



**Bayerische Landesboden**  
Kreditanstalt

---

Förderinstitut für die Wohnungs-  
und Städtebauförderung in Bayern

**Förderbericht 2004**  
Programme und Ergebnis





**Bayerische Landesboden**  
Kreditanstalt

---

Anstalt der Bayerischen Landesbank  
Organ der staatlichen Wohnungspolitik

**Förderbericht**  
über das Geschäftsjahr 2004

*Titelbild: Ökologische Modernisierung  
Regensburg, Humboldtstraße  
Architekten: Stadtbau Regensburg*

## Vorwort



Dr. Rudolf Hanisch



Stefan W. Ropers

Vor einem Jahr konnten wir im Förderbericht 2003 erfreulicherweise feststellen, dass sich entgegen dem Trend der Vorjahre die Zahl der Baugenehmigungen und Genehmigungsfreistellungen erhöht hat. Im Jahr 2004 hat sich allerdings unsere damalige Einschätzung bewahrheitet, dass es sich bei den Ein- und Zweifamilienhäusern um Vorzieheffekte im Zusammenhang mit der öffentlichen Diskussion über den letztlich nicht realisierten Wegfall der Eigenheimzulage handelte. Derartige Vorzieheffekte wiederholen sich aber nicht – trotz der andauernden Diskussion um die Zukunft der Eigenheimzulage. So haben sich im Jahr 2004 die Baugenehmigungen und Genehmigungsfreistellungen für Ein- und Zweifamilienhäuser um rd. 14,1 % verringert. Neben den geschilderten Vorzieheffekten dürfte Hauptgrund hierfür auch die allgemeine wirtschaftliche Lage sein, die sich auch 2004 nicht gebessert hat und viele Bürger mit Wunsch nach eigenen vier Wänden von der Realisierung ihres Traumes abhält. Dieses abwartende Verhalten ist in Zeiten mit verbreiteter Sorge um den Arbeitsplatz und Unsicherheit über finanzielle Mehrbelastungen (Hartz IV, Krankenversicherung, Renten) verständlich und schlägt auch beim Förderergebnis 2004 der selbst genutzten Wohnungen durch.

Immerhin gibt es einen Lichtblick: Bei den Mehrfamilienhäusern hat sich die Zahl der Baugenehmigungen und Genehmigungsfreistellungen 2004 leicht erhöht. Vor diesem Hintergrund wurden in der Förderung des Neubaus und der Modernisierung von Mietwohnungen (Bayerisches Modernisierungsprogramm) 2004 sogar kleine Zuwächse gegenüber 2003 erzielt. Die Anpassung der Wohnungen aus den Wiederaufbau- und Wirtschaftswunderjahren an die heutigen ökologischen Anforderungen und den aktuellen Wohnkomfort ist eine große Herausforderung für die Wohnungsunternehmen, damit ihre Wohnungen auch künftig vermietbar bleiben. Zur Senkung der aus den Anpassungsmaßnahmen resultierenden Belastung für die Eigentümer und Mieter sind die zinsgünstigen Darlehen der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt maßgeschneidert.

Als Folge der weiteren Konsolidierungsmaßnahmen bei den öffentlichen Haushalten haben sich die treuhänderisch ausgereichten Mittel des Bundes und des Freistaates Bayern von 253,6 Mio. Euro im Vorjahr um 48,4 Mio. Euro auf noch 205,2 Mio. Euro vermindert.

Daneben stellt die Landesbodenkreditanstalt in Erfüllung ihres öffentlichen Auftrags seit einigen Jahren ergänzende Förderprogramme aus Eigenmitteln bereit. Die günstigen Konditionen dieser Programme werden auch durch die Einbeziehung von Mitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau zur Refinanzierung ermöglicht. Das Fördervolumen ging hier von 405,6 Mio. Euro im Vorjahr auf 275,8 Mio. Euro im Jahr 2004 zurück. Weitere 163,2 Mio. Euro – im Vorjahr noch 220,0 Mio. Euro – wurden in den Eigenprogrammen aus Mitteln des Freistaates Bayern im Zins verbilligt.

Der Bericht stellt die Förderprogramme, ihre Konditionen und ihre Ergebnisse dar. Im Jahr 2004 hat die Landesbodenkreditanstalt den Neu- und Umbau von 4 910 Wohnungen, 1 464 Heimplätzen in Alten-, Pflege- und Studentenwohnheimen und die Modernisierung von 5 277 Mietwohnungen, 42 selbst genutzten Wohnungen und 77 Heimplätzen mit zinslosen oder zinsgünstigen, lang laufenden nachrangigen Darlehen gefördert, ebenso den Erwerb von 1 816 bestehenden Wohnungen, die meisten für Familien mit Kindern und Schwerbehinderte. 361 Wohnungen wurden vom Ergebnis her mit Zuschüssen baulich an die Bedürfnisse ihres kranken/behinderten Bewohners angepasst. Ferner wurde der Bau von 172 Sportstätten gefördert.

Die Gesamtdarlehenszusagen beliefen sich auf rd. 699,4 Mio. Euro und liegen damit um 23 % unter dem Ergebnis des Vorjahres. Vor dem Hintergrund des schwierigen wirtschaftlichen Umfelds mit ungünstigen Rahmenbedingungen, ist dieses Ergebnis immer noch als beachtlich anzusehen. Die Landesbodenkreditanstalt konnte damit ihren Förderauftrag als Organ der staatlichen Wohnungspolitik im Freistaat Bayern auch im Jahr 2004 wirksam wahrnehmen.

München, im Mai 2005



Dr. Rudolf Hanisch  
Mitglied des Vorstands der  
Bayerischen Landesbank



Stefan W. Ropers  
Mitglied des Vorstands der  
Bayerischen Landesbank

---



## Inhalt

Die Förderprogramme des Freistaates Bayern und der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt im Überblick	Seite 6
Das Förderergebnis 2004 im Überblick	10
Die Förderung des Jahres 2004 im Einzelnen	
bei der Mietwohnraumförderung	13
bei der Eigenwohnraumförderung	18
bei den Wohnungsfürsorgedarlehen	23
bei der Förderung von Alten- und Behindertenwohnheimen	24
im sonstigen Fördergeschäft	25
Die Verwaltungstätigkeit der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt	29
Allgemeines zur Bayerischen Landesbodenkreditanstalt	35
Anhang	
Rechtliche Grundlagen der Wohnraum-, Städtebau- und Sportstättenförderung	40
Statistische Auswertungen	42

## Die Förderprogramme des Freistaates Bayern und der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt im Überblick

### Förderung von Mietwohnungen und Genossenschaftswohnungen

### Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Der Freistaat Bayern fördert den **Neubau**, die **Gebäude-** und **Wohnraumänderung** von **Mietwohnraum**

- mit einem **objektabhängigen, für die Dauer von 15 oder 25 Jahren zinslosen Darlehensteil**,
- **und** meist noch einem **belegungsabhängigen verzinslichen Darlehensteil**;

sowie die **Modernisierung** bestehender Wohngebäude

- mit **auf die Dauer von 15 bzw. 25 Jahren zinslosen Baudarlehen**,

unter Begründung von **Belegungs- und Mietbindungen** zugunsten einkommensschwächerer Haushalte.



*Ökologischer Wohnungsbau  
Augsburg, Prinz-Karl-Viertel  
Architekten: arc München*



## Bayerisches Modernisierungsprogramm

Die Bayerische Landesbodenkreditanstalt gewährt mit Zinsverbilligung aus eigenen Mitteln und Unterstützung der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zur Förderung baulicher Modernisierungsmaßnahmen **ohne Belegungsbindung**

- Darlehen **mit jährlich 2,5% Zins** für zehn Jahre,
- bei 1,5% Tilgung,
- in Höhe von bis zu 85% der förderfähigen Kosten.

Bei Modernisierungsmaßnahmen nach dem CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm der KfW kann der Zinssatz für den entsprechenden Darlehensteil weiter verbilligt werden.

## Wohnungsfürsorgedarlehen des Freistaates Bayern

Der Freistaat Bayern fördert im Rahmen der staatlichen Wohnungsfürsorge

- für seine **Staatsbeschäftigten**,
- die Schaffung und Modernisierung von **Mietwohnraum**,
- durch **längerfristig zinslose Darlehen** und bis zu 15-jährige degressiv gestaffelte Aufwendungszuschüsse.

Der Freistaat Bayern fördert,

- den Neu-, Aus- und Umbau,
- sowie die Modernisierung von Heimplätzen,
- für ältere und behinderte Menschen,
- sowie Studenten

durch Zuschüsse und Darlehen.

---

## Förderung von Heimplätzen

## Förderung von Eigenheimen und selbst genutzten Eigentumswohnungen

### Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Der Freistaat Bayern fördert im Rahmen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms

- den Neubau von Eigenwohnungen,
- die Gebäude- und Wohnraumänderung bei Eigenwohnungen,
- den Kauf einer neuen und auch einer vorhandenen Wohnung,
- mit einem **auf die Dauer von 15 Jahren zinslosen Darlehen.**

Beantragt werden kann die Förderung von allen Wohnungssuchenden, deren Gesamteinkommen die in § 9 Abs.2 des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) genannte Einkommensgrenze um nicht mehr als 60 %<sup>1</sup> übersteigt.

### Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum

Als Alleindarlehen oder als Ergänzung der staatlichen Förderung im Bayerischen Wohnungsbauprogramm gewährt die Bayerische Landesbodenkreditanstalt mit Unterstützung der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)

- ein **auf die Dauer von zehn Jahren um bis zu 1%-Punkt zinsverbilligtes nachstelliges Darlehen** zur Förderung,
- des **Baus oder Kaufs einer neuen Wohnung** bzw.
- des **Erwerbs vorhandenen Wohnraums zur Eigennutzung.**

Ohne Einsatz eines staatlichen Darlehens wird eine weitere Zinsverbilligung von 0,5 % gewährt.

Beantragt werden kann das Darlehen von Bauherren und Käufern, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze des § 9 Abs.2 des WoFG um nicht mehr als 60 %<sup>1</sup> überschreitet.

### Weggefallene Förderprogramme für Eigenwohnraum

Die im Förderbericht 2003 an dieser Stelle aufgeführten Wohnungsfürsorgedarlehen sind ersatzlos weggefallen. Das Ergänzungsprogramm und das Erwerbsprogramm wurden durch das vorstehende Bayerische Zinsverbilligungsprogramm ersetzt.

<sup>1</sup> Z.B. kann bei einem jungen Ehepaar mit einem Kind das Bruttojahreseinkommen aus einem Arbeitsverhältnis bis zu ca. EUR 61 800,- betragen, um unter die Einkommensgrenze „§ 9 WoFG + 60 %“ zu fallen.

Der **aktuelle Überblick** über

- Programme
- Zinssätze
- Antragstellung usw.

kann eingesehen bzw. erfragt werden

- im Internet unter der Adresse [www.labo-bayern.de](http://www.labo-bayern.de)
- bei der Wohnungsförderungsstelle des Landratsamts bzw. der kreisfreien Stadt (ausschlaggebend ist die Lage des Förderobjekts)
- bei der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, Franz-Josef-Strauß-Ring 4, 80539 München ([www.wohnen.bayern.de](http://www.wohnen.bayern.de))

Alle Darlehen sind vor Baubeginn oder Kauf bei der örtlich zuständigen Wohnungsförderungsstelle zu beantragen.

Der Schwerpunkt der Förderung im **Bayerischen Wohnungsbauprogramm** liegt 2005 in der Schaffung dringend benötigter Mietwohnungen, insbesondere in Ballungsgebieten. Auch neue Wohnformen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung sollen dabei, etwa in Modellvorhaben des betreuten und integrierten Wohnens, zum Zuge kommen. Bei der Eigenwohnraumförderung werden Neubau und der Erwerb aus dem Wohnungsbestand, der bisher nur bestimmten Personengruppen wie z. B. kinderreichen Familien offen stand, nunmehr in gleicher Weise gefördert. Neben einer breiteren Wohneigentumsbildung im Bestand wird dadurch auch auf eine Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden hingewirkt. Im Zusammenhang mit dieser Neuausrichtung sind auch das bisherige Ergänzungs- und Erwerbsprogramm zum neuen **Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm** zusammengefasst worden.

Die Konditionen des **Bayerischen Modernisierungsprogramms** bleiben im Wesentlichen unverändert; es können nunmehr aber alle Programmteile zinsgünstig über die Kreditanstalt für Wiederaufbau in Frankfurt (KfW) refinanziert werden. Dies erfordert eine Neuordnung der begünstigten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach den Vorgaben der KfW. Die Zinsverbilligung wurde bis 2004 aus Haushaltsmitteln des Freistaates Bayern finanziert. Ab 2005 übernimmt die Bayerische Landesbodenkreditanstalt diese Kosten; sie leistet damit einen besonderen Beitrag im Rahmen ihres öffentlichen Auftrags.

Vom Volumen her stehen gegenüber dem Vorjahr erfreulicherweise erhöhte Landesmittel für die soziale Wohnraumförderung in Höhe von 155 Millionen Euro (gegenüber 145,5 Millionen Euro im Jahr 2004) zur Verfügung; ergänzt um 30 Millionen Euro an Bundesmitteln (im Vorjahr 15 Millionen Euro) also insgesamt rund 185 Millionen Euro. Im neuen Zinsverbilligungsprogramm beträgt das Volumen rd. 400 Millionen Euro und im Bayerischen Modernisierungsprogramm wie im Vorjahr rd. 100 Millionen Euro.

---

## Programmübersicht

---

## Ausblick auf die Förderung im Jahr 2005

---

## Das Förderergebnis 2004 im Überblick

---

### Rahmenbedingungen

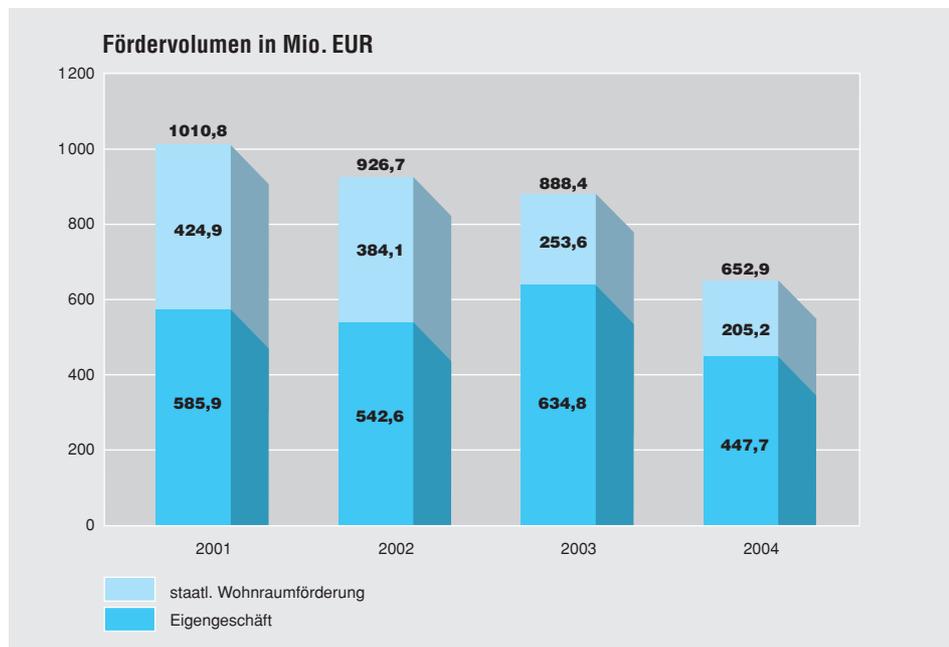
Der Bundesgesetzgeber hat – wie schon 2003 – im Berichtsjahr das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) als Folge der Reformen im Sozialwesen zweimal geändert. Diese Änderungen wirken sich auf das Förderergebnis nicht messbar aus.

In Bayern wurden die Förderprogramme des Jahres 2003 fortgesetzt. Nennenswert sind dabei zwei Richtlinienänderungen. So wurde im Bayerischen Modernisierungsprogramm wegen der nur begrenzt verfügbaren Haushaltsmittel die 15-jährige Zinsverbilligung auf zehn Jahre verkürzt, was erfreulicherweise die Programmnachfrage nicht negativ beeinflusst hat. Bei den zinsverbilligten Eigenmitteldarlehen zur Schaffung von selbst genutzten Wohnungen wurden die Förderhöchstbeträge vereinheitlicht. Hierzu wurde der Höchstbetrag beim Erwerbsprogramm (Wohnungen aus dem Bestand) von 82 000 Euro auf 100 000 Euro angehoben, also auf die im Ergänzungsprogramm (Wohnungsneubau) maßgebliche Obergrenze.

Zu den Förderprogrammen der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt ist Mitte 2004 das bis zum Jahresende befristete Modernisierungsprogramm für selbst genutzte Wohnungen hinzugekommen. Die Darlehen werden aus dem Modernisierungsprogramm 2003 der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) refinanziert und neben der Zinsverbilligung durch die KfW und die Landesbodenkreditanstalt in den ersten drei Jahren durch zusätzliche Bundesmittel um zwei Prozentpunkte im Zins subventioniert. Die Darlehen wurden auf der Grundlage der mit der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und dem Bayerischen Staatsministerium der Finanzen abgestimmten Richtlinien der Landesbodenkreditanstalt gewährt.

Wie die nachfolgende Grafik zeigt, ist es der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt nicht mehr gelungen, durch ihr Engagement im Eigengeschäft den Rückgang der staatlichen Mittel auszugleichen und das Fördervolumen auf dem Niveau der vergangenen Jahre zu halten.

## Das Förderergebnis in Bayern im Überblick



Mehr als zwei Drittel im Eigengeschäft

In der **staatlichen Wohnraumförderung** (Treuhandgeschäft) wurden **205,2 (253,6) Mio. EUR** an **Darlehen** bewilligt. Hiermit konnte der Bau, Erwerb bzw. die Modernisierung mit Belegungsbindung von **4 116 (5 580) Wohnungen und 1 541 (1 713) Heimplätzen** gefördert werden.

Im **Eigengeschäft** wurden **415,7 (573,0) Mio. EUR** zur Förderung von **9 781 (11 879) Wohnungen** bewilligt.

Außerdem wurden 8,7 (9,2) Mio. EUR Darlehen zum Vorzugszins an den Freistaat Bayern zur Finanzierung der Wohnraumförderung gewährt und darüber hinaus für 172 (617) Maßnahmen im Sportstättenförderprogramm 23,3 (52,6) Mio. EUR eingesetzt.

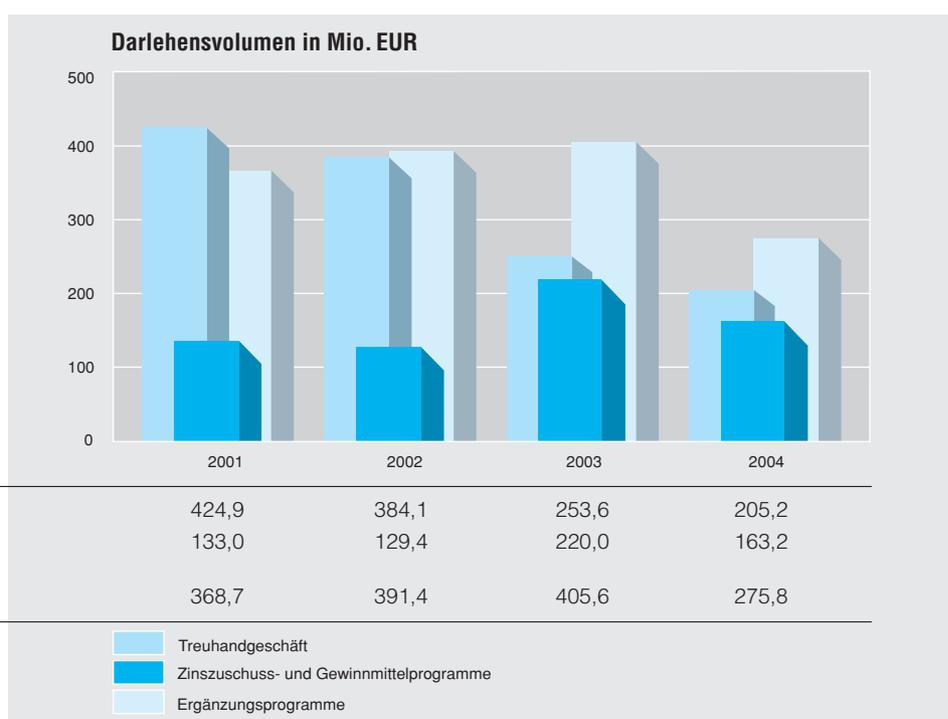
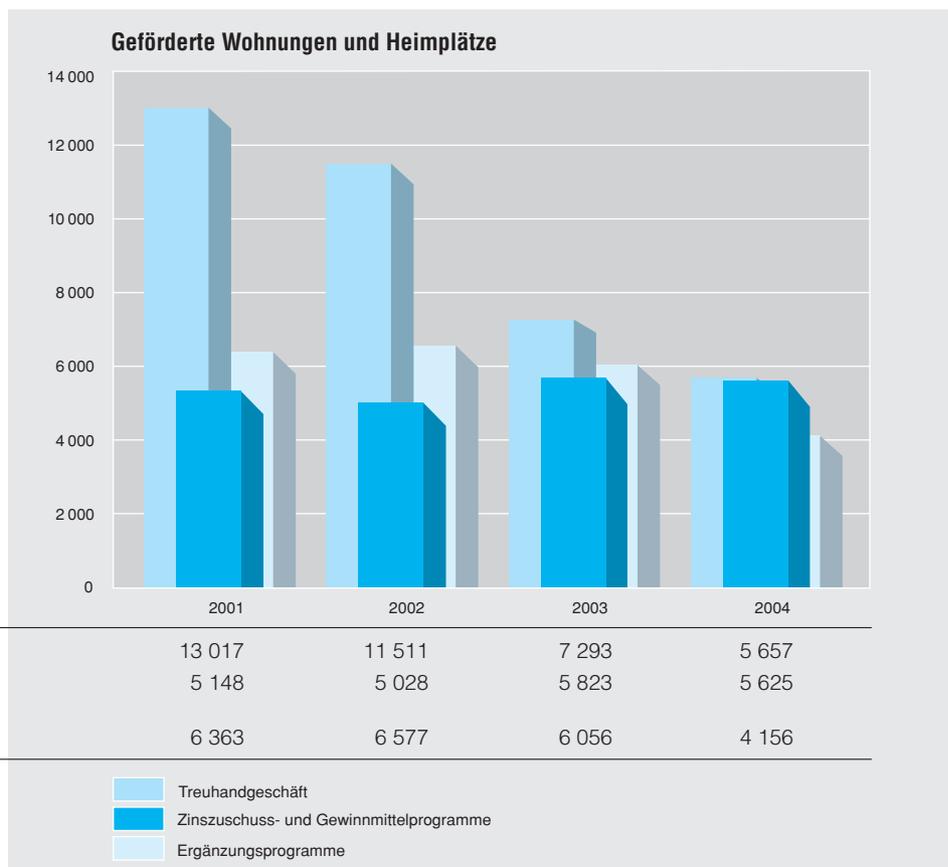
Die Wohnraum- bzw. Sportstättenförderung im Eigengeschäft erfolgte über

- die Zinszuschuss- und Gewinnmittelprogramme des Freistaates Bayern (Volumen 163,2 Mio. EUR),
- die eigenen Ergänzungsprogramme der Landesbodenkreditanstalt (Volumen 275,8 Mio. EUR).

Seit 1997 hat die Landesbodenkreditanstalt mit ihren jährlichen Ergänzungsprogrammen knapp 2 021 Mio. EUR an Darlehen zugesagt, die mit eigenen Mitteln im Zins verbilligt werden konnten. Diese Eigenmitteldarlehen werden wie Treuhanddarlehen im nachstelligen Beleihungsraum gesichert. Dank der Zinsverbilligung durch die Landesbodenkreditanstalt sind sie billiger als erststellige Kapitalmarktdarlehen.

Von den insgesamt 9 781 (11 879) Wohnungen wurden 1 491 (2 895) Wohnungen auch im Treuhandgeschäft gefördert.

Insgesamt stellt sich das Förderergebnis seit 2001 wie folgt dar:



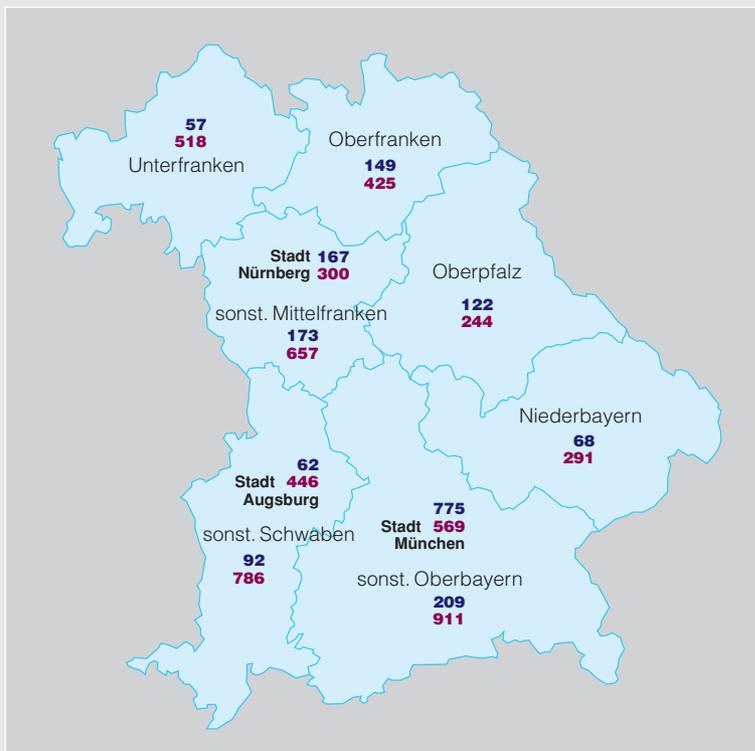
## Die Förderung des Jahres 2004 im Einzelnen

Auf den folgenden Seiten wird in einzelnen Kapiteln die jeweilige Förderung getrennt nach den einzelnen Förderprogrammen aufgezeigt (Vorjahreszahlen in Klammern). Weitere Informationen befinden sich im Anhang (s. S. 38 ff.).

Mietwohnungen wurden im Jahr 2004 im Bayerischen Wohnungsbauprogramm unterstützt. Darüber hinaus wurden im Rahmen des Bayerischen Modernisierungsprogramms zinsverbilligte Kapitalmarktdarlehen vergeben. Hiermit wurden 7 021 Mietwohnungen gefördert, die sich wie folgt auf die einzelnen Regionen aufteilen:

## Förderung von Mietwohnungen und Genossenschaftswohnungen

### Im Jahr 2004 geförderte Mietwohnungen



■ Bayer. Wohnungsbauprogramm  
■ Bayer. Modernisierungsprogramm

Die Förderung des Jahres 2004  
im Einzelnen

Die Aufteilung der Programme sieht folgendermaßen aus:

Zusammenfassung Mietwohnraumförderung	2004		2003	
	Wohnungen	Mio. EUR	Wohnungen	Mio. EUR
Bayer. Wohnungsbauprogramm				
– Neubau	1 485	100,7	1 153	85,9
– Gebäude- und Wohnraumänderung	259	8,8	380	15,6
– Modernisierung	130	1,9	98	1,5
Bayer. Modernisierungsprogramm	5 147	113,3	4 615	102,7
	<b>7 021</b>	<b>224,7</b>	<b>6 246</b>	<b>205,7</b>



*Ökologische Modernisierung  
Regensburg, Humboldtstraße  
Architekten: Stadtbau Regensburg*



Die Förderung von Mietwohnungen besteht aus einer Grundförderung für den Wohnungseigentümer und einer Zusatzförderung für den Mieter.

Mit der Grundförderung durch Darlehen werden Belegungsrechte an Miet- und Genossenschaftswohnungen erworben, wobei die Miete sich am unteren Rand der jeweiligen örtlichen durchschnittlichen Erstvermietungsrente orientieren sollte.

Mit der Zusatzförderung durch Zuschüsse – die die Landratsämter bzw. kreisfreien Städte bewilligen und auszahlen – wird der Mieter von seinen Wohnkosten bis zu einer nach vier Gebietskategorien gestaffelten zumutbaren Miete entlastet.

Die Grundförderung besteht wiederum aus einem objektabhängigen und einem belegungsabhängigen Darlehen.

Das **objektabhängige Darlehen** wird **zinslos** für eine 25-jährige Belegungsbindung vergeben und beträgt zwischen **12 800 EUR und 51 100 EUR je Wohnung** (abhängig vom Wohnungstyp und der Gebietskategorie).

Diese Darlehensbeträge reduzieren sich um 20 % bei einer nur 15-jährigen Belegungsbindung, erhöhen sich jedoch bei besonders förderungswürdigen Wohnungen (z.B. für Rollstuhlfahrer) um bis zu 10 %.

Das **belegungsabhängige Darlehen** ist mit 5,75 % **zu verzinsen** und so bemessen, dass die laufenden Zinseinnahmen die Zuschussbeträge decken, die für die Zusatzförderung an die Mieter aufzubringen sind. Die Darlehenshöhe hängt damit auch von der zwischen dem Vermieter und der Bewilligungsstelle vereinbarten Belegungsstruktur des geförderten Objekts ab.

**Mietwohnungsbau  
im Bayerischen  
Wohnungsbauprogramm  
(Einkommensorientierte  
Förderung)**

**Grundförderung  
mit objektabhängigen und  
belegungsabhängigen  
Darlehen**

*Ökologischer Wohnungsbau  
Neu-Ulm, Ringstraße  
Architekten: Fink+Jocher, München*



Mindestens **ein Drittel der geförderten Wohnungen ist mit Wohnungssuchenden** zu belegen, deren **Einkommen die Grenze des § 9 Abs. 2 WoFG nicht übersteigt**. In der Regel ist ein weiteres Drittel an Wohnungssuchende zu vergeben, deren Einkommen diese Grenze um nicht mehr als 30 % übersteigt, die übrigen Wohnungen können auch an solche Personen vermietet werden, deren Einkommen um nicht mehr als 60 % darüber liegt.

Das Förderergebnis stellt sich wie folgt dar:

	2004	2003
objektabhängige Darlehen (in Mio. EUR)	51,7	47,7
belegungsabhängige Darlehen (in Mio. EUR)	57,8	53,8
Darlehen insgesamt (in Mio. EUR)	109,5 <sup>*)</sup> <sup>**)</sup>	101,5 <sup>*)</sup> <sup>**)</sup>
geförderte Wohnungen (Anzahl)	1 744 <sup>*)</sup>	1 533 <sup>*)</sup>

<sup>\*)</sup> davon 8,8 (15,6) Mio. EUR für den Umbau von 259 (380) Wohnungen;  
<sup>\*\*)</sup> einschließlich 2,4 (8,0) Mio. EUR Nach- und Restbewilligungen

Daneben wurden Darlehen von Gemeinden und Gemeindeverbänden in Höhe von 4,0 (2,5) Mio. EUR eingesetzt.

### Modernisierung von Mietwohnungen mit staatlichen Darlehen

#### zinslose Darlehen zur Modernisierungsförderung mit Belegungsbindung

Im Rahmen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms wird auch die Modernisierung von Wohnungen durch zinslose Darlehen für die Dauer der Belegungsbindung gefördert.

Die Höhe beträgt bei einer 25-jährigen Belegungsbindung je nach Wohnungstyp (Zimmerzahl) und Gebietskategorie **zwischen 6 400 EUR und 25 600 EUR je Wohnung**, jedoch höchstens 50 % der förderfähigen Modernisierungskosten. Bei einer nur 15-jährigen Belegungsbindung reduzieren sich diese Darlehensbeträge um 20 %.

Gefördert wird mit der Auflage, dass die modernisierten Wohnungen für die Dauer von 25 bzw. 15 Jahren an Mieter vergeben werden, deren Gesamteinkommen die in § 9 Abs. 2 WoFG genannte Einkommensgrenze um nicht mehr als 30 % übersteigt.

Die nach der Modernisierung zulässige Miete darf die für Sozialmieter zumutbare Miete der jeweiligen Gebietskategorie um nicht mehr als 20 % überschreiten. Im Übrigen bestimmt sich die Miete nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches und bei öffentlich geförderten Wohnungen nach denen des Wohnungsbindungsgesetzes.

Das Ergebnis der Modernisierungsförderung mit Tilgungsdarlehen stellt sich folgendermaßen dar:

	2004		2003	
	Darl.-Volumen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen	Darl.-Volumen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen
Modernisierung in der vertraglich vereinbarten Förderung <sup>*)</sup>	1,9	130	1,5	98

<sup>\*)</sup> einschl. – (0,05) Mio. EUR Nach- und Restbewilligungen

Zur Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen gewährt die Bayerische Landesbodenkreditanstalt mit Unterstützung der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) Darlehen von bis zu 85 % der förderfähigen Kosten, die 2004 mit Zuschüssen des Freistaates Bayern im Zins weiter verbilligt wurden.

Gegenstand der Förderung sind bauliche Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen

- zur Erhöhung des Wohnwerts
- zur Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse
- zur Einsparung von Heizenergie oder Wasser oder zur CO<sub>2</sub>-Minderung
- zum barrierefreien Bauen nach DIN 18025

Eine Belegungsbindung ist mit der Förderung nicht verbunden.

Der Zins ist für zehn Jahre fest und beträgt 2,5 % p.a., die Tilgung 1,5 % zuzüglich ersparter Zinsen. Bei Maßnahmen nach dem Gebäudesanierungsprogramm der KfW kann der Zins weiter verbilligt werden.

Nach zehn Jahren erfolgt die Anpassung an den Kapitalmarktzins.

Das Förderergebnis im Bayerischen Modernisierungsprogramm stellt sich wie folgt dar:

	2004		2003	
	Darl.-Volumen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen	Darl.-Volumen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen
Bayerisches Modernisierungsprogramm	113,3	5 147	102,7	4 615

## Das Bayerische Modernisierungsprogramm

**zinsverbilligte Darlehen  
zur Modernisierungsförderung  
ohne Belegungsbindung**



Ökologische Modernisierung  
Nürnberg, Eythstraße  
Architekten: Fritsch, Knodt, Klug, Nürnberg

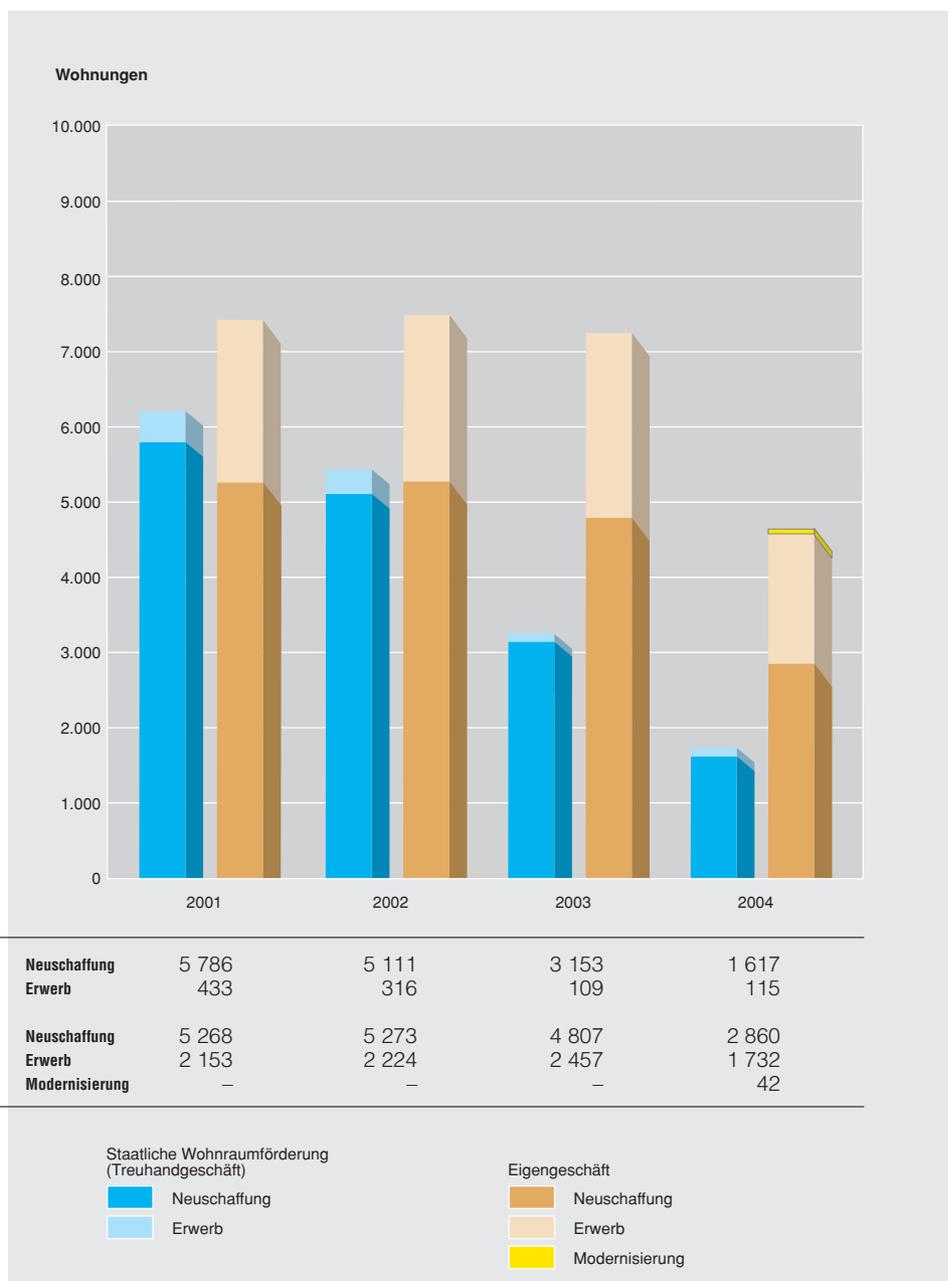
## Förderung von Eigenheimen und selbst genutzten Eigentumswohnungen

Der Bau bzw. Erwerb von selbst genutzten Wohnungen wurde im Jahr 2004 zum einen im Bayerischen Wohnungsbauprogramm (Treuhandgeschäft), zum anderen im Rahmen des Eigengeschäfts über das Ergänzungsprogramm und das Erwerbsprogramm der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt gefördert, die teils mit Zinszuschüssen des Staates, teils mit eigenen Mitteln verbilligt werden.

Damit leistet die Bayerische Landesbodenkreditanstalt jedes Jahr in Bayern einen erheblichen Beitrag zur Bildung von Wohneigentum.

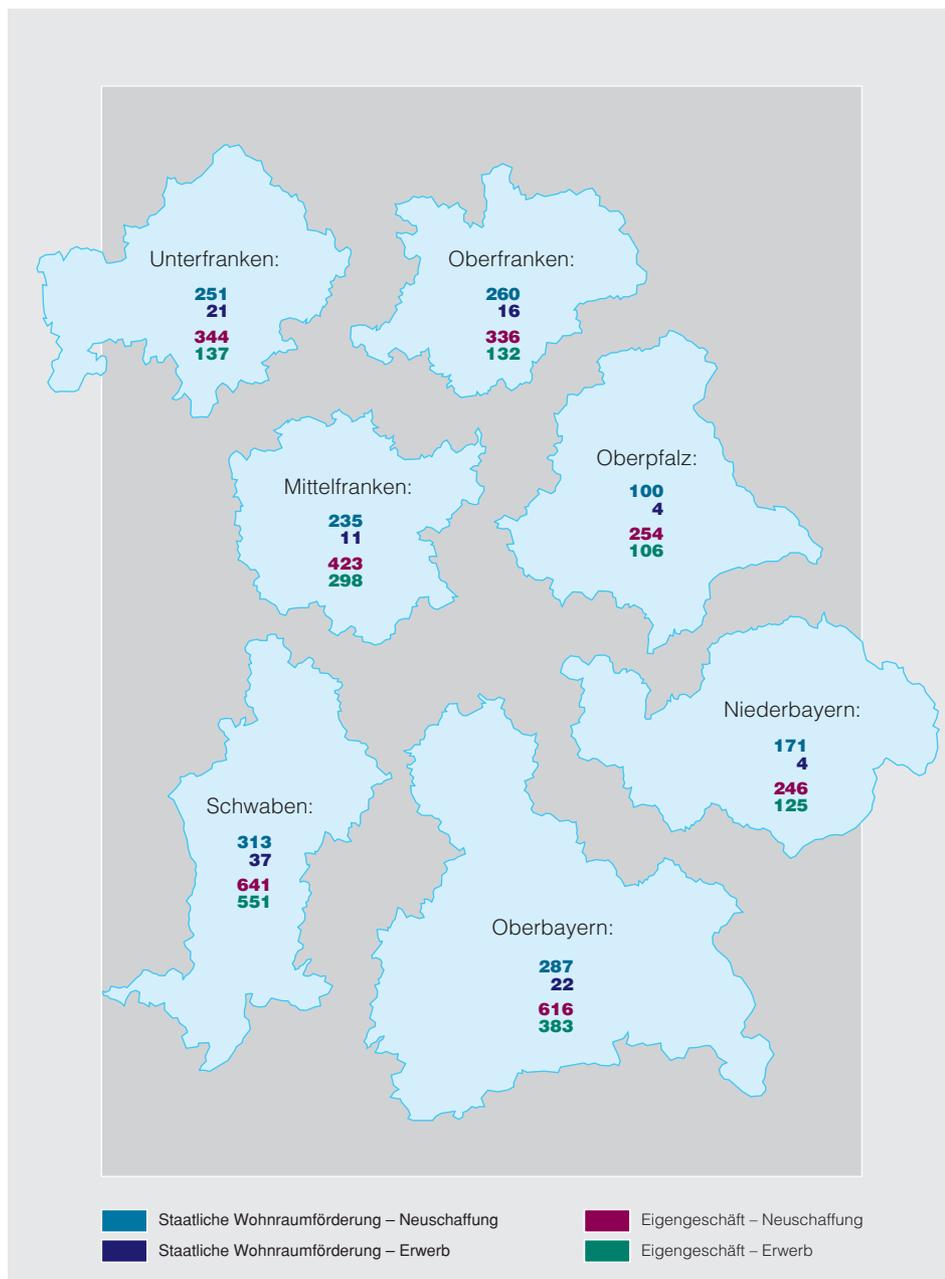
Zudem wurde im Jahre 2004 erstmals ein Programm zur Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von selbst genutzten Wohnungen aufgelegt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Wohneigentumsförderung der letzten vier Jahre:



Im Jahr 2004 wurden über die Bayerische Landesbodenkreditanstalt 356 (565) Mio. EUR an Darlehen zum Neubau bzw. Erwerb von Eigenwohnraum vergeben, womit insgesamt 4833 (7631) Eigentumsmaßnahmen im Freistaat Bayern gefördert werden konnten. Davon entfallen 3101 auf eine ausschließliche Förderung durch das Eigengeschäft und 241 auf eine alleinige Treuhandförderung. Die verbleibenden 1491 Wohneinheiten wurden sowohl im Treuhand- als auch im Eigengeschäft gefördert.

Die nachfolgende Darstellung zeigt – getrennt nach Treuhand- und Eigengeschäft – die regionale Verteilung der geförderten Wohnungen gegliedert nach Neubau und Erwerb von Eigenwohnungen:



**Bayerisches Wohnungsbauprogramm  
(Förderung mit Tilgungsdarlehen)**

Im Berichtsjahr erfolgte die Förderung durch bis zum Ende der **15-jährigen Bele-gungsbindung zinslose Darlehen**. Ab dem 16. Jahr sind die Darlehen mit jährlich 7 % zu verzinsen, es sei denn, im Einzelfall liegen besondere Gründe für ihre weitere Zinslosigkeit vor.

Die Höhe der Förderung richtete sich neben Gebietskategorie und Wohnungstyp auch nach der sozialen Dringlichkeit und der Einkommensgruppe:

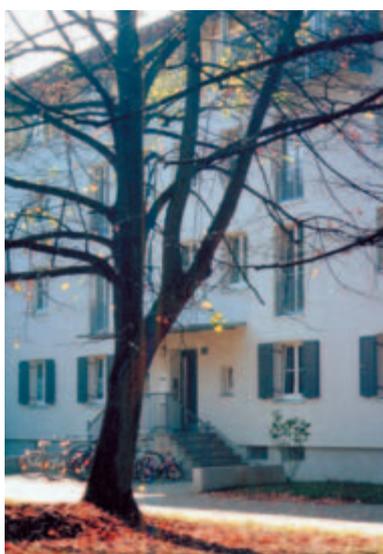
- Gruppe 1 (Einkommengrenze des § 9 Abs. 2 WoFG): Darlehensbeträge **zwischen 14 700 EUR und 64 600 EUR**.
- Gruppe 2 (wie 1 + 30 %): Darlehensbeträge **zwischen 10 900 EUR und 47 800 EUR**.
- Gruppe 3 (wie 1 + 60 %): Darlehensbeträge **zwischen 7 700 EUR und 33 700 EUR**.

Bei **Familien mit mindestens drei Kindern oder einem Schwerbehinderten**, die unzureichend untergebracht sind und zur Einkommensgruppe 1 zählen, konnte auch der **Erwerb von vorhandenem Wohnraum** mit grundsätzlich den gleichen Förderbeträgen wie beim Neubau gefördert werden. Dies galt auch für Härtefälle mit besonders hoher sozialer Dringlichkeit, wenn zum Haushalt mindestens zwei Kinder zählen.

Als kinderfreundliche Komponente können bei **Geburt eines Kindes** innerhalb von zehn Jahren nach dem Bezug der geförderten Wohnung in Neubau- und Erwerbsfällen **jeweils 5 000 EUR** des geschuldeten Darlehens in einen Zuschuss umgewandelt und damit **de facto erlassen werden**. Im Berichtsjahr wurden 1052 Nachlässe für nachgeborene Kinder i. H. v. 4,3 Mio. EUR gewährt.

Das Ergebnis der **Eigenwohnraumförderung mit Tilgungsdarlehen** im Bayerischen Wohnungsbauprogramm stellt sich folgendermaßen dar:

	2004		2003	
	Darl.-Volumen in Mio. Euro	Anzahl Wohnungen	Darl.-Volumen in Mio. Euro	Anzahl Wohnungen
Neubau	50,3	1 617	92,3	3 153
Erwerb	3,9	115	3,4	109
insgesamt	54,2	1 732	95,7	3 262



Ökologische Modernisierung  
Ingolstadt  
Architekten: Ebe + Ebe, München



**Förderprogramm der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt zur Schaffung von Eigenwohnraum**

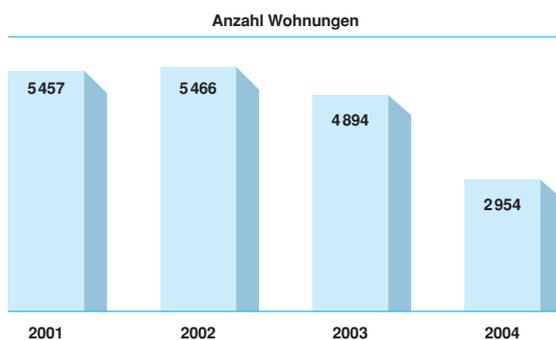
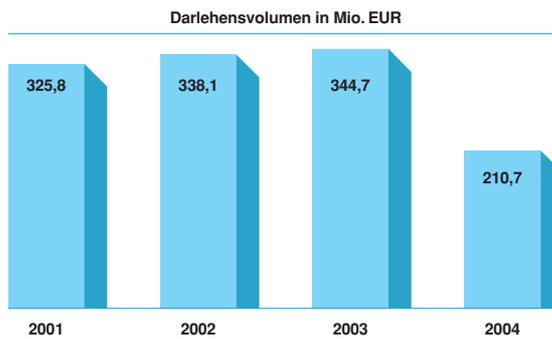
Wie im Vorjahr wurden im Berichtsjahr mit Unterstützung der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) Darlehen aus dem „Ergänzungsprogramm zur Schaffung von Eigenwohnraum“ gewährt. Der **Zins** für diese aus dem Wohneigentumsprogramm der KfW refinanzierten Kapitalmarktdarlehen wird **aus eigenen Mitteln der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt** gegenüber erststelligen Kapitalmarktdarlehen weiter verbilligt.

Gefördert wurden der **Neubau und Ersterwerb**. Außerdem wurde der Erwerb vorhandener Wohnungen durch kinderreiche Familien und Schwerbehinderte gefördert. Es galten die auch im Bayerischen Wohnungsbauprogramm (S. 8) maßgeblichen Einkommensgrenzen. Wohnraum- und Gebäudeänderungen wurden nicht gefördert.

Die Darlehen aus dem Ergänzungsprogramm werden wie die Treuhanddarlehen im **nachstelligen Bereich besichert und darüber hinaus staatlich verbürgt**.

Es wurden Darlehen **bis zu 100 000 EUR**, maximal 30% der Gesamtkosten, gewährt, die auf die Dauer von zehn Jahren um bis zu **1%-Punkte** im Zins **verbilligt** sind. Die Höhe des Zinssatzes richtete sich nach dem zum Zeitpunkt der Darlehenszusage geltenden Zinssatz für das Wohneigentumsprogramm der KfW.

Das **Förderergebnis der letzten vier Jahre** stellt sich wie folgt dar:



## Erwerbsprogramm

Das im Oktober 2000 erstmalig aufgelegte eigene Förderprogramm zum Erwerb vorhandenen Wohnraums zur Eigennutzung wurde im Berichtsjahr fortgesetzt.

Auch hier werden – wie beim Ergänzungsprogramm – die Darlehen im Wohneigentumsprogramm der KfW refinanziert, um anschließend durch Mittel des Freistaates Bayern und der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt weiter im Zins verbilligt zu werden.

Die Darlehen wurden ebenfalls im **nachstelligen Bereich besichert und staatlich verbürgt**.

Zweck der Förderung ist der Erwerb vorhandener Wohnungen durch

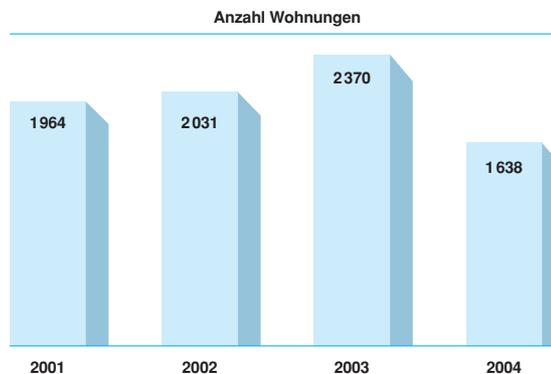
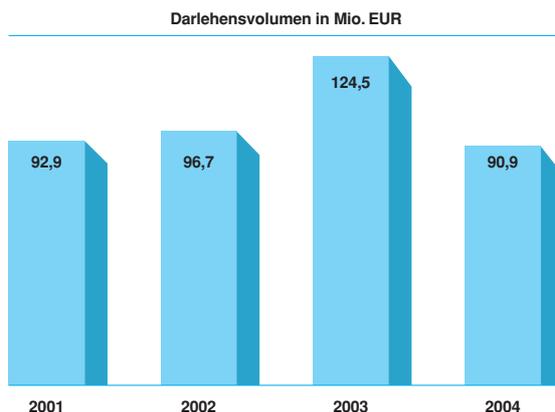
- junge Ehepaare (beide Ehepartner dürfen das 40. Lebensjahr noch nicht vollendet haben),
- Haushalte mit mindestens einem Kind,
- allein Erziehende,
- schwer behinderte Personen.

Es galten die auch im Bayerischen Wohnungsbauprogramm (S. 8) maßgeblichen Einkommensgrenzen.

Als Darlehen konnten **bis zu 100 000 EUR** gewährt werden, wobei sie nicht mehr als 30 % der Gesamtkosten ausmachen durften.

Auch hier richtete sich der auf die Dauer von 10 Jahren um bis zu **2%-Punkte verbilligte Zinssatz** nach dem jeweiligen Zinssatz für das Wohneigentumsprogramm der KfW.

Im Rahmen des Erwerbsprogramms konnte im Jahr 2004 folgendes Förderergebnis erreicht werden:



Im Juli 2004 wurde ein neues Förderprogramm zur Modernisierung und Instandsetzung von selbst genutzten Wohnungen neu aufgelegt, das bis Ende 2004 befristet war. Die Darlehen werden aus dem KfW-Wohnraumförderungsprogramm 2003 refinanziert und aus eigenen Mitteln der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt weiter im Zins verbilligt.

### Förderprogramm zur Modernisierung und Instandsetzung von selbst genutzten Wohnungen

Gefördert wurde die Modernisierung und Instandsetzung von im Rahmen des Erwerbsprogramms (S. 22) geförderten Wohnungen. Auch diese Darlehen wurden im nachstelligem Bereich besichert und staatlich verbürgt.

Es wurden Darlehen bis zu 100 % der förderfähigen durch Rechnungen nachgewiesenen Kosten jedoch maximal 250 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche gewährt. Der Zins, der durch zusätzliche Bundesmittel in den ersten drei Jahren um 2 %-Punkte verbilligt wird, richtete sich nach dem zum Zeitpunkt der Darlehenszusage geltenden Zinssatz für das KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramm 2003.

Im Jahr 2004 wurden 42 Darlehen über 842 800 Euro gewährt, mit denen 42 Wohnungen gefördert werden konnten.

Auf der Grundlage der allgemeinen Fürsorgepflicht des Dienstherrn wurden **Bedienstete des Freistaates Bayern** übergangsweise – trotz der grundsätzlichen Einstellung dieser Fördermöglichkeit im Jahre 2003 – noch im Berichtsjahr unterstützt

### Wohnungsfürsorgedarlehen des Freistaates Bayern

- beim **Neubau und Ersterwerb von Wohnungen** zur Eigennutzung
- beim **Um- und Ausbau** eigen genutzter Wohnungen
- beim **Erwerb vorhandener Wohnungen** zur Eigennutzung.

Künftig werden Wohnungsfürsorgedarlehen des Freistaates Bayern ausschließlich zum Erwerb von Belegungsrechten für preisgünstigen Wohnraum für Staatsbedienstete zur Förderung

- des **Neubaus von Mietwohnungen**
- des **Um- und Ausbaus von Mietwohnungen**
- der **Modernisierung von Mietwohnungen**

gewährt. Im Jahr 2004 wurden keine Mietwohnungen gefördert.

Die Förderung erfolgte durch langfristig **zinslose Darlehen**, die im Fall der ab 2005 eingestellten **Eigenwohnraumförderung bis zu 18 000 EUR** (abhängig v.a. von Einkommen und Bauort) betragen und sich **für jedes Kind um weitere 2 600 EUR** erhöhten.

Bei einem Darlehensvolumen von insgesamt 2,6 (10,2) Mio. EUR stellt sich das Förderergebnis des Jahres 2004 wie folgt dar:

	Familienheime		Eigentumswohnungen	
	Darlehen in EUR	Wohnungen	Darlehen in EUR	Wohnungen
Neubau	959 400	70	147 700	16
Erwerb von vorhandenem Wohnraum	621 600	45	198 800	18
Um- und Ausbau	–	–	–	–
<b>zusammen</b>	<b>1 581 000</b>	<b>115</b>	<b>346 500</b>	<b>34</b>

zzgl. Nachbewilligungen i.H.v. 637 176 EUR für bereits in den Vorjahren anfinanzierte 5 Bauvorhaben zur Förderung des Mietwohnungsbaus.

## Alten- und Behindertenwohnheime

Im Jahr 2004 wurden Alten- und Behindertenwohnheime im Rahmen der vertraglich vereinbarten Förderung unterstützt.

Gefördert wurden dabei im **Landesaltenplan**

- der **Neubau** von Altenwohnheimen mit bis zu **23 010 EUR** je Heimplatz,
- der **Umbau und die Modernisierung** mit bis zu **15 340 EUR** je Heimplatz.

Diese Förderbeträge wurden dabei in Form von **leistungsfreien Darlehen** vergeben, die nach Ablauf einer vertraglichen Belegungsbindung erlassen werden und somit einem Zuschuss gleichkommen.

Für die Förderung der **Behindertenwohnheime** wurden neben diesen **leistungsfreien Darlehen** auch **Tilgungsdarlehen** und **Zuschüsse** bereitgestellt. Die Höhe der Förderung wurde dabei **individuell für jeden Einzelfall** bestimmt und hing u.a. auch von der Ausstattung des Heimplatzes ab.

Zur Förderung von Alten- und Behindertenwohnheimen wurden im Jahr 2004 29,1 (29,2) Mio. EUR an Darlehen und 4,9 (4,7) Mio. EUR an Zuschüssen zugesagt, womit der Bau von insgesamt 1 228 (1 475) Heimplätzen unterstützt werden konnte. Im Einzelnen stellt sich das Förderergebnis wie folgt dar:

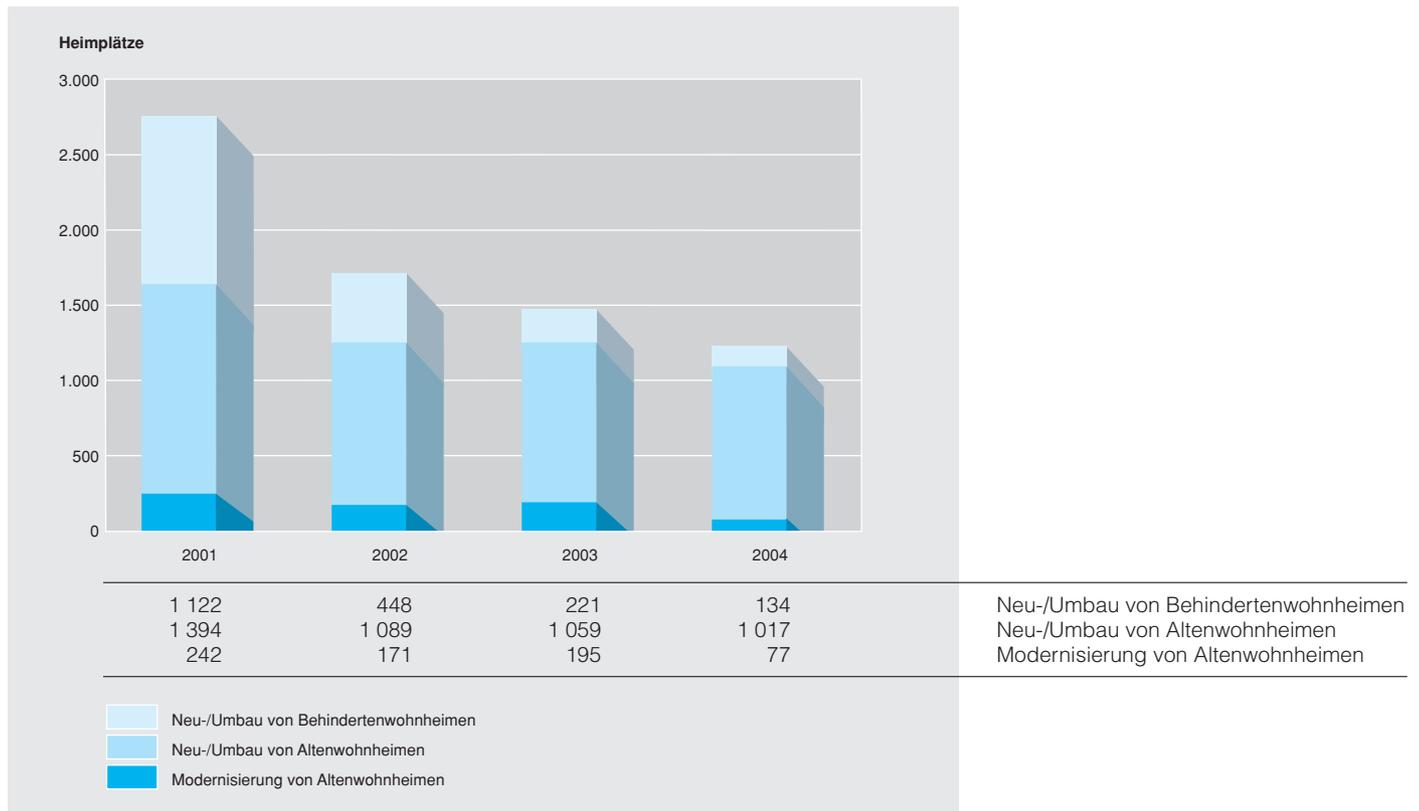
	2004		2003	
	Mio. EUR	Heimplätze	Mio. EUR	Heimplätze
Darlehen im Landesaltenplan				
– für den Neubau	18,4	867	16,8	838
– für den Umbau	2,1	150	3,0	221
– zur Modernisierung	1,1	77	2,5	195
Darlehen im Behindertenplan				
– für den Neubau	7,5	134	6,3	199
– für den Umbau	–	–	0,6	22
<b>Darlehen</b> insgesamt	29,1 <sup>*)</sup>	1 228	29,2 <sup>*)</sup>	1 475
<b>Zuschüsse</b> im Behindertenplan (zusätzlich zu Darlehen)	4,9 <sup>**)</sup>		4,7 <sup>**)</sup>	

<sup>\*)</sup> davon 26,7 (27,3) Mio. EUR leistungsfreie Baudarlehen (einschl. Nachbewilligungen von 0,5 (0,01) Mio. EUR) und nur im Behindertenplan 2,4 (1,9) Mio. EUR Tilgungsdarlehen (einschl. Nachbewilligungen von 1,1 (-) Mio. EUR)

<sup>\*\*)</sup> einschl. Nachbewilligungen von 2,2 (-) Mio. EUR in der kombinierten Förderung

Neben den Förderdarlehen und den Zuschüssen wurden für die geförderten Heimplätze aus öffentlichen Haushalten weitere Darlehen in Höhe von 2,6 (3,8) Mio. EUR, Vorauszahlungen im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm von 0,05 (0,05) Mio. EUR sowie Zuschüsse von 22,0 (24,1) Mio. EUR eingesetzt. Diese zusätzliche Förderung betrug im Durchschnitt 20 114 (18 969) EUR je Heimplatz.

Die Förderung der Heimplätze hat sich in den letzten vier Jahren wie folgt entwickelt:



## Sonstige Förderungsmaßnahmen

### Städtebauförderung

Grundlagen für die Förderung von städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind die Bund-Länder- und Bayerischen Städtebauförderungsprogramme und die bayerischen Städtebauförderungsrichtlinien.

Zuwendungsempfänger waren die Städte und Gemeinden. Die Förderung erfolgte durch Vorauszahlungen und durch Zuschüsse. Mit den Städtebauförderungsrichtlinien vom 23.03.1994 wurde die Städtebauförderung ab dem Jahresprogramm 1994 auf Zuschüsse umgestellt, die durch die Staatsoberkasse Bayern in Landshut ausgereicht werden.

Im Bund-Länder-Programm sind aus Restmitteln 3 (2) Vorauszahlungen mit einem Gesamtbetrag von 0,04 (0,2) Mio. EUR sowie 26 (27) Zuschüsse von 0,8 (0,7) Mio. EUR bewilligt worden.

Im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm wurden im Berichtsjahr aus Restmitteln 1 (1) Vorauszahlung als Nachbewilligung in Höhe von 0,006 (0,01) Mio. EUR sowie 24 (43) Zuschüsse von 0,5 (1,1) Mio. EUR ausgereicht.

Die Aufteilung der Förderung auf die Bewilligungsbereiche ergibt sich aus den Tabellen im statistischen Teil (s. S. 49).

---

**Förderung von Wohnraum  
für Studierende**

Im Berichtsjahr sind 6,2 (13,8) Mio. EUR Darlehen des Landes bewilligt worden. Die Darlehen sind zunächst zins- und tilgungsfrei. Mit diesen Mitteln wurden der Neu- und Umbau von 313 (238) Wohnplätzen für Studierende gefördert.

Grundlage der Förderung waren die Richtlinien des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 20.02.2003 (AllIMBI S. 62 in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.01.2004 [AllIMBI S. 10]).



*Studentenwohnheim  
Augsburg, Prinz-Karl-Viertel  
Architekten: Schlude, Ströhle,  
Stuttgart*

---

**Darlehen zur Vermeidung  
von Zwangsversteigerungen**

Auf der Grundlage des Rundschreibens des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28. Mai 1986 können staatliche Darlehen als Hilfe zur Vermeidung von Zwangsversteigerungen von Familienheimen und eigen genutzten Eigentumswohnungen gewährt werden, wenn deren Eigentümer unverschuldet in Not geraten sind. Im Berichtsjahr wurde 1 (2) Darlehen über 29 000 (74 500) EUR als Nachförderung für ein bereits 2003 bewilligtes Darlehen gewährt, mit dem der Erhalt von 1 (2) Wohnung gefördert werden konnte.

Der früher so genannte Zweite Förderweg (Förderung mit nicht öffentlichen Mitteln) wird seit 1998 nicht mehr weitergeführt. Lediglich Anträgen auf Zusatzförderung für nachgeborene Kinder zu den bis 1997 gewährten Aufwendungsdarlehen im Landesprogramm „Junge und wachsende Familie“ wird weiter entsprochen. Grundlagen waren die §§ 88 bis 88c II. WoBauG und die Nrn. 40 bis 61 WFB 1992.

Ehepaare und Alleinerziehende, die bei der Beantragung der Grundförderung das 40. Lebensjahr nicht vollendet hatten, erhalten für jedes Kind, das ihnen innerhalb von zehn Jahren nach der Bewilligung der Grundförderung im Bundes- oder Landesprogramm geboren wird, ein zusätzliches 15-jähriges Aufwendungsdarlehen. Das Darlehen beläuft sich anfangs unabhängig von der Wohnfläche auf 53,70 EUR monatlich je nachgeborenes Kind. Dieser Betrag vermindert sich jährlich um ein Fünftel. Die Darlehen sind bis zum Ablauf des 16. Jahres zins- und tilgungsfrei. Danach sind sie mit jährlich 6 % zu verzinsen und mit 2 % zuzüglich ersparter Zinsen zu tilgen.

Das Darlehensvolumen der Zusatzförderung für 12 (26) nachgeborene Kinder betrug 0,06 (0,1) Mio. EUR.

Im Berichtsjahr wurden leistungsfreie Baudarlehen in Höhe von 1,6 (1,4) Mio. EUR zur baulichen Anpassung von 361 (329) Wohnungen ausgereicht. Betroffen waren 38 (40) Mietwohnungen und 323 (289) eigen genutzte Wohnungen.

Aufgrund des niedrigen Zinsniveaus kam es auch im Berichtsjahr zu vorzeitigen Darlehensrückzahlungen bei Aufwendungsdarlehen in der verzinslichen Rückzahlungsphase und solchen öffentlichen Baudarlehen, die aufgrund einer generellen Zinsanhebung früherer Jahre mit bis zu 7 % zu verzinsen sind.

Um diesen rückzahlungsbereiten Darlehensnehmern die Inanspruchnahme eines günstigeren Marktzins zu ermöglichen, hat die Bayerische Landesbodenkreditanstalt die Fortführung des Kredites im eigenen Obligo zu günstigeren, unter dem jeweiligen Kapitalmarktniveau liegenden Zinssätzen angeboten.

Im Jahr 2004 wurden Darlehen von 46,6 (24,9) Mio. EUR umgeschuldet.

Im Jahr 2003 hat die Bayerische Landesbodenkreditanstalt ein aus Gewinnmitteln des Freistaates Bayern im Zins verbilligtes Darlehensprogramm zur Förderung des Sportstättenbaus nach Abschnitt D der Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen des Freistaates Bayern zur Förderung des außerschulischen Sports (Sportförderlinien) aufgelegt. Dieses Programm wurde 2004 in reduziertem Umfang fortgesetzt. Der Zinssatz der beim Bayerischen Landes-Sportverband e.V. (BLSV) zu beantragenden Darlehen, in Höhe von maximal 45 % der zuwendungsfähigen Kosten, wird für die gesamte Darlehenslaufzeit von 22 Jahren auf jährlich 1,25 % verbilligt; die Darlehenstilgung erfolgt nach 2 Freijahren in 40 gleichbleibenden halbjährlichen Raten. Für einen Teil der Anträge, bei denen der Verein bereits einen Zuschuss in Höhe von 20 % der zuwendungsfähigen Kosten vom BLSV erhalten hatte, wurde lediglich die Darlehensgewährung in Höhe von 10 % der zuwendungsfähigen Kosten – zu BLSV-Konditionen – auf die Bayerische Landesbodenkreditanstalt umgestellt.

Insgesamt hat die Bayerische Landesbodenkreditanstalt im Jahr 2004 Darlehen in Höhe von 23,3 (52,6) Mio. EUR zur Förderung von 172 (617) Sportstätten zugesagt. Die Darlehenssicherung erfolgte durch kommunale Ausfallbürgschaften.

---

### Aufwendungsdarlehen

---

### Bauliche Anpassung für Schwerkranke und Behinderte

---

### Bestandssicherung

---

### Sportstättenförderprogramm

---

**Staatsbürgschaften**

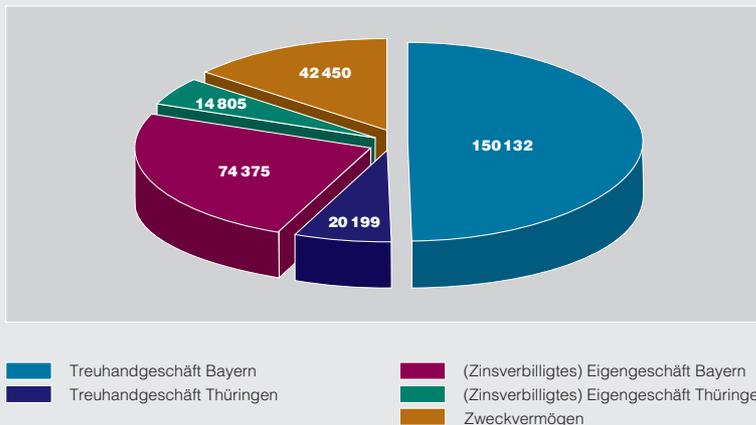
Im Berichtsjahr wurde kein Bescheid für eine Staatsbürgschaft zur Förderung des Wohnungswesens zur Sicherung eines außerhalb des erststelligen Beleihungsraumes liegenden Kapitalmarktdarlehens (Ib Darlehen) erteilt. In den Vorjahren gab es einen Bescheid zur Förderung eines Familienheims.

Grundlagen sind das Gesetz über die Übernahme von Staatsbürgschaften des Freistaates Bayern (BÜG) vom 27. Juni 1972 (GVBl. S. 213), zuletzt geändert mit Gesetz vom 24. Dezember 2002 (GVBl. S. 937), die Richtlinien für die Übernahme von Bürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens (Gemeinsame Bek. der Bayer. Staatsministerien der Finanzen und des Innern vom 05.03.2003 – AllMBI S. 74, FMBl S. 112) und die Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Übernahme von Bürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens.

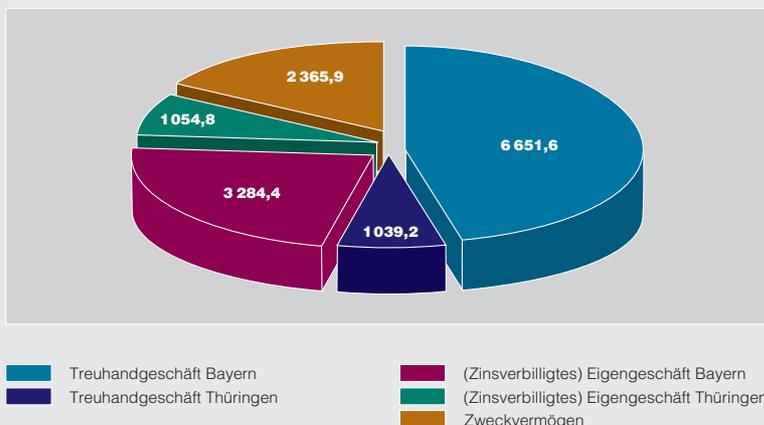
## Die Verwaltungstätigkeit der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt

Zum 31.12.2004 hatte die Bayerische Landesbodenkreditanstalt 292 577 Darlehenskonten mit einem Darlehensrest von 14,4 Mrd. EUR sowie 9 384 Zuschusskonten in ihrem Bestand, die sich wie folgt aufteilen:

**Anzahl der Darlehens- und Zuschusskonten in den einzelnen Bereichen**



**Darlehensreste in Mio. EUR in den einzelnen Bereichen**



Eine genaue Aufgliederung unseres Darlehensbestandes ergibt sich auf der Doppelseite 52/53.

**Zinsanhebung für  
staatl. Förderdarlehen  
(ohne Aufwendungsdarlehen)  
zum 01.01.2005**

Aufgrund der Förderungsvorschriften hat die Bayerische Landesbodenkreditanstalt neben den rein bankmäßigen Aufgaben folgende zusätzliche Verwaltungstätigkeit wahrgenommen:

Auf Bitten der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern im Einvernehmen mit dem Bayerischen Staatsministerium der Finanzen wurde mit Wirkung zum 01.01.2005 von den nach § 48 Abs. 1 Nr. 1a WoFG, § 44 Abs. 2 II. WoBauG gegebenen Möglichkeiten der Zinsanhebung bei Förderdarlehen für Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie Eigentumsmaßnahmen Gebrauch gemacht.

Der Zinssatz bislang unverzinslicher und niedriger als 2 % jährlich verzinslicher Förderdarlehen, die für ab 01.01.1970 bis 31.12.1989 bezugsfertig gewordene Miet- und Genossenschaftswohnungen bewilligt worden waren, wurde dabei auf bis zu 2 % jährlich angehoben. Um die Mieterhöhungen sozial verträglich zu gestalten und um Härten für die betroffenen Mieter zu vermeiden, waren Begrenzungen vorgegeben. Die Mieten wurden, gestaffelt nach den vier Gebietskategorien, um feste Cent-Beträge je Quadratmeter Wohnfläche monatlich erhöht. Zur Absicherung einer sozial verträglichen Umsetzung waren die Erhöhungsbeträge auf Antrag ganz oder teilweise herabzusetzen, wenn und soweit z. B. die erhöhte Miete ab 01.01.2005 die zumutbare Miete (WFB 2003 – Anlage 4) des jeweiligen Wohnungsortes überschritt, die Miete um 10 % oder mehr stieg oder die Mietmehrbelastung 50 EUR/Monat je Haushalt überstieg.

Bei Förderdarlehen ab dem Jahreskontingent 1975, die für bis 31.12.1989 bezugsfertig gewordene Familienheime, Eigenheime und eigen genutzte Eigentumswohnungen bewilligt worden waren, wurde der Zinssatz auf 4 % jährlich angehoben. Aus Gründen der sozialen Verträglichkeit durfte sich keine Mehrbelastung von über 50 EUR im Monat je Haushalt ergeben. Waren die Darlehensnehmer Empfänger von Lastenzuschuss nach dem WoGG oder unterschritt das Haushaltseinkommen die Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 WoFG war auf Antrag des Darlehensnehmers von einer Zinserhöhung abzusehen.

Betroffen waren im Mietwohnungsbereich 8 319 Darlehenskonten. Bei 5 800 Darlehenskonten wurde der vorgesehene Zinserhöhungsbetrag auf Einwendungen der Darlehensnehmer hin gekappt bzw. in 3 020 Fällen vollständig zurückgenommen. Bei Eigentumsmaßnahmen waren 13 199 Darlehenskonten betroffen. In 1 649 Fällen wurde die Erhöhung zurückgenommen.

Die in Vorbereitung und Durchführung sehr aufwändige Aktion war im Berichtsjahr noch nicht vollständig abgeschlossen. Das Aufkommen wird entsprechend den gesetzlichen Vorgaben wieder der staatlichen Wohnraumförderung zugeführt.

**Wegfall der  
Wohnungsbindungen**

Von den außerordentlichen Vollrückzahlungen von öffentlichen Baudarlehen sind im Berichtsjahr insgesamt 3 772 (6 786) Wohnungen betroffen. Dabei handelt es sich um 2 072 (5 801) Mietwohnungen und 1 700 (985) von Eigentümern genutzte Wohnungen. Während bei den eigen genutzten Wohnungen die Bindungen sofort wegfielen, werden die Mietwohnungen erst zum 31. Dezember 2014 von den Belegungs- und Mietbindungen frei, soweit nicht die Voraussetzungen gem. § 16 Abs. 1 des Wohnungsbindungsgesetzes für ein früheres Bindungsende vorliegen.

Aufgrund planmäßigen Auslaufs öffentlicher Baudarlehen wurden zum Ende des Berichtsjahres 7 092 (5 109) Wohnungen, und zwar 4 686 (3 797) Mietwohnungen und 2 406 (1 312) eigen genutzte Wohnungen, von den Bindungen frei.

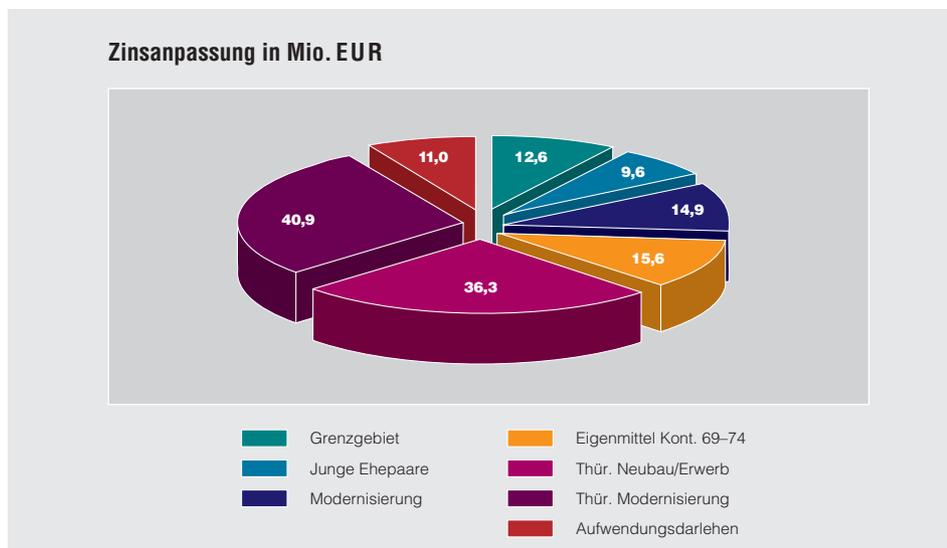
Durch die oben genannte generelle Zinserhöhungsaktion wird sich die Datenbasis für die Zahl der in den kommenden Jahren aus den Bindungen fallenden Mietwohnungen grundlegend ändern.

Außerdem wurden wegen außerordentlicher Rückzahlung öffentlicher Baudarlehen 984 (397) Wohnplätze und aufgrund planmäßigen Auslaufs 432 (297) Wohnplätze von den Bindungen frei.

Das Volumen und die Anzahl an Einzelfällen aus ursprünglich staatlich zinsverbilligten Darlehensprogrammen, die nach Ablauf der mit den Darlehensnehmern vereinbarten Konditionsbindung zur Zinsanpassung anstanden, verharrt weiterhin auf hohem Niveau. Insbesondere aufgrund auslaufender Konditionsbindungen im Eigengeschäft Thüringen, gewinnt die Sicherung dieses Darlehensbestandes im Zuge der Neuverkonditionierung für die Labo zunehmend an Bedeutung.

Eine attraktive Konditionengestaltung führte im Berichtsjahr dazu, dass bei Zinsbindungsende Darlehen mit einem Darlehensrest von 140,9 (181,8) Mio. EUR gehalten werden konnten. Dies entspricht einer Quote von ca. 85 % (85 %) der zur Zinsanpassung fälligen Darlehen.

Im Einzelnen teilte sich die Konditionsanpassung wie folgt auf:



In 2310 (2368) Fällen wurden beim Eigentumswechsel geförderter Objekte durch Verkauf, Übergabe oder Scheidung die entsprechenden notariellen Verträge und die Bonität der neuen bzw. verbleibenden Schuldner geprüft und die aufgrund der Förderungsvorschriften erforderlichen Feststellungen getroffen, bevor die Schuldübernahme genehmigt oder die Mithaftentlassung ausgesprochen werden konnte. Beim Eigentumswechsel öffentlich geförderter Familienheime und Eigentumswohnungen war insbesondere zu prüfen, ob die Erwerber die in den Fördervorschriften festgelegten Voraussetzungen für die Darlehensübernahme erfüllen. Die Bewilligungsstellen waren vom Eigentumswechsel zu unterrichten. Die den jeweiligen Eigentümern zustehenden Aufwendungszuschüsse waren auf die Erwerber umzustellen.

In 64 (79) Fällen wurde beim Verkauf geförderter Objekte Übertragungen der gewährten Wohnungsbauförderungsmittel auf neue Objekte der bisherigen Darlehensnehmer zugestimmt.

Maßgebend für derartige Übertragungen ist Nr. 53 WFB 2003, die Übertragungen insbesondere nur zulässt, wenn sonst für den Eigentümer eine außergewöhnlich große Härte entstünde.

## Zinsanpassung

## Eigentumswechsel geförderter Objekte bzw. Übertragung der Fördermittel auf neue Objekte

### Aufwendungsdarlehen

Im Berichtsjahr sind 6 022 (5 854) Aufwendungsdarlehen im Gesamtbetrag von 77,7 (64,3) Mio. EUR vorzeitig zurückbezahlt bzw. in Höhe von 16,1 (9,8) Mio. EUR durch Eigenmittel der Labo umgeschuldet worden (vgl. S. 27).

Im Jahre 2004 begann bei 3 061 (2 763) Aufwendungsdarlehen des früheren Zweiten Förderungsweges die sog. Rückzahlungsphase. Für diese Darlehen kann der vertraglich vereinbarte Zinssatz von 6 % auf Antrag der Darlehensnehmer auf 0 % gesenkt werden, wenn

- bei Eigentumsmaßnahmen Antragsteller ohne Berücksichtigung der 6%igen Verzinsung des Aufwendungsdarlehens einen Lastenzuschuss nach dem Wohngeldgesetz erhalten; die Zinssenkung ist auf die Dauer der Lastenzuschussgewährung zu beschränken. Nach den über die jeweilige Wohngeldstelle eingereichten Anträgen wurden die Zinsen in 9 Fällen auf 0 % gesenkt; daneben ist die Zinssenkung auf 0 % bei Aufwendungsdarlehen, die in den Jahren 1986 bis 2003 in die Rückzahlungsphase kamen, in 18 Fällen verlängert worden;
- bei Mietwohnungen ein Darlehensnehmer sich in einer wirtschaftlichen Notlage befindet und die Zinsforderung zu einer Existenzgefährdung führen würde. In diesem Zusammenhang wurden 2004 keine Zinssenkungen ausgesprochen.

Bei 5 (5) für Eigentumsmaßnahmen gewährten Aufwendungsdarlehen wurde im Zusammenhang mit der vorzeitigen Darlehensrückzahlung bzw. bei Verständigung der Darlehensnehmer über den Beginn der Rückzahlungsphase bekannt, dass die geförderten Objekte bestimmungswidrig vermietet sind. In diesen Fällen mussten die Darlehensnehmer aufgrund ihres schuldhaften Verstoßes gegen die mit der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt geschlossenen Darlehensverträge Zahlungen leisten.

### Nicht-öffentliche Baudarlehen

Im Berichtsjahr sind 480 (404) Darlehen im Gesamtbetrag von 6,6 (6,1) Mio. EUR aufgrund Kündigung durch die Bayerische Landesbodenkreditanstalt zurückbezahlt worden. Außerdem wurden in 14 (9) Fällen aufgrund von Verstößen gegen die Miet- und/oder Belegungsbindung zusätzlich Vertragsstrafen in Höhe von 11 308 (4 306) EUR entrichtet.

### Sonstige Verwaltungstätigkeit

Im Berichtsjahr wurde die Zustimmung zur Umschuldung vorrangiger Darlehen in 5 000 (4 931) Fällen erteilt. Zum Teil ergaben sich die Umschuldungen wegen des Auslaufs der Bindungsfrist für die Darlehensbedingungen; zum anderen Teil haben die Bauherren von sich aus versucht, durch Umschuldung den Kapitaldienst zu senken.

Außerdem wurden 5 275 (6 016) Pfandfreigaben und sonstige Grundbucheintragungen abgegeben.

Infolge planmäßiger und außerplanmäßiger Rückzahlungen wurden 16 583 (14 204) Löschungsbewilligungen und 1 298 (1 337) Erklärungen über die Abtretung von Grundpfandrechten erteilt.

Aufgrund von Ertragsverbesserungen wurden bei 182 (458) Objekten die Zins- und Tilgungsleistungen für öffentliche Baudarlehen entsprechend angehoben. Dadurch ergaben sich Mehrleistungen an Zinsen und Tilgung von jährlich 0,5 (1,0) Mio. EUR. Überprüft wurden insgesamt 2 495 Fälle.

In 932 (1 054) Fällen wurde die Auszahlung von Aufwendungs- und Modernisierungszuschüssen sowie Aufwendungsdarlehen aufgrund von Verstößen gegen die Förderungsvorschriften oder auf Wunsch der Zuschuss-/Darlehensnehmer eingestellt.

In 3 394 (3 166) Fällen wurden Stundungen für Darlehensleistungen und gekündigte Beträge genehmigt.

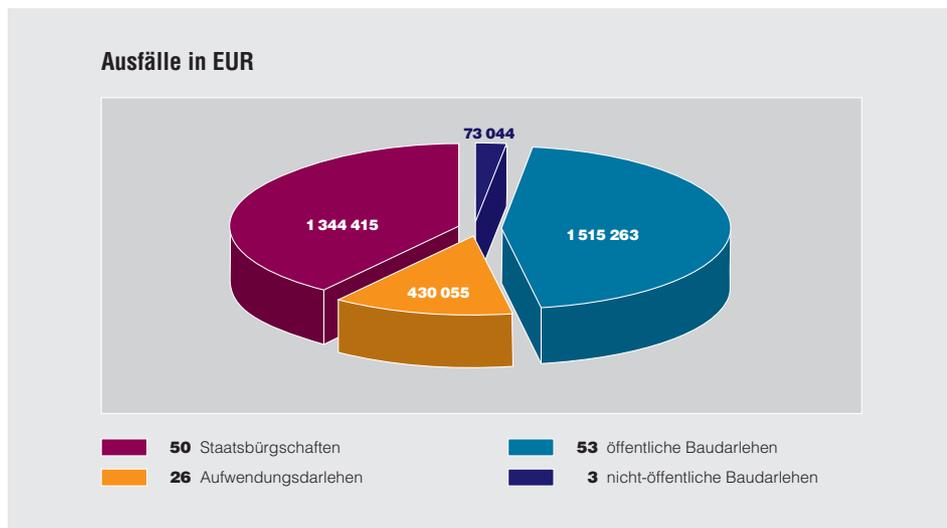
408 (236) Darlehen wurden aufgrund von Verstößen gegen den Darlehensvertrag bzw. das Schuldbekenntnis gekündigt.

Durch die Zunahme an Arbeitslosigkeit und Ehescheidungen konnten in einer wachsenden Zahl von Fällen die geförderten Objekte nicht mehr gehalten werden. Aufgrund geringer Nachfrage waren in Zwangsversteigerungen und Notverkäufen meist deutliche Preisabschläge hinzunehmen.

Im Berichtsjahr haben sich in Bayern die Zwangsversteigerungsverfahren wie folgt entwickelt:

Überhang aus 2003		553 Fälle
Zugang 2004		358 Fälle
		<u>911 Fälle</u>
Einsteigerungen 2004		
– durch Dritte	90 Fälle	
– durch die Bayerische Landesbodenkreditanstalt	— Fälle	
Aufhebung des Verfahrens	93 Fälle	<u>183 Fälle</u>
Am 31.12.04 noch in Bearbeitung		728 Fälle

Im Zusammenhang mit Zwangsversteigerungen und den Notverkäufen sind im Jahr 2004 Ausfälle in Höhe von insgesamt 3 362 777 (1 710 385) EUR für 132 Darlehen entstanden, die sich wie folgt aufgliedern:



Die o.g. 132 Darlehen beziehen sich auf 91 Objekte, davon 76 Familienheime und 15 Eigentumswohnungen.

Noch größere Ausfälle konnten durch erfolgreiche Sanierungsbemühungen, Interessenwerbung für die Einsteigerung der geförderten Objekte und so genannte „Notverkäufe“ (48 Fälle) vor Zwangsversteigerung vermieden werden.

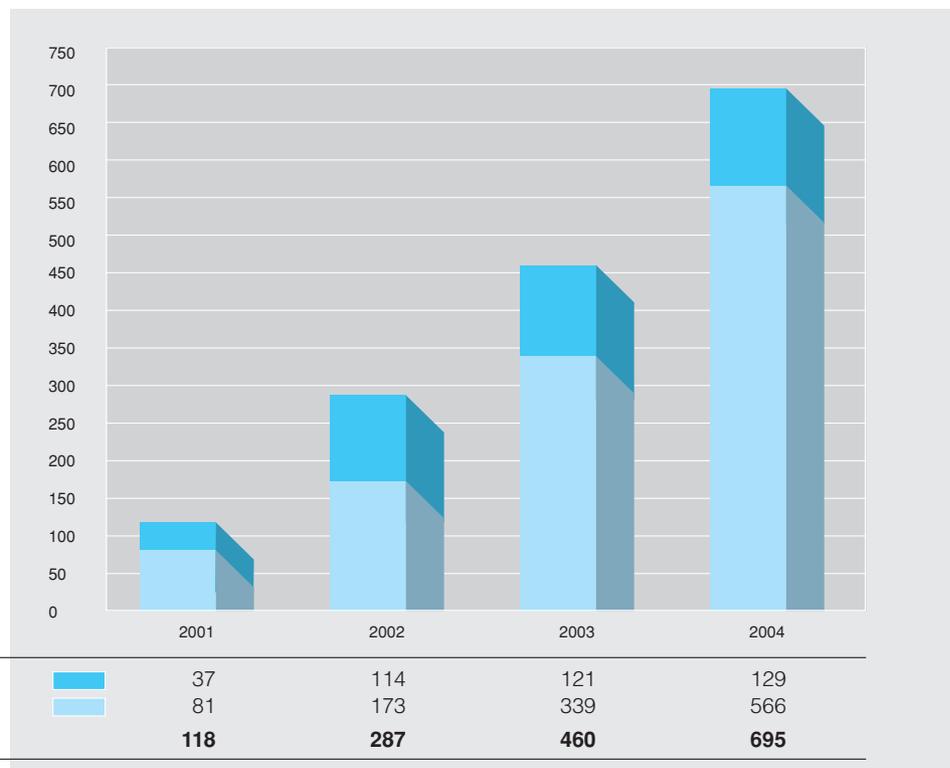
Kernstück im Bereich der Verbraucherinsolvenz ist die Restschuldbefreiung des Schuldners nach einer Wohlverhaltensphase von 6 Jahren seit Eröffnung des Insolvenzverfahrens, in der der Schuldner die pfändbaren Teile seines Einkommens an einen Treuhänder zur Verteilung an die Gläubiger abtritt und zahlreiche Obliegenheiten wie z.B. wahrheitsgemäße Auskünfte über Einkünfte und Vermögen erfüllen muss.

## Zwangsversteigerungen

## Insolvenzordnung

Voraussetzung für einen Verbraucherinsolvenzantrag des Schuldners ist u.a. ein vergeblicher außergerichtlicher Einigungsversuch des Schuldners mit den Gläubigern unter Vorlage eines Schuldenbereinigungsplanes innerhalb von 6 Monaten vor Antragstellung.

Die gerichtlichen sowie außergerichtlichen Insolvenzverfahren entwickelten sich in den letzten vier Jahren wie folgt:



### Darlehen für den landwirtschaftlichen Wohnungsbau

Bei der Abwicklung der Darlehen für den landwirtschaftlichen Wohnungsbau sind vereinzelt Zahlungsschwierigkeiten aufgetreten. So mussten Darlehensleistungen verschiedentlich kurzfristig gestundet und in einigen Fällen Vollstreckungsmaßnahmen eingeleitet werden. Ausfälle sind nicht eingetreten und wegen der guten dinglichen Sicherung auch nicht zu befürchten.

Im Rahmen der laufenden Verwaltungstätigkeit wurden 236 (256) Pfandfreigabeerklärungen erteilt und 31 (34) Darlehensübertragungen anlässlich der Übergabe von Betrieben vollzogen. Bei 568 (843) Darlehen wurden wegen Ablauf der Zinsbindung und Wegfall der Zinsverbilligung neue Konditionen festgesetzt. Ein Teil dieser Darlehen wurde außerplanmäßig zurückgezahlt.

### Aufbaudarlehen für den Wohnungsbau

Im Berichtsjahr wurden 14 (15) Aufbaudarlehen mit einem Gesamtbetrag von 0,1 (0,1) Mio. EUR vorzeitig zurückgezahlt.

### Darlehen für Studenten- und Jugendwohnheime

Bei den bestimmungsgemäß belegten Studentenwohnheimen wurden für die hierfür gewährten leistungsfreien Darlehen Kapitalnachlässe in Höhe von jährlich 2% gewährt. Bei den für die Jugendwohnheime gewährten leistungsfreien Darlehen wurden Kapitalnachlässe von 4% eingeräumt. Insgesamt wurden bei 292 (292) Darlehen Nachlässe von 7,6 (7,3) Mio. EUR gewährt, nachdem eine Überprüfung die ordnungsgemäße Belegung der Wohnheime ergeben hat.

---

## Allgemeines zur Bayerischen Landesbodenkreditanstalt

Die Bayerische Landesbodenkreditanstalt ist eine rechtlich unselbstständige Anstalt der Bayerischen Landesbank, München (Bayern LB). Als Organ staatlicher Wohnungspolitik bündelt sie bankspezifische Aufgaben der Wohnraum- und Städtebauförderung. Sie führt ihre Aufgaben wettbewerbsneutral durch. Die Aufsicht obliegt den Staatsministerien der Finanzen und des Innern.

Gemäß § 23 der Satzung der Bayerischen Landesbank (veröffentlicht im Bayerischen Staatsanzeiger Nr. 32 vom 9. August 2002, zuletzt geändert gemäß Veröffentlichung im Bayerischen Staatsanzeiger Nr. 10 vom 5. März 2004) hat die Bayerische Landesbodenkreditanstalt insbesondere die Aufgabe,

1. den Wohnungsbau sowie den Erwerb von Wohnungen,
2. die Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen,
3. den Bau von zu Wohnungen gehörenden Gemeinschaftsanlagen, Folgeeinrichtungen und Räumen für Gewerbebetriebe,
4. den Erwerb von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten für die in den Nummern 1 und 3 bezeichneten Zwecke,
5. städtebauliche und strukturverbessernde Maßnahmen

nach Gesetzen, Verwaltungsvereinbarungen und Richtlinien des Bundes und des Freistaates Bayern zu Bedingungen oder unter Voraussetzungen zu fördern, die sich von den marktüblichen unterscheiden. Andere Geschäfte kann die Anstalt betreiben, wenn sie der gleichen Aufgabe dienen.

Mit Vertrag vom 06./12.06.1991 hat die Anstalt die Ausreichung und Verwaltung der Mittel für die Förderung des Wohnraum- und Städtebaus des Freistaates Thüringen übernommen. Diese Aufgaben sind schrittweise auf die Thüringer Aufbaubank übergegangen. Der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt verbleibt die Verwaltung der von ihr ausgereichten Mittel.

Die Bayerische Landesbodenkreditanstalt ist auch Bundestreuhandstelle für den Bergarbeiterwohnungsbau.

---

### Aufgaben

**Verwaltungsrat**

Der Verwaltungsrat der Bayern LB, der neben bestimmten Zuständigkeiten im Rahmen des Aufgabenbereichs der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt insbesondere den Jahresabschluss festzustellen hat, setzte sich im Jahr 2004 aus folgenden Mitgliedern zusammen:

Prof. Dr. Kurt Faltlhauser  
Vorsitzender  
Staatsminister  
Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen

Dr. Siegfried Naser  
1. Stellvertretender Vorsitzender  
Geschäftsführender Präsident des  
Sparkassenverbandes Bayern

Dr. Günther Beckstein  
2. Stellvertretender Vorsitzender  
Staatsminister  
Bayerisches Staatsministerium  
des Innern

Hansjörg Christmann  
3. Stellvertretender Vorsitzender  
Landrat des Kreises Dachau  
1. Präsident des  
Sparkassenverbandes Bayern

Josef Deimer  
Oberbürgermeister a. D.  
der Stadt Landshut

Alois Hagl  
Sparkassendirektor  
Vorsitzender des Vorstandes  
der Sparkasse im Landkreis  
Schwandorf

Georg Schmid  
Staatssekretär  
Bayerisches Staatsministerium  
des Innern

Klaus Weigert  
Ministerialdirektor  
Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen

Prof. Hubert Weiler  
Sparkassendirektor  
Vorsitzender des Vorstandes  
der Sparkasse Nürnberg

Dr. Otto Wiesheu  
Staatsminister  
Bayerisches Staatsministerium  
für Wirtschaft, Infrastruktur,  
Verkehr und Technologie

Dem Vorstand der Bayern LB gehörten im Jahr 2004 an:

---

**Vorstand**

Werner Schmidt Vorsitzender	Dr. Peter Kahn Stellvertretender Vorsitzender
Dieter Burgmer	Dr. Gerhard Gribkowsky
Dr. Rudolf Hanisch*	Theo Harnischmacher
Stefan W. Ropers**	Werner Strohmayr (bis 30.06.2004)

Dr. Ralph Schmidt, Bankdirektor mit Generalvollmacht,  
mit Vorstandsaufgaben betraut, seit 01.07.2004

Gerhard Flaig, Bankdirektor mit Generalvollmacht,  
Sprecher der Geschäftsleitung

---

**Geschäftsleitung**

Dr. Ulrich Kühn, Bankdirektor,  
Mitglied der Geschäftsleitung

Heinrich Rinderle, Bankdirektor,  
Mitglied der Geschäftsleitung, ab 01.07.2004

---

\*Dezernent und \*\*Co-Dezernent der Bayerischen Landesboden-  
kreditanstalt gemäß § 24 Abs. 1 der Banksatzung.

# Anhang zum Förderbericht 2004 der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt

## Inhalt

<b>Rechtliche Grundlagen</b>	40
<b>Statistische Auswertungen</b>	
<b>Förderergebnis 2004 im Überblick</b>	
Staatliche Wohnraumförderung	42
Wohnraumförderung im Eigengeschäft	42
<b>Bayerisches Wohnungsbauprogramm</b>	
<b>Eigenwohnraum – Neuschaffung</b>	
Darlehensvolumen und -durchschnitt nach Bewilligungsbereichen	43
Eigentumsformen nach Bewilligungsbereichen	43
Belastung je m <sup>2</sup> Wohnfläche und Monat bei Eigentumsmaßnahmen	43
Darlehensdurchschnitte nach Eigentumsformen	44
Gesamtkosten und Wohnungsgrößen	44
Finanzierung	44
<b>Eigenwohnraum – Erwerb</b>	
Förderung des Erwerbs vorhandener Wohnungen nach Bewilligungsbereichen	44
<b>Mietwohnraum – Einkommensorientierte Förderung</b>	
Aufteilung der objekt- und belegungsabhängigen Förderung nach Bewilligungsbereichen	45
Förderung des Neubaus von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen	45
Förderung des Umbaus von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen	45
Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche und Monat	46
Belegungsbindungen	46
Finanzierung	46
Bauherren	46
<b>Mietwohnraum – Modernisierung</b>	
Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen	46

## Heimplätze

### Landesaltenplan

Förderung des Neubaus von Heimplätzen nach Bewilligungsbereichen	47
Förderung des Umbaus von Heimplätzen nach Bewilligungsbereichen	47
Förderung der Modernisierung von Heimplätzen nach Bewilligungsbereichen	47

### Behindertenplan

Förderung des Neubaus von Heimplätzen nach Bewilligungsbereichen	48
Entwicklung der Finanzierungsanteile	48

## Förderung der Wohnungsmodernisierung

Gesamtförderung in Euro und Anzahl der Wohnungen	49
--	----

## Städtebauförderung

Vorauszahlungen und Zuschüsse in der Bund-Länder-Städtebauförderung	49
Vorauszahlungen und Zuschüsse in der Bayerischen Städtebauförderung	49

## Förderung von Wohnraum für Studierende

Gesamtförderung mit Darlehen	50
------------------------------	----

## Programme der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt

Neubau und Erwerb nach Regierungsbezirk	51
Neubau und Erwerb nach Gebietskategorie	51

## Gesamtübersicht

Verwaltete Darlehen	52
Darlehenszusagen	54

### Wohnraumförderung

Zweites Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.1994 (BGBl. I S. 2137), zuletzt geändert am 19.06.2001 (BGBl. I S. 1149). Das II. WoBauG wurde durch Artikel 2 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376) zum 01.01.2002 außer Kraft gesetzt, gilt jedoch gemäß § 48 des Wohnraumförderungsgesetzes in Teilen weiter.

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert mit Gesetz vom 15.12.2004 (BGBl. I S. 3450).

Verordnung zur Durchführung des Wohnraumförderungsgesetzes (DVWoFG) vom 07.05.2002 (GVBl S. 199, berichtigt S. 228),

Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert am 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346),

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346),

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346),

Wohnraumförderungsbestimmungen 2003 (WFB 2003) vom 11.11.2002 (AllIMBI S. 971),

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern über das Ergänzungsprogramm zur Schaffung von Eigenwohnraum vom 22.01.2003 (StAnz Nr. 5, AllIMBI S. 28), geändert am 27.04.2004 (AllIMBI S. 219),

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern über das Förderprogramm zum Erwerb vorhandenen Wohnraums zur Eigennutzung vom 14.02.2003 (StAnz Nr. 9, AllIMBI S. 61), geändert am 27.04.2004 (AllIMBI S. 220),

Verordnung zur Ausführung des Elften Buchs Sozialgesetzbuch (SGB XI) Soziale Pflegeversicherung – AVPflegeVG – vom 10.01.1995 (GVBl S. 3), zuletzt geändert durch Verordnung vom 10.12.2002 (GVBl S. 925),

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern über Formblätter für die Wohnraumförderung vom 21.03.2003 (AllIMBI S. 139),

Richtlinien für das Bayerische Modernisierungsprogramm (BayModR), Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 25.05.01 (AllIMBI S. 251), geändert am 18.03.2004 (AllIMBI S. 104),

Richtlinien für die Förderung von Wohnraum für Studierende, Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 20.02.2003 (AllIMBI S. 62), geändert am 12.01.2004 (AllIMBI S. 10),

Bayerische Familienheimrichtlinien für die Gewährung von Darlehen an Staatsbedienstete zum Bau oder Erwerb eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung, Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen vom 15.12.1987 (FMBl S. 465), zuletzt geändert am 03.08.2001 (FMBl S. 246),

Richtlinien für die Gewährung von Wohnungsfürsorgemitteln des Freistaates Bayern zur Förderung von Mietwohnungen für Staatsbedienstete, Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen vom 08.05.1973 (FMBl S. 185),

Bürgschaftsrichtlinien vom 05.03.2003 mit Allgemeinen Vertragsbedingungen (AllIMBI S. 74, StAnz Nr. 19, FMBl S. 112),

Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),

Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) vom 23.03.1994 (AllIMBI S. 221).

Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen des Freistaates Bayern zur Förderung des außerschulischen Sports (Sportförderrichtlinien) vom 30.09.1997, zuletzt geändert am 15.12.2004 (StAnz. Nr. 1/2005).

---

**Städtebauförderung**

---

**Sportstättenförderung**

## Förderergebnis 2004 im Überblick

### Staatliche Wohnraumförderung

	Eigen- tums- maß- nahmen	Miet- wohnun- gen	Wohnungen insgesamt			Heimplätze		
			Berichts- jahr	Vorjahr	Ver- ände- rung	Berichts- jahr	Vorjahr	Ver- ände- rung
<b>Vereinbarte Förderung (ab 2003 Förderung nach dem WoFG)</b>								
Normalprogramm (zins- und tilgungsfreie Darlehen)	–	–	–	–	–	1 228	1 373	–145
Tilgungsdarlehen	1 617	1 874	3 491	4 784	–1 293	–	102	–102
<b>Insgesamt*</b>	<b>1 617</b>	<b>1 874</b>	<b>3 491</b>	<b>4 784</b>	<b>–1 293</b>	<b>1 228</b>	<b>1 475</b>	<b>–247</b>

\* Daneben wurden in der vereinbarten Förderung der Erwerb von 115 vorhandenen Wohnungen und die bauliche Anpassung von 361 Wohnungen für Kranke und Schwerbehinderte gefördert.  
Im restlichen Treuhandgeschäft wurden noch 149 Wohnungen und 313 Heimplätze gefördert.

### Wohnraumförderung im Eigengeschäft

	2004	2003	Veränderung
<b>Zinszuschuss- und Gewinnmittelprogramme des Freistaates Bayern</b>			
Erwerb	478	1 208	–730
Modernisierung	5 147	4 615	+532
<b>Zwischensumme</b>	<b>5 625</b>	<b>5 823</b>	<b>–198</b>
<b>Verbilligungsprogramme der Landesbodenkreditanstalt</b>			
Neubau	2 860	4 807	–1 947
Erwerb	1 254	1 249	+5
Modernisierung	42	–	+42
<b>Zwischensumme</b>	<b>4 156</b>	<b>6 056</b>	<b>–1900</b>
<b>Wohnungen insgesamt</b>	<b>9 781</b>	<b>11 879</b>	<b>–2 098</b>

## Bayerisches Wohnungsbauprogramm

### Eigenwohnraum – Neuschaffung

	Geförderte Wohnungen		Darlehen		Darlehens- durchschnitt je Wohnung EUR
	Zahl	%	EUR	%	
München	54	3,3	1 694 900	3,4	31 387
Nürnberg	53	3,3	2 405 400	4,8	45 385
Augsburg	28	1,7	878 500	1,7	31 375
Oberbayern	233	14,4	8 436 500	16,8	36 208
Niederbayern	171	10,6	5 076 100	10,1	29 685
Oberpfalz	100	6,2	2 643 500	5,3	26 435
Oberfranken	260	16,1	8 657 400	17,2	33 298
Mittelfranken	182	11,3	4 722 300	9,4	25 947
Unterfranken	251	15,5	7 917 900	15,8	31 545
Schwaben	285	17,6	7 781 500	15,5	27 304
zusammen	1 617	100,0	50 214 000	100,0	31 054
Nach- und Restbewilligungen			40 400		
			50 254 400		

Darlehensvolumen  
und -durchschnitt  
nach Bewilligungsbereichen

	Wohnungen in Familienheimen		Eigentums- wohnungen		sämtliche Wohnungen Zahl
	Zahl	%	Zahl	%	
München	5	9,3	49	90,7	54
Nürnberg	49	92,5	4	7,5	53
Augsburg	25	89,3	3	10,7	28
Oberbayern	215	92,3	18	7,7	233
Niederbayern	160	93,6	11	6,4	171
Oberpfalz	98	98,0	2	2,0	100
Oberfranken	258	99,2	2	0,8	260
Mittelfranken	178	97,8	4	2,2	182
Unterfranken	236	94,0	15	6,0	251
Schwaben	264	92,6	21	7,4	285
zusammen	1 488	92,0	129	8,0	1 617

Eigentumsformen nach  
Bewilligungsbereichen

EUR	Belastung in %		
	2004	2003	2002
unter 4,50	1,2	1,0	0,7
4,50– 5,49	2,7	1,5	1,0
5,50– 6,49	7,9	4,6	3,6
6,50– 7,49	17,1	13,2	8,0
7,50– 8,49	21,5	18,4	14,4
8,50– 9,49	20,8	21,4	17,6
9,50–10,49	13,1	16,6	17,5
10,50–11,49	8,6	12,3	14,2
11,50–12,49	4,2	5,6	9,5
12,50–13,49	1,6	2,6	5,9
13,50–14,49	0,5	2,0	3,4
14,50 und mehr	0,8	0,8	4,2
	100,0	100,0	100,0

Belastung je m<sup>2</sup> Wohnfläche  
und Monat bei  
Eigentumsmaßnahmen

Bayerisches  
Wohnungsbauprogramm

Darlehensdurchschnitte  
nach Eigentumsformen

	2004 EUR	2003 EUR
Mit Tilgungsdarlehen geförderte		
– Eigentümerwohnungen in Familienheimen	31 078	29 085
– eigengenutzte Eigentumswohnungen	30 778	30 846

Gesamtkosten  
und Wohnungsgrößen

	Gesamtkosten je Wohnung (EUR)	Gesamtkosten je m <sup>2</sup> Wohnfläche (EUR)	Wohnungs- größe (m <sup>2</sup> )
Wohnungen in Familienheimen	254 632 (257 446)	2 059 (2 096)	124 (123)
davon – Einfamilienhäuser	256 037 (259 675)	2 072 (2 113)	124 (123)
– Zweifamilienhäuser	218 032 (210 310)	1 738 (1 731)	125 (122)
Eigentumswohnungen	219 523 (226 792)	2 345 (2 430)	94 ( 93)

Finanzierung

	Familien- heime %	Eigentums- wohnungen %	zusammen %
Fremdmittel			
(Kapitalmarkt- und sonstige Fremdmittel)	63,2	63,5	63,3
Bundes- und Landesmittel	12,1	14,0	12,2
Sonstige Mittel aus öffentlichen Haushalten	0,1	–	0,1
Echte Eigenleistungen	24,4	22,0	24,2
Ersatzeigenleistungen	0,2	0,5	0,2
	100,0	100,0	100,0

**Eigenwohnraum – Erwerb**

Förderung des Erwerbs  
vorhandener Wohnungen nach  
Bewilligungsbereichen

	Wohnungen in Familien- heimen	Eigentums- wohnungen	Wohnungen insgesamt		Tilgungsdarlehen		Darlehens- durchschnitt je Wohnung EUR
			WE	%	EUR	%	
München	–	–	–	–	–	–	–
Nürnberg	1	1	2	1,7	61 800	1,6	30 900
Augsburg	4	7	11	9,6	312 200	7,9	28 382
Oberbayern	15	7	22	19,1	903 800	23,0	41 082
Niederbayern	3	1	4	3,5	120 900	3,1	30 225
Oberpfalz	4	–	4	3,5	110 700	2,8	27 675
Oberfranken	13	3	16	13,9	480 200	12,2	30 013
Mittelfranken	6	3	9	7,8	289 800	7,4	32 200
Unterfranken	18	3	21	18,3	795 300	20,2	37 871
Schwaben	23	3	26	22,6	856 000	21,8	32 923
zusammen	87	28	115	100,0	3 930 700	100,0	34 180

## Mietwohnraum – Einkommens-orientierte Förderung

Gewährt wurden zum Neubau und Umbau	als objektabhängige Förderung Mio. EUR	als belegungsabhängige Förderung Mio. EUR
in München	24,9	37,5
in Nürnberg	5,3	5,7
in Augsburg	1,8	0,7
in Oberbayern	6,7	7,1
in Niederbayern	1,1	0,7
in der Oberpfalz	2,9	1,2
in Oberfranken	1,5	0,5
in Mittelfranken	5,1	3,1
in Unterfranken	1,4	–
in Schwaben	1,0	1,3
<b>zusammen</b>	<b>51,7</b>	<b>57,8</b>

Aufteilung der objekt- und belegungsabhängigen Förderung nach Bewilligungsbereichen

Geförderte Wohnungen	Darlehen EUR	Darlehens- durchschnitt je Wohnung EUR	Gesamtkosten		durch- schnittl. Wohnungs- größe m <sup>2</sup>	durch- schnittl. Miete je m <sup>2</sup> *) EUR	
			je Wohnung EUR	je m <sup>2</sup> Wohn- fläche EUR			
München	763	61 761 900	80 946	133 853	2 035	66	5,59
Nürnberg	167	10 395 100	62 246	133 576	1 898	70	5,17
Augsburg	62	2 576 400	41 555	138 523	2 078	67	5,34
Oberbayern	203	13 249 700	65 269	141 676	2 106	67	4,96
Niederbayern	20	583 200	29 160	93 469	1 319	71	4,30
Oberpfalz	50	1 993 300	39 866	148 740	2 266	66	5,31
Oberfranken	38	748 600	19 700	123 894	2 032	61	4,17
Mittelfranken	132	5 736 100	43 455	128 624	1 878	68	5,33
Unterfranken	12	409 700	34 142	79 442	1 001	79	4,75
Schwaben	38	1 200 800	31 600	131 862	2 487	53	4,26
<b>zusammen</b>	<b>1 485</b>	<b>98 654 800</b>	<b>66 434</b>	<b>133 833</b>	<b>2 012</b>	<b>67</b>	<b>5,32</b>
Nach- und Restbewilligungen		2 091 000					
		100 745 800					

\*) nach Verbilligung durch die Zusatzförderung

Förderung des Neubaus von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen

Geförderte Wohnungen	Darlehen EUR	Darlehens- durchschnitt je Wohnung EUR	Gesamtkosten		durch- schnittl. Wohnungs- größe m <sup>2</sup>	durch- schnittl. Miete je m <sup>2</sup> *) EUR	
			je Wohnung EUR	je m <sup>2</sup> Wohn- fläche EUR			
München	12	601 400	50 117	133 968	2 066	65	5,40
Nürnberg	–	–	–	–	–	–	–
Augsburg	–	–	–	–	–	–	–
Oberbayern	6	291 800	48 633	70 333	1 661	42	4,25
Niederbayern	48	1 166 000	24 292	60 014	824	73	4,87
Oberpfalz	72	2 018 400	28 033	56 837	1 123	51	4,91
Oberfranken	29	699 800	24 131	61 905	1 086	57	3,90
Mittelfranken	41	2 470 300	60 251	140 766	1 786	79	4,81
Unterfranken	45	967 000	21 489	61 818	1 282	48	4,77
Schwaben	6	246 100	41 017	94 424	1 701	56	5,12
<b>zusammen</b>	<b>259</b>	<b>8 460 800</b>	<b>32 667</b>	<b>76 902</b>	<b>1 280</b>	<b>60</b>	<b>4,77</b>
Nach- und Restbewilligungen		308 775					
		8 769 575					

\*) nach Verbilligung durch die Zusatzförderung

Förderung des Umbaus von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen

## Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Miete je m<sup>2</sup> Wohnfläche  
und Monat

EUR	Miete in %	
	2004	2003
unter 3,50	–	0,9
3,50–3,99	3,0	7,6
4,00–4,49	7,9	15,1
4,50–4,99	21,5	16,8
5,00–5,49	28,3	54,0
5,50–5,99	37,0	4,8
6,00–6,49	2,3	0,8
6,50 und mehr	–	–
	100,0	100,0

Belegungsbindungen

u.a. für	2004		2003	
	WE	%	WE	%
junge Ehepaare	86	4,9	163	10,6
kinderreiche Familien	27	1,5	137	8,9
ältere Personen	125	7,2	104	6,8
Schwerbehinderte	109	6,3	58	3,8
inländische Arbeitnehmer bestimmter Wirtschaftsbetriebe	–	–	–	–
allein erziehende Personen	22	1,3	9	0,6
sonstige unzureichend untergebrachte Personen	1 375	78,8	1 062	69,3

Finanzierung

	2004	2003
	%	%
Fremdmittel (Kapitalmarkt- und sonstige Fremdmittel)	22,7	23,9
Bundes- und Landesmittel	49,0	53,6
Sonstige Mittel aus öffentlichen Haushalten	3,9	3,2
Echte Eigenleistungen	23,7	18,9
Ersatzeigenleistungen	0,7	0,4
	100,0	100,0

Bauherren

	Mietwohnungen		Darlehen	
	Zahl	%	EUR	%
Private Bauherren	227	13,0	14 007 800	13,1
Wohnungsunternehmen	846	48,5	50 190 300	46,9
Sonstige Bauherren	611	35,0	40 618 500	37,9
Öffentliche Bauherren	60	3,5	2 299 000	2,1
zusammen	1 744	100,0	107 115 600*)	100,0

\*) ohne Nach- und Restbewilligungen

## Mietwohnraum – Modernisierung

Förderung der Modernisierung  
von Mietwohnungen  
nach Bewilligungsbereichen

	Geförderte Mietwohnungen		Tilgungsdarlehen		Darlehens- durchschnitt je Wohnung EUR
	Zahl	%	EUR	%	
München	–	–	–	–	–
Nürnberg	–	–	–	–	–
Augsburg	–	–	–	–	–
Oberbayern	–	–	–	–	–
Niederbayern	–	–	–	–	–
Oberpfalz	–	–	–	–	–
Oberfranken	82	63,1	1 228 800	66,4	14 985
Mittelfranken	–	–	–	–	–
Unterfranken	–	–	–	–	–
Schwaben	48	36,9	622 400	33,6	12 967
zusammen	130	100,0	1 851 200	100,0	14 240

# Heimplätze

## Landesaltenplan

	Geförderte Heimplätze	Darlehen	Darlehens- durchschnitt je Heimplatz	Gesamtkosten		durch- schnittl. Heimplatz- größe m <sup>2</sup>
	Zahl	EUR	EUR	je Heimplatz EUR	je m <sup>2</sup> Wohn- fläche EUR	
München	42	966 420	23 010	72 180	2 021	36
Nürnberg	–	–	–	–	–	–
Augsburg	–	–	–	–	–	–
Oberbayern	184	4 099 077	22 278	93 803	2 194	43
Niederbayern	125	2 457 560	19 660	91 006	2 123	43
Oberpfalz	62	1 213 460	19 572	93 766	1 996	47
Oberfranken	71	1 568 310	22 089	89 697	2 076	43
Mittelfranken	40	655 608	16 390	85 500	2 002	43
Unterfranken	100	1 879 150	18 792	86 413	1 586	55
Schwaben	243	5 580 692	22 966	91 446	1 754	52
zusammen	867	18 420 277	21 246	90 117	1 928	47

Förderung des **Neubaus**  
von Heimplätzen  
nach Bewilligungsbereichen

	Geförderte Heimplätze	Darlehen	Darlehens- durchschnitt je Heimplatz	Gesamtkosten		durch- schnittl. Heimplatz- größe m <sup>2</sup>
	Zahl	EUR	EUR	je Heimplatz EUR	je m <sup>2</sup> Wohn- fläche EUR	
München	38	525 460	13 828	49 275	1 168	42
Nürnberg	–	–	–	–	–	–
Augsburg	–	–	–	–	–	–
Oberbayern	–	–	–	–	–	–
Niederbayern	15	230 100	15 340	54 142	1 482	37
Oberpfalz	–	–	–	–	–	–
Oberfranken	70	929 555	13 279	73 396	1 852	40
Mittelfranken	27	410 501	15 204	47 291	968	49
Unterfranken	–	–	–	–	–	–
Schwaben	–	–	–	–	–	–
zusammen	150	2 095 616	13 971	60 661	1 457	42

Förderung des **Umbaus**  
von Heimplätzen  
nach Bewilligungsbereichen

	Geförderte Heimplätze	Darlehen	Darlehens- durchschnitt je Heimplatz	Gesamtkosten		durch- schnittl. Heimplatz- größe m <sup>2</sup>
	Zahl	EUR	EUR	je Heimplatz EUR	je m <sup>2</sup> Wohn- fläche EUR	
München	–	–	–	–	–	–
Nürnberg	–	–	–	–	–	–
Augsburg	–	–	–	–	–	–
Oberbayern	–	–	–	–	–	–
Niederbayern	–	–	–	–	–	–
Oberpfalz	–	–	–	–	–	–
Oberfranken	68	952 354	14 005	73 209	2 186	33
Mittelfranken	–	–	–	–	–	–
Unterfranken	–	–	–	–	–	–
Schwaben	9	125 544	13 949	59 233	944	63
zusammen	77	1 077 898	13 999	71 576	1 939	37

Förderung der **Modernisierung**  
von Heimplätzen  
nach Bewilligungsbereichen

Förderung des **Neubaus**  
von Heimplätzen  
nach Bewilligungsbereichen

	Geförderte Heimplätze	Leistungs- freie Darlehen	Tilgungs- darlehen	Darlehens- durch- schnitt je Heimplatz	Zu- schüsse	Zuschuss- durch- schnitt je Heimplatz	Gesamtkosten je Heim- platz	durch- schnittliche Wohn- fläche	durch- schnittliche Heimplatz- größe
	Zahl	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	m <sup>2</sup>
München	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nürnberg	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Augsburg	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oberbayern	72	2 124 104	952 477	42 730	1 904 955	26 458	102 159	2 262	45
Niederbayern	62	2 524 335	405 545	47 256	811 090	13 082	98 673	2 166	46
Oberpfalz	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oberfranken	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mittelfranken	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Unterfranken	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Schwaben	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>zusammen</b>	<b>134</b>	<b>4 648 439</b>	<b>1 358 022</b>	<b>44 824</b>	<b>2 716 045</b>	<b>20 269</b>	<b>100 546</b>	<b>2 217</b>	<b>45</b>
Nachbewilligungen		464 126	1 072 603		2 145 203				
		5 112 565	2 430 625		4 861 248				

Entwicklung der  
Finanzierungsanteile  
**sämtlicher mit Darlehen  
und Zuschüssen  
geförderten Heimplätze**  
in den letzten drei Jahren

	2004 %	2003 %	2002 %
Fremdmittel	31	27	29
Mittel aus öffentlichen Haushalten	52	50	51
davon: Darlehen	29	27	25
Zuschüsse	23	23	26
Eigenleistungen der Träger	17	23	20
	100	100	100

## Förderung der Wohnungsmodernisierung

	<b>Darlehen</b>	<b>Anzahl</b>	
	EUR	Wohnungen	%
München	4 879 130	569	11
Nürnberg	3 968 300	300	6
Augsburg	11 445 000	446	9
Oberbayern	22 500 000	911	18
Niederbayern	9 534 150	291	5
Oberpfalz	7 728 800	244	5
Oberfranken	10 303 100	425	8
Mittelfranken	12 711 300	657	13
Unterfranken	14 792 700	518	10
Schwaben	15 474 000	786	15
<b>zusammen</b>	<b>113 336 480</b>	<b>5 147</b>	<b>100</b>

Gesamtförderung in Euro und Anzahl der Wohnungen nach Bewilligungsbereichen

## Städtebauförderung

Bewilligungsbereich	<b>Vorauszahlungen</b>		<b>Zuschüsse</b>	
	Anzahl	EUR	Anzahl	EUR
Oberbayern	2	27 563,75	12	280 424,73
Niederbayern	–	–	1	121 490,00
Oberpfalz	–	1 788,98	3	49 276,00
Oberfranken	–	–	2	12 694,00
Mittelfranken	–	–	–	–
Unterfranken (mit Würzburg)	1	11 200,00	8	347 908,85
Schwaben	–	–	–	–
<b>zusammen</b>	<b>3</b>	<b>40 552,73</b>	<b>26</b>	<b>811 793,58</b>
darunter die LHS-München	2	27 563,75	6	171 530,22
darunter die Stadt Nürnberg	–	–	–	–
darunter die Stadt Augsburg	–	–	–	–

Bund-Länder-Städtebauförderung/ Vorauszahlungen und Zuschüsse

Bewilligungsbereich	<b>Vorauszahlung</b>		<b>Zuschüsse</b>	
	Anzahl	EUR	Anzahl	EUR
Oberbayern	–	–	13	153 296,37
Niederbayern	–	–	–	–
Oberpfalz	–	6 810,12	9	267 145,00
Oberfranken	–	–	–	–
Mittelfranken	–	–	1	11 145,34
Unterfranken (mit Würzburg)	–	–	1	18 611,00
Schwaben	–	–	–	–
<b>zusammen</b>	<b>–</b>	<b>6 810,12</b>	<b>24</b>	<b>450 197,71</b>
darunter die LHSt München	–	–	–	–
darunter die Stadt Nürnberg	–	–	–	–
darunter die Stadt Augsburg	–	–	–	–

Bayerische Städtebauförderung/ Vorauszahlungen und Zuschüsse

## Förderung von Wohnraum für Studierende

Gesamtförderung  
mit Darlehen

	Studentenwohnplätze Zahl der Heimplätze	Landesmittel EUR	
Würzburg, Schlörstraße 2	120	2 000 000	Umbau
Erlangen, D.-Ruppenstein-Straße	58	1 665 000	Neubau
Regensburg, R.-Schlichtinger-Straße 12	24	630 000	Neubau
Amberg, H.-Fleischmann-Straße	58	580 000	Neubau
Aschaffenburg, Kochstraße 4	53	1 325 000	Neubau
zusammen	313	6 200 000	

## Programme der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt

### Neubau und Erwerb nach Regierungsbezirk

Regierungsbezirk	Neubau*)			Erwerb		
	Bew. Betrag	Gesamtkosten	WE	Bew. Betrag	Gesamtkosten	WE
Oberbayern (inkl. Mchn.)	49 767 700,00	185 229 367,00	638	23 653 000,00	86 056 361,00	361
Niederbayern	16 353 500,00	60 836 843,00	250	6 002 800,00	20 868 404,00	121
Oberpfalz	17 944 400,00	64 732 173,00	256	4 920 400,00	17 288 313,00	104
Oberfranken	22 708 400,00	84 525 994,00	348	5 892 100,00	20 529 168,00	120
Mittelfranken (inkl. Nbg.)	31 266 100,00	113 819 170,18	433	15 389 100,00	54 680 927,00	288
Unterfranken	23 361 800,00	92 681 190,48	358	6 052 200,00	21 751 257,50	123
Schwaben (inkl. Agb.)	49 263 300,00	184 798 699,35	671	28 949 700,00	102 310 874,00	521
	210 665 200,00	786 623 437,01	2 954	90 859 300,00	323 485 304,50	1 638

\*) inkl. Zweiterwerbe im Ergänzungsprogramm

### Neubau und Erwerb nach Gebietskategorie

	Neubau*)		Erwerb	
	EUR	WE	EUR	WE
Gebietskategorie 1	15 561 400,00	201	6 740 000,00	95
Gebietskategorie 2	60 862 900,00	835	40 007 600,00	712
Gebietskategorie 3	65 099 300,00	915	26 913 600,00	492
Gebietskategorie 4	69 141 600,00	1 003	17 198 100,00	339
	210 665 200,00	2 954	90 859 300,00	1 638

\*) inkl. Zweiterwerbe im Ergänzungsprogramm

## Verwaltete Darlehen und Zuschüsse

	Stand 31.12.04		Stand 31.12.03	
	Stck.	Darl.-Reste Mio. EUR	Stck.	Darl.-Reste Mio. EUR
<b>A. Eigengeschäft</b>				
1. Aus dem Gewinnanteil des Freistaates Bayern verbilligte Darlehen	21 452	473,9	22 289	443,2
2. Durch Zinszuschüsse des Freistaates Bayern verbilligte Darlehen:				
2.1 für den landwirtschaftlichen Wohnhausbau	3 637	63,6	4 004	78,6
2.2 im Bayer. Modernisierungsprogramm	3 928	455,7	3 336	384,3
2.3 an die Bank für Haus- und Grundbesitz eG Hausbank München	3	1,0	4	4,1
3. Aus eigenen Mitteln der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt verbilligte Darlehen:				
3.1 im Ergänzungsprogramm zur Schaffung von Eigenwohnraum	10 346	405,4	10 714	427,3
3.2 Neuschaffung, Erwerb und Modernisierung vorhandenen Wohnraumes (Refinanzierung durch KfW)	23 758	1328,4	19 768	998,2
3.3 zur Umschuldung von Förderdarlehen (Bestandssicherung)	5 300	151,8	5 114	136,3
4. Zweckvermögen	42 450	2 365,9	45 258	2 431,7
5. Darlehen zur Wohnungsbauförderung gemäß Treuhandvertrag	294	333,3	342	337,5
6. Abgeschlossene Kreditaktionen	5 657	71,3	6 631	86,3
7. Thüringen				
7.1 verbilligte Darlehen	11 374	840,4	15 057	978,8
7.2 unverbilligte Darlehen	3 431	214,4	1 542	154,4
<b>insgesamt A</b>	<b>131 630</b>	<b>6 705,1</b>	<b>134 059</b>	<b>6 460,7</b>

	Stand 31.12.04		Stand 31.12.03	
	Stck.	Darl.-Reste Mio. EUR	Stck.	Darl.-Reste Mio. EUR
<b>B. Treuhandgeschäft</b>				
1. Öffentliche Baudarlehen (1. Förderungsweg)	25 296	1 915,9	27 131	1 929,7
2. Aufwendungsdarlehen (2. Förderungsweg)	52 306	1 000,3	57 635	1 064,8
3. Baudarlehen (3. Förderungsweg)	47 140	2 382,9	48 420	2 450,4
4. Wohnungsfürsorgedarlehen des Freistaates Bayern	8 179	641,0	8 579	651,1
5. Einmalige und laufende Zuschüsse, insbesondere Aufwendungszuschüsse	6 149	–	7 576	–
6. Treuhanddarlehen Thüringen	16 964	1 039,2	18 120	1 097,7
7. Einmalige und laufende Zuschüsse Thüringen	3 235	–	3 883	–
8. Aufbaudarlehen für den Wohnungsbau	315	1,2	342	1,5
9. Darlehen für den Bergarbeiter- wohnungsbau	64	6,4	74	7,0
10. Darlehen und Vorauszahlungen in der Städtebauförderung	10 672	698,3	12 169	786,9
11. Sonstige Darlehen	<u>11</u>	<u>5,6</u>	<u>12</u>	<u>5,9</u>
<b>insgesamt B</b>	<b><u>170 331</u></b>	<b><u>7 690,8</u></b>	<b><u>183 941</u></b>	<b><u>7 995,0</u></b>
<b>insgesamt A + B</b>	<b><u>301 961</u></b>	<b><u>14 395,9</u></b>	<b><u>318 000</u></b>	<b><u>14 455,7</u></b>

## Darlehenszusagen der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt

### A. EIGENGESCHÄFT

#### 1. Aus dem Gewinnanteil des Freistaates Bayern verbilligte Darlehen

	2004		2003	
	Zahl der Darlehensfälle	EUR	Zahl der Darlehensfälle	EUR
1.1 Erwerbsprogramm – Eigenwohnraumförderung	478	26 558 100	1 208	63 681 600
1.2 Studentenwohnraumförderung	–	–	1	1 025 000
1.3 Sportstättenförderprogramm	172	23 278 053	617	52 559 172
	<b>650</b>	<b>49 836 153</b>	<b>1 826</b>	<b>117 265 772</b>

#### 2. Aus eigenen Mitteln verbilligte Darlehen

2.1 Ergänzungsprogramm zur Schaffung von Eigenwohnraum – Neubau	2 860	205 689 200	4 807	340 324 100
– Zweiterwerb	94	4 976 000	87	4 404 100
2.2 Erwerbsprogramm – Eigenwohnraumförderung	1 160	64 301 200	1 162	60 829 200
2.3 Modernisierungsdarlehen Eigenwohnraum	42	842 800	–	–
2.4 Umschuldung von Förderdarlehen (Bestandssicherung)	857	46 570 860	900	24 914 903
	<b>5 013</b>	<b>322 380 060</b>	<b>6 956</b>	<b>430 472 303</b>

#### 3. Durch Zinszuschüsse des Freistaates Bayern verbilligte Darlehen

3.1 für die Modernisierung von Mietwohnungen	318	113 336 480	286	102 747 602
	<b>318</b>	<b>113 336 480</b>	<b>286</b>	<b>102 747 602</b>

#### 4. Darlehen zur Wohnungsbauförderung gemäß Treuhandvertrag

	2	8 700 000	2	9 200 000
	<b>2</b>	<b>8 700 000</b>	<b>2</b>	<b>9 200 000</b>

**insgesamt A**

	<b>5 983</b>	<b>494 252 693</b>	<b>9 070</b>	<b>659 685 677</b>
--	--------------	--------------------	--------------	--------------------

### B. TREUHANDGESCHÄFT

#### 1. Aufwendungsdarlehen

1.1 Zusatzförderung	12	62 378	26	134 081
---------------------	----	--------	----	---------

#### 2. Bayerisches Wohnungsbauprogramm – leistungsfreie Darlehen

2.1 Normalprogramm – Neubau	55	23 532 842	44	21 328 961
2.2 Normalprogramm – Umbau	11	2 095 616	16	3 538 792
2.3 Normalprogramm – Modernisierung (Erwerb von Belegungsrechten)	6	1 077 898	14	2 448 083
2.4 Bauliche Anpassung für Kranke und Behinderte	361	1 559 912	329	1 408 190
	<b>433</b>	<b>28 266 268</b>	<b>403</b>	<b>28 724 026</b>

#### 3. Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Tilgungsdarlehen

3.1 Neubau	1 613	52 685 025 <sup>3)</sup>	3 154	94 086 519 <sup>3)</sup>
3.2 Umbau	–	–	1	85 896 <sup>3)</sup>
3.3 Erwerb vorhandener Wohnungen	115	3 930 700	109	3 421 660
3.4 Modernisierung (Erwerb von Belegungsrechten)	10	1 851 200	6	1 495 900
3.5 Einkommensorientierte Förderung – Neubau	46	100 745 800	41	85 911 842
3.6 Einkommensorientierte Förderung – Umbau	18	8 769 575	25	15 565 100
3.7 Vermeidung von Zwangsversteigerungen	–	29 000	2	74 500
	<b>1 802</b>	<b>168 011 300</b>	<b>3 338</b>	<b>200 641 417</b>

#### 4. Vorauszahlungen zur Städtebauförderung

	3	47 363	3	166 781
--	---	--------	---	---------

#### 5. Wohnungsfürsorgedarlehen

5.1 Neubau und Erwerb	149	2 564 676	275	10 011 422
5.2 Modernisierung	–	–	1	152 000

#### 6. Darlehen zum Bau von Wohnraum für Studierende

	5	6 200 000	2	13 788 566
--	---	-----------	---	------------

**insgesamt B**

	<b>2 404</b>	<b>205 151 985</b>	<b>4 048</b>	<b>253 618 293</b>
--	--------------	--------------------	--------------	--------------------

**insgesamt A+B**

	<b>8 387</b>	<b>699 404 678</b>	<b>13 118</b>	<b>913 303 970</b>
--	--------------	--------------------	---------------	--------------------

## Mit Darlehen und Zuschüssen geförderte Wohnungen und Heimplätze

2004			2003		
Eigentums- maßnahmen	Mietwoh- nungen	Heim- plätze	Eigentums- maßnahmen	Mietwoh- nungen	Heim- plätze
478	–	–	1 208	–	–
–	–	–	–	–	– <sup>4)</sup>
–	–	–	–	–	–
478	–	–	1 208	–	–
2 860 <sup>1)</sup>	–	–	4 807 <sup>1)</sup>	–	–
94 <sup>1)</sup>	–	–	87 <sup>1)</sup>	–	–
1 160	–	–	1 162	–	–
42	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–
4 156	–	–	6 056	–	–
–	5 147	–	–	4 615	–
–	5 147	–	–	4 615	–
–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–
4 634	5 147	–	7 264	4 615	–
–	–	–	–	–	–
–	–	1 001 <sup>2)</sup>	–	–	943 <sup>2)</sup>
–	–	150 <sup>2)</sup>	–	–	235 <sup>2)</sup>
–	–	77	–	–	195
323	38	–	289	40	–
323	38	1 228	289	40	1 373
1 617	–	– <sup>2)</sup>	3 153	–	94 <sup>2)</sup>
–	–	–	–	–	8 <sup>2)</sup>
115	–	–	109	–	–
–	130	–	–	98	–
–	1 485	–	–	1 153	–
–	259	–	–	380	–
–	–	–	2	–	–
1 732	1 874	–	3 264	1 631	102
–	–	–	–	–	–
149	–	–	274	60	–
–	–	–	–	22	–
–	–	313 <sup>4)</sup>	–	–	238 <sup>4)</sup>
2 204	1 912	1 541	3 827	1 753	1 713

### Anmerkungen

- <sup>1)</sup> Davon wurden 1 397 (2 808) Wohnungen (Neubau) und 94 (87) Wohnungen (Zweiterwerb) zusätzlich im Treuhandgeschäft gefördert.
- <sup>2)</sup> Für die kombinierte Förderung wurden Baukostenzuschüsse in Höhe von EUR 4 861 248,- (EUR 4 623 955,-) eingesetzt.
- <sup>3)</sup> Davon EUR 2 430 625,- (EUR 1.869.135,-) für Heimplätze.
- <sup>4)</sup> Davon wurden – (88) Wohnplätze sowohl durch Treuhandmittel als auch durch Gewinnmittel des Freistaates Bayern gefördert.

Bayerische Landesbodenkreditanstalt  
Kapellenstraße 4, 80333 München  
Briefanschrift: Postfach 20 05 37, 80005 München  
Paketanschrift: Brienner Straße 18, 80333 München  
Telefon: (0 89) 21 71-01, Fax: (0 89) 21 71-2 80 15  
Internet: <http://www.labo-bayern.de>  
E-Mail: [labo@bayernlb.de](mailto:labo@bayernlb.de)

**Bildnachweis:**

Bilder von der Obersten Baubehörde  
im Bayerischen Staatsministerium des Innern:

Dittmann+Dittmann	Titelbild und Seiten 6, 14, 15
WBG Nürnberg	Seite 17
Stefan Hanke, Sinzing	Seite 14
GWG Ingolstadt	Seite 20
Schlude, Ströhle, Stuttgart	Seite 26

Karten vom Bayerischen Landesamt für Statistik  
und Datenverarbeitung, Seiten 13, 19

Herstellung:  
Mediengruppe UNIVERSAL, München

Der Förderbericht wurde auf chlorfrei gebleichtem Papier gedruckt.



