



Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Jürgen Mistol BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**
vom 17.12.2025

Erfahrungen mit der „Richtlinie für die Übernahme von Staatsbürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens“

Die Staatsregierung wird gefragt:

1. Wie viele Staatsbürgschaften nach der „Richtlinie für die Übernahme von Staatsbürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens“ wurden seit 2015 3
 - 1.1 jährlich bewilligt und 3
 - 1.2 jeweils im Volumen (Summe der verbürgten Darlehen) zugesagt? 3
2. Wie verteilen sich die nach Frage 1 bewilligten Staatsbürgschaften 3
 - 2.1 nach Art des Vorhabens (Neubau, Ersterwerb, Zweiterwerb, Modernisierung, Umschuldung/Verbesserung der Finanzierungsstruktur) und 3
 - 2.2 nach der Nutzung (selbst genutztes Wohneigentum, Vermietung, sonstige Nutzungsformen)? 3
3. Wie stellt sich die soziale Struktur der Haushalte dar, für die seit 2015 Staatsbürgschaften übernommen wurden, 3
 - 3.1 nach Einkommensgruppen (z. B. untere, mittlere, obere Einkommensbereiche, jeweils nach den Kriterien der Wohnraumförderung) und 3
 - 3.2 nach Haushaltsmerkmalen (z. B. Kinderzahl, Alleinerziehende, Alter der Hauptverdienenden), soweit erfasst? 3
4. Wie beurteilt die Staatsregierung die Wirkung der Staatsbürgschaften im Wohnungswesen in Bezug auf 4
 - 4.1 die Ermöglichung von Wohneigentumsbildung für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen und 4
 - 4.2 die Unterstützung des sozialen Wohnungsbaus und der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum insgesamt? 4
5. In wie vielen Fällen sind seit 2015 4
 - 5.1 Ausfälle eingetreten, bei denen der Freistaat aus einer Staatsbürgschaft in Anspruch genommen wurde, und 4

5.2	in welcher Höhe musste der Freistaat in den jeweiligen Jahren Zahlungen leisten (bitte nach Jahren aufschlüsseln)?	4
6.	Welche typischen Gründe nennt die Staatsregierung dafür, dass potenziell förderfähige Vorhaben keine Staatsbürgschaft erhalten haben,	4
6.1	bezogen auf formale oder materielle Ablehnungsgründe (z. B. Einkommensgrenzen, „Angemessenheit“ von Größe/Kosten, „Luxus“-Tatbestand) und	4
6.2	bezogen auf eine mögliche Zurückhaltung von Banken oder Antragstellenden (z. B. Informationsdefizite, Verfahrensaufwand, Alternativangebote)?	4
7.	Welche Schlussfolgerungen zieht die Staatsregierung aus den bisherigen Erfahrungen mit den Staatsbürgschaften im Wohnungswesen	5
7.1	hinsichtlich der Erreichung der intendierten Zielgruppen und	5
7.2	hinsichtlich einer möglichen Erweiterung oder Anpassung der Richtlinie insbesondere mit Blick auf selbst genutztes Wohneigentum (z. B. Eigenkapitalersatzfunktion, Anpassung der Angemessenheits- und Einkommensgrenzen)?	5
8.	Welche Maßnahmen hat die Staatsregierung seit 2015 ergriffen, um das Instrument der Staatsbürgschaften im Wohnungswesen	5
8.1	bei Banken, Kommunen und Förderberatungsstellen stärker bekannt zu machen und	5
8.2	für Bürgerinnen und Bürger transparenter und leichter zugänglich zu gestalten (z. B. Informationsmaterial, Onlinerechner, Standardverfahren), und welche weiteren Maßnahmen sind geplant?	5
	Hinweise des Landtagsamts	6

Antwort

des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr
vom 19.01.2026

Vorbemerkung:

Bei der Beantwortung der Schriftlichen Anfrage wurde nur auf Staatsbürgschaften, die auf Grundlage der Richtlinie für die Übernahme von Staatsbürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens bewilligt wurden, eingegangen.

1. Wie viele Staatsbürgschaften nach der „Richtlinie für die Übernahme von Staatsbürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens“ wurden seit 2015

1.1 jährlich bewilligt und

1.2 jeweils im Volumen (Summe der verbürgten Darlehen) zugesagt?

2. Wie verteilen sich die nach Frage 1 bewilligten Staatsbürgschaften

2.1 nach Art des Vorhabens (Neubau, Ersterwerb, Zweiterwerb, Modernisierung, Umschuldung/Verbesserung der Finanzierungsstruktur) und

2.2 nach der Nutzung (selbst genutztes Wohneigentum, Vermietung, sonstige Nutzungsformen)?

3. Wie stellt sich die soziale Struktur der Haushalte dar, für die seit 2015 Staatsbürgschaften übernommen wurden,

3.1 nach Einkommensgruppen (z. B. untere, mittlere, obere Einkommensbereiche, jeweils nach den Kriterien der Wohnraumförderung) und

3.2 nach Haushaltsmerkmalen (z. B. Kinderzahl, Alleinerziehende, Alter der Hauptverdienenden), soweit erfasst?

Die Fragen 1.1 bis 3.2 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Seit 2015 wurden keine Staatsbürgschaften nach der Richtlinie für die Übernahme von Staatsbürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens durch die BayernLabo bewilligt.

4. Wie beurteilt die Staatsregierung die Wirkung der Staatsbürgschaften im Wohnungswesen in Bezug auf

4.1 die Ermöglichung von Wohneigentumsbildung für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen und

4.2 die Unterstützung des sozialen Wohnungsbaus und der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum insgesamt?

Die Fragen 4.1 und 4.2 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die Übernahme von Staatsbürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens ist ein wirkungsvolles Instrument für die Schaffung von Wohnraum oder den Erwerb bestehenden Wohnraums für die Eigennutzung. Durch die Angebote weiterer Darlehensgeber für Nachrangdarlehen hat das Angebot der Staatsbürgschaften aktuell keine große Bedeutung.

5. In wie vielen Fällen sind seit 2015

5.1 Ausfälle eingetreten, bei denen der Freistaat aus einer Staatsbürgschaft in Anspruch genommen wurde, und

5.2 in welcher Höhe musste der Freistaat in den jeweiligen Jahren Zahlungen leisten (bitte nach Jahren aufschlüsseln)?

Die Fragen 5.1 und 5.2 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Auf die Antwort zu den Fragen 1.1 bis 3.2 wird verwiesen.

6. Welche typischen Gründe nennt die Staatsregierung dafür, dass potenziell förderfähige Vorhaben keine Staatsbürgschaft erhalten haben,

6.1 bezogen auf formale oder materielle Ablehnungsgründe (z. B. Einkommensgrenzen, „Angemessenheit“ von Größe/Kosten, „Luxus“-Tatbestand) und

6.2 bezogen auf eine mögliche Zurückhaltung von Banken oder Antragstellenden (z. B. Informationsdefizite, Verfahrensaufwand, Alternativangebote)?

Die Fragen 6.1 und 6.2 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Auch bei der Möglichkeit einer Staatsbürgschaft ist stets ein Minimum an Eigenleistung erforderlich, um eine für den Antragsteller tragbare Immobilienfinanzierung unter Berücksichtigung der Nachrangdarlehen aufstellen zu können. Dieses Minimum

an Eigenleistungen können die Staatsbürgschaften mittels Nachrangdarlehen nicht ersetzen. Hinzu kommt, dass die Darlehensgeber für die zu verbürgenden Nachrangdarlehen aus dem eigenen Portfolio bereits attraktive Finanzierungskonditionen ohne die Inanspruchnahme der Staatsbürgschaften anbieten.

7. Welche Schlussfolgerungen zieht die Staatsregierung aus den bisherigen Erfahrungen mit den Staatsbürgschaften im Wohnungswesen

7.1 hinsichtlich der Erreichung der intendierten Zielgruppen und

7.2 hinsichtlich einer möglichen Erweiterung oder Anpassung der Richtlinie insbesondere mit Blick auf selbst genutztes Wohneigentum (z. B. Eigenkapitalersatzfunktion, Anpassung der Angemessenheits- und Einkommensgrenzen)?

Die Fragen 7.1 und 7.2 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Da seit 2015 keine Staatsbürgschaften nach der Richtlinie für die Übernahme von Staatsbürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens bewilligt wurden, liegen keine praktischen Erfahrungen mit der Zielgruppenerreichung vor.

Die Staatsbürgschaften haben aktuell keine große Bedeutung, da Darlehensgeber bereits attraktive Finanzierungskonditionen ohne Staatsbürgschaften anbieten. Zudem ist ein Mindestmaß an Eigenleistung erforderlich, die nicht durch Staatsbürgschaften ersetzt werden kann. Vor diesem Hintergrund gibt es keine Hinweise auf eine notwendige Erweiterung oder Anpassung der Richtlinie.

8. Welche Maßnahmen hat die Staatsregierung seit 2015 ergriffen, um das Instrument der Staatsbürgschaften im Wohnungswesen

8.1 bei Banken, Kommunen und Förderberatungsstellen stärker bekannt zu machen und

8.2 für Bürgerinnen und Bürger transparenter und leichter zugänglich zu gestalten (z. B. Informationsmaterial, Onlinerechner, Standardverfahren), und welche weiteren Maßnahmen sind geplant?

Die Fragen 8.1 und 8.2 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die Bewilligungsstellen für die Eigen- und Mietwohnraumförderung werden regelmäßig über die Möglichkeit zur Übernahme von Staatsbürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens informiert. Auch auf der Internetseite des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr wird auf die Möglichkeit zur Nutzung der Staatsbürgschaft als teilweisen Ersatz des Eigenkapitals hingewiesen.

Hinweise des Landtagsamts

Zitate werden weder inhaltlich noch formal überprüft. Die korrekte Zitierweise liegt in der Verantwortung der Fragestellerin bzw. des Fragestellers sowie der Staatsregierung.

Zur Vereinfachung der Lesbarkeit können Internetadressen verkürzt dargestellt sein. Die vollständige Internetadresse ist als Hyperlink hinterlegt und in der digitalen Version des Dokuments direkt aufrufbar. Zusätzlich ist diese als Fußnote vollständig dargestellt.

Drucksachen, Plenarprotokolle sowie die Tagesordnungen der Vollversammlung und der Ausschüsse sind im Internet unter www.bayern.landtag.de/parlament/dokumente abrufbar.

Die aktuelle Sitzungsübersicht steht unter www.bayern.landtag.de/aktuelles/sitzungen zur Verfügung.