



# Fördern und finanzieren – 2010

Programme und Ergebnisse

Das Förderinstitut der BayernLB

 **Bayern Labo**





Organ der staatlichen Wohnungspolitik

## Bericht über das Geschäftsjahr 2010

Das Förderinstitut der BayernLB



## Auf einen Blick

### Die BayernLabo ...

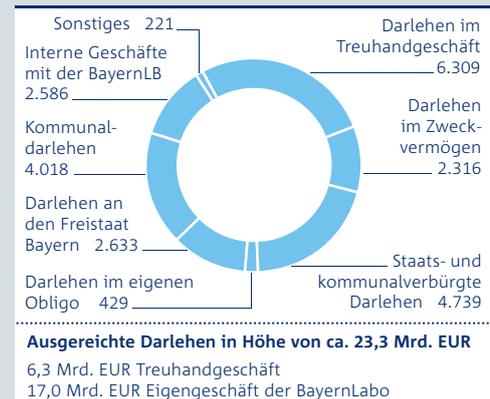
- ... entstand 1884 als Bayerische Landeskulturrentenanstalt und wurde 1949 in Bayerische Landesbodenkreditanstalt umbenannt.
- ... ist eine organisatorisch und wirtschaftlich selbständige, rechtlich unselbständige Anstalt des öffentlichen Rechts innerhalb der BayernLB.
- ... hat als Organ der staatlichen Wohnungspolitik den gesetzlichen Auftrag zur Wohnraum- und Städtebauförderung in Bayern.
- ... betreibt das bayerische Kommunalkreditgeschäft.
- ... refinanziert sich am Kapitalmarkt über Privatplatzierungen und gehört seit Oktober 2007 zum exklusiven Kreis der Emittenten staatlich garantierter Benchmarkanleihen.

### Schlüsselzahlen

	31.12.2010	31.12.2009
<b>Bilanzsumme</b>	21,65 Mrd. EUR	21,25 Mrd. EUR
<b>Eigenmittel</b>	2,27 Mrd. EUR	2,17 Mrd. EUR
<b>Darlehenszusagen</b>	1,91 Mrd. EUR	1,79 Mrd. EUR
<b>Geförderte Wohnungen und Heimplätze ...</b>		
<b>im Eigengeschäft</b>	5.967	8.876
<b>im Treuhandgeschäft</b>	6.306	6.319
<b>Mitarbeiter (Beschäftigungsgrad)</b>	212	226

### Kreditportfolio

Stand: 31.12.2010 in Mio. EUR



### Unsere Geschäftsstruktur

#### Treuhandgeschäft

Förderprogramme, die aus Haushaltsmitteln des Freistaats Bayern finanziert werden:

- Im Bayerischen Wohnungsbauprogramm der Neubau von Mietwohnraum, der Neubau und Erwerb von Eigenwohnraum sowie
- Die Schaffung von Wohnplätzen in Studentenwohnheimen und Heimen für Menschen mit Behinderung

#### Eigengeschäft

Förderprogramme, die über die KfW Bankengruppe und am Kapitalmarkt refinanziert werden:

- Im Bayerischen Modernisierungsprogramm die Modernisierung von Mietwohnraum und stationären Alterspflegeeinrichtungen sowie
- Im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm der Bau und Erwerb von Eigenwohnraum

#### Kommunalgeschäft

Individuell zugeschnittene Kommunalkredite z. B. Festkredite, variable Kredite oder Forward-Kredite

Förderkreditprogramme in Zusammenarbeit mit der KfW und der EIB:

- Im Investkredit Kommunal Bayern – die Finanzierung kommunaler Infrastrukturmaßnahmen
- Im Energiekredit Kommunal Bayern – die Finanzierung der energetischen Sanierung von Schulen, Kinder- und Jugendeinrichtungen

#### Sonderprogramme

werden bei Bedarf aufgelegt, wie z. B.:

- Sportstättenförderprogramm
- Programm zur Förderung baulicher Maßnahmen privater Förderschulen
- Hochwassergeschädigtenprogramm
- Programm zur Förderung von Ersatzneubauten für stationäre Altenpflegeeinrichtungen.

# Vorwort



Dr. Edgar Zoller

Die Erholung der Wirtschaft in Deutschland im Jahr 2010 wirkte sich positiv auf den heimischen Wohnungsimmobiliensektor aus. So stieg die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen und Genehmigungsfreistellungen in Bayern von 35.639 im Jahr 2009 auf 42.430 im Berichtsjahr (+19,1 %). Damit hat sich diese Zahl im zweiten Jahr in Folge nach dem historischen Tiefstand im Jahr 2008 erhöht.

Die Bayerische Landesbodenkreditanstalt (BayernLabo) konnte im Zuge der positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und des historisch niedrigen Zinsniveaus, aber auch dank des Engagements der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ihren Auftrag in der Wohnraumförderung sowie in der Staatskredit- und Kommunalkreditfinanzierung weiterhin auf hohem Niveau erfüllen. Die Öffentlichkeitsarbeit mit umfangreichen Kontakten zu den staatlichen und kommunalen Bewilligungsstellen und Verbänden, die Präsenz auf Immobilienmessen sowie speziell die Förderproduktschulungen in Finanzinstituten haben ihren Anteil zum Erfolg beigetragen.

Das gesamte Zusagevolumen erhöhte sich auf 1.910,4 Mio. Euro, wobei die Wohnraumförderung mit insgesamt 638,1 Mio. Euro weiterhin eine der Hauptsäulen darstellt. Das Treuhandgeschäft konnte von 237,1 Mio. Euro auf 254,9 Mio. Euro gesteigert werden. Im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm (inkl. Sonderprogramm mit zusätzlicher Zinsverbilligung) als dem wichtigsten Eigenmittelprogramm wurden 268,5 Mio. Euro, im Bayerischen Modernisierungsprogramm 76,2 Mio. Euro und als Darlehen im eigenen Obligo 38,5 Mio. Euro zugesagt. Dem Auftrag des Freistaats Bayern entsprechend wurden 7.842 Wohnungen und 2.650 Heimplätze gefördert.

Im Staats- und Kommunalkreditgeschäft als der zweiten Hauptsäule nahm das Zusagevolumen auf beachtliche 1.272,3 Mio. Euro zu. Davon entfielen 559,2 Mio. Euro auf Schuldscheingeschäfte mit dem Freistaat Bayern und 713,1 Mio. Euro auf das Kommunalkreditgeschäft Bayern.

Die BayernLabo profitiert nach einer Entscheidung der EU-Kommission als rechtlich unselbständige, aber wirtschaftlich selbständige Anstalt innerhalb der BayernLB weiterhin von der staatlichen Gewährträgerhaftung: Der Freistaat Bayern haftet für alle von der BayernLabo

aufgenommenen Verbindlichkeiten unbedingt, unbefristet und unwiderruflich. Aufgrund dieses abgeleiteten „AAA“-Ratings kann die BayernLabo auf eine breite Refinanzierungsbasis zurückgreifen, die wiederum dem Fördergeschäft zugute kommt.

Das Refinanzierungsvolumen der BayernLabo am Kapitalmarkt und zusätzliche Globaldarlehen der KfW sowie der Rentenbank umfasste 2010 insgesamt 1.852 Mio. Euro. Außerdem wurde 2010 ein erster Globalvertrag über 100 Mio. Euro mit der Europäischen Investitionsbank (EIB) unterzeichnet.

Die Versorgung der Bevölkerung in Bayern mit preiswertem Wohnraum und die Finanzierung kommunaler Aufgaben stellen auch 2011 ein wichtiges Thema dar. Wir sind uns sicher, dass die BayernLabo ihren Beitrag zur Bewältigung dieser Herausforderungen leisten wird.



Dr. Edgar Zoller

Seit 1. Mai 2011 stellvertretender  
Vorsitzender des Vorstandes  
der Bayerischen Landesbank

# Inhalt

<b>Die Förderprogramme des Freistaates Bayern und der BayernLabo im Überblick</b>	6
<b>Das Förderergebnis 2010 im Überblick</b>	9
<b>Die Förderung des Jahres 2010 im Einzelnen</b>	
bei der Mietwohnraumförderung	13
bei der Eigenwohnraumförderung	18
bei der Förderung von Heimen für Menschen mit Behinderung und Altenpflegeheimen	22
im sonstigen Fördergeschäft	24
<b>Ausblick auf das Fördergeschäft für das Jahr 2011</b>	26
<b>Staats- und Kommunalkreditgeschäft</b>	27
<b>Die Refinanzierung der BayernLabo</b>	32
<b>Die Verwaltungstätigkeit der BayernLabo</b>	33
<b>Geschäftspartner in wirtschaftlichen Schwierigkeiten</b>	38
<b>Allgemeines zur BayernLabo</b>	41
<b>Anhang</b>	45

# Die Förderprogramme 2010 des Freistaates Bayern

## Konditionen

### Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Förderung von Mietwohnraum

Förderung durch ein auf die Dauer von 15 bzw. 25 Jahren mit 0,5 % verzinsliches objektabhängiges Darlehen und ein mit 5,75 % verzinsliches belegungsabhängiges Darlehen, mit dessen Zinsen die Zusatzförderung an die Mieter zur Mietverbilligung finanziert wird. Die Tilgung beträgt – beim belegungsabhängigen Darlehen nach 10 Freijahren – 1 % zzgl. ersparter Zinsen.

Förderung von Eigenwohnraum

Förderung mit auf die Dauer von 15 Jahren mit 0,5 % verzinsliche Darlehen. Die Tilgung beträgt 1 % zzgl. ersparter Zinsen. Hinzu kommen für jedes zum Haushalt rechnende Kind 1.500 EUR Finanzierungszuschuss.

### Bayerisches Modernisierungsprogramm

Förderung von Mietwohnraum und Pflegeplätzen in stationären Altenpflegeeinrichtungen

Förderung mit zinsverbilligten Darlehen. Der günstige KfW-Zinssatz wird dabei durch Mittel der BayernLabo weiter gesenkt. Die Tilgung beträgt 1,5 % zzgl. ersparter Zinsen.

### Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

Förderung von Eigenwohnraum

Förderung mit zinsverbilligten Nachrangdarlehen. Der günstige KfW-Zinssatz wird dabei durch Mittel des Freistaates Bayern und der BayernLabo weiter gesenkt. Die Tilgung beträgt 1 % zzgl. ersparter Zinsen.

### Förderung von Heimen für Menschen mit Behinderung

Förderung von Heimplätzen

Förderung sowohl über leistungsfreie Darlehen und Zuschüsse als auch über Tilgungsdarlehen mit individuell festgelegten Bedingungen.

### Investkredit Kommunal Bayern

Förderung von kommunalen Infrastrukturmaßnahmen

Förderung mit zinsverbilligten Darlehen. Der günstige KfW-Zinssatz wird dabei durch Mittel der BayernLabo um 0,10 % gesenkt.

### Sonstige Fördermaßnahmen

Im Berichtsjahr wurde ebenfalls der Wohnraum für Studierende, sowie die bauliche Anpassung für Menschen mit Behinderung gefördert.

# und der BayernLabo im Überblick

Mittelherkunft	Zielgruppe	Weitere Informationen
Freistaat Bayern	Wohnungsgesellschaften, Kommunen und sonstige Investoren	Seite 14 f.
Freistaat Bayern	Bauherren oder Erwerber innerhalb der gesetzlichen Einkommensgrenzen <sup>1)</sup> (s. Tabelle auf Seite 57)	Seite 20
Zinsgünstige Refinanzierung durch die KfW und weitere Zinsverbilligung durch die BayernLabo	Wohnungsgesellschaften, Heimträger, Kommunen und sonstige Investoren	Seite 16 f.
Zinsgünstige Refinanzierung durch die KfW und weitere Zinsverbilligung durch die BayernLabo und den Freistaat Bayern	Bauherren oder Erwerber innerhalb der gesetzlichen Einkommensgrenzen <sup>1)</sup> (s. Tabelle auf Seite 57)	Seite 21
Freistaat Bayern	Heimträger	Seite 22
Zinsverbilligung durch die BayernLabo und Refinanzierung mit Unterstützung der KfW	Bayerische kommunale Gebietskörperschaften und kommunale Zweckverbände sowie Schulverbände	Seite 29
		Seite 24

<sup>1)</sup> Z.B. konnte bei einem jungen Ehepaar mit einem Kind das Bruttojahreseinkommen aus einem Arbeitsverhältnis bis zu etwa EUR 60.000 betragen, um unter die Einkommensgrenze „Artikel 11 BayWoFG“ zu fallen. Die Einzelfälle wurden nach der sozialen Dringlichkeit ausgewählt.

## Programmübersicht

Der aktuelle Überblick über

- Programme
- Zinssätze
- Antragstellung

kann eingesehen bzw. erfragt werden

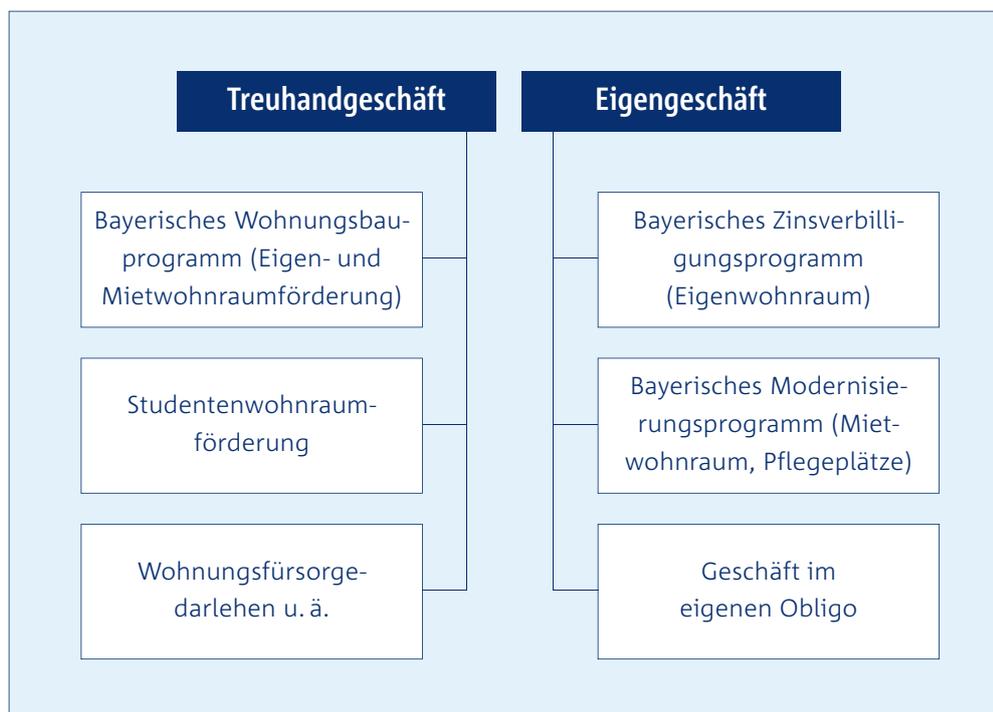
- im Internet unter der Adresse [www.bayernlabo.de](http://www.bayernlabo.de)
- für Eigenwohnraumförderung bei der Bewilligungsstelle der Wohnraumförderung des Landratsamts bzw. der kreisfreien Stadt (ausschlaggebend ist die Lage des Förderobjekts)
- für Mietwohnraumförderung bei der jeweiligen Regierung bzw. der Landeshauptstadt München sowie den Städten Nürnberg und Augsburg,
- 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 Bewilligungsstelle für die Wohnraumförderung (s. o.) zu beantragen. Mit der Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn der Bewilligungsbescheid erteilt wurde oder eine schriftliche Zusage der Bewilligungsstelle über den vorzeitigen Maßnahmenbeginn oder Vertragsabschluss vorliegt. Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch.

# Das Förderergebnis 2010 im Überblick

## Überblick der Förderprogramme

Das Fördergeschäft der BayernLabo in der Wohnraumförderung besteht im Wesentlichen aus der staatlichen Wohnraumförderung (sog. Treuhandgeschäft) sowie aus am Kapitalmarkt refinanzierten und anschließend im Zins verbilligten Darlehen (sog. Eigengeschäft). Je nach Förderzweck existieren hierfür verschiedene Darlehensprogramme:



## Entwicklung der Förderprogramme

Im Treuhandgeschäft wurden Darlehen über insgesamt 254,9 Mio. EUR bewilligt, davon entfielen 221,3 Mio. EUR auf das Bayerische Wohnungsbauprogramm, das 2010 in unveränderter Form abgewickelt wurde. Weitere 34,3 Mio. EUR an Darlehenszusagen entfielen auf die Studentenwohnraumförderung sowie 0,3 Mio. EUR auf Wohnungsfürsorgedarlehen.

Im Bereich der staatlichen Wohnraumförderung (Treuhandgeschäft) konnte damit der Bau von 4.734 Wohnungen und 1.572 Heimplätzen gefördert werden.



**Wohnraumförderung: Betreutes Wohnen**  
**Haimhausen/Landkreis Dachau**  
**Architekten: Schinhart/Höss/Amberg, München**

Im Eigengeschäft, das im Wesentlichen über die KfW refinanziert wird und mit eigenen sowie mit Mittel des Freistaats Bayern zusätzlich im Zins verbilligt wird, konnten insgesamt 352,0 Mio. EUR Darlehen ausgereicht werden. Davon entfielen 268,5 Mio. EUR bzw. 3.758 Wohnungen auf das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm und 76,2 Mio. EUR mit 1.131 Wohnungen bzw. 1.078 Heimplätzen auf das Bayerische Modernisierungsprogramm. Das Neugeschäft im eigenen Obligo umfasste 7,3 Mio. EUR.

Im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm wurde im Juli 2010 bei der Einzelförderung eine bis zum Jahresende befristete weitere Zinsverbilligung eingeführt, um die Möglichkeiten zur Bildung von Eigenwohnraum zu verbessern.



**Wohnraumförderung: Betreutes Wohnen**



**Wohnraumförderung: Betreutes Wohnen**

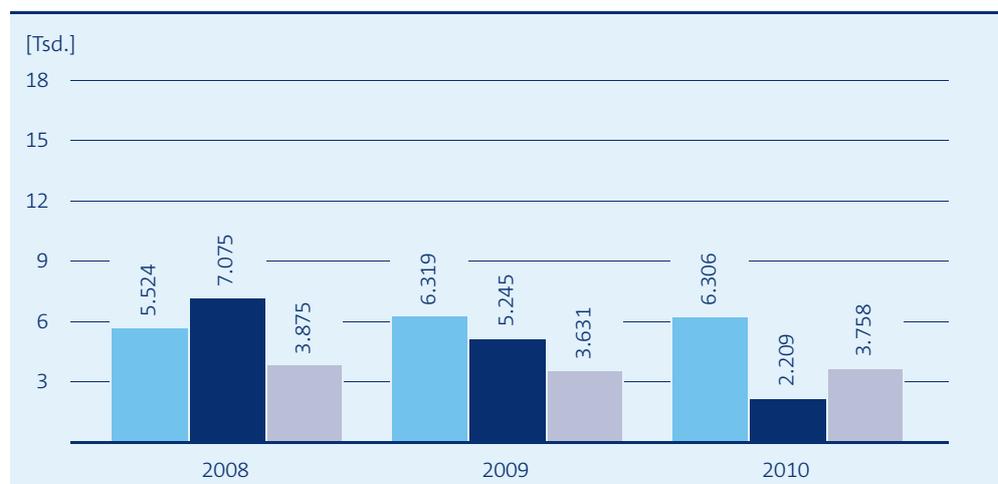
Im Bayerischen Modernisierungsprogramm wirkten sich verschiedene Änderungen, die die KfW bei ihren Programmen vorgenommen hat, aus:

So ist seit dem 01.07.2010 im Programm „Energieeffizient Sanieren“ der Zinssatz in den Programmteilen „Effizienzhaus“ und „Einzelmaßnahmen“ gleich hoch, allerdings wird beim „Effizienzhaus“ ein Tilgungszuschuss von bis zu 12,5 % gewährt. Die im Programm „Wohnraum Modernisieren“ enthaltene Programmvariante „Altersgerecht Umbauen“ wurde zu einem eigenständigen Programm weiterentwickelt.

Zum 31.08.2010 hat die KfW die Förderung von Einzelmaßnahmen im Programm „Energieeffizient Sanieren“ vorübergehend eingestellt. Die in diesem Programm vorgesehenen Einzelmaßnahmen konnten ab diesem Zeitpunkt im Programm „Wohnraum Modernisieren“ mit etwas geringerer Zinsverbilligung gefördert werden. Zum 01.03.2011 wurde von der KfW die Förderung hocheffizienter Einzelmaßnahmen im Programm „Energieeffizient Sanieren“ mit hoher Zinssubvention wieder eingeführt.

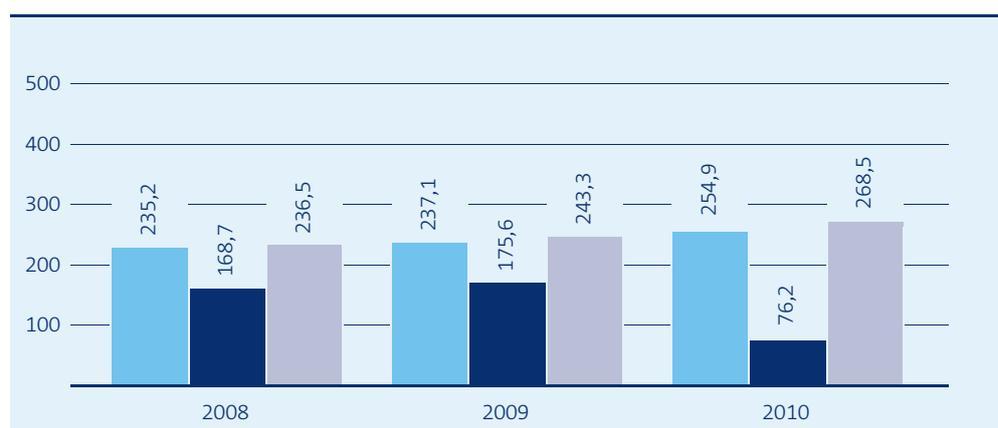
Die nachfolgenden Darstellungen zeigen für die vorangegangenen drei Jahre die im Treuhandgeschäft sowie im zinsverbilligten Eigengeschäft vergebenen Darlehen und geförderten Wohnungen und Heimplätze:

### Geförderte Wohnungen und Heimplätze



- Treuhandgeschäft
- Zinsverbilligung BayernLabo und KfW
- Zinsverbilligung BayernLabo, Freistaat Bayern und KfW

### Darlehen in Mio. EUR



- Treuhandgeschäft
- Zinsverbilligung BayernLabo und KfW
- Zinsverbilligung BayernLabo, Freistaat Bayern und KfW

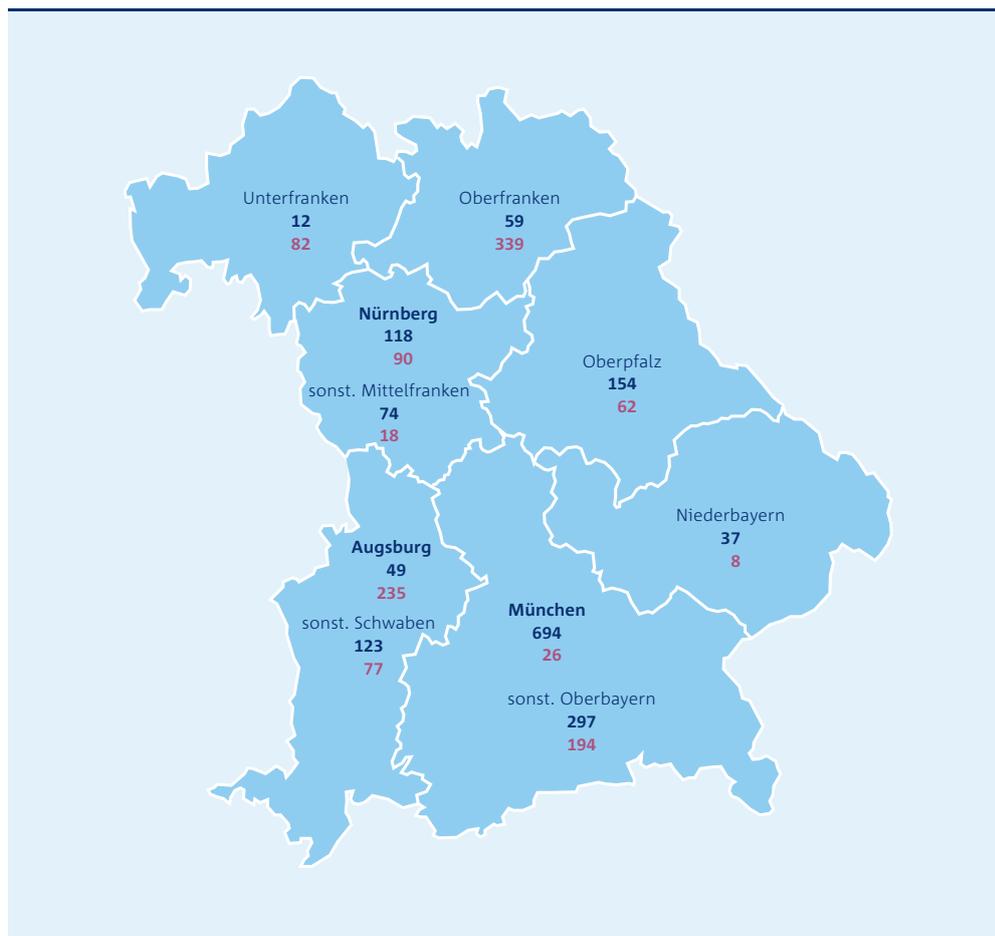
# Die Förderung des Jahres 2010 im Einzelnen

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. 45 ff.).

## Förderung von Mietwohnungen und Genossenschaftswohnungen

Die Finanzierung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern wurde 2010 wie in den Vorjahren im Bayerischen Wohnungsbauprogramm unterstützt. Darüber hinaus wurden im Rahmen des Bayerischen Modernisierungsprogramms zinsverbilligte Kapitalmarktdarlehen vergeben. Insgesamt wurden 2.748 Mietwohnungen gefördert, die sich wie folgt auf die einzelnen Regionen aufteilen:

### Im Jahr 2010 geförderte Mietwohnungen



- Bayerisches Wohnungsbauprogramm
- Bayerisches Modernisierungsprogramm



Wohnraumförderung: Mehrgenerationenwohnen,  
 Eggenfelden, Frühlingsstraße  
 Architekt Manfred Huber, Pfarrkirchen  
 Landschaftsarchitekt Prof. Hermann Brenner, Landshut

Die Aufteilung der Programme sieht folgendermaßen aus:

	2010		2009	
	Wohnungen	Mio. EUR	Wohnungen	Mio. EUR
<b>Bayer. Wohnungsbau- programm</b>				
Neubau	1.483	123,2	1.202	90,2
Gebäude- und Wohnraumänderung	134	8,2	78	4,1
<b>Bayer. Modernisierungs- programm</b>	1.131	48,4	4.859	167,7
	<b>2.748</b>	<b>179,8</b>	<b>6.139</b>	<b>262,0</b>

### Mietwohnungsbau im Bayerischen Wohnungsbauprogramm (Einkommensorientierte Förderung)

Die Förderung von Mietwohnungen besteht aus einer Grundförderung für den Eigentümer (Vermieter) und einer Zusatzförderung für den Mieter.

Mit der Grundförderung durch Darlehen werden Belegungsrechte an Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern begründet, wobei die Miete sich am unteren Rand der örtlichen Erstvermietungsmiete orientieren sollte.

Mit der Zusatzförderung durch Zuschüsse – die die Landratsämter bzw. kreisfreien Städte bewilligen und auszahlen – wird der Mieter von seinen Wohnkosten bis zu der für ihn zumutbaren Miete entlastet.

Die Grundförderung besteht aus einem objektabhängigen und einem belegungsabhängigen Darlehen.

► **Grundförderung mit objektabhängigen und belegungsabhängigen Darlehen**

Das objektabhängige Darlehen wurde im Berichtsjahr mit einem Zinssatz von 0,5 % vergeben und betrug abhängig vom Bewilligungsbereich (Regierungsbezirk oder Städte München, Nürnberg bzw. Augsburg) bei einer 25-jährigen Belegungsbindung bis zu 700 EUR je m<sup>2</sup> geförderter Wohnfläche.

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

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.

Im Rahmen des Modellvorhabens „e% – Energieeffizienter Wohnungsbau“ wurden im Berichtsjahr für zwei Projekte Zuschüsse in Höhe von insgesamt 214.600 EUR (398.100 EUR) gewährt. Mit diesen Modellvorhaben sollen die Möglichkeiten eines sparsameren und effizienteren Umgangs mit Energie im geförderten Wohnungsbau erprobt und ausgewertet werden.

Im Rahmen des Modellvorhabens „IQ Innerstädtische Wohnquartiere“ wurde im Berichtsjahr für ein Projekt ein Zuschuss in Höhe von 140.000 EUR gewährt. Mit diesem Modellvorhaben sollen innerhalb von fünf Jahren Konzepte umgesetzt werden, die beispielhaft veranschaulichen, wie ein familienfreundlicher innerstädtischer Wohnungsbau in Vernetzung mit dem Quartier gestaltet werden kann.

Für etwa ein Drittel der geförderten Wohnungen ist ein Benennungsrecht für Haushalte der Einkommensstufe 1, für die übrigen Wohnungen ist ein allgemeines Belegungsrecht für Haushalte der Einkommensstufen 2 bis 5 zu begründen. Von dieser Belegungsstruktur kann die Bewilligungsstelle in begründeten Einzelfällen abweichen.<sup>1)</sup>



**Wohnraumförderung:  
Modernisierung und  
Aufstockung,  
Pfarrkirchen,  
Adam-Regensburger-Straße  
Architekt Thomas Renner,  
Pfarrkirchen**

<sup>1)</sup> Die Einkommensstufen sind definiert in der Nr. 17.2 der WFB 2008.

Das Förderergebnis stellt sich wie folgt dar:

	2010	2009
objektabhängige Darlehen (in Mio. EUR)	70,2	52,0
belegungsabhängige Darlehen (in Mio. EUR)	61,1	42,2
Darlehen insgesamt (in Mio. EUR)	131,3 *) **)	94,2 *) **)
geförderte Wohnungen (Anzahl)	1.617 *)	1.280 *)

\*) davon 8,2 (4,1) Mio. EUR für den Umbau von 134 (78) Wohnungen;

\*\*\*) einschließlich 6,9 (4,8) Mio. EUR Nach- und Restbewilligungen

Daneben wurden Darlehen von Gemeinden und Gemeindeverbänden in Höhe von 11,5 (11,3) Mio. EUR eingesetzt.

### Das Bayerische Modernisierungsprogramm

Zur Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen und Pflegeplätzen in stationären Altenpflegeeinrichtungen gewährt die BayernLabo mit Unterstützung der KfW Darlehen von bis zu 100 % der förderfähigen Kosten, die von der BayernLabo im Zins weiter verbilligt wurden.

Ziele der Förderung sind

- Erhöhung des Gebrauchswerts von Wohnraum
- Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse
- Anpassung von Wohnraum an die Bedürfnisse älterer Menschen
- Energie- und Wassereinsparung
- CO<sub>2</sub>-Minderung infolge einer Modernisierung
- Erhaltung und Wiederherstellung der städtebaulichen Funktion älterer Wohnviertel
- Sicherstellung einer sozialverträglichen Miete
- Bestimmung des berechtigten Personenkreises durch ein allgemeines Belegungsrecht

Mit den am 1. April 2009 geänderten Förderrichtlinien wurde die Förderung von Mietwohnungen mit einer zehnjährigen Belegungsbindung für den Fall der Neuvermietung verbunden. Danach besteht ein allgemeines Belegungsrecht für Haushalte, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze des Art. 11 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz nicht übersteigt.

Bei der Förderung von Pflegeplätzen müssen die Darlehensempfänger EU-beihilferechtliche Vorgaben hinsichtlich des Umsatzes und der Höhe der erhaltenen Zuschüsse erfüllen. Eine Belegungsbindung ist hier nicht vorgesehen.



**Wohnraumförderung: Modernisierung und Aufstockung, Straubing, Schillerstraße**  
**Architekturbüro Gartner, Straubing**

Die BayernLabo verbilligte im Jahr 2010 die ohnehin schon günstigen Darlehen der KfW in den ersten 10 Jahren um 0,75 % unter die von der KfW im Hausbankenverfahren zugelassenen Endkreditnehmerzinssätze. Unter bestimmten Voraussetzungen kann darüber hinaus bei Förderung energieeffizienter baulicher Maßnahmen ein Tilgungszuschuss gewährt werden.

Nach zehn Jahren wird der Zins an das Kapitalmarktzinsniveau angepasst.

Die Tilgung beträgt nach zwei Freijahren jährlich 1,5 % zuzüglich ersparter Zinsen.

Das Förderergebnis im Bayerischen Modernisierungsprogramm stellt sich wie folgt dar:

	2010		2009	
	Darl.-Volumen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen	Darl.-Volumen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen
Bayerisches Modernisierungsprogramm	48,4	1.131	167,7	4.859

Zusätzlich wurden im Bayerischen Modernisierungsprogramm 1.078 (386) Pflegeplätze in stationären Altenpflegeeinrichtungen mit 27,7 (7,8) Mio. EUR gefördert.

Dieser Rückgang ist im Wesentlichen auf die verschärften Vorschriften der neuen Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) zurückzuführen. Hieraus resultierte eine Investitionszurückhaltung bei Wohnungsunternehmen wegen fehlender Wirtschaftlichkeit von Modernisierungsmaßnahmen; zugleich kam es im Vorfeld dieser regulatorischen Vorgaben zu Vorzieheffekten von Investitionen im Jahr 2009.

## Förderung von Eigenheimen und selbst genutzten Eigentumswohnungen

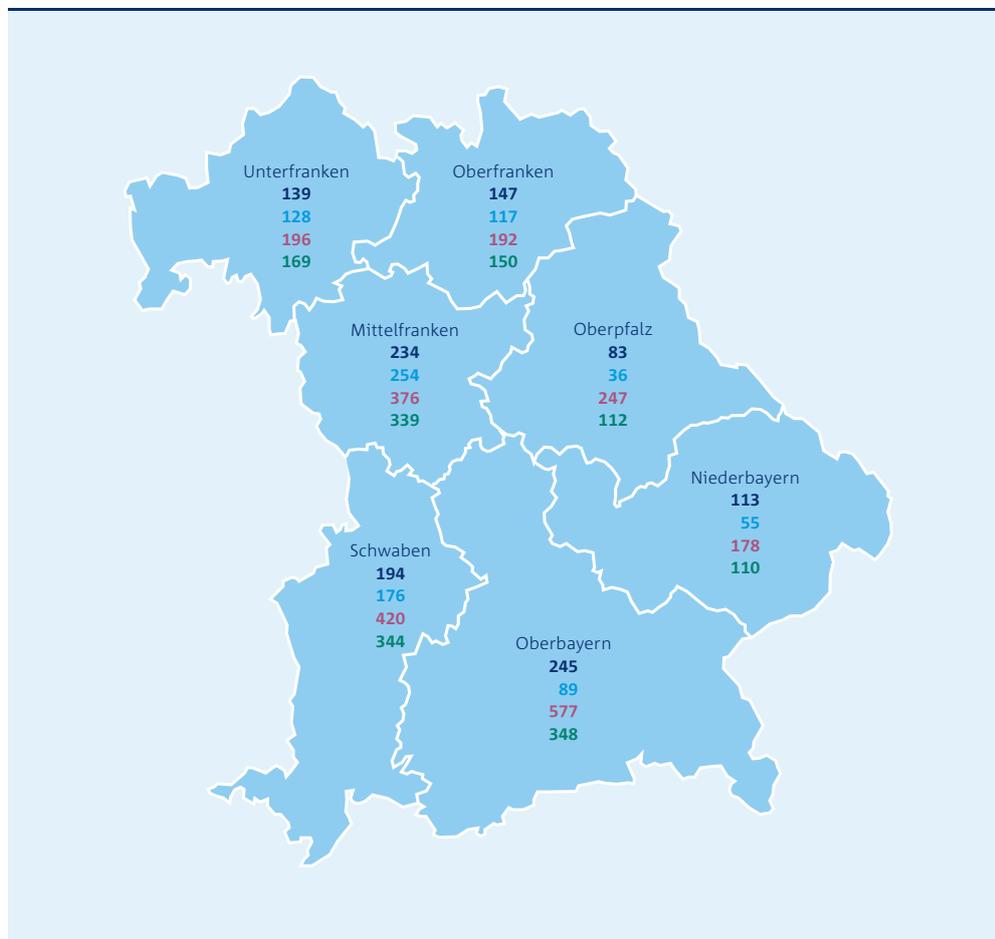
Der Neubau und Ersterwerb bzw. Zweiterwerb von selbst genutzten Wohnungen wurde im Jahr 2010 zum einen im Bayerischen Wohnungsbauprogramm (Treuhandgeschäft), zum anderen im Rahmen des Eigengeschäfts über das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm der BayernLabo gefördert. Die Kosten der Zinsverbilligung im Eigengeschäft tragen der Freistaat Bayern und die BayernLabo.

Damit leistet die BayernLabo jedes Jahr einen erheblichen Beitrag zur Bildung von Wohneigentum in Bayern. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Wohneigentumsförderung der letzten zwei Jahre:

	2010 Wohnungen	2009 Wohnungen
Staatliche Wohnraumförderung (Treuhandgeschäft)		
Neuschaffung	1.155	1.458
Zweiterwerb	855	1.192
Eigengeschäft		
Neuschaffung	2.186	1.967
Zweiterwerb	1.572	1.664

Im Jahr 2010 wurden über die BayernLabo 342,1 (348,7) Mio. EUR an Darlehen zum Neubau bzw. Zweiterwerb von Eigenwohnraum vergeben, womit insgesamt 4.001 (3.913) Eigentumsmaßnahmen im Freistaat Bayern gefördert werden konnten. Davon entfallen 1.991 auf eine ausschließliche Förderung durch das Eigengeschäft und 243 auf eine alleinige Treuhandförderung. Die verbleibenden 1.767 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:



- Staatliche Wohnraumförderung – Neuschaffung
- Eigengeschäft – Neuschaffung
- Staatliche Wohnraumförderung – Erwerb
- Eigengeschäft – Erwerb



Augsburg, Herrenbach I, Experimenteller Wohnungsbau  
Architekten: Büning+Kerschbaum, München

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

**Für die Dauer  
von 15 Jahren  
besonders  
zinsgünstiges  
Darlehen**

Im Berichtsjahr wird mit einem Darlehen und einem einmaligen Zuschuss für Haushalte mit Kindern gefördert. Die Fördermittel sind in der Höhe zu bewilligen, die zur Erzielung einer dauerhaft tragbaren Belastung erforderlich ist. Der Zinssatz beträgt für die ersten 15 Jahre der Laufzeit 0,5 % jährlich.

Das Darlehen beträgt beim Bau und Ersterwerb bis zu 30 % und beim Zweiterwerb bis zu 35 % der förderfähigen Kosten.

Als kinderfreundliche Komponente erhalten Haushalte mit Kindern im Sinne des Einkommensteuerrechts zusätzlich zu den Darlehen einen Zuschuss in Höhe von 1.500 EUR je Kind. Das Gleiche gilt, wenn die Geburt eines oder mehrerer Kinder aufgrund einer bestehenden Schwangerschaft zum Zeitpunkt der Förderentscheidung zu erwarten ist. In 2010 wurden für Kinder Zuschüsse in Höhe von 5,6 Mio. EUR gewährt.

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

	2010		2009	
	Darl.-Volumen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen	Darl.-Volumen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen
Neubau	45,4	1.155	62,5	1.458
Erwerb	28,1	855	42,9	1.192
insgesamt	<b>73,5</b>	<b>2.010</b>	<b>105,4</b>	<b>2.650</b>

## Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum

Die BayernLabo förderte im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm mit Unterstützung des Freistaats Bayern und der KfW den Neubau und Erwerb von Eigenwohnraum in der Form von Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern (nur die für den Antragsteller vorgesehene Wohnung) und Eigentumswohnungen. Dabei galten die auch im Bayerischen Wohnungsbauprogramm (Seite 57) maßgeblichen Einkommensgrenzen. Die Darlehen aus dem Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm wurden wie die staatlichen Baudarlehen im nachrangigen Bereich besichert. Wegen des daraus resultierenden höheren Beleihungsrisikos sind die Darlehen staatlich verbürgt.

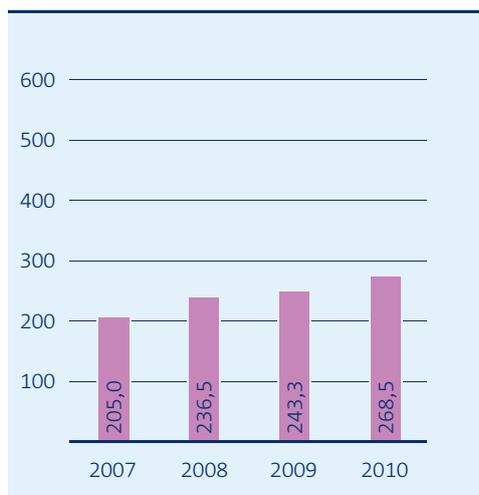
Unter Einhaltung eines Höchstbetrages von 100.000 EUR hat die BayernLabo Darlehen bis zu 30 % der Gesamtkosten der geförderten Maßnahmen gewährt.

Dabei wurden die aus dem Wohneigentumsprogramm der KfW refinanzierten Darlehen in den ersten 10 Jahren aus Mitteln des Freistaates Bayern und der BayernLabo unter die von der KfW im Hausbankenverfahren zugelassenen Endkreditnehmersätze verbilligt. Bei der Einzelförderung (ohne zusätzliches staatliches Baudarlehen) wurde der Endkreditnehmerzinssatz gegenüber der Kombiförderung (zur Finanzierung wurde gleichzeitig auch ein zunächst zinsverbilligtes Darlehen aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm eingesetzt) um mindestens weitere 0,50 %-Punkte verbilligt.

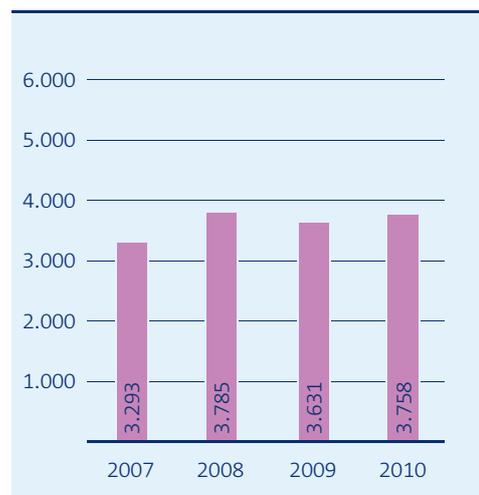
Aufgrund einer Umschichtung von Zinsverbilligungsmitteln der BayernLabo, die wegen des Rückgangs der Zusagen im Bayerischen Modernisierungsprogramm frei wurden, konnten die Zinssätze in der Einzelförderung in der zweiten Jahreshälfte 2010 sogar um mehr als 1,00 %-Punkte gegenüber der Kombiförderung verbilligt werden.

Im Rahmen des Zinsverbilligungsprogramms stellt sich das Förderergebnis seit 2007 wie folgt dar:

**Darlehensvolumen in Mio. EUR**



**Anzahl Wohnungen**



■ Zinsverbilligungsprogramm



**Wohnraumförderung: Wohnanlage für Senioren,  
Ingolstadt, Nürnberger Straße  
Architekten Beyer+Dier, Ingolstadt**

## **Heime für Menschen mit Behinderung und Altenpflegeheime**

Für die Förderung der Heime für Menschen mit Behinderung wurden 2010 neben leistungsfreien Darlehen, die nach Ablauf einer vertraglichen Belegungsbindung erlassen werden, auch Tilgungsdarlehen und Zuschüsse bereitgestellt. Die Höhe der Förderung wurde dabei individuell für jeden Einzelfall bestimmt und hing u. a. auch von der Ausstattung des Heimplatzes ab.

Zur Förderung von Behindertenwohnheimen wurden im Jahr 2010 6,7 (8,0) Mio. EUR an Darlehen und 15,7 (21,5) Mio. EUR an Zuschüssen zugesagt, womit der Bau von insgesamt 344 (485) Heimplätzen unterstützt werden konnte.

Im Einzelnen stellt sich das Förderergebnis wie folgt dar:

	2010		2009	
	Mio. EUR	Heimplätze	Mio. EUR	Heimplätze
Darlehen im Behindertenplan				
für den Neubau	5,1	127	5,1	107
für den Umbau	1,6	37	2,9	113
<b>Darlehen insgesamt</b>	<b>6,7 *)</b>	<b>164</b>	<b>8,0 *)</b>	<b>220</b>
Zuschüsse – kombinierte Förderung	6,6		5,5	
Zuschüsse – alleinige Förderung	8,1	169	3,6	85
Zuschüsse – Konjunkturpaket	1,0	11	12,4	180
<b>Zuschüsse insgesamt</b>	<b>15,7</b>	<b>180</b>	<b>21,5</b>	<b>265</b>
<b>Heimplätze insgesamt</b>		<b>344</b>		<b>485</b>

\*) davon 5,8 (6,0) Mio. EUR leistungsfreie Baudarlehen und 0,9 (2,0) Mio. EUR Tilgungsdarlehen

Neben den Förderdarlehen und den Zuschüssen wurden für die geförderten Heimplätze aus öffentlichen Haushalten weitere Darlehen in Höhe von 0,1 (0,9) Mio. EUR sowie Zuschüsse von 2,3 (1,5) Mio. EUR eingesetzt. Diese zusätzliche Förderung betrug im Durchschnitt 14.480 (10.735) EUR je Heimplatz.

Zur Finanzierung der 164 Heimplätze in Heimen für Menschen mit Behinderung wurden 78 % Mittel aus öffentlichen Haushalten – davon 34 % Darlehen und 44 % Zuschüsse – Kapitalmarktdarlehen und sonstige Fremdmittel (Aktion Mensch, ARD-Fernsehlotterie „Ein Platz an der Sonne“ usw.) von 5 %, sowie Eigenleistungen der Träger von 17 % eingesetzt.

#### Heimplätze für Menschen mit Behinderung



■ Neu-/Umbau von Heimen für Menschen mit Behinderung

## Sonstige Fördermaßnahmen

### 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. Gefördert wurde 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.

Aus Restmitteln wurden im Bund-Länder-Programm 2 (5) Zuschüsse in Höhe von 0,03 (0,5) Mio. EUR und im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm 2 (6) Zuschüsse von 0,1 (0,1) Mio. EUR ausgereicht.

Die Aufteilung der Förderung auf die Bewilligungsbereiche ergibt sich aus den Tabellen im statistischen Teil (s. S. 56).

### Förderung von Wohnraum für Studierende

Im Berichtsjahr sind 34,3 (21,3) Mio. EUR Darlehen des Freistaates Bayern bewilligt worden. Die Darlehen sind zunächst zins- und tilgungsfrei. Mit diesen Mitteln wurden der Neu- und Umbau von 1.228 (889) Wohnplätzen für Studierende gefördert.

### Bauliche Anpassung für Menschen mit Behinderung

Im Berichtsjahr wurden leistungsfreie Baudarlehen in Höhe von 8,7 (8,1) Mio. EUR zur baulichen Anpassung von 1.107 (1.015) Wohnungen ausgereicht. Betroffen waren 102 (173) Mietwohnungen und 1.005 (842) selbst genutzte Wohnungen.

### Bestandssicherung

Aufgrund des niedrigen Zinsniveaus kam es vor allem bei Aufwendungsdarlehen auch im Berichtsjahr zu vorzeitigen Darlehensrückzahlungen vor Beginn der verzinslichen Rückzahlungsphase.

Um diesen rückzahlungsbereiten Darlehensnehmern die Inanspruchnahme eines günstigeren Marktinzinses zu ermöglichen, hat die BayernLabo die Fortführung des Kredites im eigenen Obligo zu günstigen Zinssätzen angeboten.

Im Jahr 2010 wurden Darlehen von 31,2 (19,6) Mio. EUR umgeschuldet.



Sanierung Egon-Wiberg-Haus, München  
 Studentenstadt Freimann  
 Architekt: Christoph Maas, München



Regensburg, Pommernstraße.  
 Experimenteller Wohnungsbau  
 Architekten: Büning+Kerschbaum, München

### Neugeschäft im eigenen Obligo

Die BayernLabo hat im Berichtsjahr neue Darlehen im eigenen Obligo in Höhe von 7,3 (9,2) Mio. EUR zugesagt. Damit wurden Darlehen der BayernLB zum Konditionsbindungsende umgeschuldet, die diese zur Mitfinanzierung von der BayernLabo geförderter Objekte gewährt hat. Die BayernLabo trägt damit zur langfristigen Sicherung kostengünstiger Mieten dieser belegungsgebundenen Wohnungen bei.



Straubing, Paul-Münc-Straße  
 Experimenteller Wohnungsbau  
 Architekten: wwa wöhr heugenhauser, München

# Ausblick auf das Fördergeschäft für das Jahr 2011

Für die Förderung von Miet- und Eigenwohnraum stellt der Freistaat Bayern für das Jahr 2011 Fördermittel von rund 205 Mio. EUR (Vj. 215 Mio. EUR) im Bayerischen Wohnungsbauprogramm bereit. Ein Schwerpunkt der Förderung liegt 2011 wie in den Vorjahren verstärkt in der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Mehrfamilienhäusern, insbesondere in Ballungsgebieten; dabei sollen auch besondere Wohnformen berücksichtigt werden. Die Förderung der Wohnungseigentumsbildung durch Neubau und Erwerb aus dem Bestand wird fortgesetzt. Sowohl bei Miet- als auch bei Eigenwohnraum werden Maßnahmen bevorzugt gefördert, die kein neues Bauland erfordern. Ergänzend hierzu wird in der Eigenwohnraumförderung das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm fortgeführt.

Für das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm und das Bayerische Modernisierungsprogramm stellt die BayernLabo im Jahr 2011 bis zu 20 Mio. EUR Zinsverbilligungsmittel bereit und leistet damit einen besonderen Beitrag im Rahmen ihres öffentlichen Auftrages. Mit diesen Mitteln können voraussichtlich Jahreskontingente von 265 Mio. EUR im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm (Zinsverbilligung durch Freistaat Bayern und BayernLabo) und von 100 Mio. EUR im Bayerischen Modernisierungsprogramm (Zinsverbilligung nur durch BayernLabo) aufgelegt werden. Im Bayerischen Modernisierungsprogramm wird der Zinssatz für das Kontingent 2011 in den ersten 10 Jahren gegenüber dem KfW-Programmszins um 1,25 % (2010 noch 0,75 %) verbilligt, so dass sich die Attraktivität dieses Programms weiter erhöht.



## Staats- und Kommunalkreditgeschäft

Mit einem Anteil an der Bilanzsumme von 31 % stellt das bayerische Staats- und Kommunalkreditgeschäft sowie das Förderkreditgeschäft mit bayerischen Kommunen ein bedeutsames Betätigungsfeld der BayernLabo dar.

Rechtsgrundlage für das Engagement der BayernLabo ist auf Basis der sog. „Verständigung II“ mit der EU-Kommission Art. 20 Abs. 2 des Gesetzes über die Bayerische Landesbank (BayLBG), der die Finanzierung bayerischer Gebietskörperschaften und öffentlich-rechtlicher Zweckverbände vorsieht.

Ziel und Selbstverständnis der BayernLabo ist es dabei stets, im Rahmen ihres öffentlichen Auftrags gem. Art. 2 Abs. 2 BayLBG den Freistaat Bayern und seine kommunalen Gebietskörperschaften bei der Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben zu unterstützen.

Diesen öffentlichen Auftrag setzt die BayernLabo in enger Zusammenarbeit mit den kommunalen Spitzenverbänden und Ministerien in Bayern konsequent um.

Aufgrund der Garantie des Freistaats Bayern kann sich die BayernLabo am Geld- und Kapitalmarkt zu sehr günstigen Konditionen refinanzieren. Dieser Refinanzierungsvorteil führt zu entsprechend günstigen Konditionen im Staats- und Kommunalkreditgeschäft.

## Kommunalkreditgeschäft

Seit 2006 unterstützt die BayernLabo die bayerischen Gebietskörperschaften und öffentlich-rechtlichen Zweckverbände bei der Finanzierung ihrer Projekte. Sie tut dies mit fundierter Beratung und durch die optimale Kombination aus attraktiven Kommunalkrediten und kommunalen Förderkrediten sowie PPP-Endfinanzierungen mit kommunaler Haftungsübernahme.

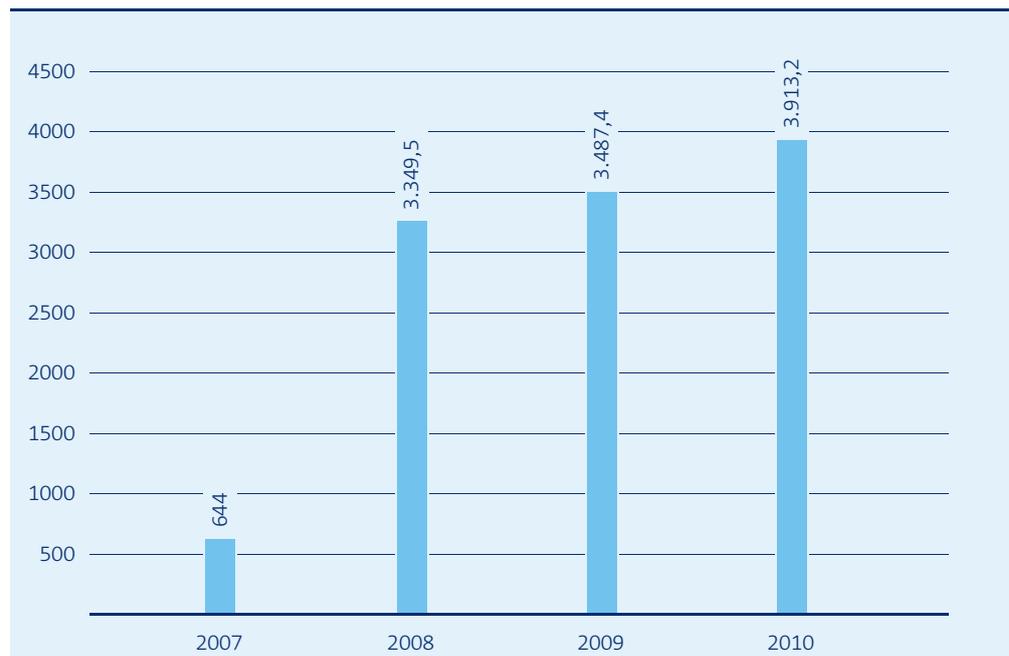
Mit einem Finanzierungsvolumen von insgesamt rd. 4,0 Mrd. EUR und einem Marktanteil von rd. 22 % ist die BayernLabo in Bayern Marktführer in diesem Segment.

## Kommunalkredit

Die BayernLabo bietet kommunalen Gebietskörperschaften und Zweckverbänden vielfältige Produkte für kommunale Finanzierungen und Investitionen. Innerhalb des Kommunalhaushaltes können je nach Bedarf individuelle Lösungen unter anderem aus folgenden Alternativen gewählt werden:

- zur kurzfristigen Sicherung der Liquidität bzw. zur Zwischenfinanzierung stellt die BayernLabo flexible Kassenkredite auf Euribor-Basis zur Verfügung.
- bei mittel- und langfristigen Kommunaldarlehen bieten wir die Wahl zwischen Fest-, Raten- oder Annuitätendarlehen mit variabler Verzinsung oder Festzinsvereinbarung bis zu 30 Jahren.
- für Kommunalkredite, deren Zinsbindungen in den kommenden Jahren auslaufen, können mit einem Forward-Darlehen Konditionen auf Basis der heutigen Marktbedingungen gesichert werden.

**Volumen Bayerisches Kommunalkreditgeschäft in den letzten vier Jahren (in Mio. EUR)**



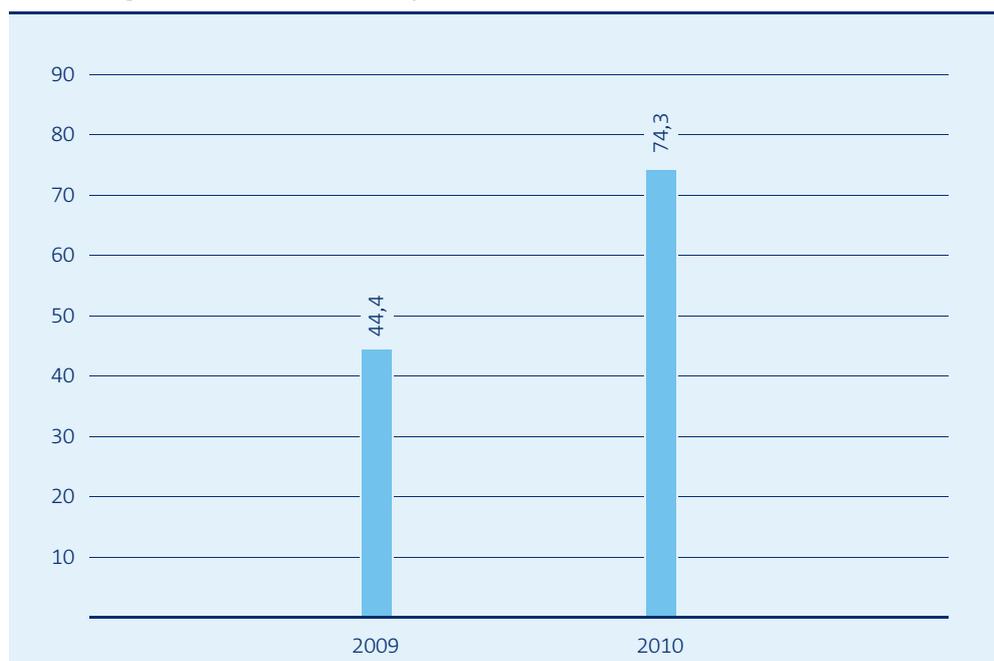
## Kommunaler Förderkredit in Zusammenarbeit mit der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und der Europäischen Investitionsbank (EIB)

Seit April 2009 bietet die BayernLabo bayerischen Kommunen, kommunalen Zweckverbänden sowie deren rechtlich unselbständigen Eigenbetrieben und bayerischen Schulverbänden nach dem BaySchFG mit ihrem Förderkredit „Investkredit Kommunal Bayern“ in Zusammenarbeit mit der KfW zinsverbilligte Kredite für eine Vielzahl ihrer Investitionen im Infrastrukturbereich an.

Im Rahmen dieses Programms steht bayerischen Kommunen derzeit ein Förderrahmen in Höhe von 150 Mio. EUR zur Verfügung, der per 31. Dezember 2010 mit 118,7 Mio. EUR belegt war. Die Zinssätze des „KfW-Investitionskredit Kommunen“ werden von der BayernLabo um weitere 10 Basispunkte vergünstigt.

Der Schwerpunkt der geförderten Investitionen lag im Jahr 2010 beim Neubau und der Sanierung von Schulen, Kindertagesstätten, der Modernisierung von Rathäusern, Bau- und Betriebshöfen sowie der Stadt- und Dorfentwicklung.

**Ausreichung Investkredit Kommunal Bayern (in Mio. EUR)**



Darüber hinaus hat die BayernLabo für den gleichen Kundenkreis in Zusammenarbeit mit der EIB in den Bereichen Umweltschutz, Energie, Forschung, Bildung und Gesundheit die Möglichkeit zur Aufnahme von zinsgünstigen Förderdarlehen geschaffen.

## PPP-Finanzierungen und Finanzierungsberatung

Die BayernLabo hat PPP-Finanzierungen in Höhe von insgesamt rd. 47 Mio. EUR ausgereicht. Die Struktur der Finanzierungen ist dabei auf eine Haftungsübernahme durch Gebietskörperschaften und öffentliche Zweckverbände ausgerichtet.

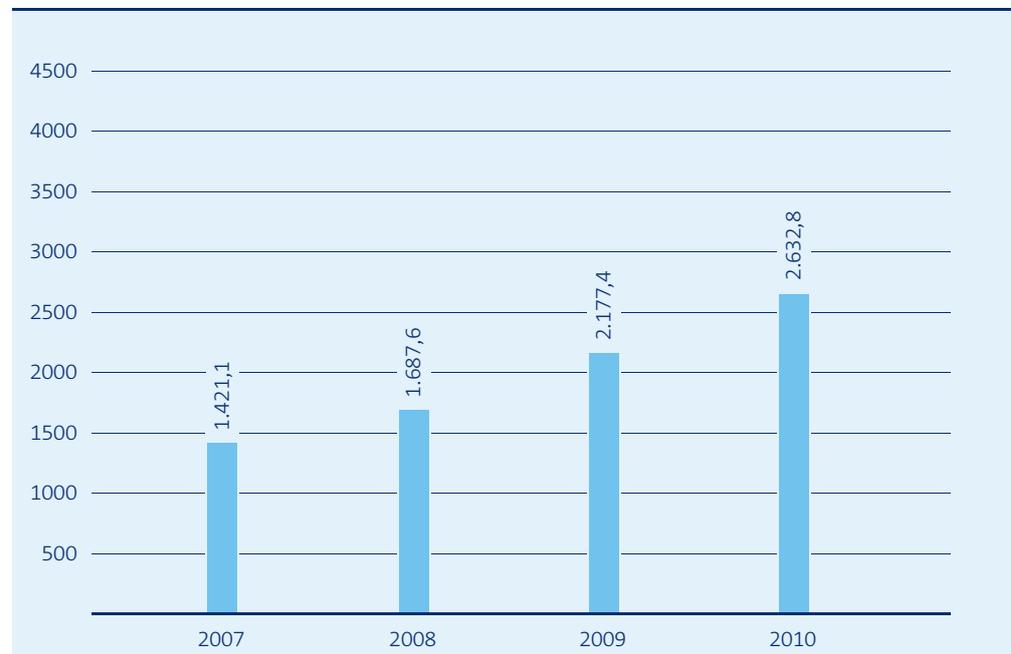
Im Rahmen der Finanzierungsberatung bietet die BayernLabo an, Kreditportfolien hinsichtlich Optimierungsmöglichkeiten mithilfe des Einsatzes von Produkten der BayernLabo zu analysieren.

- Zinssicherung künftiger Konditionenanpassungen mit Forward-Krediten
- Vorzeitige Konditionenanpassung zur Zinskostenverbilligung
- Gleichmäßige Steuerung der Zinsanpassungstermine

## Staatskreditgeschäft

Des Weiteren steht die BayernLabo dem Freistaat Bayern ergänzend neben der BayernLB als Hausbank zur Seite. In diesem Kontext hat die BayernLabo insgesamt Schuldschein-darlehen an den Freistaat Bayern in Höhe von 2,63 Mrd. EUR ausgereicht. Das Neugeschäft im Jahr 2010 belief sich auf 560 Mio. EUR.

Volumen im Staatskreditgeschäft in den letzten vier Jahren (in Mio. EUR)



## Ausblick

Abhängig vom jeweiligen Finanzierungsbedarf beabsichtigt die BayernLabo das Schuldscheingeschäft mit dem Freistaat Bayern sowie das Kommunalkreditgeschäft mit bayerischen Gebietskörperschaften und öffentlichen Zweckverbänden weiter kontinuierlich auszubauen.

Die Finanzlage und die erwartete Investitionstätigkeit der bayerischen Kommunen stellen sich aus Sicht der BayernLabo dabei jedoch je nach örtlicher Wirtschaftsstruktur, sehr differenziert dar.

Insofern ist eine zuverlässige Vorhersage zur Entwicklung der Nachfragesituation im Staats- und Kommunalkreditgeschäft letztlich nur schwer möglich.

Neben der Refinanzierung über den Kapitalmarkt plant die BayernLabo im Kommunalkreditgeschäft u. a. die KfW-Refinanzierungsmöglichkeiten im kurzfristigen Bereich weiter auszubauen.

Für das bei der KfW refinanzierte Programm „Investkredit Kommunal Bayern“ steht für das Jahr 2011 ein weiteres Kontingent in Höhe von 80 Mio. Euro zur Verfügung. Ab dem II. Quartal 2011 bietet die BayernLabo mit dem „Energiekredit Kommunal Bayern“ ein neues Förderprogramm mit einem Kontingent in Höhe von zunächst 20 Mio. Euro an, das Kommunen die Möglichkeit bietet, Schulen, Kinder- und Jugendeinrichtungen zinsgünstig energetisch zu sanieren. Dabei werden die Zinssätze des KfW-Programms „Energieeffizient Sanieren Kommunen“ weiter vergünstigt.

Die BayernLabo hat 2010 mit der Europäischen Investitionsbank (EIB) erstmals einen Globalvertrag über 100 Mio. EUR abgeschlossen, um bei kommunalen Investitionsmaßnahmen in den Bereichen Umweltschutz, Energie; Forschung, Bildung und Gesundheit ab 2011 zinsgünstige Mittel der EIB in die Finanzierung ihrer Förderdarlehen einbinden zu können.

Die BayernLabo wird auch künftig im engen Austausch mit Ministerien und kommunalen Spitzenverbänden und mit Blick auf den akuten kommunalen Finanzierungsbedarf weitere Förderkreditmöglichkeiten prüfen. Es ist geplant unter Berücksichtigung der finanziellen und rechtlichen Rahmenbedingungen den Förderkreditanteil in der Kommunalfinanzierung behutsam auszubauen.

## Die Refinanzierung der BayernLabo

Im Treuhandgeschäft wurden öffentliche Mittel im Namen und auf Rechnung des Staates (Freistaaten Bayern und Thüringen) eingesetzt, sodass keine Refinanzierung am Kapitalmarkt notwendig ist.

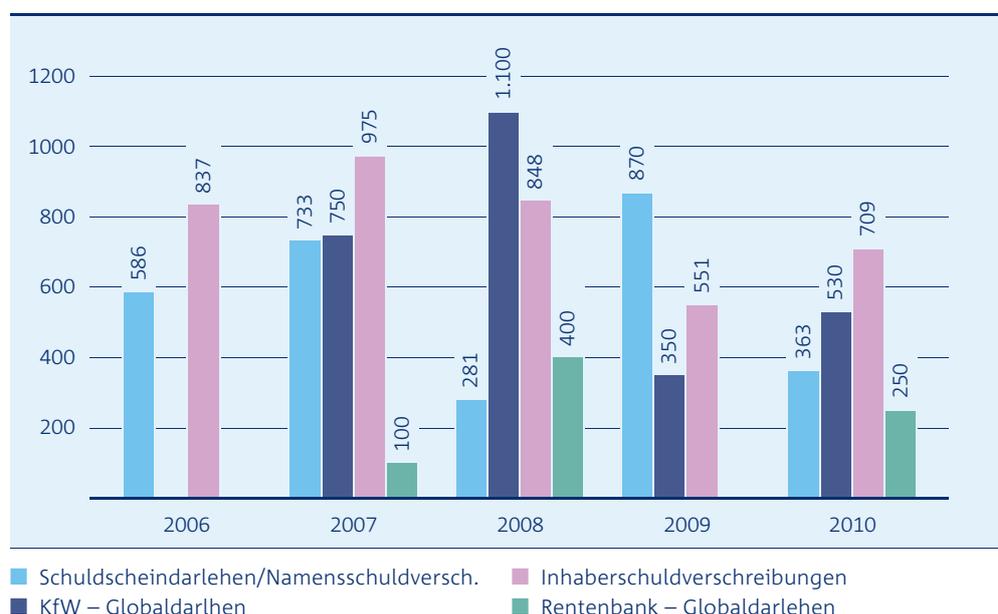
Im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm, im Bayerischen Modernisierungsprogramm und im Programm Investkredit Kommunal Bayern finanziert die BayernLabo ihr Neugeschäft über KfW-Globalverträge im jeweiligen KfW-Förderprogramm. Das Volumen dieser Globalverträge orientiert sich an den Zusagen der BayernLabo in den bayerischen Förderprogrammen.

Mit KfW und Rentenbank schließt die BayernLabo auch Globalverträge über „allgemeine Refinanzierungsmittel“ ab, die sie zur Finanzierung der Prolongation älterer Förderprogramme, deren Zinsbindung ausgelaufen ist, für Finanzierungen im eigenen Obligo und für das Kommunalkreditgeschäft einsetzt. Soweit der BayernLabo aus einer KfW- oder Rentenbank-Refinanzierung ein Vorteil entsteht, gibt sie diesen im Rahmen ihres Förderauftrages an ihre Endkreditnehmer weiter.

Im Jahr 2010 hat die BayernLabo einen ersten Globalvertrag über 100 Mio. EUR mit der EIB unterzeichnet, aus dem Ziehungen ab dem Jahr 2011 geplant sind.

Bei ihrer Refinanzierung am Kapitalmarkt profitiert die BayernLabo nach einer Entscheidung der EU-Kommission als rechtlich unselbständige, aber wirtschaftlich selbständige Anstalt innerhalb der BayernLB weiterhin von der staatlichen Gewährträgerhaftung: Der Freistaat Bayern haftet für alle von der BayernLabo aufgenommenen Verbindlichkeiten unbeding, unbefristet und unwiderruflich. Daraus leitet sich das „AAA“-Rating von Standard & Poor's ab und es gilt die Solva-o-Regelung, wonach Kreditinstitute bei Investitionen in Schuldtitel der BayernLabo diese weder mit Eigenkapital unterlegen noch auf Großkreditgrenzen anrechnen müssen. Aufbauend darauf kann die BayernLabo auf eine breite Investorenbasis zurückgreifen.

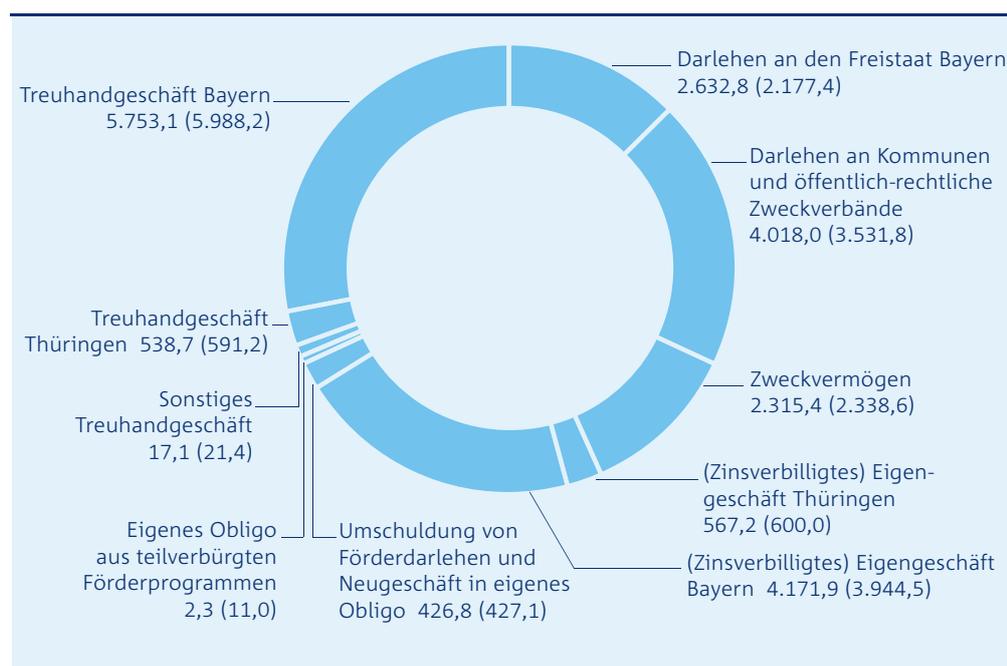
**Die Refinanzierung der BayernLabo in den Jahren 2006 bis 2010 stellte sich wie folgt dar:**



# Die Verwaltungstätigkeit der BayernLabo

Zum 31.12.2010 verwaltete die BayernLabo ca. 242.000 Konten mit einem Darlehensvolumen von ca. 20,4 (19,6) Mrd. EUR, das sich wie folgt aufteilt:

## Darlehensreste in Mio. EUR in den einzelnen Bereichen (Vorjahreszahlen in Klammern)



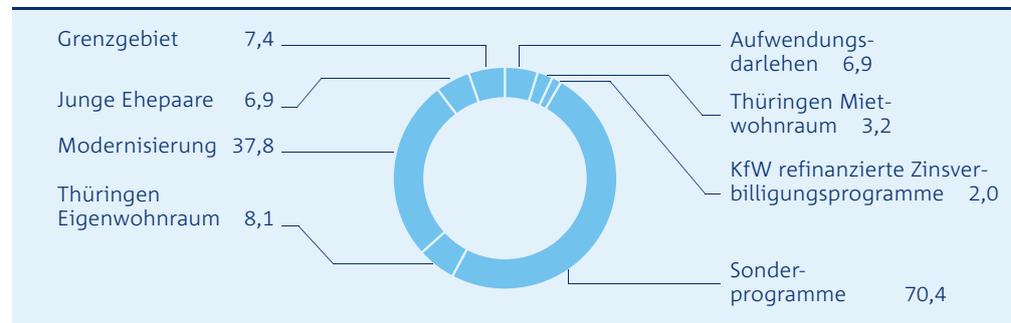
## Zinsanpassung

Die Sicherung ihres Darlehensbestandes bei auslaufenden Konditionsbindungen hat für die BayernLabo im Zuge von Neuverkonditionierungen einen großen Stellenwert. Im Jahr 2010 waren hiervon die mit eigenen Mitteln bisher verbilligten Labo-Sonderprogramme sowie das Eigengeschäft Thüringen besonders betroffen.

Eine attraktive Konditionengestaltung führte im Berichtsjahr dazu, dass bei Zinsbindungsende Darlehen mit einem Darlehensrest von 146,4 (157,6) Mio. EUR gehalten werden konnten. Dies entspricht im bayerischen Geschäft einer Quote von ca. 71,5 % (73,7 %) der zur Zinsanpassung anstehenden Darlehen. Im thüringischen Geschäft waren dies 62,0 % (61,6 %).

Im Einzelnen teilte sich die Konditionsanpassung wie folgt auf:

#### Zinsanpassung in Mio. EUR



#### In der Verwaltung werden folgende Darlehensarten betreut:

- Öffentliche Baudarlehen, Familienzusatzdarlehen (1. Förderungsweg)
- Aufwendungsdarlehen (2. Förderungsweg)
- Staatliche Baudarlehen im 3. Förderungsweg
- Nicht-öffentliche Baudarlehen
- Wohnungsfürsorgedarlehen
- Darlehen „Junge Ehepaare“
- Grenzlanddarlehen
- Modernisierungsdarlehen
- Darlehen im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm
- Darlehen aus dem Ergänzungsprogramm zur Schaffung von Eigenwohnraum
- Darlehen aus dem Förderprogramm zum Erwerb vorhandenen Wohnraums zur Eigennutzung
- Aufbaudarlehen
- Darlehen für Studenten- und Jugendheime
- Darlehen für landwirtschaftlichen Wohnungsbau
- Sportstättenförderung

Je nach Darlehensart sind dabei in der Verwaltung besondere (Förder-)vorschriften zu beachten.

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

In 1.706 (1.644) 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 Fördervorschriften erforderlichen Feststellungen getroffen, bevor die Schuldübernahme genehmigt oder die Mithaftentlassung ausgesprochen werden konnte. Beim Eigentumswechsel öffentlich geförderter Eigenheime 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.

In 57 (68) Fällen wurde beim Verkauf geförderter Objekte Übertragungen der gewährten Wohnungsbauförderungsmittel auf neue Objekte der bisherigen Darlehensnehmer zugestimmt.

## **Aufwendungsdarlehen**

Im Jahre 2010 begann bei 3.697 (3.254) 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 bzw. Leistungen nach § 7 Abs. 1 des Wohngeldgesetzes erhalten; die Zinssenkung ist auf die Dauer der Lastenzuschuss- bzw. Leistungsgewährung zu beschränken. Nach den über die jeweilige Wohngeldbehörde eingereichten Anträgen wurden die Zinsen in 12 (11) Fällen auf 0 % gesenkt; daneben wurde die Zinssenkung auf 0 % bei Aufwendungsdarlehen, die in den Jahren 1988 bis 2009 in die Rückzahlungsphase kamen, in 44 (37) Fällen verlängert;
- bei Mietwohnungen ein Darlehensnehmer sich in einer wirtschaftlichen Notlage befindet und die Zinsforderung zu einer Existenzgefährdung führen würde. In diesem Zusammenhang wurden 2010 keine Zinssenkungen ausgesprochen.

Bei 3 (2) für Eigentumsmaßnahmen gewährten Aufwendungsdarlehen wurde im Zusammenhang mit der vorzeitigen Darlehensrückzahlung bzw. bei Verständigung der Darlehensnehmer über den Beginn der Rückzahlungsphase bekannt, dass das geförderte Objekt bestimmungswidrig vermietet ist.

## **Staatliche Baudarlehen im Dritten Förderungsweg (Eigenwohnraumförderung mit 15-jähriger Zweckbindung)**

Im Regelfall wird nach 15 Jahren aufgrund der bei der Ausreichung geltenden Förderbestimmungen bei diesen Darlehen der Zins von 0,00 % p.a. auf 7,00 % p.a. vertraglich erhöht. Nur wenn der Darlehensnehmer nachweist (Bestätigung der Kreisverwaltungs-

behörde), dass er die Einkommensgrenze weiter einhält, wird die Zinslosigkeit um 3 Jahre verlängert. Nach 3 Jahren wird wieder geprüft. Wird dann die Einhaltung der Einkommensgrenze nochmals nachgewiesen, wird der Zins für weitere 3 Jahre nicht erhoben. Wird mit einer Folgebescheinigung der Kreisverwaltungsbehörde nachgewiesen, dass die Einkommensgrenze weiterhin eingehalten ist und die Belastung bei Zinsanhebung für den Darlehensnehmer nicht tragbar wäre, verlängert sich die Zinssenkung um weitere 5 Jahre. Nach max. 11 Jahren wird der Zins dann auf 7,00 % p.a. erhöht. Die Zinssenkung setzt die Eigennutzung des geförderten Objektes voraus.

Im Berichtsjahr erhöhte sich bei den ersten bisher zinslosen Darlehen vertragsgemäß der Zinssatz von 0,00 % p.a. auf 7,00 % p.a. Die Zahl dieser Fälle wird ab 2014 stark ansteigen.

Die ersten Erfahrungen zeigen, dass die Darlehen von den Darlehensnehmern zurückgezahlt werden, wenn keine Fortführung der Zinsvergünstigung möglich ist. Die Rückflussmittel dienen der Refinanzierung der neuen staatlichen Wohnungsbauprogramme.

## **Darlehen für Studenten- und Jugendheime**

Bei den bestimmungsgemäß belegten Studentenheimen wurden für die hierfür gewährten leistungsfreien Darlehen Kapitalnachlässe in Höhe von jährlich 2 % bzw. 4 % gewährt. Bei den für die Jugendheime gewährten leistungsfreien Darlehen wurden Kapitalnachlässe von 4 % eingeräumt. Insgesamt wurden bei 302 (303) Darlehen Nachlässe von 9,6 (9,4) Mio. EUR gewährt, nachdem eine Überprüfung die ordnungsgemäße Belegung der Heime ergeben hat.

## **Sonstige Verwaltungstätigkeit**

Im Berichtsjahr wurde die Zustimmung zur Umschuldung vorrangiger Darlehen in 4.166 (5.206) Fällen erteilt. Zum Teil ergaben sich die Umschuldungen wegen des Auslaufs der Bindungsfrist für die Darlehenskonditionen; zum anderen Teil haben die Bauherren von sich aus versucht, durch Umschuldung den Kapitaldienst zu senken.

Außerdem wurden 4.124 (4.605) Pfandfreigaben und sonstige Grundbucheklärungen abgegeben.

Infolge planmäßiger und außerplanmäßiger Rückzahlungen wurden 11.788 (13.137) Löschungsbewilligungen und 1.637 (1.814) Erklärungen über die Abtretung von Grundpfandrechten erteilt.

Aufgrund von Ertragsverbesserungen wurden bei 334 (430) Objekten die Jahresleistungen für öffentliche Baudarlehen entsprechend angehoben. Dadurch ergaben sich Mehrleistungen an Zinsen und Tilgung von jährlich 0,7 (0,6) Mio. EUR. Überprüft wurden insgesamt 1.789 (1.617) Fälle. Ferner wurden bei 1.293 Thüringer Modernisierungsdarlehen nach planmäßiger Tilgung der Hälfte des geschuldeten Darlehens der laufende Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 % auf 0,25 % halbiert. Diese Einsparung wurde durch Anhebung der Zinsen um 0,25 % ausgeglichen.

In 445 (528) Fällen wurde die Auszahlung von Aufwendungs- und Modernisierungszuschüssen sowie Aufwendungsdarlehen aufgrund von Verstößen gegen die Förderungsvorschriften oder auf Wunsch der Zuschuss-/Darlehensnehmer eingestellt.

In 2.819 (3.547) Fällen wurden Stundungen für Darlehensleistungen und gekündigte Beträge genehmigt. Der recht deutliche Rückgang der Stundungen von fälligen Leistungen ist auf die Verbesserung der wirtschaftlichen Situation zurückzuführen.

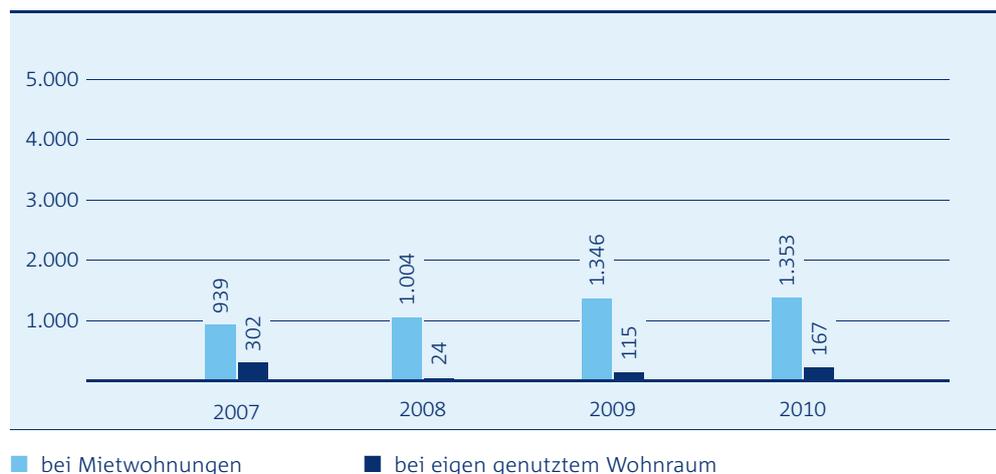
363 (516) Darlehen wurden aufgrund von Verstößen gegen den Darlehensvertrag bzw. das Schuldbekenntnis sowie bei massiven Leistungsrückständen und bei Zwangsversteigerungen der geförderten Objekte gekündigt.

Bei Darlehensgewährungen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms bis einschließlich des Jahres 2007 kann bei Geburt eines Kindes innerhalb von 10 Jahren nach dem Bezug der geförderten Wohnung in Neubau- und Erwerbsfällen je nach dem Jahr der Bewilligung jeweils bis zu 5.000 EUR des geschuldeten Darlehens in einen Zuschuss umgewandelt und damit de facto erlassen werden. Im Berichtsjahr wurden 414 (607) Nachlässe für nachgeborene Kinder i. H. v. 2,0 (3,0) Mio EUR gewährt.

## Wegfall der Wohnungsbindungen

Von den außerordentlichen Vollrückzahlungen von öffentlichen Baudarlehen sind im Berichtsjahr insgesamt 3.478 (1.698) Wohnungen betroffen. Dabei handelt es sich um 2.905 (823) Mietwohnungen und 573 (875) von Eigentümern genutzte Wohnungen. Während bei den eigen genutzten Wohnungen die Bindungen sofort wegfielen, werden die Mietwohnungen erst zum 31. Dezember 2020 von den Belegungs- und Mietbindungen frei, soweit nicht die Voraussetzungen gem. Art. 16 Abs. 1 des Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes für ein früheres Bindungsende vorliegen.

### Wegfall der Wohnungsbindung innerhalb der letzten vier Jahre aufgrund planmäßigen Darlehensauslaufs



Außerdem wurden wegen außerordentlicher Rückzahlung öffentlicher Baudarlehen 692 (794) Wohnplätze und aufgrund planmäßigen Auslaufs 117 (22) Wohnplätze von den Bindungen frei.

# Geschäftspartner in wirtschaftlichen Schwierigkeiten

Die Ursachen für die Zahlungsschwierigkeiten unserer Geschäftspartner liegen in der Eigenheimförderung häufig in den Wechselfällen des Lebens wie Scheidung, Krankheit und Arbeitslosigkeit. Für die geringe Zahl wirtschaftlicher Schieflagen im Geschosswohnungsbau waren jeweils investorenspezifische Gründe maßgebend.

## Intensivbetreuung

Kreditengagements in wirtschaftlichen Schwierigkeiten und damit erhöhten Ausfallrisiken unterliegen im Rahmen einer Intensivbetreuung einer besonderen Beobachtung nach klar definierten Kriterien. Das Hauptaugenmerk der Intensivbetreuung richtet sich auf individuelle Maßnahmen, die die Geschäftspartner finanziell stabilisieren und die Zahlungsfähigkeit wieder herstellen sollen. Hierzu werden gemeinsam mit den Geschäftspartnern Sanierungsstrategien entwickelt, die es ihnen ermöglichen sollen, ihre wirtschaftlichen Probleme zu überwinden. Dabei kann auch es notwendig sein, die geförderten Immobilien zu veräußern.

## Sicherheitenverwertung und Ausfallstatistik

Wenn sich die wirtschaftliche Lage der Geschäftspartner nicht bessert, und/oder ein Notverkauf der Immobilie scheitert, bleibt als letzte Möglichkeit nur die Verwertung der geförderten Einheit im Wege der Zwangsversteigerung. Aufgrund geringer Nachfrage waren im Berichtsjahr bei Zwangsversteigerungen – wie auch bei Notverkäufen – zu meist deutliche Preisabschläge hinzunehmen.



Schwabach, Konrad-Adenauer-Straße  
Experimenteller Wohnungsbau  
Architekten Rößner und Waldmann, Erlangen



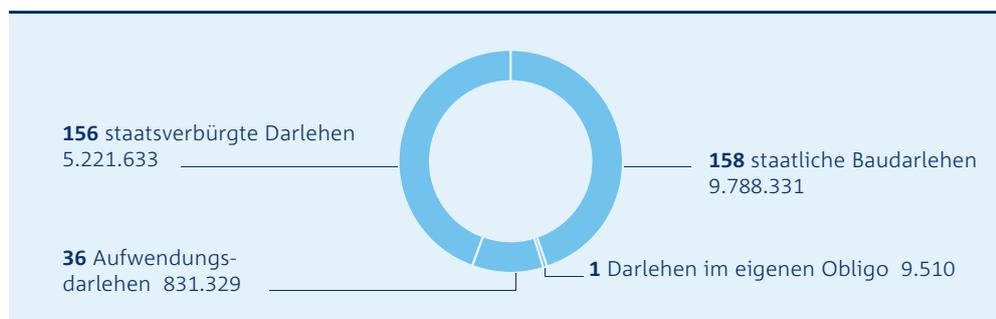
Würzburg, Ludwigkai  
Experimenteller Wohnungsbau  
Architekten GKP Architekten, Würzburg

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

Überhang aus 2009		887 Fälle
Zugang 2010		<u>318 Fälle</u>
		1.205 Fälle
Einsteigerungen 2010		
– durch Dritte	158 Fälle	
– durch die BayernLabo	– Fälle	
Aufhebung des Verfahrens	<u>155 Fälle</u>	<u>313 Fälle</u>
Am 31.12.2010 noch in Bearbeitung		892 Fälle

Im Zusammenhang mit Zwangsversteigerungen und den Notverkäufen sind im Jahr 2010 Ausfälle in Höhe von insgesamt 15.850.803 (15.121.416) EUR für 351 (341) Darlehen entstanden, die sich wie folgt aufgliedern:

#### Ausfälle in EUR



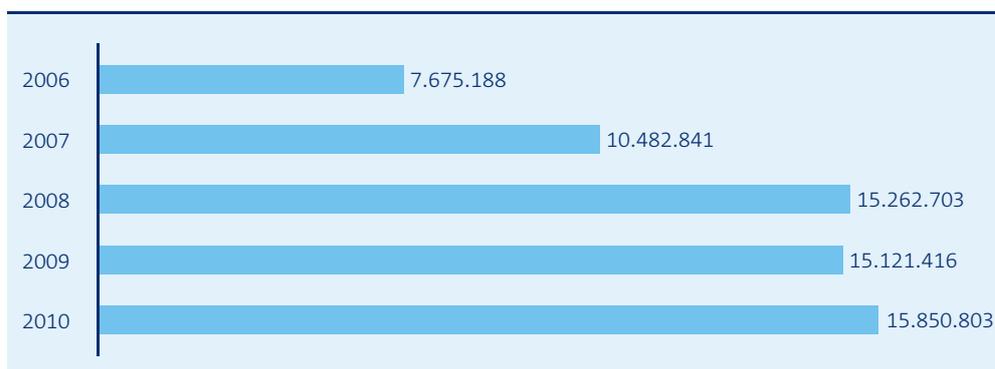
Die 351 (341) Darlehen beziehen sich auf 254 (245) Objekte, davon 224 (207) Eigenheime und 27 (33) Eigentumswohnungen sowie 3 (5) Objekte mit insgesamt 211 (83) Mietwohnungen.

Noch größere Ausfälle konnten durch erfolgreiche Sanierungsbemühungen, Interessenwerbung für die Einsteigerung der geförderten Objekte und Notverkäufe (147 Fälle, Vorjahr 112 Fälle) vor Zwangsversteigerung vermieden werden.

Gemessen an dem in der Wohnraumförderung insgesamt ausgereichten Darlehensbestand von rd. 12,3 Mrd. EUR beläuft sich die Ausfallquote trotz der nachrangigen Sicherheitenpositionen der BayernLabo auf lediglich 0,13 %.

Es bleibt abzuwarten, ob die insgesamt positive wirtschaftliche Entwicklung zu einem Rückgang der Forderungsausfälle führen wird.

## Entwicklung der Ausfallsumme in EUR<sup>1)</sup>



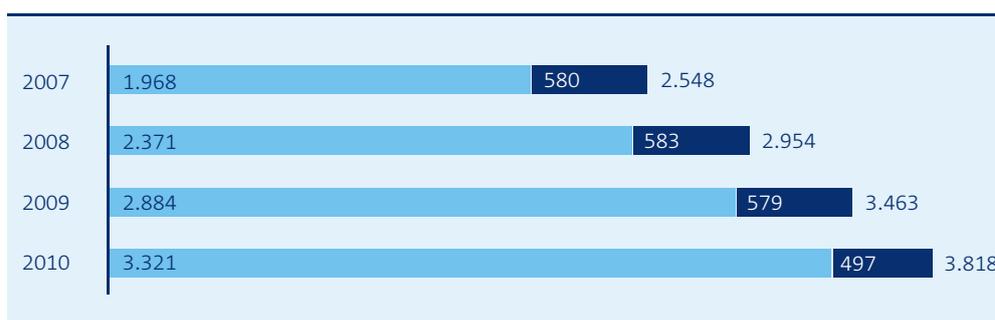
<sup>1)</sup> Mit Ausnahme der Darlehen im eigenen Obligo werden die Ausfälle von den Freistaaten Bayern bzw. Thüringen getragen (Treuhandvermögen bzw. Staatsbürgschaft)..

## Insolvenzordnung

Kernstück 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.

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

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



■ Gerichtliche Insolvenzverfahren  
■ Außergerichtliche Insolvenzverfahren

# Allgemeines zur BayernLabo

Die BayernLabo ist eine organisatorisch und wirtschaftlich selbständige, rechtlich unselbständige Anstalt der Bayerischen Landesbank, München (BayernLB). 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 Artikel 20 des Gesetzes über die Bayerische Landesbank (BayLBG) hat die BayernLabo den staatlichen Auftrag, im Rahmen der Wohnungspolitik und im Einklang mit den Beihilfevorschriften der Europäischen Gemeinschaft Vorhaben natürlicher und juristischer Personen des privaten und öffentlichen Rechts sowie sonstige Maßnahmen zur Verbesserung und Stärkung der Wohnungs- und Siedlungsstruktur Bayerns finanziell zu fördern. Zur Erfüllung ihres Auftrags kann die BayernLabo Finanzierungen in folgenden Bereichen durchführen:

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

Die BayernLabo kann auch Finanzierungen für bayerische Gebietskörperschaften und öffentlich-rechtliche Zweckverbände durchführen.

Im Rahmen des Artikels 20 BayLBG kann die BayernLabo auch weitere Geschäfte betreiben.

Gemäß Artikel 22 Abs. 2 BayLBG haftet der Freistaat Bayern unmittelbar für die von der BayernLabo aufgenommenen Verbindlichkeiten.

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

Die BayernLabo ist auch Bundestreuhandstelle für den Bergarbeiterwohnungsbau.

## Verwaltungsrat\*)

Der Verwaltungsrat der BayernLB, der neben bestimmten Zuständigkeiten im Rahmen des Aufgabenbereichs der BayernLabo insbesondere den Jahresabschluss festzustellen hat, setzte sich im Jahr 2010 aus folgenden Mitgliedern zusammen:

### **Georg Fahrenschon**

Vorsitzender  
Staatsminister  
Bayerisches Staatsministerium der Finanzen  
München

### **Alexander Mettenheimer**

seit 1. August 2010  
1. Stellvertretender Vorsitzender  
seit 16. September 2010  
Bankier a. D.  
München

### **Gerd Häusler**

bis 31. März 2010  
1. Stellvertretender Vorsitzender  
Director  
RHJ International  
Zürich

### **Walter Strohmaier**

seit 1. August 2010  
2. Stellvertretender Vorsitzender  
seit 16. September 2010  
Vorsitzender des Vorstandes  
Sparkasse Niederbayern-Mitte  
Straubing

### **Siegmond Schiminski**

bis 30. Juni 2010  
2. Stellvertretender Vorsitzender  
bis 30. Juni 2010  
Vorsitzender des Vorstandes  
Sparkasse Bayreuth  
Bayreuth

### **Dr. Michael Bauer**

seit 15. Januar 2010  
Ministerialdirektor  
Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen  
München

### **Professor Dr. Georg Crezelius**

Professor  
Universität Bamberg  
Bamberg

### **Dr. Dr. Axel Diekmann**

Gesellschafter der  
Verlagsgruppe Passau GmbH  
Passau

### **Joachim Herrmann**

Staatsminister  
Bayerisches Staatsministerium des Innern  
München

### **Diethard Irrgang**

Vorsitzender des Gesamtpersonalrats  
BayernLB  
München

### **Dr. Klaus von Lindeiner-Wildau**

Mitglied der Geschäftsführung i.R.  
Wacker Chemie GmbH  
selbständiger Berater  
München

### **Hans Schaidinger**

Oberbürgermeister  
Regensburg

### **Klaus Weigert**

bis 14. Januar 2010  
Ministerialdirektor  
Bayerisches Staatsministerium der Finanzen  
München

### **Martin Zeil**

Staatsminister  
Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft,  
Infrastruktur, Verkehr und Technologie  
München

---

\*) Die Angaben beziehen sich auf den Zeitraum 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010.

## Vorstand

Dem Vorstand der BayernLB gehörten im Jahr 2010 an:

**Gerd Häusler**

seit 15. April 2010  
Vorsitzender

**Stefan Ermisch**

Stellvertretender Vorsitzender  
Kommissarischer Vorsitzender  
bis 14. April 2010

**Jan-Christian Dreesen**

**Marcus Kramer**  
seit 1. Mai 2010

**Niels Niermann**

seit 1. Dezember 2010

**Stefan W. Ropers**

bis 25. Oktober 2010

**Dr. Ralph Schmidt**

bis 31. März 2010

**Stephan Winkelmeier**

seit 1. Juli 2010

**Dr. Edgar Zoller\***

## Geschäftsleitung

**Gerhard Flaig**, Bankdirektor mit Generalvollmacht, Sprecher der Geschäftsleitung

**Heinrich Rinderle**, Bankdirektor, Mitglied der Geschäftsleitung

**Dr. Benedikt Haas**, Bankdirektor, Mitglied der Geschäftsleitung, seit 01.10.2010

---

<sup>\*)</sup> Dezernent der BayernLabo.

## Beirat

Gemäß Art. 21 BayL BG wurde ein Beirat für die BayernLabo gebildet, dem die Beratung wohnungspolitischer Fragen im Rahmen des gesetzlichen Aufgabenbereichs der BayernLabo obliegt.

Dem Beirat gehörten im Jahr 2010 an:

**Gerhard Eck**, Staatssekretär (Vorsitz)

**Karlheinz Beer**, Mitglied des Vorstandes der Bayerischen Architektenkammer

**Josef Kellerer**, Oberbürgermeister der Stadt Fürstenfeldbruck

**Xaver Kroner**, Verbandsdirektor des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen

**Prof. Dr. Matthias Ottmann**, Geschäftsführer der Ottmann GmbH & Co Südhausbau KG, ab 02.07.2010

**Johanna Rumschöttel**, Landrätin des Landkreises München, ab 02.07.2010

**Dr. Birgit Seelbinder**, Oberbürgermeisterin der Stadt Marktredwitz

**Theo Zellner**, Landrat des Landkreises Cham, bis 20.05.2010

# Anhang

## Inhalt

---

<b>Rechtliche Grundlagen</b>	47
<b>Statistische Auswertungen</b>	
<b>Förderergebnis 2010 im Überblick</b>	
Staatliche Wohnraumförderung	49
Wohnraumförderung im Eigengeschäft	49
<b>Bayerisches Wohnungsbauprogramm</b>	
<b>Eigenwohnraum – Neubau und Umbau</b>	
Darlehensvolumen und -durchschnitt nach Bewilligungsbereichen	50
Eigentumsformen nach Bewilligungsbereichen	50
Belastung je m <sup>2</sup> Wohnfläche und Monat bei Eigentumsmaßnahmen	50
Darlehensdurchschnitte nach Eigentumsformen	51
Gesamtkosten und Wohnungsgrößen	51
Finanzierung	51
<b>Eigenwohnraum – Zweiterwerb</b>	
Förderung des Erwerbs vorhandener Wohnungen nach Bewilligungsbereichen	51
<b>Mietwohnungen</b>	
Aufteilung der objekt- und belegungsabhängigen Förderung nach Bewilligungsbereichen	52
Förderung des Neubaus von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen	52
Förderung des Umbaus von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen	52
Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche und Monat	53
Belegungsbindungen	53
Finanzierung	53
Bauherren	53

<b>Bayerisches Modernisierungsprogramm</b>	
Gesamtförderung nach Bewilligungsbereichen	54
<b>Behindertenplan</b>	
Förderung des Neu- und Umbaus von Heimplätzen nach Bewilligungsbereichen	55
Gesamtkosten und Heimplatzgrößen nach Bewilligungsbereichen	55
<b>Städtebauförderung</b>	
Zuschüsse in der Bund-Länder-Städtebauförderung	56
Zuschüsse in der Bayerischen Städtebauförderung	56
<b>Förderung von Wohnraum für Studierende</b>	
Gesamtförderung mit Darlehen	56
<b>Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm</b>	
Bewilligungsbetrag und Gesamtkosten nach Regierungsbezirken	57
Neubau und Erwerb nach Gebietskategorie	57
<b>Einkommengrenzen bei der Förderung von selbst genutzten Wohnungen</b>	
mit Beispielen für ein entsprechendes Jahresbruttoeinkommen (Arbeitnehmerhaushalt)	57
<b>Gesamtübersicht</b>	
Darlehenszusagen der BayernLabo	58
Mit Darlehen und Zuschüssen geförderte Wohnungen und Heimplätze	59

# Rechtliche Grundlagen

## Wohnraumförderung

Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) vom 10.04.2007 (GVBl S. 260), in Kraft getreten am 01.05.2007, zuletzt geändert mit Gesetz vom 24.03.2010 (GVBl S. 136),

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 und Artikel 24 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes in Teilen weiter.

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) vom 13.09.2001 (BGBl I S. 2376), zuletzt geändert mit Gesetz vom 09.12.2010 (BGBl I S. 1885),

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen in Bayern (Bayerisches Wohnungsbindungsgesetz – BayWoBindG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.07.2007 (GVBl S. 562), berichtigt am 18.10.2007 (GVBl S. 781), geändert mit Gesetz vom 24.03.2010 (GVBl S. 136),

Verordnung zur Durchführung des Wohnraumförderungs- und Wohnungsbindungsrechts (DVWoR) vom 08.05.2007 (GVBl S. 326), zuletzt geändert am 13.11.2008 (GVBl S. 899),

Wohnraumförderungsbestimmungen 2008 (WFB 2008) vom 04.12.2007 (AllMBl S. 760),

Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl I S. 2178), zuletzt geändert am 23.11.2007 (BGBl I S. 2614),

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

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

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern über das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum vom 03.01.2005 (AllMBl S. 9), zuletzt geändert am 01.12.2010 (AllMBl S. 394),

Verordnung zur Ausführung der Sozialgesetze (AVSG) vom 02.12.2008 (GVBl S. 912), zuletzt geändert am 03.08.2010 (GVBl S. 630),

Richtlinien für das Bayerische Modernisierungsprogramm (BayModR), Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 30.03.2009 (AllMBl S. 136),

Richtlinien für die Förderung von Wohnraum für Studierende, Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 07.12.2007 (AllMBl S. 766), geändert am 02.12.2010 (AllMBl S. 394),

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 (AllMBl S. 74, StAnz Nr. 19, FMBl S. 112), geändert am 03.02.2010 (FMBl S. 84, AllMBl S. 102).

### **Sportstättenförderung**

Grundsätze des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz für Darlehen zur Förderung der umweltverträglichen Umgestaltung von Wurfscheibenschießanlagen in Bayern (Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm für Wurfscheibenschießanlagen).

### **Städtebauförderung**

Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert mit Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl I S. 2585),

Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR-2007) vom 08.12.2006 (AllMBl S. 687), geändert am 22.10.2010 (AllMBl S. 290).

# Förderergebnis 2010 im Überblick

## Staatliche Wohnraumförderung

	Eigen- tums- maß- nahmen	Miet- woh- nungen	Wohnungen insgesamt			Heimplätze		
			Berichts- jahr	Vorjahr	Verän- derung	Berichts- jahr	Vorjahr	Verän- derung
<b>Förderung nach dem BayWoFG</b>								
leistungsfreie Darlehen	–	–	–	–	–	164	220	–56
Tilgungsdarlehen	2.010	1.617	3.627	3.930	–303	–	–	–
<b>Insgesamt<sup>*)</sup></b>			<b>3.627</b>	<b>3.930</b>	<b>–303</b>	<b>164<sup>**)</sup></b>	<b>220<sup>**)</sup></b>	<b>–56</b>

<sup>\*)</sup> Daneben wurde die bauliche Anpassung von 1.107 (1.015) Wohnungen für Menschen mit Behinderungen gefördert. Im restlichen Treuhandgeschäft wurden noch 1.228 (889) Heimplätze gefördert.  
<sup>\*\*)</sup> Darüber hinaus wurden im Berichtsjahr 180 (265) Heimplätze nur mit Zuschüssen gefördert.

## Wohnraumförderung im Eigengeschäft

	2010	2009	Veränderung
<b>Aus dem Gewinnanteil des Freistaates und aus eigenen Mitteln verbilligte Darlehen</b>			
Neubau	2.186	1.967	219
Erwerb	1.572	1.664	–92
<b>Zwischensumme</b>	<b>3.758</b>	<b>3.631</b>	<b>127</b>
<b>Aus eigenen Mitteln und aus Mitteln der KfW/des Bundes verbilligte Darlehen</b>			
Modernisierung <sup>*)</sup>	1.131	4.859	–3.728
<b>Zwischensumme</b>	<b>1.131</b>	<b>4.859</b>	<b>–3.728</b>
<b>Wohnungen insgesamt</b>	<b>4.889</b>	<b>8.490</b>	<b>–3.601</b>

<sup>\*)</sup> zuzüglich Modernisierung von 1.078 ( 386) Heimplätzen in stationären Altenpflegeeinrichtungen

# Bayerisches Wohnungsbauprogramm

## Eigenwohnraum – Neubau und Umbau

Darlehensvolumen und -durchschnitt nach Bewilligungsbereichen sowie dazu bewilligte Zuschüsse für Haushalte mit Kindern

	Geförderte Wohnungen		Darlehen		Darlehensdurchschnitt je Wohnung	Zuschüsse für Haushalte mit Kindern
	Zahl	%	EUR	%	EUR	EUR
München	118	10,2	6.108.500	13,5	51.767	273.000
Nürnberg	41	3,6	2.561.800	5,6	62.483	111.000
Augsburg	20	1,7	775.000	1,7	38.750	46.500
Oberbayern	127	11,0	5.062.300	11,2	39.861	415.500
Niederbayern	113	9,8	4.258.500	9,4	37.686	322.500
Oberpfalz	83	7,2	2.269.200	5,0	27.340	232.500
Oberfranken	147	12,7	6.323.400	14,0	43.016	348.000
Mittelfranken	193	16,7	8.325.300	18,4	43.136	484.500
Unterfranken	139	12,0	4.660.300	10,3	33.527	396.000
Schwaben	174	15,1	4.933.000	10,9	28.351	490.500
<b>zusammen</b>	<b>1.155</b>	<b>100,0</b>	<b>45.277.300</b>	<b>100,0</b>	<b>39.201</b>	<b>3.120.000</b>
Nach- und Restbewilligungen			<b>127.700</b>			<b>13.500</b>
			<b>45.405.000</b>			<b>3.133.500</b>

## Eigentumsformen nach Bewilligungsbereichen

	Wohnungen in Eigenheimen		Eigentumswohnungen		sämtliche Wohnungen
	Zahl	%	Zahl	%	Zahl
München	32	27,1	86	72,9	118
Nürnberg	34	82,9	7	17,1	41
Augsburg	15	75,0	5	25,0	20
Oberbayern	117	92,1	10	7,9	127
Niederbayern	107	94,7	6	5,3	113
Oberpfalz	82	98,8	1	1,2	83
Oberfranken	142	96,6	5	3,4	147
Mittelfranken	185	95,9	8	4,1	193
Unterfranken	134	96,4	5	3,6	139
Schwaben	160	92,0	14	8,0	174
<b>zusammen</b>	<b>1.008</b>	<b>87,3</b>	<b>147</b>	<b>12,7</b>	<b>1.155</b>

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

EUR	Belastung in %		
	2010	2009	2008
unter 4,50	1,6	1,5	1,7
4,50– 5,49	2,5	2,5	2,7
5,50– 6,49	8,8	7,7	7,4
6,50– 7,49	18,7	15,6	14,1
7,50– 8,49	22,7	20,0	20,8
8,50– 9,49	19,2	20,0	18,1
9,50–10,49	10,7	10,6	13,0
10,50–11,49	7,6	9,1	9,2
11,50–12,49	5,6	8,7	6,1
12,50–13,49	1,6	3,1	4,8
13,50–14,49	0,4	0,7	1,6
14,50 und mehr	0,6	0,5	0,5
	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

### Darlehensdurchschnitte nach Eigentumsformen

	2010	2009
	EUR	EUR
Mit Tilgungsdarlehen geförderte		
– Eigentümerwohnungen in Eigenheimen	38.595	42.523
– eigengenutzte Eigentumswohnungen	43.356	44.328

### Gesamtkosten und Wohnungsgrößen

	Gesamtkosten je Wohnung	Gesamtkosten je m <sup>2</sup> Wohnfläche	Wohnungs- größe
	EUR	EUR	m <sup>2</sup>
Wohnungen in Eigenheimen	297.035 (296.882)	2.243 (2.233)	132 (133)
davon – Einfamilienhäuser	299.576 (299.896)	2.262 (2.256)	132 (133)
– Zweifamilienhäuser	228.405 (225.982)	1.726 (1.687)	132 (134)
Eigentumswohnungen	266.903 (262.209)	2.900 (2.829)	92 ( 93)

### Finanzierung

	Eigenheime	Eigentumswohnungen	zusammen
	%	%	%
Fremdmittel			
(Kapitalmarkt- und sonstige Fremdmittel)	53,5	58,9	54,1
Bundes- und Landesmittel	13,8	17,1	14,1
Sonstige Mittel aus öffentlichen Haushalten	6,1	2,4	5,7
Echte Eigenleistungen	26,3	21,4	25,8
Ersatzeigenleistungen	0,3	0,2	0,3
	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## Eigenwohnraum – Zweiterwerb

### Förderung des Erwerbs vorhandener Wohnungen nach Bewilligungsbereichen

	Wohnungen in Eigen- heimen	Eigentums- wohnungen	Wohnungen insgesamt		Tilgungsdarlehen		Darlehens- durchschnitt je Wohnung	Zuschüsse für Haushalte mit Kindern
	Anzahl	Anzahl	WE	%	EUR	%	EUR	EUR
München	4	18	22	2,6	1.038.000	3,7	47.182	61.500
Nürnberg	42	28	70	8,2	3.299.700	11,7	47.139	193.500
Augsburg	10	11	21	2,5	845.500	3,0	40.262	69.000
Oberbayern	49	18	67	7,8	2.390.100	8,5	35.673	204.000
Niederbayern	52	3	55	6,4	1.933.800	6,9	35.160	178.500
Oberpfalz	32	4	36	4,2	948.800	3,4	26.356	109.500
Oberfranken	108	9	117	13,7	3.554.400	12,6	30.379	307.500
Mittelfranken	152	32	184	21,5	6.447.700	22,9	35.042	519.000
Unterfranken	103	25	128	15,0	3.756.600	13,4	29.348	370.500
Schwaben	130	25	155	18,1	3.897.000	13,9	25.142	477.000
<b>zusammen</b>	<b>682</b>	<b>173</b>	<b>855</b>	<b>100,0</b>	<b>28.111.600</b>	<b>100,0</b>	<b>32.879</b>	<b>2.490.000</b>
Rest- und Nachbewilligungen					<b>20.000</b>			<b>3.000</b>
					<b>28.131.600</b>			<b>2.493.000</b>

## Aufteilung der objekt- und belegungsabhängigen Förderung nach Bewilligungsbereichen

Gewährt wurden zum Neubau und Umbau	als objektabhängige Förderung	als belegungsabhängige Förderung
	Mio. EUR	Mio. EUR
in München	24,3	37,5
in Nürnberg	3,9	3,4
in Augsburg	2,9	0,6
in Oberbayern	16,4	12,0
in Niederbayern	1,6	0,1
in der Oberpfalz	6,3	2,7
in Oberfranken	3,9	0,3
in Mittelfranken	3,0	1,8
in Unterfranken	0,8	0,5
in Schwaben	7,1	2,2
<b>zusammen</b>	<b>70,2</b>	<b>61,1</b>

## Förderung des Neubaus von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen

	Geförderte Wohnungen	Darlehen	Darlehens- durchschnitt je Wohnung	Gesamtkosten		durch- schnittliche Wohnungs- größe	durch- schnittliche Miete je m <sup>2</sup> *)
				je Wohnung	je m <sup>2</sup> Wohnfläche		
				Anzahl	EUR		
München	682	58.870.100	86.320	191.684	2.669	72	5,63
Nürnberg	118	6.677.800	56.592	104.225	2.159	48	5,15
Augsburg	41	2.106.900	51.388	154.956	2.346	66	6,25
Oberbayern	297	27.411.600	92.295	178.409	2.578	69	4,93
Niederbayern	37	1.766.200	47.735	118.940	2.020	59	4,30
Oberpfalz**)	69	3.943.100	57.146	171.250	2.675	64	6,57
Oberfranken**)	44	2.439.800	55.450	130.225	1.943	67	4,93
Mittelfranken	60	4.068.000	67.800	119.667	2.018	59	4,79
Unterfranken	12	1.235.000	102.917	183.083	2.412	76	5,07
Schwaben***)	123	8.473.400	68.889	165.578	2.265	73	5,45
<b>zusammen</b>	<b>1.483</b>	<b>116.991.900</b>	<b>78.889</b>	<b>171.313</b>	<b>2.517</b>	<b>68</b>	<b>5.42</b>
Nach- und Restbewilligungen		<u>6.206.100</u>					
		<b>123.198.000</b>					

\*) nach Verbilligung durch die Zusatzförderung

\*\*) zusätzlich 0,2 Mio. EUR Zuschüsse zu Modellvorhaben „e%-Energieeffizienter Wohnungsbau“

\*\*\*) zusätzlich 0,1 Mio. EUR Zuschüsse zu Modellvorhaben „IQ Innerstädtische Wohnquartiere“

## Förderung des Umbaus von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen

	Geförderte Wohnungen	Darlehen	Darlehens- durchschnitt je Wohnung	Gesamtkosten		durch- schnittliche Wohnungs- größe	durch- schnittliche Miete je m <sup>2</sup> *)
				je Wohnung	je m <sup>2</sup> Wohnfläche		
				Anzahl	EUR		
München	12	1.164.200	97.017	120.167	1.557	77	5,62
Nürnberg	–	–	–	–	–	–	–
Augsburg	8	475.800	59.475	137.888	1.773	78	6,17
Oberbayern	–	–	–	–	–	–	–
Niederbayern	–	–	–	–	–	–	–
Oberpfalz	85	4.469.800	52.586	95.735	1.518	63	5,25
Oberfranken	15	712.100	47.473	138.067	2.105	66	4,80
Mittelfranken	14	672.900	48.064	96.964	1.926	50	5,67
Unterfranken	–	–	–	–	–	–	–
Schwaben	–	–	–	–	–	–	–
<b>zusammen</b>	<b>134</b>	<b>7.494.800</b>	<b>55.931</b>	<b>105.307</b>	<b>1.642</b>	<b>64</b>	<b>5,34</b>
Nach- und Restbewilligung		<u>657.900</u>					
		<b>8.152.700</b>					

\*) nach Verbilligung durch die Zusatzförderung

### Miete je m² Wohnfläche und Monat

EUR	Miete in %	
	2010	2009
unter 3,50	–	–
3,50–3,99	2,3	1,5
4,00–4,49	6,8	3,7
4,50–4,99	11,9	24,5
5,00–5,49	17,7	14,0
5,50–5,99	53,4	53,1
6,00–6,49	4,7	3,2
6,50 und mehr	3,2	–
	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

### Belegungsbindungen

u. a. für	2010		2009	
	WE	%	WE	%
junge Ehepaare	27	1,7	13	1,0
kinderreiche Familien	69	4,3	20	1,6
ältere Personen	95	5,9	235	18,4
Schwerbehinderte	118	7,3	30	2,3
schwängere Frauen	7	0,4	16	1,2
allein erziehende Personen	7	0,4	11	0,9
sonstige unzureichend untergebrachte Personen	1.294	80,0	955	74,6

### Finanzierung

	2010	2009
	%	%
Fremdmittel (Kapitalmarkt- und sonstige Fremdmittel)	16,3	14,5
Bundes- und Landesmittel	46,4	43,6
Sonstige Mittel aus		
öffentlichen Haushalten	16,4	17,8
Echte Eigenleistungen	18,8	22,7
Ersatzeigenleistungen	2,1	1,4
	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

### Bauherren

	Mietwohnungen		Darlehen	
	Zahl	%	EUR	%
Private Bauherren	333	20,6	27.193.300	21,9
Wohnungsunternehmen	1.202	74,3	91.112.800	73,2
Sonstige Bauherren	23	1,4	1.417.000	1,1
Öffentliche Bauherren	59	3,7	4.763.600	3,8
<b>zusammen</b>	<b>1.617</b>	<b>100,0</b>	<b>124.486.700</b>	<b>100,0</b>

# Bayerisches Modernisierungsprogramm

## Gesamtförderung nach Bewilligungsbereichen

	Darlehen für			Anzahl			
	Wohnungen	Wohnplätze	zusammen	Wohnungen	%	Heimplätze	%
München	489.000	–	<b>489.000</b>	26	2,3	–	–
Nürnberg	2.334.100	8.546.700	<b>10.880.800</b>	90	8,0	289	26,8
Augsburg	12.912.600	–	<b>12.912.600</b>	235	20,8	–	–
Oberbayern	11.377.100	2.411.800	<b>13.788.900</b>	194	17,1	352	32,7
Niederbayern	556.500	–	<b>556.500</b>	8	0,7	–	–
Oberpfalz	1.640.400	–	<b>1.640.400</b>	62	5,5	–	–
Oberfranken	10.530.000	–	<b>10.530.000</b>	339	30,0	–	–
Mittelfranken	519.000	16.763.000	<b>17.282.000</b>	18	1,6	437	40,5
Unterfranken	5.107.200	–	<b>5.107.200</b>	82	7,2	–	–
Schwaben	2.976.900	–	<b>2.976.900</b>	77	6,8	–	–
<b>zusammen</b>	<b>48.442.800</b>	<b>27.721.500</b>	<b>76.164.300</b>	<b>1.131</b>	<b>100,0</b>	<b>1.078</b>	<b>100,0</b>

# Behindertenplan

## Förderung des Neu- und Umbaus von Heimplätzen nach Bewilligungsbereichen

	Mit Darlehen/Zuschüssen geförderte Heimplätze				Nur mit Zuschüssen geförderte Heimplätze*				Durchschnitt je Heimplatz
	Geförderte Heimplätze	Leistungs- freie Darlehen	Tilgungs- darlehen	Darlehens- durch- schnitt je Heimplatz	Zuschüsse	Zuschuss- durch- schnitt je Heimplatz	Zahl	EUR	
	Zahl	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR			
München	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Nürnberg	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Augsburg	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Oberbayern	8	290.535	58.107	43.580	232.428	29.054	–	–	–
Niederbayern	15	628.250	125.650	50.260	502.600	33.507	60	1.721.400	28.690
Oberpfalz	16	697.800	–	43.613	697.800	43.613	–	–	–
Oberfranken	36	1.179.820	235.964	39.327	943.856	26.218	9	166.853	22.206
Mittelfranken	47	1.070.428	446.400	32.273	2.947.172	62.706	36	2.760.000	76.667
Unterfranken	24	998.100	–	41.588	998.100	41.588	40	2.338.200	58.455
Schwaben	18	910.067	62.073	54.008	248.294	13.794	35	2.150.806	61.452
<b>zusammen</b>	<b>164</b>	<b>5.775.000</b>	<b>928.194</b>	<b>40.873</b>	<b>6.570.250</b>	<b>40.063</b>	<b>180</b>	<b>9.137.259</b>	<b>50.763</b>

\*) Davon 33 Förderstättenplätze, 59 Plätze in einer tagesstrukturierenden Einrichtung sowie 11 Heimplätze in Rahmen des Konjunkturpakets II (Restbewilligung).

## Gesamtkosten und Heimplatzgrößen nach Bewilligungsbereichen

	Heimplätze* Neubau	Gesamtkosten Neubau			durch- schnittl. Heimplatz- größe m <sup>2</sup>	Heim- plätze* Umbau	Gesamtkosten Umbau			durch- schnittl. Heimplatz- größe m <sup>2</sup>
		je Heim- platz	je m <sup>2</sup> Wohnfläche	EUR			je Heim- platz	je m <sup>2</sup> Wohnfläche	EUR	
München	–	–	–	–	–	–	–	–	–	
Nürnberg	–	–	–	–	–	–	–	–	–	
Augsburg	–	–	–	–	–	–	–	–	–	
Oberbayern	8	103.763	2.173	48	–	–	–	–	–	
Niederbayern	–	–	–	–	15	114.530	2.624	46	–	
Oberpfalz	16	146.050	2.629	56	–	–	–	–	–	
Oberfranken	24	93.248	1.955	48	12	94.414	1.907	50	–	
Mittelfranken	47	135.749	2.415	56	–	–	–	–	–	
Unterfranken	24	138.625	2.483	56	–	–	–	–	–	
Schwaben	8	141.108	2.917	48	10	92.027	1.570	59	–	
<b>zusammen</b>	<b>127</b>	<b>127.881</b>	<b>2.394</b>	<b>53</b>	<b>37</b>	<b>104.007</b>	<b>2.065</b>	<b>50</b>		

\* Ohne den nur mit Zuschüssen geförderten Heimplätzen.

# Städtebauförderung

## Zuschüsse in der Bund-Länder-Städtebauförderung

Bewilligungsbereich	Zuschüsse	
	Anzahl	Betrag in EUR
Oberbayern	–	–
Niederbayern	–	–
Oberpfalz	–	–
Oberfranken	–	–
Mittelfranken	–	–
Unterfranken	2	62.636,00
Schwaben	–	–
<b>zusammen</b>	<b>2</b>	<b>62.636,00</b>

## Zuschüsse in der Bayerischen Städtebauförderung

Bewilligungsbereich	Zuschüsse	
	Anzahl	Betrag in EUR
Oberbayern	2	68.382,00
Niederbayern	–	–
Oberpfalz	–	–
Oberfranken	–	–
Mittelfranken	–	–
Unterfranken	–	–
Schwaben	–	–
<b>zusammen</b>	<b>2</b>	<b>68.382,00</b>

# Förderung von Wohnraum für Studierende

## Gesamtförderung mit Darlehen

	Studentenwohnplätze	Landesmittel	
	Anzahl	EUR	
München, Helene-Mayer-Ring 9 (Gemeinschaftszentrum)	–	3.853.500	Umbau
München, Notburgastraße 19–23	70	1.608.000	Umbau
München, Am Admiralsbogen	204	5.600.000	Neubau
München, Helene-Mayer-Ring 7a u. b	485	11.456.500	Umbau
Augsburg, Bgm.-Ulrich-Straße 142–150 ger.	301	7.594.700	Neubau
Coburg, Thüringer Straße 4 und 4a	73	1.875.000	Neubau
Deggendorf, Frauenstraße 46	24	510.000	Erweiterung
Erlangen, Henkestraße	71	1.783.600	Neubau
<b>zusammen</b>	<b>1.228</b>	<b>34.281.300</b>	

# Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

## Bewilligungsbetrag und Gesamtkosten nach Regierungsbezirken

Regierungsbezirk	Neubau			Erwerb		
	Bew.-Betrag	Gesamtkosten	WE	Bew.-Betrag	Gesamtkosten	WE
Oberbayern (inkl. München)	50.892.600	203.728.124	577	25.906.900	94.776.116	348
Niederbayern	13.225.900	50.663.280	178	5.404.600	20.316.432	110
Oberpfalz	19.730.800	75.331.399	247	5.658.000	20.439.652	112
Oberfranken	14.774.100	57.081.224	192	7.247.800	26.152.950	150
Mittelfranken (inkl. Nürnberg)	28.380.700	119.010.291	376	17.716.800	71.062.425	339
Unterfranken	15.208.300	62.880.250	196	8.945.400	33.751.887	169
Schwaben (inkl. Augsburg)	34.906.300	137.245.212	420	20.531.100	75.444.733	344
	<b>177.118.700</b>	<b>705.939.780</b>	<b>2.186</b>	<b>91.410.600</b>	<b>341.944.195</b>	<b>1.572</b>

## Neubau und Erwerb nach Gebietskategorie

	Neubau		Erwerb	
	EUR	WE	EUR	WE
Gebietskategorie 1	22.043.300	247	7.299.700	88
Gebietskategorie 2	50.454.800	634	34.118.300	584
Gebietskategorie 3	47.286.100	584	28.827.900	499
Gebietskategorie 4	57.334.500	721	21.164.700	401
	<b>177.118.700</b>	<b>2.186</b>	<b>91.410.600</b>	<b>1.572</b>

# Einkommengrenzen bei der Förderung von selbst genutzten Wohnungen

## mit Beispielen für ein entsprechendes Jahresbruttoeinkommen (Arbeitnehmerhaushalt)

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze jährlich EUR	Entsprechendes Bruttoeinkommen etwa jährlich EUR
1-Personen-Haushalt	19.000	28.060
2-Personen-Haushalt	29.000	42.340
Zuzüglich für jede weitere Person	6.500	9.280
Für jedes Kind zuzüglich	1.000	1.420

In den Beispielen wurden für einen Arbeitnehmerhaushalt folgende Vorgaben berücksichtigt: Alleinverdiener, Abzug einer Werbungskostenpauschale von 920 EUR und 30 % für den Abzug von Steuern und von Beiträgen zur Kranken- und Pflegeversicherung sowie zu einer Lebensversicherung oder einer Versicherung zur Altersversorgung. Bei einigen Personenkreisen (z. B. schwer behinderte Menschen, junge Ehepaare), können zusätzlich noch Freibeträge vom Einkommen abgezogen werden.

# Darlehenszusagen der BayernLabo

	2010		2009	
	Zahl der Darlehensfälle	EUR	Zahl der Darlehensfälle	EUR
<b>A. EIGENGESCHÄFT OHNE ZWECKVERMÖGEN</b>				
1. Sportstättenförderprogramm*)	1	37.650	1	395.150
2. Förderung von Wurfscheibenschießanlagen*)	–	–	1	60.000
3. Bayer. Zinsverbilligungsprogramm – Neubau**)	1.394	107.576.600	1.967	150.492.100
– Zweiterwerb**)	1.009	54.771.700	1.664	92.806.500
	2.403	162.348.300	3.631	243.298.600
4. Sonderprogramm Einzelförderung mit zusätzlicher Zinsverbilligung – Neubau**)	792	69.542.100	–	–
– Zweiterwerb**)	563	36.638.900	–	–
	1.355	106.181.000	–	–
5. Umschuldung von Förderdarlehen (Bestandsicherung)	1.146	31.163.649	882	19.579.297
6. Bayer. Modernisierungsprogramm***)	70	76.164.300 <sup>2)</sup>	165	175.552.900 <sup>2)</sup>
7. Neugeschäft im eigenen Obligo	2	7.290.000	3	9.172.000
8. Darlehen an den Freistaat Bayern	11	559.200.000	4	500.000.000
9. Kommunaldarlehen	289	638.853.580	238	558.920.093 <sup>1)</sup>
10. Investkredit Kommunal Bayern	78	74.227.550	37	44.403.000
<b>insgesamt A</b>	<b>5.355</b>	<b>1.655.466.029</b>	<b>4.962</b>	<b>1.551.381.040</b>
<b>B. TREUHANDGESCHÄFT</b>				
<b>1. Bayerisches Wohnungsbauprogramm – leistungsfreie Darlehen</b>				
1.1 Neubau	8	4.439.842	5	3.982.410
1.2 Umbau	3	1.335.158	3	1.998.842
1.3 Darlehen für bauliche Anpassung für Menschen mit Behinderungen	1.107	8.748.118 <sup>4)</sup>	1.014	8.120.507 <sup>4)</sup>
	1.118	14.523.118	1.022	14.101.759
<b>2. Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Tilgungsdarlehen</b>				
2.1 Neubau	1.155	46.066.163 <sup>5) 6)</sup>	1.457	63.617.233 <sup>5) 6)</sup>
2.2 Umbau	–	267.031 <sup>6)</sup>	–	916.206 <sup>6)</sup>
2.3 Erwerb vorhandener Wohnungen	854	28.131.600 <sup>5)</sup>	1.190	42.916.200 <sup>5)</sup>
2.4 Einkommensorientierte Förderung – Neubau	49	123.198.000 <sup>7)</sup>	40	90.167.805 <sup>7)</sup>
2.5 Einkommensorientierte Förderung – Umbau	5	8.152.700	5	4.073.700
	2.063	205.815.494	2.692	201.691.144
<b>3. Wohnungsfürsorgedarlehen</b>				
3.1 Neubau und Erwerb	–	327.000	–	–
<b>4. Darlehen zum Bau von Studentenwohnheimen</b>				
	8	34.281.300	7	21.289.000
<b>insgesamt B</b>	<b>3.189</b>	<b>254.946.912</b>	<b>3.721</b>	<b>237.081.903</b>
<b>insgesamt A + B</b>	<b>8.544</b>	<b>1.910.412.941</b>	<b>8.683</b>	<b>1.788.462.943</b>

\*) Zinsverbilligung aus Mitteln des Freistaates Bayern

\*\*\*) Zinsverbilligung aus eigenen Mitteln und Mitteln des Freistaates Bayern

\*\*\*\*) Zinsverbilligung aus eigenen Mitteln und aus Mitteln der KfW/des Bundes

# Mit Darlehen und Zuschüssen geförderte Wohnungen und Heimplätze

2010				2009			
Eigen- heime	Eigentumsmaßnahmen		Heim- plätze	Eigen- heime	Eigentumsmaßnahmen		Heim- plätze
	Eigentums- wohnungen	Miet- wohnungen			Eigentums- wohnungen	Miet- wohnungen	
–	–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–	–
1.229 <sup>1)</sup>	165 <sup>1)</sup>	–	–	1.686 <sup>1)</sup>	281 <sup>1)</sup>	–	–
824 <sup>1)</sup>	185 <sup>1)</sup>	–	–	1.333 <sup>1)</sup>	331 <sup>1)</sup>	–	–
2.053	350	–	–	3.019	612	–	–
720	72	–	–	–	–	–	–
473	90	–	–	–	–	–	–
1.193	162	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–	–
–	–	1.131	1.078	–	–	4.859	386
–	–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–	–
<b>3.246</b>	<b>512</b>	<b>1.131</b>	<b>1.078</b>	<b>3.019</b>	<b>612</b>	<b>4.859</b>	<b>386</b>
–	–	–	307 <sup>3)</sup>	–	–	–	372 <sup>3)</sup>
–	–	–	37 <sup>3)</sup>	–	–	–	113 <sup>3)</sup>
991	14	102	–	835	7	173	–
991	14	102	344	835	7	173	485
1.008	147	–	–	1.226	232	–	–
–	–	–	–	–	–	–	–
682	173	–	–	950	242	–	–
–	–	1.483	–	–	–	1.202	–
–	–	134	–	–	–	78	–
1.690	320	1.617	–	2.176	474	1.280	–
–	–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	1.228	–	–	–	889
<b>2.681</b>	<b>334</b>	<b>1.719</b>	<b>1.572</b>	<b>3.011</b>	<b>481</b>	<b>1.453</b>	<b>1.374</b>

<sup>1)</sup> Davon wurden 1.014 (1.304) Wohnungen (Neubau) und 753 (1.064) Wohnungen (Zweiterwerb) zusätzlich im Treuhandgeschäft gefördert.

<sup>2)</sup> Hiervon entfallen EUR 27.721.500,– (EUR 7.805.800,–) auf die Modernisierung von Altenpflegeeinrichtungen.

<sup>3)</sup> Einschließlich der 180 (265) nur mit Zuschüssen in Höhe von EUR 9.137.259,– (EUR 15.959.511,–) geförderten Heimplätze für Behinderte (davon 11 (180) Wopl. mit EUR 1.015.747,– (12.381.523,–) Konj. Paket II); Für die kombinierte Förderung wurden darüber hinaus Baukostenzuschüsse in Höhe von EUR 6.570.250,– (EUR 5.531.529,–) eingesetzt.

<sup>4)</sup> Einschließlich 43 (59) Anpassungen im Neubau, davon 14 (22) Wohnungen zusätzlich mit Tilgungsdarlehen gefördert.

<sup>5)</sup> Zuzüglich der für Familien mit Kindern gewährten Zuschüsse in Höhe von EUR 3.133.500,– (EUR 3.760.500,–) Neubau und EUR 2.493.000,– (EUR 3.304.500,–) Erwerb.

<sup>6)</sup> Davon EUR 928.194,– (EUR 2.037.139,–) für Heimplätze.

<sup>7)</sup> Zuzügl. EUR 214.600,– (EUR 398.100,–) Zuschüsse „Energieeffizienter Wohnungsbau“, sowie zuzügl. EUR 140.000,– (EUR –,–) Zuschüsse „Modellvorhaben IQ Innerstädtische Wohnquartiere“.

<sup>4)</sup> Vorjahreszahl berichtigt, da Roll-over-Kredite mehrfach berücksichtigt wurden.

## Bildnachweis

Bilder von der Obersten Baubehörde  
im Bayerischen Staatsministerium des Innern:

Architekturbüro Christoph Maas (München)	Seite 25
Architekturbüro Uekermann (Mitterfels)	Seite 25
Beyer+Dier (Ingolstadt)	Seite 22
Büning + Kerschbaum (München)	Seite 20, 25
Johann Lechner (Regierung von Unteranken)	Seite 38
Manfred Huber (Pfarrkirchen)	Seite 14
Regierung von Niederbayern	Seite 15
Rößner + Waldmann (Erlangen)	Seite 38
Schinharl/Höss (Amberg, München)	Seite 10, 11
WBG Straubing/Büro Gartner	Seite 17

Karten vom Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung	Seite 13, 19
---	--------------

## Impressum

### Herausgeber

Bayerische Landesbodenkreditanstalt  
Briener Straße 22  
80333 München  
bayernlabo@bayernlb.de  
www.bayernlabo.de

### Redaktion

Martin Faselow  
Tel. +49 89 2171-28054  
Fax +49 89 2171-28083

### Herstellung

Mediengruppe UNIVERSAL, München

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

München, Mai 2011



Bayerische Landesbodenkreditanstalt  
Das Förderinstitut der BayernLB  
Brienner Straße 22  
80333 München  
[www.bayernlabo.de](http://www.bayernlabo.de)

