Wohnplätze ¹						Nur mit Zuschüssen geförderte Wohnplätze ²		
	geförderte Wohnplätze	leistungsfreie Darlehen	Tilgungsdarlehen	Darlehensdurchschnitt je Wohnplatz	Zuschüsse	Zuschussdurchschnitt je Wohnplatz	Anzahl	EUR	Durchschnitt je Wohnplatz
München	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Nürnberg	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Augsburg	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Oberbayern	19	1.578.300	301.320	98.927	1.205.280	63.436	48	6.866.000	143.042
Niederbayern	24	1.000.200	–	41.675	2.174.200	90.592	24	3.045.750	126.906
Oberpfalz	–	–	–	–	–	–	35	4.325.900	–
Oberfranken	–	–	–	–	–	–	24	3.052.450	127.185
Mittelfranken	24	2.500.000	–	104.167	1.868.000	77.833	54	7.263.900	134.517
Unterfranken	24	2.600.000	–	108.333	1.482.700	61.779	32	2.695.500	84.234
Schwaben	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Zusammen	91	7.678.500	301.320	87.690	6.730.180	73.958	217	27.249.500	125.574
Nach- und Restbewilligungen			–						
Insgesamt			301.320						

1 Davon 67 Plätze in Wohnheimen für Werkstattgänger, 24 Plätze in Wohnheimen für Förderstättengänger, 0 Wohnplätze in Wohnheimen in integrierter Tagesstruktur und 0 Wohnplätze aus dem Sonderinvestitionsprogramm Konversion von Komplexeinrichtungen.

2 Davon 5 Plätze für Förderstättengänger, 38 Förderstättenplätze, 24 Plätze in Wohnheimen mit tagesstrukturierten Einrichtungen und 150 Wohnplätze aus dem Sonderinvestitionsprogramm Konversion von Komplexeinrichtungen.

Tab. 5.2 Gesamtkosten und Wohnplatzgrößen nach Bewilligungsbereichen

	Wohnplätze ¹ Neubau	Gesamtkosten Neubau		Durchschnittliche Wohnplatzgröße
		je Wohnplatz	je m ² Wohnfläche	
		EUR	EUR	
München	–	–	–	–
Nürnberg	–	–	–	–
Augsburg	–	–	–	–
Oberbayern	19	327.105	4.777	68
Niederbayern	24	218.021	4.941	44
Oberpfalz	–	–	–	–
Oberfranken	–	–	–	–
Mittelfranken	24	306.836	5.987	56
Unterfranken	24	358.409	6.348	51
Schwaben	–	–	–	–
Zusammen	91	301.246	5.544	54

1 Ohne die nur mit Zuschüssen geförderten Wohnplätze.

6 Kommunale Förderprogramme der BayernLabo in Zusammenarbeit mit der KfW

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

Regierungsbezirk	Anzahl	Bewilligungsbetrag	Gesamtkosten
		EUR	EUR
Oberbayern	26	42.651.000	99.274.000
Niederbayern	10	14.396.000	39.269.000
Oberpfalz	8	8.734.800	20.285.500
Oberfranken	8	9.170.000	15.445.000
Mittelfranken	1	570.000	1.335.000
Unterfranken	8	7.675.000	18.605.000
Schwaben	5	14.450.000	27.096.000
Zusammen	66	97.646.800	221.309.500

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

Regierungsbezirk	Anzahl	Bewilligungsbetrag	Gesamtkosten
		EUR	EUR
Oberbayern	12	28.515.800	48.746.800
Niederbayern	5	7.656.000	12.386.000
Oberpfalz	3	3.330.000	8.123.000
Oberfranken	2	1.110.000	2.426.000
Mittelfranken	3	2.140.000	10.239.000
Unterfranken	1	450.000	498.000
Schwaben	4	3.674.000	11.327.000
Zusammen	30	46.875.800	93.745.800

7 Darlehens- und Zuschusszusagen der BayernLabo

Tab. 7.1 Darlehens- und Zuschusszusagen der BayernLabo

	2021							
	Darlehens- und Zuschusszusagen (1 von 4)				Wohnungen und Wohnplätze			
	Zahl der Fälle	Darlehen im Treuhandgeschäft	Darlehen im Eigen-geschäft	Zuschüsse im Treuhand-geschäft	Eigen-heime	Eigen-tumswoh-nungen	Miet-woh-nungen	Wohn-plätze
		EUR	EUR	EUR	WE	WE	WE	WE
A – Mietwohnraumförderung								
Bayer. Wohnungsbauprogramm – Tilgungsdarlehen								
Behindertenplan – Neubau	–	301.320	–	–	–	–	–	–
Einkommensorientierte Förderung – Neubau	123	347.693.190	118.697.600	76.091.400	–	–	3.953	–
Aufwendungsorientierte Förderung – Neubau	2	–	3.930.300	556.800	–	–	28	–
	125	347.994.510	122.627.900	76.648.200	–	–	3.981	–
Bayer. Wohnungsbauprogramm – leistungsfreie Darlehen								
Behindertenplan – Neubau – kombinierte Förderung	4	7.678.500	–	6.730.180	–	–	–	91
Behindertenplan – Neubau – Zuschussförderung	13	–	–	27.249.500	–	–	–	217
Darlehen zur baulichen Anpassung für Menschen mit Behinderung	207	1.730.220	–	–	–	–	207	–
Darlehen zum Bau von Studentenwohnheimen	7	33.174.600	–	–	–	–	–	1.316
	231	42.583.320	–	33.979.680	–	–	207	1.624
Kommunales Wohnraumförderungsprogramm								
Kombiförderung	27	–	116.985.500	77.490.200	–	–	521	–
Zuschussförderung	18	–	–	10.731.500	–	–	106	–
	45	–	116.985.500	88.221.700	–	–	627	–
Bayer. Modernisierungsprogramm								
Förderung von Mietwohnungen	26	–	65.817.000	5.343.300	–	–	757	–
Förderung von Altenpflegeplätzen	2	–	2.334.000	583.500	–	–	–	208
Wohnungseigentümer-gemeinschaften	9	–	6.038.200	–	–	–	242	–
	37	–	74.189.200	5.926.800	–	–	999	208
Sonstige Fördermaßnahmen								
Schaffung von energieeffizientem Mietwohnraum (EnMWR)	[31]	–	100.328.160	–	–	–	[965]	–
Neugeschäft im eigenen Obligo	9	–	73.941.000	–	–	–	–	–
Wohnungsfürsorgedarlehen	5	82.103.150	–	9.760.100	–	–	475	–
Modernisierung von Pachtwohnungen	9	–	2.744.000	–	–	–	56	–
	23	82.103.150	177.013.160	9.760.100	–	–	531	–
Summe A – Mietwohnraumförderung	461	472.680.980	490.815.760	214.536.480	–	–	6.345	1.832

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

Tab. 7.1 Fortsetzung: Darlehens- und Zuschusszusagen der BayernLabo

	2020							
	Darlehens- und Zuschusszusagen (2 von 4)				Wohnungen und Wohnplätze			
	Zahl der Fälle	Darlehen im Treuhandgeschäft	Darlehen im Eigen-geschäft	Zuschüsse im Treuhand-geschäft	Eigen-heime	Eigen-tumswoh-nungen	Miet-woh-nungen	Wohn-plätze
	EUR	EUR	EUR	WE	WE	WE	WE	
A – Mietwohnraumförderung								
Bayer. Wohnungsbauprogramm – Tilgungsdarlehen								
Behindertenplan – Neubau	–	1.472.030	–	–	–	–	–	–
Einkommensorientierte Förderung – Neubau	137	337.859.580	103.594.200	69.332.180	–	–	3.224	–
Aufwendungsorientierte Förderung – Neubau	3	350.700	1.689.200	433.900	–	–	19	–
	140	339.682.310	105.283.400	69.766.080	–	–	3.243	–
Bayer. Wohnungsbauprogramm – leistungsfreie Darlehen								
Behindertenplan – Neubau – kombinierte Förderung	13	8.238.500	–	14.705.230	–	–	–	160
Behindertenplan – Neubau – Zuschussförderung	16	–	–	28.422.376	–	–	–	256
Darlehen zur baulichen Anpassung für Menschen mit Behinderung	219	1.764.010	–	–	–	–	219	–
Darlehen zum Bau von Studentenwohnheimen	3	9.542.300	–	–	–	–	–	273
	251	19.544.810	–	43.127.606	–	–	219	689
Kommunales Wohnraumförderungsprogramm								
Kombiförderung	43	–	117.295.600	81.035.000	–	–	688	–
Zuschussförderung	17	–	–	58.353.700	–	–	545	–
	60	–	117.295.600	139.388.700	–	–	1.233	–
Bayer. Modernisierungsprogramm								
Förderung von Mietwohnungen	30	–	54.068.155	5.385.855	–	–	819	–
Förderung von Altenpflegeplätzen	–	–	–	–	–	–	–	–
Wohnungseigentümer-gemeinschaften	16	–	7.768.281	–	–	–	460	–
	46	–	61.836.436	5.385.855	–	–	1.279	–
Sonstige Fördermaßnahmen								
Schaffung von energieeffizientem Mietwohnraum (EnMWR)	[32]	–	73.318.700	–	–	–	[790]	–
Neugeschäft im eigenen Obligo	6	–	20.484.690	–	–	–	–	–
Wohnungsfürsorgedarlehen	3	36.014.500	–	2.943.300	–	–	169	–
Modernisierung von Pachtwohnungen	22	–	14.596.900	–	–	–	250	–
	31	36.014.500	108.400.290	2.943.300	–	–	419	–
Summe A – Mietwohnraumförderung	528	395.241.620	392.815.726	260.611.541	–	–	6.393	689

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

Tab. 7.1 Fortsetzung: Darlehens- und Zuschusszusagen der BayernLabo

	2021							
	Darlehens- und Zuschusszusagen (3 von 4)				Wohnungen und Wohnplätze			
	Zahl der Fälle	Darlehen im Treuhandgeschäft	Darlehen im Eigen-geschäft	Zuschüsse im Treuhand-geschäft	Eigen-heime	Eigen-tumswoh-nungen	Miet-woh-nungen	Wohn-plätze
		EUR	EUR	EUR				
B – Eigenwohnraumförderung								
Bayer. Wohnungsbauprogramm – Tilgungsdarlehen								
Neubau	310	10.231.100	6.509.000	3.427.900	274	36	–	–
Erwerb vorhandener Wohnungen	658	20.678.200	10.618.100	25.441.600	544	114	–	–
	968	30.909.300	17.127.100	28.869.500	818	150	–	–
Bayer. Wohnungsbauprogramm – leistungsfreie Darlehen								
Darlehen zur baulichen Anpassung für Menschen mit Behinderung	2.607	22.541.095	–	–	2.299	308	–	–
	2.607	22.541.095	–	–	2.299	308	–	–
Bayer. Zinsverbilligungsprogramm								
Kombiförderung – Neubau	[262]	–	37.195.200	–	[230]	[32]	–	–
Kombiförderung – Erwerb	[560]	–	64.702.800	–	[467]	[93]	–	–
Einzelförderung – Neubau	134	–	24.651.300	–	97	37	–	–
Einzelförderung – Erwerb	67	–	11.048.800	–	54	13	–	–
	201	–	137.598.100	–	151	50	–	–
Sonstige Fördermaßnahmen								
Bayerische Eigenheimzulage	20.573	–	–	205.708.000	–	–	–	–
Bayerisches Baukindergeld Plus	7.318	–	–	39.318.600	–	–	–	–
Umschuldung von Förderdarlehen (Bestandssicherung)	1	–	35.692	–	–	–	–	–
	27.892	–	35.692	245.026.600	–	–	–	–
Summe B – Eigenwohnraumförderung	31.668	53.450.395	154.760.892	273.896.100	3.268	508	–	–
C – Staats- und Kommunalkreditgeschäft								
Kommunal-darlehen	222	–	633.877.868	–	–	–	–	–
Investkredit Kommunal Bayern	67	–	97.646.800	–	–	–	–	–
Energiekredit Kommunal Bayern	30	–	46.875.800	–	–	–	–	–
Inklusionskredit Kommunal Bayern	1	–	160.000	–	–	–	–	–
Staatskreditgeschäft Freistaat Bayern	–	–	–	–	–	–	–	–
Summe C – Staats- und Kommunalkreditgeschäft	320	–	778.560.468	–	–	–	–	–
Förderergebnis 2021	32.449	526.131.375	1.424.137.120	488.432.580	3.268	508	6.345	1.832

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

Tab. 7.1 Fortsetzung: Darlehens- und Zuschusszusagen der BayernLabo

	2020							
	Darlehens- und Zuschusszusagen (4 von 4)				Wohnungen und Wohnplätze			
	Zahl der Fälle	Darlehen im Treuhandgeschäft	Darlehen im Eigen-geschäft	Zuschüsse im Treuhand-geschäft	Eigen-heime	Eigen-tumswoh-nungen	Miet-woh-nungen	Wohn-plätze
	EUR	EUR	EUR	WE	WE	WE	WE	
B – Eigenwohnraumförderung								
Bayer. Wohnungsbauprogramm – Tilgungsdarlehen								
Neubau	402	12.477.400	9.920.500	4.711.300	359	43	–	–
Erwerb vorhandener Wohnungen	1.061	28.217.250	24.784.800	40.566.900	893	169	–	–
	1.463	40.694.650	34.705.300	45.278.200	1.252	212	–	–
Bayer. Wohnungsbauprogramm – leistungsfreie Darlehen								
Darlehen zur baulichen Anpassung für Menschen mit Behinderung	2.685	23.330.748	–	–	2.379	306	–	–
	2.685	23.330.748	–	–	2.379	306	–	–
Bayer. Zinsverbilligungsprogramm								
Kombiförderung – Neubau	[296]	–	36.827.800	–	[259]	[37]	–	–
Kombiförderung – Erwerb	[809]	–	81.974.400	–	[682]	[127]	–	–
Einzelförderung – Neubau	132	–	22.420.900	–	117	15	–	–
Einzelförderung – Erwerb	93	–	14.179.300	–	78	15	–	–
	225	–	155.402.400	–	195	30	–	–
Sonstige Fördermaßnahmen								
Bayerische Eigenheimzulage	24.404	–	–	244.024.000	–	–	–	–
Bayerisches Baukindergeld Plus	16.285	–	–	86.603.400	–	–	–	–
Umschuldung von Förderdarlehen (Bestandssicherung)	14	–	248.496	–	–	–	–	–
	40.703	–	248.496	330.627.400	–	–	–	–
Summe B – Eigenwohnraumförderung	45.076	64.025.398	190.356.196	375.905.600	3.826	548	–	–
C – Staats- und Kommunalkreditgeschäft								
Kommunal-darlehen	291	–	710.577.522	–	–	–	–	–
Investkredit Kommunal Bayern	76	–	92.145.500	–	–	–	–	–
Energiekredit Kommunal Bayern	41	–	76.065.000	–	–	–	–	–
Inklusionskredit Kommunal Bayern	–	–	–	–	–	–	–	–
Staatskreditgeschäft Freistaat Bayern	1	–	150.000.000	–	–	–	–	–
Summe C – Staats- und Kommunalkreditgeschäft	409	–	1.028.788.022	–	–	–	–	–
Förderergebnis 2021	46.013	459.267.018	1.611.959.944	636.517.141	3.826	548	6.393	689

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

8 Rechtliche Grundlagen

Richtlinie für die Förderung von Investitionen zur Schaffung von besonderen Wohnformen im Sinne des §42a SGB XII (ehemalige stationäre Einrichtungen) für Menschen mit Behinderung im Rahmen der Konversion von Komplexeinrichtungen; Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Familie, Arbeit und Soziales vom 1. Oktober 2021, Az. II1/6334.01-1/107 (BayMBl. Nr. 738).

Bayerisches Landesbank-Gesetz (BayLaBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 2003 (GVBl. S. 54, ber. S. 316, BayRS 762-6-F), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 328 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98), in Kraft getreten am 1. Mai 2019.

Satzung der Bayerischen Landesbank vom 24. Juni 2013 (Bayerischer Staatsanzeiger Nr. 26 vom 28. Juni 2013), zuletzt geändert gemäß Veröffentlichung im Bayerischen Staatsanzeiger vom 17. April 2020.

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

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

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Art. 42 des Gesetzes vom 20. November 2019 (BGBl. I S. 1626).

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen in Bayern (Bayerisches Wohnungsbindungsgesetz – BayWoBindG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juli 2007 (GVBl. S. 562, 781; 2011 S. 115, BayRS 2330-3-B), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 267 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98).

Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012) in der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern über die Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012) vom 11. Januar 2012 (AllMBl. S. 20), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 3. Dezember 2021 (BayMBl. Nr. 912).

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

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

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), geändert durch Art. 15 des Gesetzes zur Änderung telekommunikationsrechtlicher Regelungen vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern über das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum vom 3. Januar 2005 (AllMBl. S. 9), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 2. Dezember 2021 (BayMBl. Nr. 909).

Verordnung zur Ausführung der Sozialgesetze (AVSG) vom 2. Dezember 2008 (GVBl. S. 912, 982, BayRS 86-8-A/G), zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 der Verordnung vom 26. November 2020 (GVBl. S. 641) und durch Verordnung vom 1. Dezember 2020 (GVBl. S. 643).

Richtlinien für das Darlehensprogramm zur Schaffung von energieeffizientem Mietwohnraum (EnMWR), Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 26. August 2019, Az. 31-4764.4-4 (BayMBl. Nr. 358), außer Kraft getreten am 31. Dezember 2021.

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.

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

Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen des Freistaats Bayern zur Förderung des außerschulischen Sports (Sportförderrichtlinien), Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr über die Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen des Freistaats Bayern zur Förderung des außerschulischen Sports (Sportförderrichtlinien – SportFÖR) vom 30. Dezember 2016 (AllMBl. 2017 S. 14), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 8. Dezember 2021 (BayMBl. Nr. 930).

Richtlinien für das Bayerische Modernisierungsprogramm (BayModR), Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 30. März 2009 (AllMBl. S. 136), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 3. Dezember 2021 (BayMBl. Nr. 913)

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

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

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

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

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

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

9 Verwaltungsorgane

BayernLabo-Ausschuss

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

Harald Hübner

Vorsitzender im BayernLabo-Ausschuss
Ministerialdirektor
Bayerisches Staatsministerium der Finanzen
und für Heimat, München

Judith Steiner

Stellvertretende Vorsitzende im BayernLabo-
Ausschuss
Ministerialdirigentin
Bayerisches Staatsministerium der Finanzen
und für Heimat, München

Dr. Roland Fleck

Geschäftsführer
NürnbergMesse GmbH, Nürnberg

Dr. Kurt Gribl

Alt-Oberbürgermeister, Augsburg

Dr. Thomas Langer

Ministerialdirigent
Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft,
Landesentwicklung und Energie, München

Vorstand der BayernLB (einschließlich Geschäftsverteilung ab 1. Mai 2021)

Stephan Winkelmeier

Vorsitzender
Corporate Center
Group Treasury
Deutsche Kreditbank Aktiengesellschaft
Group Treasury

Marcus Kramer

CRO
Risk Office

Dr. Markus Wiegelmann

CFO/COO
Financial Office
Operating Office

Gero Bergmann (ab 1. April 2021)

Immobilien & Sparkassen/Finanzinstitutionen
Bayerische Landesbodenkreditanstalt
Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien
Assetmanagement
BayernInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Johannes Anschott (ab 1. April 2021)

Corporates & Markets

Dr. Edgar Zoller (bis 30. April 2021)

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

Michael Bücker (bis 31. März 2021)

Zuständigkeit zuletzt:
Corporates & Markets

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

Gero Bergmann (ab 1. Mai 2021)

Ressortleiter für die BayernLabo

Dr. Edgar Zoller (bis 30. April 2021)

Ressortleiter für die BayernLabo

Johannes Anschott (ab 1. Mai 2021)

Vertreter für die BayernLabo

Michael Bücker (bis 31. März 2021)

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

Dr. Jürgen Hartwig

Mitglied der Geschäftsleitung

10 Ihre Ansprechpartner

Geschäftsleitung



Dr. Ulrich Klein
Sprecher der Geschäftsleitung

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



Christian Wunderlich
Mitglied der Geschäftsleitung

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

Eigenwohnraumförderung Neugeschäft



Christian Ortmaier
Abteilungsleiter

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

Mietwohnraumförderung



Rainer Wimmer
Abteilungsleiter

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

Kommunalkredite



Wolfgang Schmidt
Abteilungsleiter

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

Investor Relations



Florian Ruhland
Abteilungsleiter

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

11 Bildnachweis

Gero Bergmann, Mitglied des Vorstandes der BayernLB, Foto: BayernLB	Seite 4
Christian Bernreiter, Bayerischer Staatsminister für Wohnen, Bau und Verkehr Foto: StMB	Seite 5
Albert Füracker, Bayerischer Staatsminister der Finanzen und für Heimat Foto: StMFH	Seite 6
Dr. Edgar Zoller, BayernLB, Foto: BayernLB	Seite 13
Gero Bergmann, Mitglied des Vorstandes der BayernLB, Foto: BayernLB	Seite 13
Dr. Ulrich Klein, Sprecher der Geschäftsleitung der BayernLabo Foto: BayernLabo	Seite 14
Dr. Jürgen Hartwig, Mitglied der Geschäftsleitung der BayernLabo Foto: BayernLabo	Seite 14
Christian Wunderlich, Mitglied der Geschäftsleitung der BayernLabo Foto: BayernLabo	Seite 14
Einweihung des Förderstützpunkts der BayernLabo in Grafenau Foto: BayernLabo	Seite 15
BayernLabo in Grafenau Foto: BayernLabo	Seite 15
Jubiläum 5 Jahre BayernLabo in Grafenau Foto: Langesee, Passauer Neue Presse	Seite 16
Grundschule Karlsfeld Foto links: BayernLabo; Foto Mitte und rechts: Gemeinde Karlsfeld	Seite 17
Einweihung der Grundschule Karlsfeld Foto: Gemeinde Karlsfeld	Seite 18
Leonhard Maximilian Schmid, Product Owner; Bettina Hutter, Kernteammitglied; Manuela Sill, fachliche Projektleitung des Projekts Kundeninformations- und Servicesystems der BayernLabo Foto: BayernLabo	Seite 19
Florian Ruhland, Abteilungsleiter Strategische Aufgaben, BayernLabo Foto: BayernLabo	Seite 21

Bildagentur Adobe Stock	Seite 22
Christian Bernreiter, Bayerischer Staatsminister für Wohnen, Bau und Verkehr Foto: StMB	Seite 23
Wohnanlage, Augsburg Einkommensorientierte Förderung Bauherr: Wohnbaugruppe Augsburg, Augsburg Planer: Titus Bernhard Architekten, Augsburg Foto: Wohnbaugruppe Augsburg, Augsburg	Seite 27
Wohnanlage, Aschaffenburg Einkommensorientierte Förderung Bauherr: Stadtbau Aschaffenburg GmbH, Aschaffenburg Planer und Foto: Burghammer Landschaftsarchitektur, Wetzlar	Seite 32
Wohnanlage, Schweinfurt Einkommensorientierte Förderung Bauherr: Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt (SWG), Schweinfurt Planer: HPA+ Architektur, Köln Foto: Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt (SWG), Schweinfurt	Seite 34
Wohnanlage, Friedberg Kommunales Wohnraumförderungsprogramm Bauherr: Stadt Friedberg Planer und Foto: 3+architekten glogger.müller.blasi Architekten + Stadtplaner PartG mbB, Augsburg	Seite 37
Wohnanlage, Hallstadt Experimenteller Wohnungsbau Modellvorhaben IQ Innerstädtische Wohnquartiere Bauherr: Joseph Stiftung, Bamberg Planer: Architekturbüro Dipl.-Ing. TU Christoph Gatz, Bamberg Foto: Michael Aust, ateliers xpo aust gmbh, Bamberg	Seite 41
Wohnanlage, Penzberg Einkommensorientierte Förderung Bauherr: Maro Genossenschaft eG, Ohlstadt Planer: Architekturbüro Brems & Asanger, Peiting Foto: Tania Schmid	Seite 43

Wohnanlage, Erlangen
Einkommensorientierte Förderung
Bauherr: Evangelisches Siedlungswerk in Bayern GmbH, Nürnberg
Planer: Joseph-Stiftung, Bamberg
Foto: Oliver Heintl Fotografie, Rednitzhembach

Seite 48

Wohnheim der Lebenshilfe Augsburg, Augsburg
Staatliche Förderung von stationären Einrichtungen
für Menschen mit Behinderung
Bauherr: Lebenshilfe Wohnstätten GmbH Augsburg
Planer: Schrammel Architekten, Augsburg
Foto: Daniel Speinle, Lebenshilfe Augsburg

Seite 51

Wohnanlage, Waldkraiburg
Einkommensorientierte Förderung
Bauherr: Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Waldkraiburg (WSGW)
Planer: Knoop & Rödl Architekten, Partnerschaftsgesellschaft mbB, München
Foto: Sebastian Schels, München

Seite 52

Wohnanlage für Studierende, Regensburg
Förderung von Wohnraum für Studierende
Bauherr: Studentenwerk Niederbayern/Oberpfalz, Regensburg
Planer: Behnisch Architekten Partnerschaft mbB, München
Foto: David Mathiessen Fotografie, Stuttgart

Seite 55

Neubau Berufsschulzentrum, Weilheim
Investkredit Kommunal Bayern
Bauherr: Landkreis Weilheim-Schongau
Planer: Hitzler Ingenieur e. K., München
Foto: Landratsamt Weilheim

Seiten 61 und 66

Neubau Rathaus mit Bücherei und Bürgersaal, Kirchheim bei München
Investkredit Kommunal Bayern
Bauherr: Gemeinde Kirchheim bei München
Planer: Dürschinger Architekten & Partner mbB, Fürth
Foto: Werner Zanziger, Kirchheim

Seite 64

Wohnanlage für Studierende, Ingolstadt
Förderung von Wohnraum für Studierende
Bauherr: ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT Wohnungs- und
Städtebau-gesellschaft mbH, Schwabach
Planer: Seibold + Seibold Architekten und Ingenieure Partnergesellschaft, Eichstätt
Foto: Werner Prokschi, ArchitekturPhotographie, Eichstätt

Seite 70

Wohnanlage, München

Einkommensorientierte Förderung Bauherr: BayernHeim GmbH, München Planer: Ortner & Ortner Baukunst in Zusammenarbeit mit Topotek1, beide Berlin Foto: BayernHeim GmbH, München	Seite 77
Wohnanlage, Putzbrunn Kommunales Wohnraumförderungsprogramm Bauherren: Baugesellschaft München-Land GmbH für den Landkreis München und Gemeinde Putzbrunn Planer und Foto: Höss Amberg + Partner Architekten mbH, München	Seite 79
Wohnanlage, Neufahrn bei Freising Kommunales Wohnraumförderungsprogramm Bauherr: Gemeinde Neufahrn bei Freising Planer und Foto: BÜRO4 WAGNER + PARTNER ARCHITEKTEN, Dietersheim	Seite 83
Wohnanlage, Kempten EOF-Förderung mit mittelbarer Belegung Bauherr: Sozialbau Kempten – Wohnungs- und Städtebau GmbH, Kempten Planer: Hagspiel Stachel Uhlig Architekten part mbB, Kempten Foto: Regierung von Schwaben	Seite 87
Wohnanlage, Essenbach Kommunales Wohnraumförderungsprogramm Bauherr: Markt Essenbach Planer: Feigl + Dumps Architekten, Landshut Foto: Georg Huber, Regierung von Niederbayern	Seite 89
Dr. Ulrich Klein, Sprecher der Geschäftsleitung der BayernLabo Foto: BayernLabo	Seite 127
Christian Wunderlich, Mitglied der Geschäftsleitung der BayernLabo Foto: BayernLabo	Seite 127
Christian Ortmaier, Abteilungsleiter Eigenwohnraum Neugeschäft, BayernLabo Foto: BayernLabo	Seite 127
Rainer Wimmer, Abteilungsleiter Mietwohnraum, BayernLabo Foto: BayernLabo	Seite 127
Wolfgang Schmidt, Abteilungsleiter Kommunalkredit Bayern, BayernLabo Foto: BayernLabo	Seite 128
Florian Ruhland, Abteilungsleiter Strategische Aufgaben, BayernLabo Foto: BayernLabo	Seite 128

12 Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AllMBL	Allgemeines Ministerialblatt
AOF	Aufwendungsorientierte Förderung
APP	Asset Purchase Programme
Art.	Artikel
Az.	Aktenzeichen
BayBauKGPR	Baukindergeld-Plus-Richtlinien
BayernLabo	Bayerische Landesbodenkreditanstalt
BayernLB	Bayerische Landesbank
BayLaBG	Gesetz über die Bayerische Landesbank (Bayerisches Landesbank-Gesetz)
BayMBL	Bayerisches Ministerialblatt
BayModR	Richtlinien für das Bayerische Modernisierungsprogramm
BayModWEG	Richtlinien für das Darlehensprogramm der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt zur Förderung der Modernisierung von Gebäuden von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG-Modernisierungsprogramm)
BayRS	Bayerische Rechtssammlung
BayWoBindG	Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen in Bayern (Bayerisches Wohnungsbindungsgesetz)
BayWoFG	Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz
BayZfR	Richtlinien für die Zusatzförderung im Rahmen der staatlichen Wohnungsfürsorge (Bayerische Zusatzförderungsrichtlinien)
BEG	Bundesförderung für effiziente Gebäude
BetrKV	Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung)
BGBL	Bundesgesetzblatt
BIP	Bruttoinlandsprodukt
BMJ	Bundesministerium der Justiz
BÜG	Gesetz über die Übernahme von Staatsbürgschaften und Garantien des Freistaates Bayern
CTA	Contractual Trust Agreement

DRRM	Dezentraler Reputationsrisiko-Manager
DSGVO	Datenschutz-Grundverordnung
EBS	Energieeffizientes Bauen und Sanieren
EHZR	Richtlinien für die Gewährung eines Zuschusses zum Bau oder Erwerb von Wohnraum zu eigenen Wohnzwecken (Bayerische Eigenheimzulagen-Richtlinie)
EIB	Europäischen Investitionsbank
EnEV	Energieeinsparverordnung
EnMWR	Richtlinien für das Darlehensprogramm zur Schaffung von energieeffizientem Mietwohnraum
EOF	Einkommensorientierte Förderung
ESG	Environmental Social Governance
ESM	Europäischer Stabilitätsmechanismus
EU	Europäische Union
EZB	Europäische Zentralbank
FMBl.	Amtsblatt des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat
GEG	Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz)
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
Gz.	
HGB	Handelsgesetzbuch
ICMA	International Capital Markets Association
II. BV	Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung)
II. WoBauG	Zweites Wohnungsbaugesetz (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz)
ISS	Institutional Shareholder Services
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
KommWFP	Kommunales Wohnraumförderungsprogramm
LR	

ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OZG	Gesetz zur Verbesserung des Onlinezugangs zu Verwaltungsleistungen (Onlinezugangsgesetz)
PEPP	Pandemic Emergency Purchase Programme
SDGs	Sustainable Development Goals
SGB	Sozialgesetzbuch
SportFÖR	Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen des Freistaats Bayern zur Förderung des außerschulischen Sports (Sportförderrichtlinien)
StMB	Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
StMFH	Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat
StudR	Richtlinien für die Förderung von Wohnraum für Studierende
SWG	Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt
TLTRO	Targeted Longer-Term Refinancing Operations
UN	United Nations
WFB	Wohnraumförderungsbestimmungen
WoFG	Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz)
WoFlV	Wohnflächenverordnung

Impressum

Herausgeber:

Bayerische Landesbodenkreditanstalt
Brienner Straße 22, 80333 München
bayernlabo@bayernlb.de
bayernlabo.de

Redaktion:

Barbara Schatz
Telefon +49 89 2171-28164
Michael Voß
Telefon +49 89 2171-22657
Telefax +49 89 2171-600560

Gestaltung und Herstellung:

Inhouse produziert mit firesys

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

Werbewiderspruch

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

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

München, Mai 2022

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