



**Bayerische Landesboden**  
Kreditanstalt

---

Förderinstitut des Freistaats Bayern  
für den Wohnungs- und Städtebau

**Förderbericht 1999**



**Bayerische Landesboden**  
Kreditanstalt

Anstalt der Bayerischen Landesbank Girozentrale  
Organ der staatlichen Wohnungspolitik

**Förderbericht**  
über das Geschäftsjahr 1999

*Titelbild: Mühlberg-Ensemble in Kempten –  
Umbau eines Altstadtensembles für Diakonieeinrichtung  
Architekten: Sonnek, Jennes + Partner*

---

## Vorwort

Auch 1999 konnte die nicht im Wettbewerb mit anderen Kreditinstituten stehende Bayerische Landesbodenkreditanstalt als Organ der staatlichen Wohnungspolitik Ihren Auftrag als Förderinstitut des Freistaates Bayern für den Wohnungs- und Städtebau wirksam wahrnehmen. Sie hat den Neubau von insgesamt 9.200 Wohnungen und 2.300 Wohnplätzen in Alten-, Pflege- und Studentenwohnheimen mit zinsgünstigen und langlaufenden Darlehen gefördert, sowie die Modernisierung von 2.700 Mietwohnungen zinsgünstig mitfinanziert. Auch zum Erwerb von 520 bestehenden Wohnungen, vor allem für kinderreiche Familien und Schwerbehinderte, wurden zinsgünstige Darlehen ausgereicht. Alle Darlehen können nur im nachstelligen Beleihungsraum gesichert werden.

Bei einem beachtlichen Anteil aller im Freistaat Bayern neu errichteten Eigen- und Mietwohnungen konnte gerade durch zinsgünstige Darlehen im üblicherweise besonders teuren nachrangigen Sicherungsbereich so der Bauwunsch der Bürger und Wohnungsunternehmen erst ermöglicht oder wirksam unterstützt werden. Dabei lag das Schwergewicht der Förderung mit rd. 75% im Bereich des Eigenwohnraum- und Eigenheimbaus. Die Fördertätigkeit kommt neben ihrer gesellschaftspolitischen Bedeutung für die Steigerung der Eigentumsquote weniger einkommensstarker Bürger auch der heimischen Baukonjunktur zugute, die besonders vom Eigenwohnraum- und Eigenheimbau profitiert.

Die Rahmenbedingungen für die Fördertätigkeit der Landesbodenkreditanstalt im Wohnungswesen und Städtebau haben sich allerdings 1999 trotz eines schon schwachen Vorjahres weiter verschlechtert. Dies zeigt sich in der nach wie vor schwachen Baukonjunktur mit einem weiteren Rückgang der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen, sowohl im Bundesgebiet als auch in Bayern. Ein kleines Plus bei den Einfamilienhäusern konnte dabei das deutliche Minus im Mehrfamilienhausbau nicht kompensieren. Angesichts knapper Haushaltskassen haben auch der Freistaat Bayern und der Bund ihre Fördermittelbereitstellungen gegenüber 1998 um insgesamt etwa 130 Mio. DM gekürzt.

Das Neugeschäft in Thüringen, wo die Landesbodenkreditanstalt im Auftrag des Freistaats Thüringen das Fördergeschäft im Wohnungs- und Städtebau seit 1991 aufgebaut hat, wurde 1999 abgeschlossen und geht ab 2000 voll auf die Thüringer Aufbaubank über.

Der Bestand an Treuhandkrediten stieg dank hoher Treuhandkontingente und Förderzusagen aus den Vorjahren, die 1999 zur Auszahlung kamen, noch geringfügig um 223 Mio. DM auf nunmehr ca. 16,9 Mrd. DM an.

Neben der staatlich subventionierten Förderung stellt die Landesbodenkreditanstalt in Erfüllung des öffentlichen Auftrags der Bayerischen Landesbank seit 1997 ein zinsgünstiges Ergänzungsprogramm zur Schaffung von Eigenwohnraum von jährlich 250 Mio. DM aus eigenen Mitteln bereit und trägt selbst die Kosten der Zinsverbilligung. Sie sieht diesen Beitrag auch als Teil ihres wohnungs- und städtebaupolitischen Strukturauftrags an. Das Ergänzungsprogramm, das ebenfalls im nachrangigen Beleihungsraum gesichert wird, erfreut sich wachsenden Zuspruchs. Einschließlich dieser Ergänzungsdarlehen hat sich der Bestand von Eigenmitteldarlehen um 396 Mio. DM auf 10 Mrd. DM erhöht.

München, im Mai 2000

Dr. Klaus Rauscher

Mitglied des Vorstands der  
Bayerischen Landesbank

Dr. Dietrich Wolf

Mitglied des Vorstands der  
Bayerischen Landesbank

Allgemeines	Seite 5
1999 im Überblick	8
Wesentliche Grundlagen für die Wohnungs- und Städtebauförderung in Bayern im Jahre 1999	11
Staatliche Wohnungsbauförderung im 1. und 3. Förderungsweg	12
Wohnungsbauförderung durch Ergänzungsprogramme der Labo	14
Erster Förderungsweg	15
Dritter Förderungsweg	18
Wohnungsfürsorgedarlehen des Freistaates Bayern	28
Sonstige Förderungsmaßnahmen	29
Städtebauförderung	32
Eigengeschäft	34
Verwaltungstätigkeit	37
Statistischer Anhang	46

---

## Allgemeines

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

Gemäß § 21 der Satzung der Bayerischen Landesbank Girozentrale hat die Bayerische Landesbodenkreditanstalt insbesondere die Aufgabe,

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

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

Mit Vertrag vom 06./12.06.1991 hat die Anstalt die Ausreichung und Verwaltung der Mittel für die Förderung des Wohnungs- und Städtebaus des Freistaates Thüringen übernommen. Diese Aufgaben gehen schrittweise bis zum Jahr 2000 auf die Thüringer Aufbaubank über, die seit 1994 Förderprogramme für den Freistaat Thüringen abwickelt. Der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt verbleibt die Verwaltung der von ihr ausgereichten Mittel.

Die Bayerische Landesbodenkreditanstalt ist auch Bundestreuhandstelle für den Bergarbeiterwohnungsbau.

Der Verwaltungsrat der Bayerischen Landesbank Girozentrale bildet gemäß § 22 Abs. 2 der Satzung aus seiner Mitte einen besonderen Ausschuß für die Bayerische Landesbodenkreditanstalt, dem hinsichtlich des Aktivgeschäfts bestimmte Aufgaben und Befugnisse im Rahmen des Aufgabenbereichs der Anstalt zustehen und der den Jahresabschluß der Anstalt festzustellen hat.

Dr. Günther Beckstein

Staatsminister des Innern, München

Vorsitzender

Stellvertreter in der Funktion als Ausschußmitglied:

Klaus Pühr-Westerheide, Ministerialrat

---

## Aufgaben

---

## Verwaltungsratsausschuß

## Allgemeines

Prof. Dr. Kurt Faltlhauser

Staatsminister der Finanzen, München

stellvertretender Vorsitzender

Stellvertreter in der Funktion als Ausschußmitglied:

Margot Wick, Ministerialdirigentin, bis 31.5.1999

Ulrich Exler, Ministerialdirigent, seit 6.12.1999

Gerd Rometsch

Ministerialdirigent, Staatsministerium der Finanzen, München

Stellvertreter: Klaus Herzog, Ministerialrat

Prof. Dr. Dieter Gutekunst

Ministerialdirigent, Oberste Baubehörde im Staatsministerium des Innern, München, bis 30.4.1999

Stellvertreter: Dr. Wolfgang Heckner, Ministerialrat, bis 6.12.1999

Dr. Wolfgang Heckner

Ministerialrat, Bayerisches Staatsministerium des Innern, München, seit 6.12.1999

Stellvertreter: Franz Lobinger, seit 6.12.1999

Hans Spitzner

Staatssekretär, Staatsministerium für Wirtschaft, Verkehr und Technologie, München

Stellvertreter: Karl Schwelling, Ltd, Ministerialrat

Josef Ottowitz

Ministerialdirigent, Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, München, seit 15.4.1999

Stellvertreter: Dr. Alois Huber, Ministerialrat

Christa Stewens

Staatssekretärin, Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München

Stellvertreter: Prof. Dr. Konrad Goppel, Ministerialdirigent

Hans Zehetmair

Staatsminister für Wissenschaft, Forschung und Kunst, München

Stellvertreterin: Monika Hohlmeier, Staatsministerin für Unterricht und Kultus

Helene Jungkuz

Bürgermeisterin, Nürnberg

Stellvertreter: Jürgen Müller, Oberbürgermeister, Lindau

Josef Kuffner

Vorsitzender des Vorstands der Sparkasse Regen-Viechtach, Regen

Stellvertreter: Oswald Kipfer, Vorsitzender des Vorstands der Kreissparkasse Nürnberg

Dem Vorstand der Bayerischen Landesbank Girozentrale gehören an:

Gerold Brandt

Dr. Peter Kahn, stellvertretender Vorsitzender

Alfred H. Lehner, Vorsitzender

Dr. Klaus Rauscher\*)

Werner Strohmayer

Dr. Dietrich Wolf\*)

Dr. Eberhard Zinn

Dr. Rudolf Hanisch, Bankdirektor mit Generalvollmacht  
ab 1.1.1999 mit Vorstandsaufgaben betraut

---

**Vorstand**

Manfred Stegmüller, Bankdirektor mit Generalvollmacht  
Sprecher der Geschäftsleitung

Josef Eder, Bankdirektor,  
Mitglied der Geschäftsleitung

Dr. Ulrich Kühn, Bankdirektor,  
Mitglied der Geschäftsleitung

---

**Geschäftsleitung**

Dr. Reimar Köhler, Direktor, bis 31.10.1999  
Zentrale Aufgaben

Herbert Drexler, Abteilungsdirektor,  
Grundsatzfragen

Peter Hubmann, Abteilungsdirektor,  
Darlehensverwaltung Südbayern

Helmut Müller, Abteilungsdirektor,  
Wohnungsbau- und Modernisierungsförderung  
Thüringen-Nord

---

**Direktoren**

---

\*) gleichzeitig Geschäftsführer der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt gemäß § 22 Abs. 1 der Satzung.

Im Berichtsjahr kam es wie im Vorjahr zu keinen gesetzgeberischen Aktivitäten des Bundes auf dem Gebiet des Zweiten Wohnungsbaugesetzes. Die Arbeiten an der grundlegenden Reform des Sozialen Wohnungsbaus ruhten, sollen jedoch im Jahr 2000 wiederaufgenommen werden. Der Bundesbauminister hat sich hierzu Anfang Dezember 1999 mit seinen Länderkollegen auf die Einrichtung einer Bund-Länder-Arbeitsgruppe verständigt. Diese soll zügig einen Bericht vorlegen, der Grundlage sein soll für die Meinungsbildung in der Bauministerkonferenz und für die anschließende Erstellung eines Gesetzentwurfs.

In Bayern wurden die Richtlinien für die Förderung der Modernisierung von Miet- und Genossenschaftswohnungen neugefaßt. Dabei ist die Förderung mit degressiv gestaffelten neunjährigen Modernisierungszuschüssen zur Mietenverbilligung weggefallen. Gefördert wird (wie auch schon bisher) mit befristet zinsverbilligten Kapitalmarktdarlehen unseres Hauses.

Im 3. Förderungsweg konnten aufgrund der äußerst niedrigen Kapitalmarktzinsen die Förderbeträge gegenüber dem Programmjahr 1998 pauschal um 5% gekürzt werden. Außerdem erfolgt die Förderung der Anpassung von Wohnraum für Schwerbehinderte und Schwerkranke künftig im Rahmen des 3. Förderungswegs durch leistungsfreie Baudarlehen. Weitere Änderungen haben sich im 1. und 3. Förderungsweg gegenüber 1998 nicht ergeben. Im Rahmen der 1998 überarbeiteten Einkommensorientierten Förderung nach § 88 e II. WoBauG wurden im Berichtsjahr 9 Pilotprojekte mit insgesamt 152 Mietwohnungen gegenüber 2 Pilotprojekten mit 56 Mietwohnungen im Vorjahr gefördert.

Auch 1999 hat die seit Jahren schwierige wirtschaftliche Gesamtsituation ihren Schatten auf die Baukonjunktur geworfen und die Wohnungsbautätigkeit trotz guter wohnungspolitischer Rahmenbedingungen wie der Eigenheimzulage und extrem niedriger Kapitalmarktzinsen negativ beeinflusst, was sich in weiter rückläufigen Baugenehmigungen ausdrückt. Davon war auch der Freistaat Bayern trotz seiner im Vergleich mit anderen Bundesländern positiveren wirtschaftlichen Entwicklung betroffen. Diese bedauernde Entwicklung wirkte sich auch auf die Zahl der geförderten Wohnungen aus, die im Vergleich zum Vorjahr nicht gehalten werden konnte. Die Erhöhung der Darlehenszusagen (vgl. Übersicht auf S. 58) ist auf die Umschuldung von höherverzinslichen öffentlichen Baudarlehen und Aufwendungsdarlehen mit Eigenmitteln zurückzuführen.

### Förderungsergebnis Bayern

Die Bayerische Landesbodenkreditanstalt hat 1999 neben der Umschuldung von 3 537 Darlehen mit 171,3 Mio. DM im Neugeschäft insgesamt 12 324 (Vorjahr 12 622) Darlehen mit einem Volumen von 1 198,3 (1 265,8) Mio. DM zugesagt; davon entfielen 4 417 (3 847) Darlehen mit 449,9 (332,0) Mio. DM auf das Eigengeschäft und 7 907 (8 775) Darlehen mit 748,3 (933,8) Mio. DM auf das Treuhandgeschäft.

Im Jahre 1999 wurden im Treuhandgeschäft 9 699 (11 208) Wohnungen und 2 306 (2 187) Heimplätze und im Eigengeschäft 6 639 (8 338) Wohnungen gefördert. In diesen Zahlen sind auch die im Rahmen der Modernisierung mit durch Zinszuschüsse verbilligte Kapitalmarktdarlehen geförderten 2 354 (4 580) Wohnungen und 345 (191) mit Treuhandmitteln modernisierte Wohnungen enthalten. Bei den im Treuhandge-

schäft finanzierten Wohnungen wurden zu einem Teil auch Eigenmitteldarlehen eingesetzt.

Die Städtebauförderung wird ab Jahreskontingent 1994 über die Staatsoberkassen abgewickelt. Aus Bundes- und Landesmitteln der Vorjahre wurden noch 14,3 (23,1) Mio. DM (wieder-) eingesetzt und hiermit für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in Städten und Gemeinden 150 (251) Vorauszahlungen und Zuschüsse bewilligt.

Auf Grund des dauerhaft niedrigen Zinsniveaus im Jahr 1999 ist es im Bereich des Treuhandgeschäfts verstärkt zu Darlehenskündigungen durch die Darlehensnehmer gekommen. Insbesondere davon betroffen waren ältere öffentliche Baudarlehen, die auf Grund einer früheren generellen Zinsanhebung mit bis zu 7% (zuzüglich 0,50 bzw. 0,25% Verwaltungskostenbeitrag aus dem Darlehensnominalbetrag), sowie Aufwendungsdarlehen, die ab Beginn der Rückzahlungsphase für die Dauer der Laufzeit mit 6% (zuzüglich 0,50 bzw. 0,55% Verwaltungskostenbeitrag aus dem Darlehensnominalbetrag) zu verzinsen waren.

Um den Darlehensnehmern die Inanspruchnahme des günstigeren Marktzinseszinses zu ermöglichen, hat die Bayerische Landesbodenkreditanstalt Ende 1998 damit begonnen, Darlehensnehmern bei Kündigung der öffentlichen Baudarlehen bzw. Aufwendungsdarlehen die Fortführung des Kredites im eigenen Obligo zu günstigeren, unter dem jeweiligen Kapitalmarktniveau liegenden Zinssätzen anzubieten. Insgesamt wurden öffentliche Baudarlehen von 73,5 Mio. DM und Aufwendungsdarlehen von 97,8 Mio. DM mit eigenen Mitteln der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt umgeschuldet.

Die Gesamtauszahlungen aus allen Förderprogrammen (Darlehen und Zuschüsse) betragen 1726,4 (1646,6) Mio. DM; davon entfielen 512,3 (358,2) Mio. DM auf das Eigen- und 1214,1 (1288,4) Mio. DM auf das Treuhandgeschäft.

In Thüringen wurden neben der Abwicklung offener Bewilligungsreste aus älteren Förderprogrammen nur noch zinsverbilligte Kapitalmarktdarlehen zur Modernisierung von Eigenwohnraum ausgereicht. Alle übrigen Förderprogramme wurden durch die Thüringer Aufbaubank abgewickelt.

1999 hat die Anstalt 23 (638) Darlehen und Zuschüsse aus Mitteln des Bundes und des Freistaates Thüringen mit einem Gesamtvolumen von rd. 8,5 (67,5) Mio. DM bewilligt. Hiermit sind 17 (123) Modernisierungsmaßnahmen, 31 (61) Wohnungen, 0 (28) Erwerbe von Wohnungen und 17 (578) städtebauliche Maßnahmen gefördert worden.

Im Eigengeschäft wurden im Berichtsjahr 1 127 (2 638) mit Haushaltsmitteln des Freistaates Thüringen zinsverbilligte Darlehen von rd. 99,6 (490,2) Mio. DM zugesagt. Hiermit wurden 503 (1 960) Wohnungen und 1 091 (5 976) Modernisierungsmaßnahmen gefördert.

Die Gesamtauszahlungen im Jahr 1999 betragen 443,2 (962,3) Mio. DM. Davon entfielen 67,3 (250,9) Mio. DM auf Darlehen und 26,9 (72,7) Mio. DM auf Zuschüsse im Treuhandgeschäft. Im Rahmen des Eigengeschäfts wurden 349 (638,7) Mio. DM ausgezahlt. Für Thüringen wird ein eigener Kurzbericht über die Fördertätigkeit erstellt.

---

## Förderungsergebnis Thüringen

**Entwicklung des  
Fördergeschäfts 1999**

Ein Vergleich der Darlehenszusagen im Fördergeschäft Bayern und Thüringen mit den Rückzahlungen ergab gemäß folgender Übersicht ein Plus von 327,5 Mio. DEM

	a.o. Tilgungen, Nachlässe, Ausfälle, (incl. AWD-Umsch.) Mio. DEM	ord. Tilgungen Mio. DEM	Rückzahlungen insgesamt Mio. DEM	Darlehens- zusagen Mio. DEM	Veränderung Mio. DEM
Treuhanddarlehen einschließlich Zweckvermögen	-517,6	-221,7	-739,3	756,8	17,5
Eigengeschäft	-254,2	-156,6	-410,8	720,8	310,0
Insgesamt	-771,8	-378,3	-1.150,1	1.477,6	327,5

**Bestand an Darlehens- und  
Zuschußkonten**

Zum 31.12.1999 hatte die Anstalt 333 796 (341 916) Darlehen mit Darlehensresten von 26 885,3 (26 266,4) Mio. DM sowie 21 848 (26 565) einmalige und laufende Zuschüsse, die sich noch in der Abwicklungsphase befanden, in ihrem Bestand. In Treuhandverwaltung standen 200 364 (207 718) Darlehen mit 16 869,8 (16 646,5) Mio. DM; das Eigengeschäft umfaßte 133 432 (134 198) Darlehen mit Darlehensresten von 10 015,5 (9 619,9) Mio. DM. Bei der Verwaltung dieser insgesamt 355 644 (368 481) Darlehen und Zuschüsse obliegen der Anstalt über die bankmäßige Abwicklung hinaus nach den Förderungsvorschriften noch zusätzliche Aufgaben. Die Aufteilung des Bestands zwischen Bayern und Thüringen ist der Übersicht auf S. 37 ff. zu entnehmen.

---

## Wesentliche Grundlagen für die Wohnungs- und Städtebauförderung in Bayern im Jahre 1999

Zweites Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.94 (BGBl. I S. 2137), zuletzt geändert am 16.12.97 (BGBl. I S. 2970),

Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.90 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert am 23.07.96 (BGBl. I S. 1167),

Förderung des sozialen Wohnungsbaus in Bayern, Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1992 (WFB 1992) vom 26.05.92 (Beilage 11 zu StAnz Nr. 27, AllIMBI S. 509), geändert mit Bekanntmachung vom 27.04.94 (StAnz Nr. 18, AllIMBI S. 473),

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern über die Förderung des Wohnungsbaus im Programmjahr 1999 vom 05.02.99 (StAnz Nr. 8, AllIMBI S. 43), geändert mit Bekanntmachung vom 23.06.99 (StAnz Nr. 26, AllIMBI S. 594),

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern über die Einkommensorientierte Förderung des Wohnungsbaus in Bayern vom 04.06.98 (AllIMBI S. 477),

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern über das Ergänzungsprogramm zur Schaffung von Eigenwohnraum vom 06.05.98 (StAnz Nr. 22, AllIMBI S. 416), zuletzt geändert mit Bekanntmachung vom 14.01.99 (StAnz Nr. 3, AllIMBI S. 31),

Verordnung zur Ausführung des Elften Buchs Sozialgesetzbuch (SGB XI) Soziale Pflegeversicherung – AVPflegeVG – vom 10.01.95 (GVBl S. 3), geändert durch Verordnung vom 19.12.95 (GVBl S. 884),

Bekanntmachungen des Bayerischen Staatsministeriums des Innern über Formblätter für die Wohnungsbauförderung vom 14.05.93 (AllIMBI S. 681) und vom 19.04.99 (AllIMBI S. 479),

Richtlinien für die Modernisierungsförderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen (BayModR), Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 23.04.99 (StAnz Nr. 13, AllIMBI S. 465), geändert mit Bekanntmachung vom 08.09.99 (StAnz Nr. 37, AllIMBI S. 692),

Richtlinien für die Förderung des Baus von Studentenwohnraum und der Instandsetzung von Studentenwohnheimen, Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 30.11.94 (StAnz Nr. 50, AllIMBI S. 1026),

Bayerische Familienheimrichtlinien für die Gewährung von Darlehen an Staatsbedienstete zum Bau oder Erwerb eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung, Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen vom 15.12.87 (FMBl S. 465), geändert am 22.10.90 (FMBl S. 320, StAnz Nr. 43),

Richtlinien für die Gewährung von Wohnungsfürsorgemitteln des Freistaates Bayern zur Förderung von Mietwohnungen für Staatsbedienstete, Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen vom 08.05.73 (FMBl S. 185).

Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141), geändert am 15.12.97 (BGBl. I S. 2902),

Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) vom 23.03.94 (AllIMBI S. 221).

---

**Wohnungsbau**

---

**Städtebau**

## Staatliche Wohnungsbauförderung im 1. und 3. Förderungsweg

### Förderungsergebnis 1999

1999 wurden der Bau und die Modernisierung nach § 17a II. WoBauG von insgesamt 8 584 Wohnungen und 1 599 Heimplätzen wie folgt gefördert:

	Eigentums- maßnahmen	Miet- wohnungen	Wohnungen insgesamt	Heim- plätze
im 1. Förderungsweg mit Darlehen und Aufwendungszuschüssen				
– im Rahmen der öffentlichen Wohnungs- neubauförderung	—	637	637	36
– im Rahmen der öffentlichen Förderung des Umbaus (Ausbaus) gem. § 17 II. WoBauG	—	204	204	—
<b>Zwischensumme (1. Förderungsweg)</b>	<b>—</b>	<b>841</b>	<b>841</b>	<b>36</b>
im 3. Förderungsweg gem. § 88 II. WoBauG				
– mit zins- und tilgungsfreien Darlehen im Normalprogramm	38	29	67	1 563
– mit Tilgungsdarlehen	6 306	1 370	7 676	—
<b>Zwischensumme (3. Förderungsweg)</b>	<b>6 344</b>	<b>1 399</b>	<b>7 743</b>	<b>1 563</b>
<b>insgesamt (1. und 3. Förderungsweg)</b>	<b>6 344</b>	<b>2 240</b>	<b>8 584</b>	<b>1 599</b>

Daneben wurden im 1. Förderungsweg der Erwerb von 1 Wohnung sowie im 3. Förderungsweg der Erwerb von 520 vorhandenen Wohnungen, die bauliche Anpassung von 224 Wohnungen für Schwerbehinderte und Schwerkranke und 2 Wohnungen zur Vermeidung von Zwangsversteigerungen gefördert.

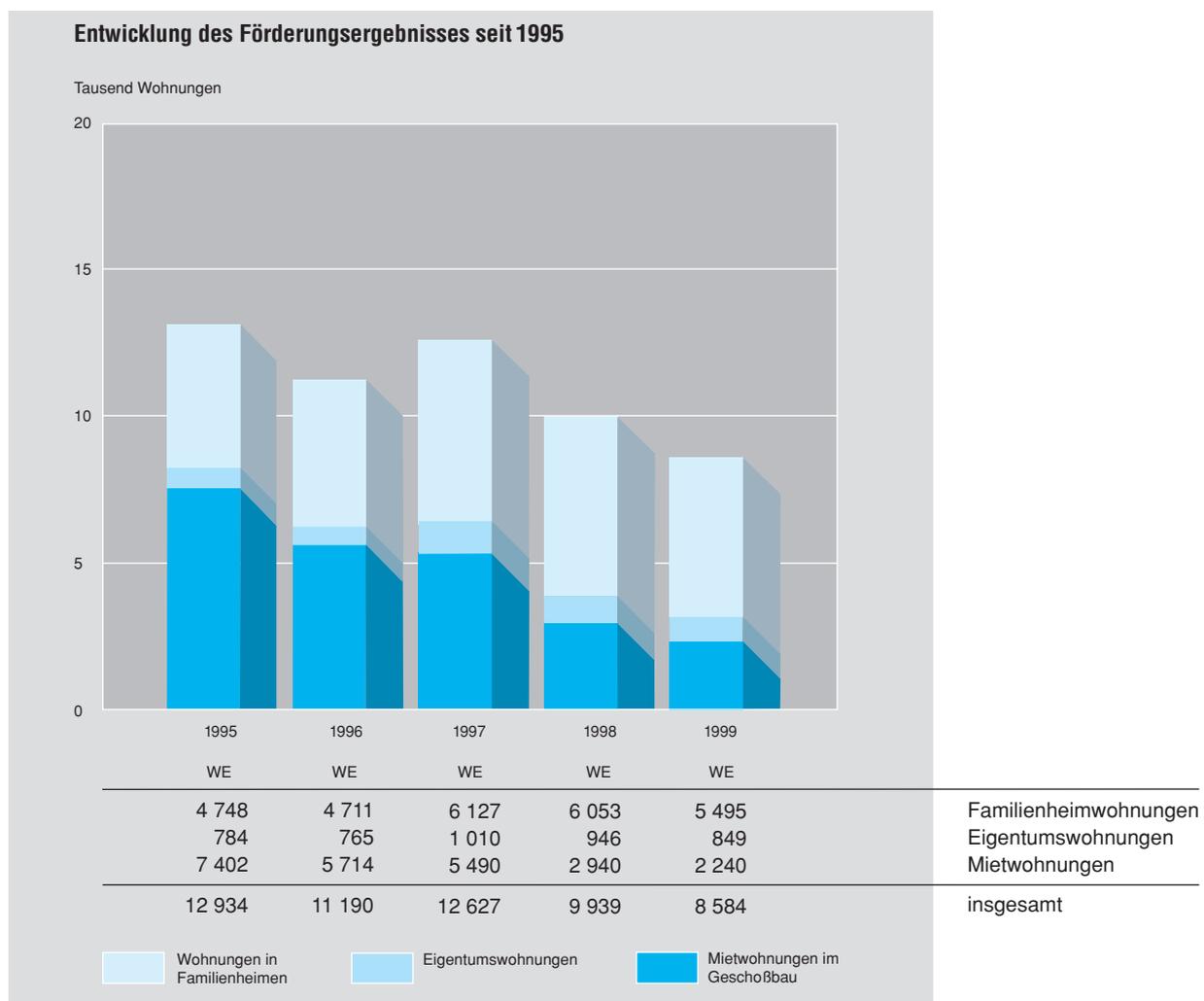
### Vorjahresvergleich

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Förderungsergebnis (ohne Erwerbsfälle, Wohnungen für Schwerbehinderte und Schwerkranke und Wohnungen zur Vermeidung von Zwangsversteigerungen) wie folgt entwickelt:

	1998	1999	Veränderung in Einheiten		in %	
bei den Wohnungen						
im 1. Förderungsweg	1 476	841	./.	635	./.	43
im 3. Förderungsweg	8 463	7 743	./.	720	./.	9
<b>zusammen</b>	<b>9 939</b>	<b>8 584</b>	./.	<b>1 355</b>	./.	<b>14</b>
bei den Heimplätzen						
im 1. Förderungsweg	182	36	./.	146	./.	80
im 3. Förderungsweg	1 819	1 563	./.	256	./.	14
<b>zusammen</b>	<b>2 001</b>	<b>1 599</b>	./.	<b>402</b>	./.	<b>20</b>

Aus der nachfolgenden Aufstellung ist – aufgegliedert nach Eigentumsformen – die Zahl der in den letzten fünf Jahren in den drei Förderungswegen geförderten Wohnungen zu ersehen.

**Mehrjahresvergleich**



Entwicklung der Förderzahlen seit 1960

Jahr	Wohnungen in Familienheimen	Eigentumswohnungen	Mietwohnungen im Geschößbau	Wohnungen insgesamt
1960	12 499	654	19 904	33 057
1965	9 098	2 733	15 702	27 533
1970	4 435	896	12 034	17 365
1975	8 518	3 045	7 303	18 866
1980	7 675	955	4 656	13 286
1985	3 477	997	3 786	8 260
1990	5 407	890	6 799	13 096
1995	4 748	784	7 402	12 934
1999	5 495	849	2 240	8 584

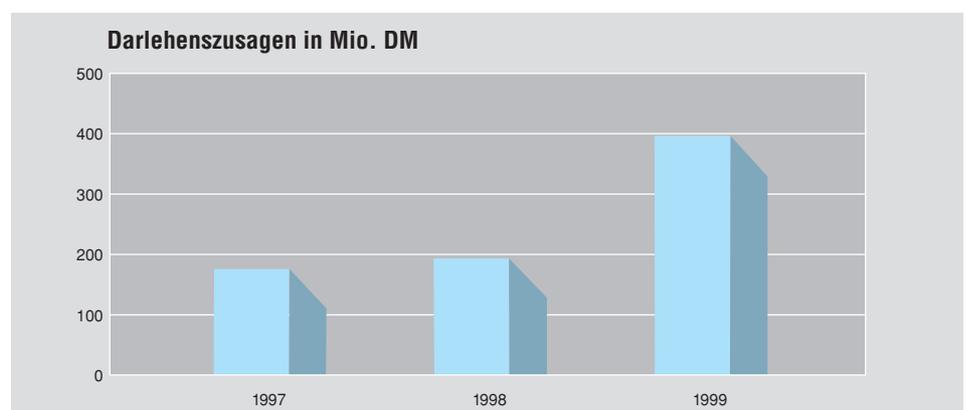
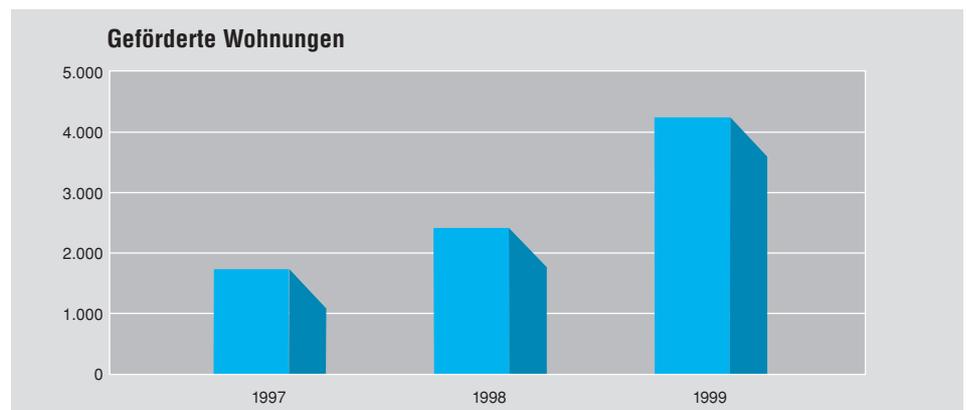
## Wohnungsbauförderung durch Ergänzungsprogramme der Labo

Die Labo hat 1999 wieder durch eigene Mittel verbilligte Darlehen mit einem Volumen von 398,9 Mio. DM (192,8 Mio. DM) für den Neubau, Erwerb bzw. die Modernisierung von 4 285 (2 426) Wohnungen wie folgt gewährt:

	1999	1998
Neubau	4 123	2 351
Erwerb	158	75
Modernisierung	4	0
<b>zusammen</b>	<b>4 285</b>	<b>2 426</b>

Der Freistaat Bayern hat 1998 für weitere 102 Mio. DM (1 269 Wohnungsneubauten und 44 -erwerbe) aus seinem Gewinnanteil an der Bayerischen Landesbank die Kosten der Zinsverbilligung finanziert. Solche ergänzende Zinsverbilligungsmittel des Freistaates Bayern wurden 1999 nicht eingesetzt.

Seit 1997 hat die Labo fast 770 Mio. DM Darlehen zugesagt, die aus eigenen Mitteln im Zins verbilligt werden. Diese Eigenmitteldarlehen werden wie Treuhanddarlehen im nachstelligen Beleihungsraum gesichert. Dank der Zinsverbilligung durch unser Haus und der globalen Ausfallbürgschaft des Freistaates Bayern sind sie um etwa 0,75% billiger als erststellige Kapitalmarktdarlehen. Damit konnte seither der Bau, Erwerb bzw. die Modernisierung von 8 465 Wohnungen gefördert werden.



## Erster Förderungsweg

Grundlagen der Förderung im 1. Förderungsweg (öffentliche Förderung) im Jahre 1999 waren das II. WoBauG, die II. BV, die WFB 1992 sowie die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 05.02.1999 über die Förderung des Wohnungsbaus im Programmjahr 1999 (StAnz Nr. 8, AllMBl S. 43), geändert mit Bekanntmachung vom 23.06.1999 (StAnz Nr. 26, AllMBl S. 594).

Im Berichtsjahr erfolgte die Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen unter Beibehaltung des bisherigen Systems durch Gewährung eines zunächst unverzinslichen öffentlichen Baudarlehens, ergänzt durch einen 15jährigen Aufwendungszuschuß von anfangs 2,- DM je qm und Monat. Dieser vermindert sich vom 4. bis 6. Jahr auf 1,60 DM, vom 7. bis 9. Jahr auf 1,20 DM, vom 10. bis 12. Jahr auf –,80 DM und vom 13. bis 15. Jahr auf –,40 DM. Eigentumsmaßnahmen wurden nur mehr im Dritten Förderungsweg gefördert.

Im Interesse einer effizienteren Förderung, die den Wohnungsbedarf und das unterschiedliche Grundstücks-, Bau- und Mietpreisniveau stärker berücksichtigt, ist Bayern in vier Gebietskategorien aufgeteilt; für Mieten wurden Bandbreiten bestimmt. Einzelheiten sind den o. a. Bekanntmachungen zu entnehmen.



## Grundlagen

*Mietwohnungsbau, 1. und 3. Förderungsweg in der Nachverdichtung Forchheim im Modellvorhaben „Ökologischer Wohnungsbau“  
Architekten: Ebe und Ebe, München*

Durch die öffentliche Förderung sollten folgende Mieten – ohne Betriebskosten, die als Umlage neben der Einzelmiete zu erheben sind – erreicht werden:

In Gemeinden der Gebietskategorie	I	II	III	IV
Miete DM/qm/monatlich	9,50 bis 10,50	8,50 bis 9,50	7,50 bis 8,50	7,00 bis 7,50

Bei Miet- und Genossenschaftswohnungen für Familien mit fünf oder mehr Personen oder von mindestens 90 qm Wohnfläche und für behindertengerechte Wohnungen, die für Rollstuhlfahrer geeignet sind, waren die Mieten um –,80 DM niedriger anzusetzen.

## Neubauförderung von Mietwohnungen

	1999	1998
Darlehensvolumen (Mio. DM)	76,5	146,7 <sup>*)</sup>
Aufwendungszuschüsse (Mio. DM) (Erstjahresbetrag)	1,0	2,1
Geförderte Wohnungen	637	1 283 <sup>*)</sup>

\*) davon 0,1 Mio. DM für 1 Familienheim, das noch als Sonderfall gefördert wurde.

Von den Darlehensbewilligungen des Berichtsjahres waren 2,6 (0,5) Mio. DM Nach- und Restbewilligungen hauptsächlich für Bauvorhaben, für die mangels Mittel im Vorjahr lediglich ein Teil der öffentlichen Baudarlehen bereitgestellt werden konnte.

Neben den obigen Beträgen sind aus öffentlichen Haushalten Zuschüsse von 0,3 (1,0) Mio. DM und zinsgünstige öffentliche Baudarlehen von Gemeinden und Gemeindeverbänden in Höhe von 4,5 (13,8) Mio. DM eingesetzt worden.

## Weitere Daten

Der **Darlehensdurchschnitt** je Mietwohnung hat sich gegenüber dem Vorjahr mit 114 002 DM um 1,8 % auf 116 048 DM erhöht.

Die durchschnittlichen **Gesamtkosten** betragen mit 240 769 DM gegenüber 235 816 DM 2,1 % mehr als im Vorjahr.

Die **Kosten je qm** Wohnfläche betragen 1999 im Landesdurchschnitt 3 705 (3 659) DM, also um 1,2 % mehr als im Vorjahr.

Die Gesamtkosten (ohne Grundstücks-, Erschließungs- und Baunebenkosten) sämtlicher öffentlich geförderter Wohnungen und damit die durch diese Förderung ausgelösten **Impulse** auf die Bauwirtschaft betragen 1999 insgesamt 105,8 (206,4) Mio. DM.

Die durchschnittliche **Wohnungsgröße** erhöhte sich bei den Mietwohnungen von 64 qm im Vorjahr auf nunmehr 65 qm.

Die **Investoren** der geförderten Wohnungen sind

- private Bauherren zu 19,3% (21,3%)
- Wohnungsunternehmen zu 76,1% (70,7%)
- Sonstige Bauherren zu 4,6% (6,7%)

Im Rahmen des Landesplanes für Behinderte wurden im 1. Förderungsweg nur mehr der Neubau von 36 (182) Wohnplätzen in einem Behindertenwohnheim in Niederbayern gefördert.

Das öffentliche Baudarlehen betrug 0,9 (5,3) Mio DM; zusätzlich wurden aus öffentlichen Haushalten Darlehen – (0,3) Mio DM sowie Zuschüsse von 1,0 (9,5) Mio DM eingesetzt. Außerdem wurden Aufwendungszuschüsse von 0,03 (0,2) Mio DM gewährt.

Ansonsten erfolgt die Heimförderung ab 1999 im Landesaltenplan mit leistungsfreien Baudarlehen im 3. Förderungsweg (vgl. Seite 26).

Auch 1999 wurde mit öffentlichen Wohnungsbauförderungsmitteln (Darlehen und 15jährige Aufwendungszuschüsse) der Umbau (Ausbau) solcher Miet- und Genossenschaftswohnungen in Gebäuden gefördert, die am 31.12. des Jahres der Antragstellung mindestens 35 Jahre alt oder, wenn sie besonders schwerwiegende Mängel haben, mindestens 25 Jahre alt sind. Gefördert werden solche Wohnungen, an deren Substanzverbesserung auch unter städtebaulichen oder sozialen Aspekten ein dringendes öffentliches Interesse besteht. Grundlage der Förderung waren die Nrn. 85 bis 92 der WFB 1992.

	1999	1998
Darlehensvolumen (Mio. DM)	18,8 <sup>*)</sup>	14,9
Aufwendungszuschüsse (Mio. DM) (Erstjahresbetrag)	0,3	0,3
Geförderte Wohnungen	204	193

\*) einschl. DM 400 000,- Nachbewilligung (zu einem § 17-Heim früherer Jahre).

Neben den obigen Beträgen sind ferner öffentliche Darlehen von Gemeinden in Höhe von 1,1 (1,0) Mio. DM, Vorauszahlungen im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm von 0,3 (2,0) Mio. DM sowie Zuschüsse von 0,09 (0,02) Mio. DM eingesetzt worden.

Für die geförderten Wohnungen errechnen sich durchschnittlich folgende Gesamtkosten (einschl. Wert des Baugrundstücks und der wiederverwendeten Gebäudeteile), Wohnflächen und Mieten (ohne Betriebskosten):

je Wohnung DM	Gesamtkosten je m <sup>2</sup> Wohnfläche DM	Wohnungs- größe m <sup>2</sup>	Miete je m <sup>2</sup> DM
201 505 (196 432)	3 156 (3 078)	64 (64)	8,64 (8,34)

Die Förderung des Erwerbs vorhandener Wohnungen durch kinderreiche Familien und Schwerbehinderte (NR. 108 ff WFB 1992) erfolgt seit 1998 im Rahmen des 3. Förderungsweges. Im Berichtsjahr wurde im 1. Förderungsweg noch 1 Familienheim mit 191 000 DM als Sonderfall gefördert.

## Heimplätze im Landesplan für Behinderte

## Öffentliche Förderung des Wohnungsumbaus

## Darlehen zum Erwerb vorhandenen Wohnraums

### Grundlagen, Überblick und Förderungsergebnis

Grundlagen der Förderung waren

- die §§ 88d und 88e II. WoBauG,
- die Nrn. 62 bis 84 der WFB 1992,
- die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 05.02.99 (StAnz Nr. 8, AllMBI S. 43), geändert mit Bekanntmachung vom 23.06.99 (StAnz Nr. 26, AllMBI S. 594).
- für die Einkommensorientierte Förderung die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 04.06.98 (AllMBI S. 447) und
- für die Altenheimförderung die Verordnung zur Änderung der Verordnung zur Ausführung des Elften Buchs Sozialgesetzbuch (SGB XI) Soziale Pflegeversicherung vom 19.12.95 (GVBl S. 884).

Die Förderung erfolgt mit zunächst zinslosen Tilgungsdarlehen und leistungsfreien Baudarlehen. Letztere werden nach Ablauf der Belegungsbindung erlassen und kommen damit Zuschüssen gleich.

Tilgungsdarlehen werden gewährt

- für den Neu- und Umbau, die Modernisierung und den Erwerb von Wohnungen und
- zur Vermeidung von Zwangsversteigerungen.

Leistungsfreie Baudarlehen werden gewährt

- für die Förderung von Heimplätzen und
- seit 1999 auch für die Förderung von baulichen Maßnahmen zur Anpassung von Wohnungen für Schwerkranke und Behinderte.

Im Rahmen von Übergangsregelungen wurden im Berichtsjahr auch noch Wohnungen mit leistungsfreien Baudarlehen und Heimplätze mit Tilgungsdarlehen gefördert. Für Heimplätze wurden teilweise auch noch Baukostenzuschüsse gewährt.

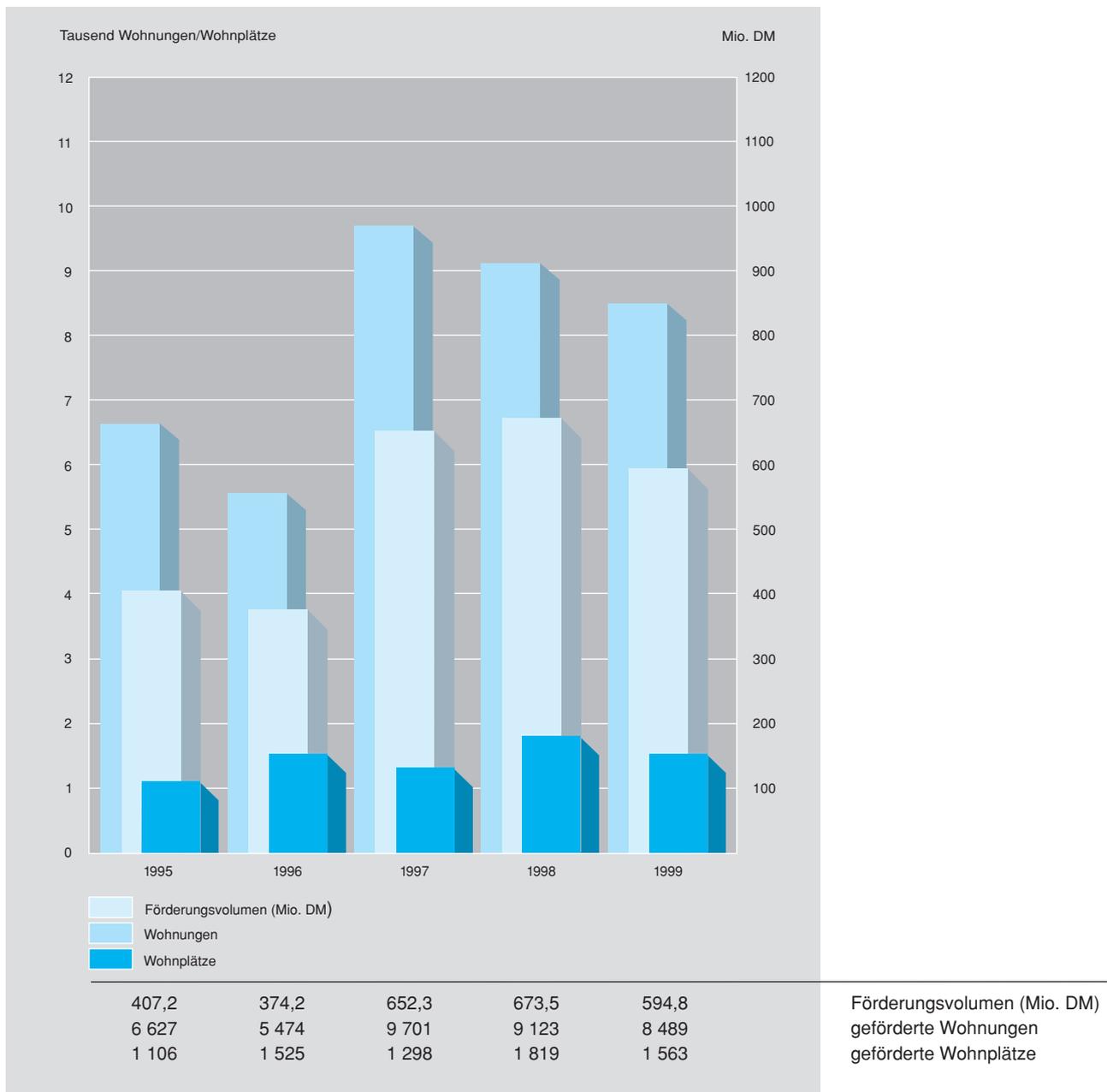
	Darlehensvolumen (Mio. DM)		Geförderte Wohnungen	
	1999	1998	1999	1998
<b>Tilgungsdarlehen</b>				
Neu- und Umbau	481,4 <sup>1)</sup>	541,4 <sup>1)</sup>	7 179 <sup>2)</sup>	7 962 <sup>2)</sup>
Erwerb	28,6	37,7	520	656
Modernisierung	6,4	2,5	345	158
Vermeidung von Zwangsversteigerungen	0,1	0,3	2	2
	516,5	581,9	8 046	8 778
<b>Einkommensorientierte Förderung</b> (Pilotprojekte)	18,1	7,1	152	56
<b>Leistungsfreie Darlehen</b>				
Neu- und Umbau	4,3	16,5	67 <sup>3)</sup>	256 <sup>3)</sup>
Modernisierung	0,0	0,4	0	33
Bauliche Anpassung für Kranke und Schwerbehinderte	1,7	0,0	224	0
	6,0	16,9	291	289
<b>Leistungsfreie Darlehen für Heimplätze</b>			<b>Geförderte Heimplätze</b>	
Neu- und Umbau	48,0	62,0	1 300	1 609
Modernisierung	5,5	3,7	263	186
	53,5	65,7	1 563	1 795
<b>Tilgungsdarlehen für Heimplätze</b>				
Neu- und Umbau	0,7	1,8	0	24

<sup>1)</sup> Einschließlich – (0,04) Mio. DM für Schwerbehinderte.  
<sup>2)</sup> Davon 48 (75) Mietwohnungen zu Bedingungen des Sonderprogramms gefördert.  
<sup>3)</sup> Einschließlich – (2) Wohnungen für Schwerbehinderte.  
<sup>4)</sup> Davon – (49) Mietwohnungen zu Bedingungen des Sonderprogramms gefördert.

Für die geförderten Wohnungen sind aus öffentlichen Haushalten Mittel in Höhe von 58,8 (50,9) Mio. DM zusätzlich eingesetzt worden. Davon entfielen auf Zuschüsse 4,4 (4,8) Mio. DM und auf zinsgünstige Darlehen 54,4 (46,1) Mio. DM. Von den Darlehen wurden 17,3 (27,6) Mio. DM von Gemeinden und Gemeindeverbänden für 277 (425) Mietwohnungen bewilligt, die als öffentlich gefördert gelten. Durch die Kombination des 3. Förderungsweges mit Aufwendungszuschüssen des 1. Förderungsweges bzw. öffentlichen Baudarlehen von Gemeinden und Gemeindeverbänden wurden langfristig gebundene, öffentlich geförderte Wohnungen gewonnen.

Die Förderung von Heimplätzen ist auf S. 26 dargestellt.

Seit dem Jahr 1995 hat sich das Förderungsergebnis wie folgt entwickelt:



## Förderung mit Tilgungsdarlehen (ohne Einkommensorientierte Förderung)

Die Fördermittel wurden bis zum Ende der 15jährigen Belegungs- und Mietpreisbindung als zinslose, rückzahlbare Darlehen ausgereicht. Ab dem 16. Jahr sind die Darlehen mit 7% p. a. zu verzinsen, es sei denn, im Einzelfall liegen besondere Gründe für ihre weitere Zinslosigkeit vor.

### Mietwohnungen

Zur Förderung von Mietwohnungen konnten gewährt werden

- beim Neubau von Miet- und Genossenschaftswohnungen je nach Wohnungstyp und Gebietskategorie Festbeträge von 25 000 DM bis 110 000 DM je Wohnung,
- bei zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäusern 70% dieser Festbeträge,
- bei Aus- und Umbauten höchstens 70% der Festbeträge für Neubaumaßnahmen, jedoch höchstens 50% der Baukosten,
- bei der Modernisierung von Miet- und Genossenschaftswohnungen 35% der Festbeträge für Neubaumaßnahmen, jedoch höchstens 40% der förderfähigen Modernisierungskosten.

Diese Festbeträge können bis zu 10% erhöht werden, wenn besonders förderungswürdige Wohnungen (etwa für Rollstuhlfahrer) geschaffen werden.

Zum Bezug der geförderten Mietwohnungen sind Personen berechtigt, deren Einkommen die Grenze des § 25 II. WoBauG um nicht mehr als 30% überschreitet.

Durch die Förderung sollten bei Neubauten höchstens folgende Mieten – ohne Betriebskosten, die als Umlage neben der Einzelmiete zu erheben sind – erreicht werden:

In Gemeinden der Gebietskategorie	I	II	III	IV
Miete DM/qm/monatlich	10,50 bis 12,50	9,50 bis 10,50	8,50 bis 9,50	7,50 bis 8,50

Diese Mieten können um jeweils 1,20 DM in den Kategorien I und II bzw. um jeweils 0,80 DM in den Kategorien III und IV am Anfang des 3., 6., 9., 12. und 15. Mietjahres angehoben werden, jedoch maximal bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete.

Soweit durch die Gewährung kommunaler öffentlicher Baudarlehen echte Sozialmietwohnungen für Wohnungsuchende mit einem Einkommen innerhalb der Grenzen des § 25 II. WoBauG geschaffen wurden, gelten die niedrigeren Bewilligungsmieten des 1. Förderungsweges.

Es konnten auch 1999 einzelne Mietwohnungen in Städten und Gemeinden mit entsprechendem Bedarf nach den Bedingungen des früheren Sonderprogramms für Regionen mit erhöhter Wohnungsnachfrage wie folgt gefördert werden:

- bei Neubaumaßnahmen je nach Wohnungstyp und Gebietskategorie Festbeträge von 21 000 DM bis zu 82 000 DM je Wohnung,
- bei zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäusern 70% dieser Festbeträge,
- bei Aus- und Umbauten bis zu 70% der Festbeträge für Neubaumaßnahmen, höchstens jedoch bis zu 50% der Baukosten.

Zum Bezug der geförderten Wohnungen sind Personen berechtigt, deren Einkommen die Grenze des § 25 II. WoBauG um nicht mehr als 60% überschreitet.

Durch die Förderung sollten höchstens folgende Mieten – ohne Betriebskosten, die als Umlage neben der Einzelmiete zu erheben sind – erreicht werden:

In Gemeinden der Gebietskategorie	I	II	III	IV
Miete DM/qm/monatlich	12,50 bis 15,50	10,50 bis 12,50	9,50 bis 10,50	8,50 bis 9,50

Diese Beträge können am Beginn des 3., 6., 9., 12. und 15. Mietjahres in Kategorie I und II um je 1,50 DM, in Kategorie III und IV um je 1,00 DM angehoben werden.

Die ortsübliche Vergleichsmiete darf weder bei der Festlegung der Anfangsmiete noch bei den Mietanhebungen überschritten werden.

Für die Eigenwohnraumförderung galt folgendes:

Zum Bezug von Eigenwohnraum sind Personen berechtigt, deren Jahreseinkommen die Grenze des § 25 II. WoBauG um nicht mehr als 60% überschreitet oder die eine öffentlich geförderte Wohnung freimachen.

Bei Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen richtet sich die Höhe der Förderung nach Gebietskategorie, Wohnungstyp sowie dem Einkommen des Wohnungsuchenden und der zur Familie rechnenden Angehörigen entsprechend der Zuordnung zu den folgenden Einkommensgruppen:

#### Gruppe 1

Die Einkommensgrenze des § 25 II. WoBauG wird nicht (oder nur unwesentlich) überschritten. Förderung: Anhebung der Festbeträge für Mietwohnungen um bis zu 35%.

#### Gruppe 2

Die Einkommensgrenze des § 25 II. WoBauG wird um nicht mehr als 30% überschritten. Förderung: Es gelten die Festbeträge für Mietwohnungen.

#### Gruppe 3

Die Einkommensgrenze des § 25 II. WoBauG wird um nicht mehr als 60% überschritten oder durch den Bezug der Wohnung wird eine öffentlich geförderte Wohnung freigemacht. Förderung: Bis zu 80% der Festbeträge für Mietwohnungen.

Beim Aus- und Umbau beträgt die Förderung bis zu 70% der für den Neubau möglichen Höchstbeträge, jedoch höchstens 50% der Baukosten.

Im Landesprogramm „Junge und wachsende Familie“ konnte in besonderen Härtefällen (insbesondere bei Familien mit zwei oder mehr Kindern) auch der Erwerb von vorhandenem Wohnraum gefördert werden. Unzureichend untergebrachte Antragsteller der Gruppe 1, die kinderreich (mindestens 3 Kinder) sind oder zu deren Familie ein Schwerbehinderter zählt, erhielten die für einen Neubau möglichen Förderbeträge. Bei anderen Antragstellern betrug das Baudarlehen 70% der für den Neubau möglichen Höchstbeträge.

## Eigentumsmaßnahmen

Ferner bestand in diesem Landesprogramm die Möglichkeit, bis zu fünf Jahre nach der Bezugsfertigkeit auch eine bestehende Eigenwohnung zu fördern, deren selbstnutzender Eigentümer bei der Errichtung oder dem Ersterwerb deshalb keine Fördermittel erhalten konnte, weil das Familieneinkommen seinerzeit die geltende Einkommensgrenze überschritt, die Einkommensgrenze aber nun wegen Aufgabe der Berufstätigkeit des Ehepartners infolge der Geburt eines Kindes einhält. Das Baudarlehen ist hier nur für den Rest der 15jährigen Belegungsbindung, die mit der Bezugsfertigkeit der Eigenwohnung beginnt, zinslos.

Schließlich gibt es im Landesprogramm für Ehepaare und Alleinerziehende, die bei Beantragung des Förderdarlehens für Eigenwohnraum (Grundförderung) das 40. Lebensjahr noch nicht vollendet hatten, eine Zusatzförderung: Für jedes Kind, das den Antragstellern innerhalb von 10 Jahren nach Bewilligung der Grundförderung geboren wird, werden DM 5000 des geschuldeten Darlehens der Grundförderung in einen Zuschuß umgewandelt (und damit erlassen).

Im Berichtsjahr wurden für 648 nachgeborene Kinder 3,2 Mio. DM Nachlässe gewährt.

**Förderungsergebnis**

	Darlehensvolumen (Mio. DM)		Geförderte Wohnungen	
	1999	1998	1999	1998
<b>Tilgungsdarlehen</b>				
Neu- und Umbau	481,4 <sup>1)</sup>	541,4 <sup>1)</sup>	7 179 <sup>2)</sup>	7 962 <sup>2)</sup>
Erwerb	28,6	37,7	520	656
Modernisierung	6,4	2,5	345	158
	516,4	581,6	8 044	8 776

<sup>1)</sup> Einschließlich – (0,04) Mio. DM für Schwerbehinderte.  
<sup>2)</sup> Davon 48 (75) Mietwohnungen zu Bedingungen des Sonderprogramms gefördert.  
 Einschließlich – (2) Wohnungen für Schwerbehinderte.



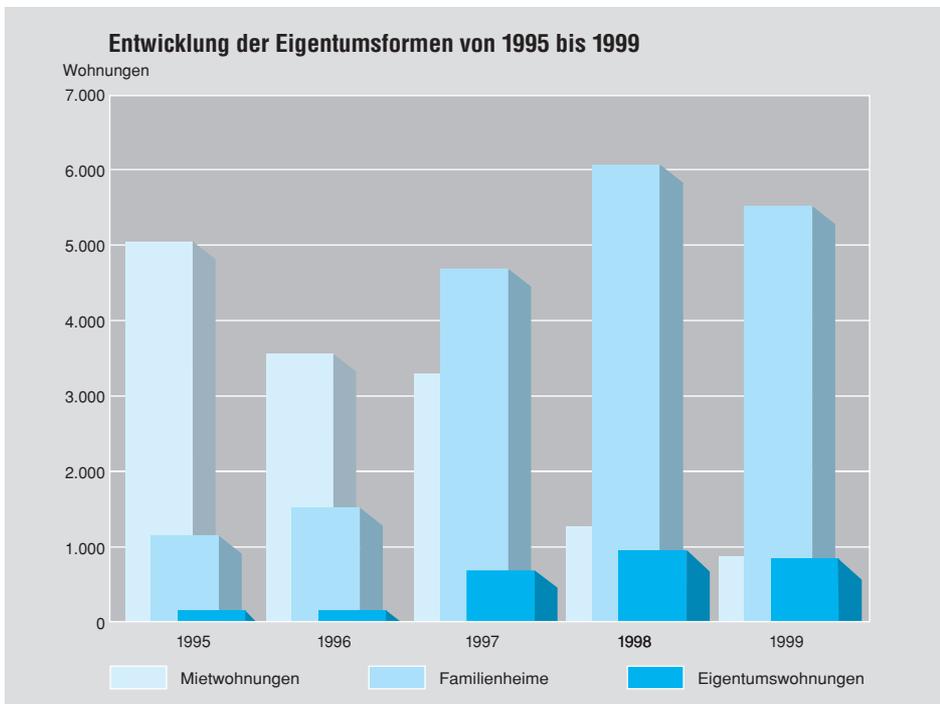
*Einfamilienhausbau in Hilpoltstein  
 „Über dem Rothsee“,  
 3. Förderungsweg, Modellvorhaben  
 „Das bezahlbare eigene Haus“  
 Architekten: Grellmann, Leitl, Kriebel,  
 Teichmann in Würzburg*

Die Anzahl der geförderten Wohnungen, aufgeteilt nach Eigentumsformen, entwickelte sich seit 1995 wie folgt:

Jahr	Wohnungen in Familienheimen	Eigentumswohnungen	Mietwohnungen	Wohnungen insgesamt
1995	1 148	178	5 039	6 365
1996	1 514	180	3 553	5 247
1997	4 688	697	3 300	8 685
1998	6 052	946	1 274	8 272
1999	5 457	849	873	7 179

### Eigentumsformen

Von den geförderten Wohnungen wurden im Berichtsjahr 76% (73,2%) in Familienheimen, 11,8% (11,4%) als Eigentumswohnungen und 12,2% (15,4%) als Mietwohnungen errichtet.



*Einfamilienhausbau in Erlangen, Siedlungsmodell Neustadt-Ost, 3. Förderungsweg, Modellvorhaben „Das bezahlbare eigene Haus“ Architekten: Fischer, Koronowski, Xantner, Roth in Freising*

**Darlehensdurchschnitte**

In den verschiedenen Eigentumsformen errechneten sich folgende Darlehensdurchschnitte in DM:

	1999	1998
Mit Tilgungsdarlehen geförderte		
– Eigentümerwohnungen in Familienheimen	67 565	69 311
– eigengenutzte Eigentumswohnungen	72 836	75 440
– Mietwohnungen	58 028	58 088

**Gesamtkosten/Wohnungsgrößen**

Die durchschnittlichen Gesamtkosten und Wohnungsgrößen ergeben sich aus der folgenden Übersicht (Vorjahreswerte in Klammern):

	Gesamtkosten je Wohnung (DM)	Gesamtkosten je qm Wohnfläche (DM)	Wohnungsgröße (qm)
Mietwohnungen (Neubau/Erweiterung)	247 381 (242 826)	3 680 (3 550)	67 (68)
Mietwohnungen (Um-/Ausbau)	152 981 (171 162)	2 787 (2 615)	55 (65)
Wohnungen in Familienheimen	497 572 (487 280)	4 458 (4 348)	112 (112)
davon – Einfamilienhäuser	504 459 (495 920)	4 506 (4 409)	112 (112)
– Zweifamilienhäuser	352 922 (346 083)	3 369 (3 293)	105 (105)
Eigentumswohnungen	411 719 (386 229)	4 695 (4 365)	88 (88)

**Finanzierung**

An der Finanzierung der geförderten Wohnungen waren beteiligt:

	Familienheime %	Eigentumswohnungen %	Mietwohnungen %	zusammen %
Fremdmittel (Kapitalmarkt- und sonstige Fremdmittel)	56,8	57,2	37,2	55,6
Bundes- und Landesmittel	13,4	17,7	25,3	14,6
Sonstige Mittel aus öffentlichen Haushalten	1,3	0,5	9,5	1,7
Echte Eigenleistungen	27,9	23,9	27,3	27,5
Ersatzeigenleistungen	0,6	0,7	0,7	0,6
	100,0	100,0	100,0	100,0

**Bauherren**

	mit Darlehen geförderte Wohnungen Zahl	%	Darlehen DM	%
Private Bauherren	6 673	92,9	452 070 080	93,9
Wohnungsunternehmen	387	5,4	23 916 700	5,0
Sonstige Bauherren	79	1,1	3 402 700	0,7
Öffentliche Bauherren	40	0,6	1 807 200	0,4
Zusammen	7.179	100,0	481 196 680	100,0

## Einkommensorientierte Förderung

Mit dem Wohnungsbauförderungsgesetz 1994 wurde in das Zweite Wohnungsbau-gesetz der neue § 88e – Einkommensorientierte Förderung (EOF) – eingefügt. Diese besteht aus einer Grund- und einer Zusatzförderung. Mit der Grundförderung werden Belegungsrechte an neuzuschaffenden Miet- und Genossenschaftswohnungen erworben, deren höchstzulässige Miete sich am unteren Rand der ortsüblichen Erstvermietungs-miete für vergleichbaren neugeschaffenen Wohnraum orientiert. Durch die Zusatzförderung wird diese Miete entsprechend dem Mieterinkommen bis auf die Bewilligungsmiete im Ersten Förderungsweg des Sozialen Wohnungsbaus herunter-subventioniert. Die Zusatzförderung wird von den Landratsämtern und kreisfreien Städten bewilligt und ausgezahlt.

Im Jahr 1998 wurde das System der Grundförderung neu gestaltet. Das Baudarlehen setzt sich nun aus einem objektabhängigen und einem belegungsabhängigen Förder-anteil zusammen.

Der **objektabhängige Förderanteil** ist zunächst zinslos. Bei einer fünfundzwanzig-jährigen Belegungsbindung konnten je nach Wohnungstyp und Gebietskategorie Festbeträge von 26 300 DM bis zu 89 700 DM je Wohnung gewährt werden. Diese Festbeträge vermindern sich bei einer fünfzehnjährigen Belegungsbindung um 20%. Wenn besonders förderungswürdige Wohnungen (etwa für Rollstuhlfahrer) geschaffen werden, können die Festbeträge bis zu 10% erhöht werden.

Der **belegungsabhängige Förderanteil** ist mit 5,75% zu verzinsen und so zu bemessen, daß die sich aus ihm ergebenden Zinserträge ausreichen, um den für die Zusatz-förderung an die Mieter aufzubringenden Betrag zu erwirtschaften.

Mindestens ein Drittel der geförderten Wohnungen ist mit Wohnungsuchenden zu belegen, deren Einkommen die Grenze des § 25 II. WoBauG nicht übersteigt. In der Regel ist ein weiteres Drittel der geförderten Wohnungen mit Wohnungsuchenden zu belegen, deren Einkommen die genannte Grenze um nicht mehr als 30% übersteigt. Bei der Belegung der übrigen Wohnungen können auch Wohnungsuchende berück-sichtigt werden, deren Einkommen die genannte Grenze um nicht mehr als 60% über-steigt.

	Darlehensvolumen (Mio. DM)		Geförderte Wohnungen	
	1999	1998	1999	1998
<b>Einkommensorientierte Förderung</b> (Pilotprojekte)	18,1	7,1	152	56

## Förderungsergebnis

Im Berichtsjahr wurden insgesamt neun Pilotprojekte gefördert, davon sieben mit 116 Mietwohnungen in der Stadt Nürnberg und zwei mit 36 Mietwohnungen im Regie-rungsbezirk Oberbayern (Stadt Ingolstadt).

Gewährt wurden	als objektabhängige Förderung Mio. DEM	als belegungsabhängige Förderung Mio. DEM
in Nürnberg	6,8	8,0
in Ingolstadt	1,9	1,4
zusammen	8,7	9,4

## Förderung mit leistungs- freien Baudarlehen

### Heimplätze

Leistungsfreie Baudarlehen werden bei vertragsgemäßer Einhaltung der Belegungsbindung nach deren Ablauf erlassen und kommen damit einem Zuschuß gleich.

Im Rahmen des Landesplans für Altenhilfe wurden 1999 nur Pflegeplätze für alte Menschen mit leistungs-freien Baudarlehen gefördert. Bei der staatlichen Förderung von Heimen für behinderte Menschen wurden neben Pflegeplätzen auch Wohnplätze und Wohnpflegeplätze mit leistungs-freien und rückzahlbaren Baudarlehen sowie Zuschüssen gefördert. Gegenstand der Förderung waren Neu-, Ersatz- und Erweiterungsbauten sowie Aus- und Umbaumaßnahmen nach § 17 II. WoBauG von Heimen. Die Förderung betrug im Landesplan für Altenhilfe bei Neubau bis zu 45 000 DM, bei Umbau bis zu 30 000 DM je Heimplatz.

	Darlehensvolumen (Mio. DM)		Geförderte Heimplätze	
	1999	1998	1999	1998
Darlehen für Neu- und Umbau				
– im Landesaltenplan	43,6	48,2	1 174	1 250
– im Behindertenplan	5,1	15,6	126	383
Darlehen zur Modernisierung im Landesaltenplan	5,5	3,7	263	186
Darlehen insgesamt	54,2 <sup>1)</sup>	67,5 <sup>1)</sup>	1 563	1 819
Zuschüsse im Behindertenplan	3,8	13,3		

<sup>1)</sup> davon 53,6 (65,7) Mio. DM leistungsfreie Baudarlehen und nur im Behindertenplan 0,7 (1,8) Mio. DM Tilgungsdarlehen

Nachstehende Ausführungen beziehen sich nur auf den Neu- und Umbau von Heimplätzen.

Der Durchschnitt des Förderdarlehens hat sich je Heimplatz von 39 106 DM im Vorjahr auf 37 437 DM, also um 4,3 % vermindert.

Der Durchschnitt des Zuschusses aus dem Behindertenplan betrug für die in Behindertenheimen errichteten Heimplätze 30 301 (34 749) DM.

Neben den Förderdarlehen und den Zuschüssen aus dem Behindertenplan wurden aus öffentlichen Haushalten weitere Darlehen in Höhe von 6,3 (2,4) Mio. DM sowie Zuschüsse von 57 (75,9) Mio. DM eingesetzt. Diese zusätzliche Förderung betrug im Durchschnitt 48 654 (48 267) DM je Heimplatz.

Die durchschnittliche Wohnfläche je Heimplatz betrug 46 (45) qm. Die Gesamtkosten lagen mit 176 842 DM um ca. 12% über dem Vorjahresdurchschnitt (157 356). Sie wurden mit 29% Fremdmitteln, 50% Mitteln aus öffentlichen Haushalten (davon 24% Darlehen und 26% Zuschüsse) und 21% Eigenleistungen der Träger finanziert.

Die Förderung der Heimplätze im 3. Förderungsweg hat sich in den letzten Jahren wie folgt entwickelt:

	1995	1996	1997	1998	1999
Altenwohnheime	1 090	1525	1 201	1 250	1 174
Behindertenwohnheime	16	–	23	383	126
	1 106	1525	1224	1633	1 300



Die in Altenwohnheimen errichteten Heimplätze wurden im Berichtsjahr ausschließlich im Rahmen des Landesaltenplanes gefördert.



*Seniorenzentrum Waldkraiburg  
der Arbeiterwohlfahrt, Bezirksverband  
Oberbayern e.V.*

Im Berichtsjahr wurden erstmals leistungsfreie Baudarlehen in Höhe von 1,7 Mio. DM zur baulichen Anpassung von 224 Wohnungen (201 Wohnungen in Familienheimen, 10 Eigentumswohnungen und 13 Mietwohnungen) ausgereicht.

**Bauliche Anpassung für  
Schwerkranke und Behinderte**

# Wohnungsfürsorgedarlehen des Freistaates Bayern

## Grundlagen

Auf der Grundlage der allgemeinen Fürsorgepflicht des Dienstherrn werden im Rahmen der staatlichen Wohnungsfürsorge

- die Schaffung neuer Wohnungen zur Miet- und Eigennutzung,
  - der Erwerb vorhandener Wohnungen zur Eigennutzung und
  - die Modernisierung von Mietwohnungen
- gefördert.

Hierfür gelten die Richtlinien für die Gewährung von Wohnungsfürsorgemitteln des Freistaates Bayern zur Förderung von Mietwohnungen für Staatsbedienstete vom 08.05.73 (FMBl S. 185), die Baufachlichen Bestimmungen vom 18.03.83, die Bayerischen Familienheimrichtlinien für die Förderung von Eigentumsmaßnahmen vom 15.12.87 (FMBl S. 465), zuletzt geändert am 22.10.90 (FMBl S. 320) und die hierzu ergangenen Rundschreiben des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen.

## Förderungsergebnis

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 17,7 (70,3) Mio. DM zunächst zinslose Treuhand-darlehen, im Mietwohnungsbau ergänzt durch 12jährige Aufwendungszuschüsse (AWZ) von anfangs DM 2,- je qm und Monat mit einem Erstjahresbetrag von 0,1 (0,5) Mio. DM, eingesetzt. Damit wurde der Neubau – bei Familienheimen und Eigentumswohnungen auch der Erwerb – von 367 (607) Wohnungen gefördert. Die geförderten Wohnungen setzen sich aus 256 (203) Wohnungen in Familienheimen, 76 (63) Eigentumswohnungen und 35 (341) Mietwohnungen, für die dem Freistaat Bayern ein langfristiges Wohnungsbesetzungsrecht zusteht, zusammen.

Im einzelnen stellt sich das Förderungsergebnis wie folgt dar:

	Familienheime		Eigentumswohnungen		Mietwohnungen	
	DM	WE	DM	WE	DM	WE
Neubau	5 852 000,00	210	1 041 000,00	48	5 200 000,00	35
Erwerb von vorhandenem Wohnraum	1 166 000,00	41	645 000,00	28	0,00	0
Um- und Ausbau	86 000,00	5	0,00	0	0,00	0
Nachbewilligungen					3 710 000,00	
<b>zusammen</b>	<b>7 104 000,00</b>	<b>256</b>	<b>1 686 000,00</b>	<b>76</b>	<b>8 910 000,00</b>	<b>35</b>
AWZ (Erstjahresbetrag)					72 816,00	

Die 35 Mietwohnungen wurden in Nürnberg, Kobergerstr. errichtet.

## Sonstige Förderungsmaßnahmen

Im Berichtsjahr sind 31,6 (7,9) Mio. DM Darlehen und 6,4 (0,7) Mio. DM Zuschüsse des Landes sowie 0,3 (-) Mio. DM Darlehen des Bundes bewilligt worden. Die Darlehen sind zunächst zins- und tilgungsfrei. Mit diesen Mitteln wurden der Neu- und Umbau sowie der Erwerb von 707 (174) Wohnplätzen für Studenten gefördert.

Grundlage der Förderung waren die Richtlinien des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 30.11.94 (StAnz Nr. 50, AIIMBI S. 1026).

## Förderung von Studentenwohnheimen



*Studentenwohnanlage  
Oberschleißheim  
Architekten: Bielenski und Breu,  
Bergen*

---

**Aufbaudarlehen  
für den Wohnungsbau**

Auch 1999 wurden nach dem Lastenausgleichgesetz Aufbaudarlehen für den Wohnungsbau an Vertriebene, Ostgeschädigte und Härtefondsberechtigte („Spätberechtigte“, die erst in den letzten 10 Kalenderjahren vor der Antragstellung antragsberechtigt geworden sind) bewilligt.

Im Berichtsjahr wurden 1 (2) Aufbaudarlehen im Betrag von 14 (64) TDM neu in die Verwaltung genommen, womit 1 (2) Wohnungen gefördert wurden. Der Durchschnittsbetrag je Wohnung belief sich auf 14 400 (32 000) DM.

---

**Darlehen zur Vermeidung  
von Zwangsversteigerungen**

Auf der Grundlage des Rundschreibens des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28. Mai 1986 können nicht-öffentliche Darlehen als Hilfe zur Vermeidung von Zwangsversteigerungen von Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen gewährt werden. Im Berichtsjahr wurden 2 (2) Darlehen und 112 (300) TDM gewährt, mit denen 2 (2) Wohnungen gefördert werden konnten.

---

**Sonstiges Treuhandgeschäft**

Im Experimentellen Wohnungs- und Städtebau sind zur Förderung von Studien- und Modellvorhaben Vorauszahlungen von 0,08 (–) Mio. DM bewilligt worden.

Ferner sind im Berichtsjahr zur Behebung außerordentlicher Wohnungsnotstände (Nrn. 93 bis 107 WFB 1992) im Rahmen einer Übergangsregelung 61 (475) Beihilfen in Höhe von 0,4 (3,1) Mio. DM als Zuschüsse bewilligt worden, mit denen noch 61 (484) Wohnungen, davon 52 (429) Wohnungen in Familienheimen, 6 (25) Eigentumswohnungen und 3 (30) Mietwohnungen gefördert werden konnten. Ab 1999 wurden die Beihilfen als leistungsfreie Baudarlehen im 3. FW gewährt.

---

**Zweiter Förderungsweg  
(Zusatzförderung)**

Das Förderprogramm wird seit 1998 nicht mehr weitergeführt. Lediglich Anträgen auf Zusatzförderung für nachgeborene Kinder zu den bis 1997 gewährten Aufwendungsdarlehen im Landesprogramm „Junge und wachsende Familie“ muß weiter entsprechen werden. Grundlagen waren die §§ 88 bis 88c II. WoBauG und die Nrn. 40 bis 61 WFB 1992.

Ehepaare und Alleinerziehende, die bei der Beantragung der Grundförderung das 40. Lebensjahr nicht vollendet hatten, erhalten für jedes Kind, das ihnen innerhalb von 10 Jahren nach der Bewilligung der Grundförderung im Bundes- oder Landesprogramm geboren wird, ein zusätzliches 15jähriges Aufwendungsdarlehen. Das Darlehen beläuft sich anfangs unabhängig von der Wohnfläche auf 105 DM monatlich je nachgeborenes Kind. Dieser Betrag vermindert sich jährlich ebenfalls um ein Fünftel. Die Darlehen sind bis zum Ablauf des 16. Jahres zins- und tilgungsfrei. Danach sind sie mit jährlich 6% zu verzinsen und mit 2% zuzüglich ersparter Zinsen zu tilgen.

Das Darlehensvolumen der Zusatzförderung für 253 (489) nachgeborene Kinder betrug 2,6 (4,9) Mio. DM.

---

**Staatsbürgschaften**

Im Berichtsjahr wurde ein Bescheid für Staatsbürgschaften für den Wohnungsbau zur Sicherung von außerhalb des erststelligen Beleihungsraumes liegende Kapitalmarktdarlehen (Ib Darlehen) erteilt. Es handelt sich dabei um ein Darlehen über 0,06 Mio. DM zur Förderung eines Familienheims. Im Vorjahr gab es keinen entsprechenden Bescheid.

Grundlagen sind das Gesetz über die Übernahme von Staatsbürgschaften des Freistaates Bayern (BÜG) vom 27. Juni 1972 (GVBl. S. 213), zuletzt geändert mit Gesetz vom 27. Dezember 1999 (GVBl. S.554), die Richtlinien für die Übernahme von Bürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens (Gemeinsame Bek. der Bayer. Staatsministerien der Finanzen und des Innern vom 30.06.1993 – StAnz Nr. 27, AllMBl S. 866, FMBl S. 345) und die Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Übernahme von Bürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens durch die Bayerische Landesbodenkreditanstalt (StAnz Nr. 27, AllMBl S. 869, FMBl S. 348).

Im Berichtsjahr erfolgten zwei Inanspruchnahmen aus den übernommenen Staatsbürgschaften in Höhe von 59 570,- DM.

### Grundlagen

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

In beiden Programmen wurden städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen als gebietsbezogene Gesamtmaßnahmen und in diesem Rahmen die Einzelmaßnahmen gefördert, die den städtebaulichen Zielen der Sanierung und Entwicklung dienen. Förderfähige Vorhaben waren etwa Maßnahmen zur Wohnungsbestands-sicherung und Wohnraumbeschaffung, eine Betriebsverlagerung oder die Umgestaltung von Erschließungsanlagen.

Im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm wurden zusätzlich städtebauliche Einzelbauvorhaben gefördert, wenn sie von erheblicher städtebaulicher Bedeutung waren. Hierzu zählten die Neugestaltung von Straßen und Plätzen, eine ortsbild-prägende Gebäudemodernisierung oder beispielhafte Planungen.

Im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung und Entwicklung leistete die Städtebau-förderung einen nicht unerheblichen Beitrag zur Bewältigung der Wohnungsprobleme.

Zuwendungsempfänger waren die Gemeinden. Die Förderung erfolgte durch Voraus-zahlungen und durch Zuschüsse. Mit den Städtebauförderungsrichtlinien vom 23.03.94 wurde die Städtebauförderung ab dem Jahresprogramm 1994 auf Zu-schüsse umgestellt, die durch die Staatsoberkassen ausgereicht werden.

### Förderungsergebnis

Im Bund-Länder-Programm sind 28 (72) Vorauszahlungen mit einem Gesamtbetrag von 3,8 (7,9) Mio. DM sowie 36 (78) Zuschüsse von 4,0 (7,2) Mio. DM bewilligt worden. Nachdem die Städtebauförderung in Bayern ab 1994 über die Staatsoberkassen abgewickelt wird, sind nur mehr Bewilligungen aufgrund von in den Vorjahren bereit-gestellten Mitteln dargestellt. Die bewilligten Mittel verteilen sich auf die einzelnen Bereiche wie folgt:

Bewilligungsbereich	Vorauszahlung		Zuschüsse	
	Zahl	DM	Zahl	DM
Oberbayern	11	844 200,00	2	130 100,00
Niederbayern	0	0,00	0	0,00
Oberpfalz	9	2 179 300,00	15	999 900,00
Oberfranken	0	0,00	10	1 545 000,00
Mittelfranken	0	100,00	8	784 000,00
Unterfranken	8	743 000,00	1	572 300,00
Schwaben	0	0,00	0	0,00
<b>zusammen</b>	<b>28</b>	<b>3 766 600,00</b>	<b>36</b>	<b>4 031 300,00</b>
darunter die LHS-München		26 800,00		117 400,00
darunter die Stadt Nürnberg		0,00		321 000,00

Im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm wurden im Berichtsjahr 29 (35) Vorauszahlungen im Gesamtbetrag von 1,1 (2,3) Mio. DM sowie 57 (66) Zuschüsse von 5,4 (5,8) Mio. DM ausgereicht. Nachdem dieses Programm ab Kontingent 1994 ebenfalls über die Staatsoberkassen abgewickelt wird, sind hier nur mehr Bewilligungen aufgrund von in den Vorjahren bereitgestellten Mitteln dargestellt. Die bewilligten Mittel verteilen sich auf die einzelnen Bereiche wie folgt:

Bewilligungsbereich	Vorauszahlung		Zuschüsse	
	Zahl	DM	Zahl	DM
Oberbayern	0	0,00	15	697 800,00
Niederbayern	0	0,00	6	233 100,00
Oberpfalz	15	356 600,00	9	1 324 000,00
Oberfranken	0	0,00	14	2 720 700,00
Mittelfranken	0	17 000,00	10	321 000,00
Unterfranken	11	616 500,00	2	107 700,00
Schwaben	3	88 100,00	1	22 000,00
zusammen	29	1 078 200,00	57	5 426 300,00



▲ vorher

◀ nachher

Zirndorf, Konversion des Areals der Pinderkaserne zum Pinderpark  
Architekt: Schulz, München

### Überblick

Im Eigengeschäft der Anstalt wurden befristet zinsverbilligte Kapitalmarktdarlehen in folgenden Förderprogrammen ausgereicht:

- Ergänzungsprogramm zur Schaffung von Eigenwohnraum (Zinsverbilligung durch die Bayerische Landesbodenkreditanstalt)
- Modernisierung von Mietwohnungen
- Bestandsicherung

### Ergänzungsprogramm

Im Berichtsjahr wurden wie im Vorjahr Darlehen aus dem „Ergänzungsprogramm zur Schaffung von Eigenwohnraum“ gewährt. Der Zins für diese Kapitalmarktdarlehen wird aus eigenen Mitteln der Anstalt um etwa 0,75% gegenüber erststelligen Kapitalmarktdarlehen verbilligt. Diese Darlehen können Dank der globalen Ausfallbürgschaft des Freistaates Bayern wie die Treuhanddarlehen im nachstelligen Bereich besichert werden.

### Grundlagen

Die Förderung erfolgte nach den Richtlinien vom 06.05.1998 (StAnz Nr. 22, AllMBI S. 416), zuletzt geändert am 14.01.1999 (StAnz Nr. 3, AllMBI S. 31). gefördert wurden Neubau, Ersterwerb, Erwerb vorhandener Wohnungen durch kinderreiche Familien und Schwerbehinderte, der Ausbau und die Erweiterung sowie die Modernisierung von Wohnraum. Der Kapitalmarktzins wird in den ersten 10 Jahren auf jährlich 4,5%, bei nach dem 15.07.1999 eingegangenen Darlehensanträgen auf jährlich 4,75% und bei ab dem 15.09.1999 eingegangenen Darlehensanträgen auf jährlich 5,15% gesenkt. Je nach Wohnungstyp und Gebietskategorie konnten Darlehen von 40 000 DM bis zu 250 000 DM gewährt werden, wenn dies zur Erzielung einer auf Dauer tragbaren Belastung notwendig war. Beim Ausbau und der Erweiterung durfte das Darlehen höchstens 70%, bei Modernisierungsmaßnahmen höchstens 35% der vorgenannten Beträge, jedoch nicht mehr als 50% der Baukosten betragen.

### Förderergebnis

Insgesamt wurden 4 281 (2 426) aus eigenen Mitteln der Anstalt verbilligte Kapitalmarktdarlehen in Höhe von 398,9 (192,8) Mio. DM zugesagt. Damit wurde der Bau von 4 285 (2 426) Wohnungen gefördert.

	Neubau		Zweiterwerb		Modernisierung	
	1999	1998	1999	1998	1999	1998
Darlehensvolumen (Mio. DM)	383,0	168,7	15,7	7,8	0,2	–
Zahl der Darlehen/ geförderte Wohnungen	4 123	2 351	158	75	4	–

Davon wurden 3 879 (2 321) Wohnungen zusätzlich im Treuhandgeschäft gefördert.

Zur Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen wurden wie im Vorjahr mit Zuschüssen des Freistaates Bayern zinsverbilligte Kapitalmarktdarlehen der Anstalt gewährt.

Ausgelaufen ist die Förderung mit 9jährigen Zuschüssen des Freistaates Bayern. Gleichwohl wurden im Berichtsjahr aus Restmitteln der Vorjahre noch solche Zuschüsse gewährt.

Grundlage für die Darlehensgewährung waren die neugefaßten Richtlinien für die Modernisierung von Miet- und Genossenschaftswohnungen (BayModR) vom 23.03.1999 (StAnz Nr. 13, AllMBI S. 465) geändert mit Bekanntmachung vom 08.09.1999 (StAnz Nr. 37, AllMBI S. 692). Gegenstand der Förderung sind bauliche Modernisierungsmaßnahmen, die den Wohnwert erhöhen und durch diese verursachte Instandsetzungen, ferner die allgemeine Wohnverhältnisse verbessernde sowie bestimmte heizenergiesparende Maßnahmen und Maßnahmen zur Anpassung an DIN 18025 – Barrierefreie Wohnungen – (Nr. 2 BayModR).

Die zinsverbilligten Kapitalmarktdarlehen wurden mit jährlich 3% Zins und 3% (bei ab dem 17.09.1999 eingehenden Anträgen 1,5%) Tilgung ausgereicht. Nach 10 Jahren erfolgt die Anpassung an den Kapitalmarktzins, jedoch wird dann noch für weitere 5 Jahre eine Zinsverbilligung von jährlich 2% mit der Maßgabe gewährt, daß ein Zinssatz von 4,5% nicht unterschritten werden darf.

	1999	1998
Darlehensvolumen (Mio. DM)	51,0	35,9
Zahl der Darlehen	136	96
Aufwendungszuschüsse (Mio. DM)	8,4	44,2
Zahl der Aufwendungszuschüsse	111	587
Geförderte Mietwohnungen	2 354	4 580

Von den geförderten Wohnungen wurden für 490 (2 673) nur Aufwendungszuschüsse, für 1 594 (94) nur Darlehen und für 270 (1 813) Darlehen und Aufwendungszuschüsse ausgereicht.

Bezieht man die 51,0 Mio. DM Darlehensförderung auf die damit geförderten 1 864 Wohnungen, so ergibt sich ein durchschnittliches Darlehen von DM 27 372,- je WE. Bezüglich der 8,4 Mio. DM bewilligten Zuschüsse errechnet sich für die 760 Wohnungen eine durchschnittliche Zuschußförderung von DM 11 070,- je WE.

Die 9jährigen Zuschüsse von insgesamt 8,4 Mio. DM verteilen sich auf die

- Normalförderung mit 671 (4 012) WE und 6,9 (36,1) Mio. DM,
- erhöhte Förderung mit 89 (474) WE und 1,5 (8,1) Mio. DM.

Auf Grund des dauerhaft niedrigen Zinsniveaus im Berichtsjahr ist es im Bereich des Treuhandgeschäfts verstärkt zu Darlehenskündigungen durch die Darlehensnehmer gekommen. Insbesondere davon betroffen waren ältere öffentliche Baudarlehen, die auf Grund einer früheren generellen Zinsanhebung mit bis zu 7% (zuzüglich 0,50 bzw. 0,25% Verwaltungskostenbeitrag aus dem Darlehensnominalbetrag) p. a., sowie Aufwendungsdarlehen aus Mitteln des Bundes und der Kreditanstalt für Wiederaufbau, die ab Beginn der Rückzahlungsphase für die Dauer der Laufzeit mit 6% (zuzüglich 0,50 bzw. 0,55% Verwaltungskostenbeitrag aus dem Darlehensnominalbetrag) p.a. zu verzinsen waren.

## Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen

### Grundlagen

### Förderergebnis

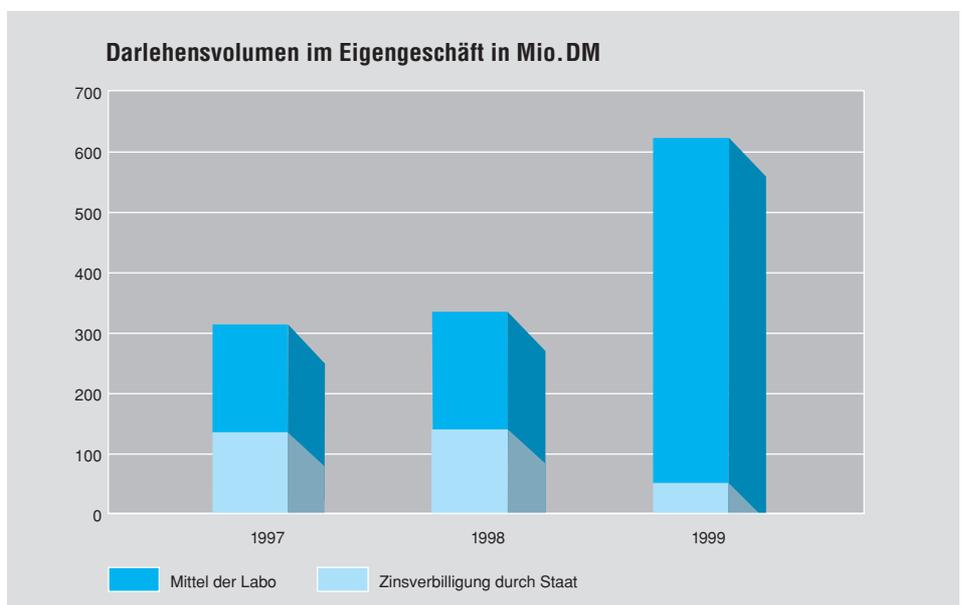
### Bestandsicherung

Die Anstalt sieht es als ihre satzungsgemäße Aufgabe, ihren Darlehensnehmern in einer solchen Situation die Inanspruchnahme des günstigeren Marktzinseszinses zu ermöglichen und hat deshalb Ende 1998 damit begonnen, Darlehensnehmern bei Kündigung der o. g. öffentlichen Baudarlehen bzw. Aufwendungsdarlehen die Fortführung des Kredites im eigenen Obligo zu günstigeren, unter dem jeweiligen Kapitalmarktniveau liegenden Zinssätzen anzubieten.

Im Berichtsjahr wurden gekündigte öffentliche Baudarlehen von 73,5 Mio. DM und Aufwendungsdarlehen von 97,8 Mio. DM mit eigenen Mitteln der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt umgeschuldet.

**Zusammenfassung**

Verbilligung durch Zinszuschuß / Gewinnanteil des Freistaates Bayern	Darlehensvolumen in Mio. DM			Zahl der Darlehen			geförderte Wohnungen		
	1999	1998	1997	1999	1998	1997	1999	1998	1997
Sondereigentumsmaßnahme Grenzgebiet	0,0	0,2	35,0	0	5	765	0	5	765
Wohnungsbeschaffung für junge Ehepaare	0,0	0,4	40,5	0	13	1 240	0	13	1 240
Ergänzungsprogramm zur Schaffung von Eigenwohnraum	0,0	101,4	0,0	0	1 295	0	0	1 295	0
landwirtschaftlicher Wohnhausbau	0,0	1,1	17,0	0	12	197	0	19	271
Modernisierung von Mietwohnungen (nur Darlehensförderung)	51,0	35,9	44,4	136	96	110	1 864	1 907	2 011
<b>gesamt</b>	<b>51,0</b>	<b>139,0</b>	<b>136,9</b>	<b>136</b>	<b>1 421</b>	<b>2 312</b>	<b>1 864</b>	<b>3 239</b>	<b>4 287</b>
<b>Verbilligung aus eigenen Mitteln</b>									
Aufstockungsprogramme	0,0	16,3	17,0	0	422	449	0	422	449
Ergänzungsprogramme der Labo zur Schaffung von Eigenwohnraum	398,9	176,5	158,6	4 281	2 004	1 305	4 285	2 004	1 305
Bestandsicherungs- maßnahmen	171,3	2,6	0,0	3 537	5	0	0	0	0
<b>gesamt</b>	<b>570,2</b>	<b>195,4</b>	<b>175,6</b>	<b>7 818</b>	<b>2 431</b>	<b>1 754</b>	<b>4 285</b>	<b>2 426</b>	<b>1 754</b>



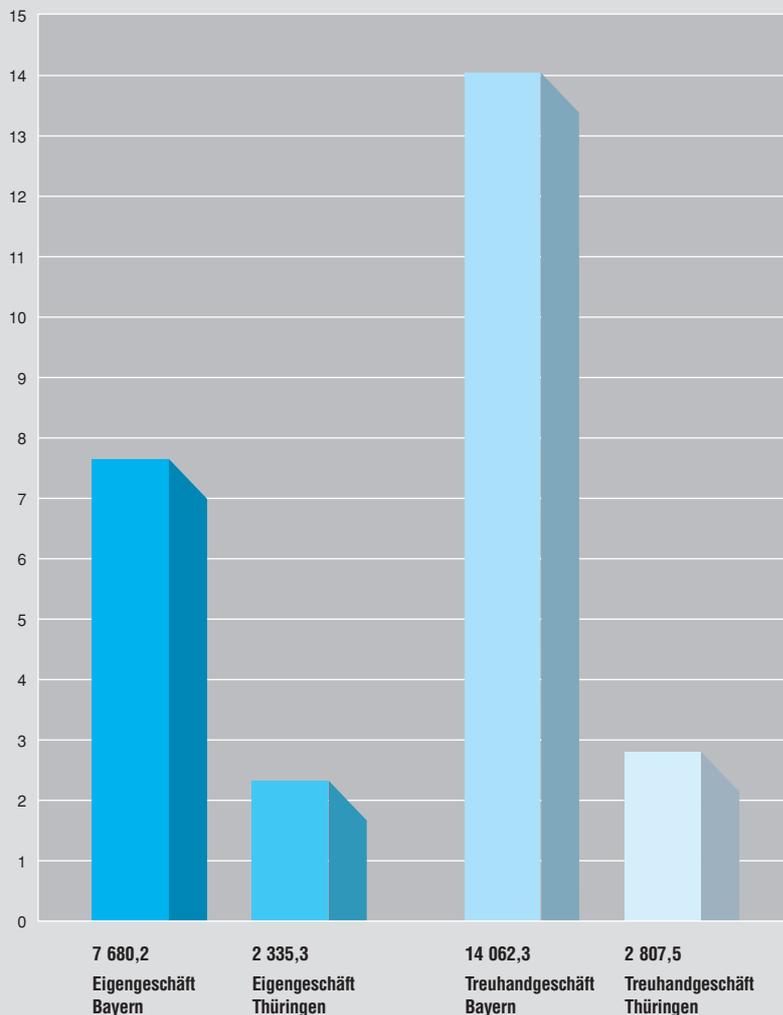
## Verwaltungstätigkeit

Zum 31.12.1999 hatte die Anstalt 333 796 Darlehen mit Darlehensresten von 26 885,3 Mio DM sowie 21 848 einmalige und laufende Zuschüsse, die sich noch in der Abwicklungsphase befanden, in ihrem Bestand. In Treuhandverwaltung standen 200 364 Darlehen mit 16 869,8 Mio. DM; das Eigengeschäft umfaßte 133 432 Darlehen mit Darlehensresten von 10 015,5 Mio. DM. Bei der Verwaltung dieser insgesamt 355 644 Darlehen und Zuschüsse obliegen der Anstalt über die bankmäßige Abwicklung hinaus nach den Förderungsvorschriften noch zusätzliche Aufgaben.

## Allgemeines

### Darlehensbestand

in Mio. DM



**Verwaltete Darlehen  
und Zuschüsse**

Die nachfolgende Übersicht enthält den Bestand der noch in der Rückzahlungsphase befindlichen Darlehenskonto- bzw. der noch nicht vollständig ausbezahlten Zuschußkonten zum jeweiligen Jahresultimo.

	Stand 31.12.99		Stand 31.12.98	
	Stck.	Darl.-Reste Mio. DM	Stck.	Darl.-Reste Mio. DM
<b>A. Eigengeschäft</b>				
1. Aus dem Gewinnanteil des Freistaates Bayern verbilligte Darlehen	26 116	747,4	29 413	778,4
2. Durch Refinanzierung Dritter verbilligte Darlehen	10	0,2	13	0,2
3. Durch Zinszuschüsse des Freistaates Bayern verbilligte Darlehen:				
3.1 im Rahmen der Wohnungsbauförderung	7 628	262,7	8 433	306,1
3.2 für den landwirtschaftlichen Wohnhausbau	6 528	329,1	7 375	386,4
3.3 im Bayer. Modernisierungsprogramm	1 688	352,9	1 583	334,4
3.4 an die Landesbank bayer. Haus- und Grundbesitzer	15	100,9	14	126,3
4. Aus eigenen Mitteln der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt verbilligte Darlehen:				
4.1 im Ergänzungsprogramm zur Schaffung von Eigenwohnraum	8 461	495,5	4 400	296,6
4.2 zur Umschuldung von Förderdarlehen (Bestandssicherung)	3 165	159,5	5	2,6
5. Zweckvermögen	59 753	4 867,1	63 195	4 917,1
6. Sonstige Darlehen im Eigengeschäft	2 045	364,9	2 681	408,0
7. Durch Zinszuschüsse des Freistaates Thüringen verbilligte Darlehen	18 023	2 335,3	17 086	2 063,8
<b>insgesamt A</b>	<b>133 432</b>	<b>10 015,5</b>	<b>134 198</b>	<b>9 619,9</b>

	Stand 31.12.99		Stand 31.12.98	
	Stck. -	Darl.-Reste Mio. DM	Stck.	Darl.-Reste Mio. DM
<b>B. Treuhandgeschäft</b>				
1. Öffentliche Baudarlehen (1. Förderungsweg)	33 294	4 183,9	35 189	4 217,8
2. Aufwendungsdarlehen (2. Förderungsweg)	73 104	2 212,4	81 176	2 289,1
3. Baudarlehen (3. Förderungsweg)	35 444	3 836,5	29 707	3 332,6
4. Wohnungsfürsorgedarlehen des Freistaates Bayern	10 496	1 197,4	11 100	1 173,3
5. Einmalige und laufende Zuschüsse, insbesondere Aufwendungszuschüsse	16 858	–	21 294	–
6. Treuhanddarlehen Thüringen	25 328	2 807,5	26 179	2 870,0
7. Einmalige und laufende Zuschüsse Thüringen	4 990	–	5 271	–
8. Aufbaudarlehen für den Wohnungsbau	497	5,1	631	5,7
9. Darlehen für den Bergarbeiter- wohnungsbau	104	15,3	127	15,1
10. Darlehen und Vorauszahlungen in der Städtebauförderung	22 079	2 589,6	23 591	2 720,8
11. Sonstige Darlehen	<u>18</u>	<u>22,1</u>	<u>18</u>	<u>22,1</u>
<b>insgesamt B</b>	<b><u>222 212</u></b>	<b><u>16 869,8</u></b>	<b><u>234 283</u></b>	<b><u>16 646,5</u></b>
<b>insgesamt A + B</b>	<b><u>355 644</u></b>	<b><u>26 885,3</u></b>	<b><u>368 481</u></b>	<b><u>26 266,4</u></b>

**Ablösung öffentlicher Baudarlehen**

In 1 002 (793) Fällen wurden Darlehensrestbeträge von insgesamt 51,0 (44,1) Mio. DM durch Zahlung von 24,8 (21,0) Mio. DM vorzeitig getilgt; die Schuldnachlässe betragen 26,2 (23,1) Mio. DM und machten im Durchschnitt 51,3% (52,4%) der Darlehensrestbeträge aus.

Grundlagen hierfür waren § 69 des II. Wohnungsbaugesetzes und die Verordnung über die Ablösung öffentlicher Baudarlehen in der Fassung der Bek. vom 1. Februar 1966 (BGBl. I S. 107), zuletzt geändert durch Art. 4 der Zweiten Verordnung zur Änderung wohnungsrechtlicher Vorschriften vom 25. Mai 1988 (BGBl. I S. 643).

In den letzten 10 Jahren haben sich die Ablösungen öffentlicher Baudarlehen wie folgt entwickelt:

Jahr	Zahl der Ablösungen	Darlehensreste DM	Ablösungsbeträge DM	Schuldnachlaß DM	%
1990	1 566	32 429 389	15 027 028	17 402 361	53,7
1991	1 624	32 605 818	15 411 512	17 194 306	52,7
1992	1 788	38 982 160	18 305 741	20 676 419	53,0
1993	18 012	305 882 120	154 034 435	151 847 685	49,6
1994	9 399	150 939 217	78 672 961	72 266 256	47,9
1995	1 570	41 220 027	20 101 695	21 118 332	51,2
1996	1 559	43 550 430	21 243 021	22 307 409	51,2
1997	1 719	49 001 262	24 135 319	24 865 943	50,7
1998	793	44 112 952	20 969 580	23 143 372	52,4
1999	1 002	51 023 650	24 828 188	26 195 462	51,3

**Rückzahlung öffentlicher Baudarlehen**

Außer den mit Schuldnachlaß abgelösten öffentlichen Baudarlehen wurden im Berichtsjahr 573 (482) öffentliche Baudarlehen mit einem Gesamtbetrag von 30,8 (18,5) Mio. DM ganz oder teilweise außerordentlich zurückgezahlt.

**Wegfall der Wohnungsbindungen**

Von den im Berichtsjahr erfolgten Ablösungen und außerordentlichen Vollrückzahlungen von öffentlichen Baudarlehen (einschl. Beihilfedarlehen) sind insgesamt 27 586 (6 134) Wohnungen betroffen. Dabei handelt es sich um 25 362 Mietwohnungen und 2 224 Wohnungen in Eigentumsmaßnahmen. Eine der wesentlichen Ursachen für die im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegene Zahl der betroffenen Wohnungen dürfte der in 1999 niedrige Kapitalmarktzins gewesen sein, der die Wohnungsbauunternehmen zur Rückführung unserer öffentlichen Baudarlehen veranlaßte. Während bei den Wohnungen in Eigentumsmaßnahmen die Bindungen sofort wegfielen, werden die Mietwohnungen erst zum 31. Dezember 2009 von den Belegungs- und Mietpreisbindungen frei, soweit nicht die Voraussetzungen gem. § 16 Abs. 1 des Wohnungsbindungsgesetzes für ein früheres Freiwerden vorliegen.

Aufgrund planmäßigen Auslaufs öffentlicher Baudarlehen wurden zum Ende des Berichtsjahres 3 245 (6 279) Wohnungen, und zwar 2 583 Mietwohnungen und 662 Wohnungen in Eigentumsmaßnahmen, von den Bindungen frei.

Außerdem wurden wegen außerordentlicher Rückzahlung öffentlicher Baudarlehen 877 (469) Wohnplätze und aufgrund planmäßigen Auslaufs 179 (320) Wohnplätze von den Bindungen frei.

Im Berichtsjahr wurden in 183 (145) Fällen die für Eigenheime und Eigentumswohnungen gewährten Wohnungsfürsorgedarlehen mit Schuldnachlaß abgelöst. Die Ablösungen haben sich in den letzten 10 Jahren wie folgt entwickelt:

Jahr	Zahl der Ablösungen	Darlehensreste DM	Ablösungsbeträge		Schuldnachlaß	
			DM	DM	DM	%
1990	218	2 186 627	1 667 835	518 792		23,7
1991	205	1 942 059	1 469 390	472 669		24,3
1992	267	2 095 437	1 661 943	433 494		20,7
1993	1 711	22 468 238	16 079 975	6 388 263		28,4
1994	195	2 804 806	2 010 889	793 917		28,3
1995	127	1 857 246	1 304 961	552 285		29,7
1996	155	2 344 766	1 660 946	683 820		29,2
1997	124	1 837 899	1 324 191	513 708		27,9
1998	145	1 984 859	1 481 150	503 709		25,4
1999	183	2 675 144	1 927 374	747 770		28,0

Außer den mit Schuldnachlaß abgelösten Wohnungsfürsorgedarlehen wurden im Berichtsjahr 399 (416) Darlehen mit einem Gesamtdarlehensrest von 13,6 (29,6) Mio. DM vorzeitig zurückgezahlt.

In 4 726 (4 313) Fällen mußten beim Eigentumswechsel geförderter Objekte die Verträge geprüft und die aufgrund der Förderungsvorschriften erforderlichen Feststellungen getroffen werden, bevor die Schuldübernahme genehmigt werden konnte. Beim Eigentumswechsel öffentlich geförderter Familienheime und Eigentumswohnungen war insbesondere zu prüfen, ob die Erwerber die in den Förderungsvorschriften und im Wohnungsbindungsgesetz festgelegten Voraussetzungen für die Darlehensübernahme erfüllen. Die Bewilligungsstellen waren vom Eigentumswechsel zu unterrichten. Die den jeweiligen Eigentümern zustehenden Aufwendungszuschüsse waren auf die Erwerber umzustellen.

In 125 (115) Fällen wurde beim Verkauf geförderter Objekte Übertragungen der gewährten Wohnungsbauförderungsmittel auf neue Objekte der bisherigen Darlehensnehmer zugestimmt.

Maßgebend für derartige Übertragungen ist das Rundschreiben des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 2.8.1982, das Übertragungen insbesondere nur zuläßt, wenn sonst für den Eigentümer eine außergewöhnlich große Härte entstände.

In diesem Berichtszeitraum wurde 1 mit öffentlichen Baudarlehen gefördertes Mietobjekt entsprechend der Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 03. Oktober 1977 (StAnz Nr. 41, MABl. S. 681) in 2 Eigentumswohnungen umgewandelt und beide verkauft.

Aus in früheren Jahren umgewandelten Wohnungen wurden im Berichtsjahr 22 mit öffentlichen Baudarlehen geförderte Wohnungen als Eigentumswohnungen verkauft.

Im Berichtsjahr wurde im 3. Förderungsweg 1 gefördertes Mietobjekt in 9 Mietwohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums aufgeteilt; davon wurde 1 Wohnung an die Mieterin verkauft.

### Wohnungsfürsorgedarlehen des Freistaates Bayern

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

### Umwandlung von geförderten Mietwohnungen in Eigentumswohnungen

---

**Aufwendungsdarlehen  
(2. Förderungsweg)**

Im Berichtsjahr sind 6 090 (6 842) Aufwendungsdarlehen im Gesamtbetrag von 136,3 (144,1) Mio. DM vorzeitig zurückbezahlt worden bzw. in Höhe von 97,8 Mio. DM durch Eigenmittel der Labo umgeschuldet (vgl. S. 35 f.).

Im Jahre 1999 begann bei 1 656 für Eigentumsmaßnahmen und bei 10 für Mietobjekte gewährten Aufwendungsdarlehen 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 Lastenzuschuß nach dem Wohngeldgesetz erhalten; die Zinssenkung ist auf die Dauer der Lastenzuschußgewährung zu beschränken. Nach den über die jeweilige Wohngeldstelle eingereichten Anträgen wurden die Zinsen in 6 Fällen auf 0% gesenkt; daneben ist die Zinssenkung auf 0% bei Aufwendungsdarlehen, die in den Jahren 1986 bis 1998 in die Rückzahlungsphase kamen, in 50 Fällen verlängert worden;
- bei Mietwohnungen ein Darlehensnehmer sich in einer wirtschaftlichen Notlage befindet und die Zinsforderung zu einer Existenzgefährdung führen würde. In diesem Zusammenhang wurden 1999 keine Zinssenkungen ausgesprochen.

Bei 12 für Eigentumsmaßnahmen gewährten Aufwendungsdarlehen wurde im Zusammenhang mit der vorzeitigen Darlehensrückzahlung bzw. bei Verständigung der Darlehensnehmer über den Beginn der Rückzahlungsphase bekannt, daß die geförderten Objekte bestimmungswidrig vermietet sind. In diesen Fällen mußten die Darlehensnehmer auf Grund ihres schuldhaften Verstoßes gegen die mit der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt geschlossenen Darlehensverträge Zahlungen von insges. 28 739 DM leisten.

---

**Nicht-öffentliche Baudarlehen  
(3. Förderungsweg)**

Im Berichtsjahr sind 143 (111) Darlehen im Gesamtbetrag von 4,2 (2,1) Mio. DM vorzeitig vollständig zurückbezahlt worden. Außerdem wurden in 9 (7) Fällen aufgrund von Verstößen gegen die Mietpreis- und/oder Belegungsbindung zusätzlich Vertragsstrafen von insges. 18 396 DM entrichtet.

---

**Sonstige Verwaltungstätigkeit**

1999 wurde die Zustimmung zur Umschuldung vorrangiger Darlehen in 11 537 (9 591) 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.

Im Berichtsjahr wurden 3 120 (2 891) Pfandfreigaben und sonstige Grundbucheintragungen abgegeben.

Infolge planmäßiger und außerplanmäßiger Rückzahlungen sowie Ablösungen wurden 16 086 (15 359) Löschungsbewilligungen und 1 831 (1 012) Erklärungen über die Abtretung von Grundpfandrechten erteilt.

Aufgrund von Ertragsverbesserungen, die hauptsächlich durch planmäßigen Auslauf mittelfristiger Darlehen eingetreten sind, wurden bei 516 (382) Objekten die Zins- und Tilgungsleistungen für öffentliche Baudarlehen entsprechend angehoben. Dadurch ergaben sich Mehrleistungen an Zinsen und Tilgung von jährlich 1 971 229 DM (2 431 086 DM). Überprüft wurden insgesamt 2 852 Fälle.

In 1 636 (1 417) Fällen wurde die Auszahlung von Aufwendungs- und Modernisierungszuschüssen und Aufwendungsdarlehen aufgrund von Verstößen gegen die Förderungsvorschriften oder auf Wunsch der Zuschuß-/Darlehensnehmer eingestellt.

In 1 287 (939) Fällen wurden Stundungen für Darlehensleistungen und gekündigte Beträge genehmigt.

242 (211) Darlehen wurden aufgrund von Verstößen gegen den Darlehensvertrag bzw. das Schuldbekenntnis gekündigt.

Im Berichtsjahr wurden für 2 931 (9 400) Darlehen wegen Ablauf der Konditionsbindung neue Konditionen vereinbart.

Betroffen waren aus dem

- Programm „Sondereigentumsmaßnahmen Grenzgebiet“ 1 488 (1 667) Fälle mit einem Darlehensvolumen von nom. 61,5 (66,9) Mio. DM
- Programm „Wohnungsbeschaffung für Junge Ehepaare“ 1 177 (1 356) Fälle mit einem Darlehensvolumen von nom. 23,8 (26,8) Mio. DM
- „Bayer. Modernisierungsprogramm 1987“ 107 (111) Fälle mit einem Darlehensvolumen von 26,0 (29,0) Mio. DM.
- Programm „ursprünglich zinsverbilligte Kapitalmarktdarlehen für Mietobjekte“ (Kontingentsjahr 1973) 159 Fälle mit einem Darlehensvolumen von nom. 48,8 Mio. DM.

**Zwangsversteigerungen**

Im Berichtsjahr haben sich die Zwangsversteigerungsverfahren im Bereich der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt wie folgt entwickelt:

Überhang aus 1998		322 Fälle
Zugang 1999		<u>234 Fälle</u>
		556 Fälle
Einsteigerungen 1999		
– durch Dritte	98 Fälle	
– durch die Bayerische Landesbodenkreditanstalt	— Fälle	
Aufhebung des Verfahrens	<u>147 Fälle</u>	245 Fälle
Am 31. 12. 99 noch in Bearbeitung		311 Fälle

Im Zusammenhang mit diesen Zwangsversteigerungen sind 1999 Ausfälle in Höhe von insgesamt 841 140 (1 356 302) DM entstanden, die sich wie folgt aufgliedern:

- Unter den 98 Fällen, die von Dritten eingesteigert wurden, sind 18 Fälle (16 Familienheime und 2 Eigentumswohnungen), bei denen treuhänderisch ausgereichte Darlehen ausgefallen sind, darunter 2 Familienheime, bei denen gleichzeitig der Freistaat Bayern aus den übernommenen Staatsbürgschaften in Anspruch genommen wurde. Der Ausfallbetrag von DM 841 140 teilt sich wie folgt auf:

	Ausfallbetrag
4 nichtöffentliche Baudarlehen	DM 227 164
4 öffentliche Baudarlehen	DM 314 246
10 Aufwendungsdarlehen	DM 240 160
2 Staatsbürgschaften	DM 59 570

Größere Ausfälle konnten durch erfolgreiche Sanierungsbemühungen bzw. dadurch vermieden werden, daß Interessenten für die Einsteigerung der geförderten Objekte geworben wurden.

- Am 31.12.99 hatte die Bayerische Landesbodenkreditanstalt keine (eingesteigerten) Wohnungen in ihrem Bestand.

**Darlehen für den landwirtschaftlichen Wohnungsbau**

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

Im Rahmen der laufenden Verwaltungstätigkeit wurden 528 (619) Pfandfreigabeerklärungen erteilt und 143 (111) Darlehensübertragungen anlässlich der Übergabe von Betrieben vollzogen. Bei 4 (1085) Darlehen mußten wegen Ablauf der Zinsbindung und Wegfall der Zinsverbilligung neue Konditionen festgesetzt werden. Ein Teil dieser Darlehen wurde außerplanmäßig zurückgezahlt.

Im Berichtsjahr wurden 17 (41) Aufbaudarlehen mit einem Gesamtbetrag von 0,1 (0,1) Mio. DM vorzeitig zurückgezahlt.

---

**Aufbaudarlehen für den  
Wohnungsbau**

Bei den bestimmungsgemäß belegten Studentenwohnheimen wurden für die hierfür gewährten leistungsfreien Darlehen Kapitalnachlässe in Höhe von jährlich 2% gewährt. Bei den für die Jugendwohnheime gewährten leistungsfreien Darlehen wurden Kapitalnachlässe von 4% eingeräumt. Insgesamt wurden bei 299 Darlehen Nachlässe von 13,1 Mio. DM gewährt, nachdem eine Überprüfung die ordnungsgemäße Belegung der Wohnheime ergeben hat.

---

**Darlehen für Studenten- und  
Jugendwohnheime**

Trotz der seit Jahren schwierigen wirtschaftlichen Gesamtsituation, die auch den Wohnungsbau nicht ausspart, konnte dank einer deutlichen Steigerung im Eigengeschäft 1999 ein zufriedenstellendes Gesamtförderergebnis erreicht werden. Bei der Zahl der geförderten Wohnungen konnten allerdings die Vorjahreszahlen nicht erreicht werden. Diese Leistungen erforderten wiederum einen hohen Einsatz aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unseres Hauses, denen unser besonderer Dank gilt. Sie wären nicht möglich gewesen ohne die gute Zusammenarbeit mit den beteiligten Behörden, den an der Finanzierung beteiligten Kreditinstituten, Versicherungen und der Wohnungswirtschaft, wofür an dieser Stelle ebenso gedankt sei.

München, im Mai 2000

BAYERISCHE LANDESBODENKREDITANSTALT  
ANSTALT DER BAYERISCHEN LANDESBANK GIROZENTRALE

### Erster Förderungsweg

#### Wohnungsneubau

Förderungsergebnis nach Bewilligungsbereichen	48
Förderung mit zusätzlichen Mitteln aus öffentlichen Haushalten	48
Entwicklung der Finanzierungsanteile innerhalb der letzten fünf Jahre	48
Durchschnittliche Wohnungsgröße und deren Anteil nach Raumzahl	49
Kosten aller geförderten Wohnungen je m <sup>2</sup> Wohnfläche nach Bewilligungsbereichen	49
Grundstückspreise und reine Baukosten für Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen	49
Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche und Monat	50
Belegungsbindungen	50

#### Wohnungsumbau

Förderung des Umbaus von Wohnungen nach Bewilligungsbereichen sowie deren Gesamtkosten, Wohnflächen und Mieten	50
--	----

### Dritter Förderungsweg – Tilgungsdarlehen

#### Darlehensförderung

Geförderter Wohnungsneu- und -umbau, Darlehensvolumen und -durchschnitt nach Bewilligungsbereichen	51
Darlehen von Gemeinden und Gemeindeverbänden für Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen	51
Eigentumsformen nach Bewilligungsbereichen	51
Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche und Monat	52
Belastung je m <sup>2</sup> Wohnfläche und Monat bei Eigentumsmaßnahmen	52
Belegungsbindungen für Mietwohnungen	52

#### Erwerb

Förderung des Erwerbs vorhandener Wohnungen nach Bewilligungsbereichen	53
--	----

#### Modernisierung

Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen	53
---	----

## **Dritter Förderungsweg – leistungsfreie Baudarlehen**

### **Heimplätze**

Förderung des Neu- und Umbaus von Heimplätzen  
nach Bewilligungsbereichen 54

Förderung der Modernisierung von Heimplätzen  
nach Bewilligungsbereichen 54

### **Förderung der Wohnungsmodernisierung**

Gesamtförderung in DM nach Bewilligungsbereichen 55

Zahl der geförderten Wohneinheiten nach Förderungsarten  
und Bewilligungsbereichen 55

### **Förderung von Studentenwohnheimen**

Gesamtförderung mit Darlehen 56

Gesamtförderung mit Zuschüssen 56

**Gesamtübersicht** 58

## Erster Förderungsweg

### Wohnungsneubau (Mietwohnungen)

Förderungsergebnis nach Bewilligungsbereichen

	Geförderte Wohnungen		Darlehen		Darlehens- durchschnitt je Wohnung DM
	Zahl	%	DM	%	
München	313	49,1	37 431 400	50,6	119 589
Nürnberg	68	10,7	8 326 000	11,3	122 441
Augsburg	–	–	–	–	–
Würzburg	–	–	–	–	–
Oberbayern	142	22,3	16 270 000	22,0	114 577
Niederbayern	14	2,2	1 210 000	1,6	86 429
Oberpfalz	32	5,0	2 800 000	3,8	87 500
Oberfranken	43	6,8	5 010 000	6,8	116 512
Mittelfranken	–	–	–	–	–
Unterfranken	25	3,9	2 875 000	3,9	115 000
Schwaben	–	–	–	–	–
zusammen	637	100,0	73 922 400	100,0	116 048
Nach- und Restbewilligungen			2 541 000		
			76 463 400		

Förderung mit zusätzlichen Mitteln aus öffentlichen Haushalten

	Mittel aus öffentl. Haushalten DM	Durchschnitt je Wohnung*) DM
München	2 257 000	7 211
Nürnberg	945 000	13 897
Augsburg	–	–
Würzburg	–	–
Oberbayern	–	–
Niederbayern	–	–
Oberpfalz	–	–
Oberfranken	1 624 000	37 767
Mittelfranken	–	–
Unterfranken	–	–
Schwaben	–	–
zusammen	4 826 000	7 576

\*) Der Durchschnitt bezieht sich auf sämtliche öffentlich geförderte Mietwohnungen;  
er hat sich gegenüber dem Vorjahr mit 11 565 DM um 34,5% verringert.

Entwicklung der Finanzierungsanteile innerhalb der letzten fünf Jahre

	1995 %	1996 %	1997 %	1998 %	1999 %
Fremdmittel (Kapitalmarkt- und sonstige Fremdmittel)	19	17	17	18	19
Darlehen aus öffentlichen Mitteln des Bundes und des Landes	46	47	52	49	48
Sonstige Mittel aus öffentlichen Haushalten	9	4	5	5	6
Echte Eigenleistungen	25	29	25	27	26
Ersatzeigenleistungen	1	3	1	1	1
	100	100	100	100	100

## Durchschnittliche Wohnungsgröße und deren Anteil nach Raumzahl\*)

	1995		1996		1997		1998		1999	
	m <sup>2</sup>	%								
Wohnungen mit einem Raum	40	1,2	29	3,1	38	3,7	36	1,2	31	0,2
Wohnungen mit 2 Räumen	40	5,1	42	11,2	42	9,5	42	18,1	39	16,3
Wohnungen mit 3 Räumen	55	27,3	54	19,8	54	24,3	55	29,9	51	24,6
Wohnungen mit 4 Räumen	74	30,5	72	31,4	72	34,9	70	27,6	70	35,8
Wohnungen mit 5 Räumen	93	20,9	94	17,4	91	18,0	89	22,4	90	22,0
Wohnungen mit 6 Räumen	114	8,4	113	9,7	111	5,6	104	0,8	104	1,1
Wohnungen mit 7 und mehr Räumen	132	6,6	131	7,4	133	4,0	–	–	–	–
	100,0		100,0		100,0		100,0		100,0	

\*) Raumzahl einschließlich Küchen  
1995 bis 1997 einschließlich Eigentumsmaßnahmen

Kosten aller geförderten Wohnungen je m<sup>2</sup> Wohnfläche nach Bewilligungsbereichen

	1998	1999
München	3 754	3 871
Nürnberg	3 846	3 700
Augsburg	–	–
Würzburg	–	–
Oberbayern	3 615	3 390
Niederbayern	3 822	3 511
Oberpfalz	3 452	3 461
Oberfranken	3 022	3 562
Mittelfranken	2 961	–
Unterfranken	2 700	4 131
Schwaben	3 575	–
Durchschnitt insgesamt	3 659	3 705

Grundstückspreise (ohne Aus- und Umbauten sowie Erbbaurechtsmaßnahmen)  
und reine Baukosten (ohne Aus- und Umbauten) für Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen

	Preis je m <sup>2</sup> Grundstück		reine Baukosten je m <sup>2</sup> Wohnfläche <sup>1)</sup>	
	1998	1999	1998	1999
München	544	424	2 440	2 458
Nürnberg	828	559	2 220	2 315
Augsburg	–	–	–	–
Würzburg	–	–	–	–
Oberbayern	435	382	2 388	2 272
Niederbayern	602	171	2 514	2 479
Oberpfalz	331	225	2 469	2 537
Oberfranken	384	483	1 800	2 269
Mittelfranken	266	–	2 004	–
Unterfranken	–	858	1 938	2 492
Schwaben	488	–	2 392	–
Durchschnitt insgesamt	549	431	2 359	2 395

<sup>1)</sup> einschl. Baukosten für Garagen und Kfz-Stellplätze  
<sup>2)</sup> Grundstückspreise sind teilweise subventioniert

## Erster Förderungsweg

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

DM	Miete in %		
	1997	1998	1999
unter 7,00	1,0	1,6	–
7,00– 7,49	1,5	0,3	–
7,50– 7,99	9,8	11,0	7,4
8,00– 8,49	6,8	12,9	21,4
8,50– 8,99	34,3	26,8	22,1
9,00– 9,49	12,5	12,9	36,1
9,50– 9,99	30,8	32,5	13,0
10,00–10,49	1,8	1,2	–
10,50–10,99	1,5	0,8	–
11,00 und mehr	–	–	–
	100,0	100,0	100,0

### Belegungsbindungen

u.a. für	1997		1998		1999	
	WE	%	WE	%	WE	%
junge Ehepaare	189	8,7	163	12,7	97	15,2
kinderreiche Familien	230	14,3	166	12,9	78	12,2
ältere Personen	54	3,4	236	18,4	54	8,5
Schwerbehinderte	56	3,5	50	3,9	23	3,6

## Wohnungsumbau

### Förderung des Umbaus von Wohnungen nach Bewilligungsbereichen sowie deren Gesamtkosten, Wohnflächen und Mieten

	Geförderte Wohnungen	Darlehen	Darlehens-durchschnitt je Wohnung	Gesamtkosten je Wohnung	Gesamtkosten je m <sup>2</sup> Wohnfläche	durchschnittl. Wohnungsgröße m <sup>2</sup>	durchschnittl. Miete DM <sup>1)</sup> je m <sup>2</sup>
		DM	DM	DM	DM		
München	72	8 455 000	117 431	228 167	3 823	60	9,59
Nürnberg	102	7 849 000	76 951	195 363	2 883	68	8,35
Augsburg	–	–	–	–	–	–	–
Würzburg	–	–	–	–	–	–	–
Oberbayern	12	840 000	70 000	178 500	2 746	65	7,50
Niederbayern	–	–	–	–	–	–	–
Oberpfalz	–	–	–	–	–	–	–
Oberfranken	–	–	–	–	–	–	–
Mittelfranken	–	–	–	–	–	–	–
Unterfranken	18	1 250 000	69 444	145 000	2 527	57	7,50
Schwaben	–	–	–	–	–	–	–
zusammen	204	18 394 000	90 167	201 505	3 156	64	8,64
Nachbewilligung		400 000					
		18 794 000					

<sup>1)</sup> ohne Betriebskosten

## Dritter Förderungsweg – Tilgungsdarlehen

### Darlehensförderung

Geförderter Wohnungsneu- und -umbau, Darlehensvolumen und -durchschnitt nach Bewilligungsbereichen

	Geförderte Wohnungen			zusammen		Darlehen		Darlehens- durchschnitt je Wohnung DM
	Mietwohnungen Neu- bau	Um- bau	Eigentums- maßnahmen	WE	%	DM	%	
München	261	17	361	639	8,9	56 325 100	11,7	88 146
Nürnberg	18	0	99	117	1,6	10 773 300	2,2	92 079
Augsburg	134	8	108	250	3,5	14 796 700	3,1	59 187
Würzburg	–	32	60	92	1,3	6 486 500	1,4	70 505
Oberbayern	88	61	1 230	1 379	19,2	94 491 630	19,6	68 522
Niederbayern	39	–	584	623	8,7	39 286 600	8,2	63 060
Oberpfalz	28	23	524	575	8,0	31 933 700	6,6	55 537
Oberfranken	51	3	767	821	11,5	55 424 100	11,5	67 508
Mittelfranken	21	9	712	742	10,3	49 661 650	10,3	66 929
Unterfranken	44	1	833	878	12,2	56 603 600	11,8	64 469
Schwaben	23	12	1 028	1 063	14,8	65 413 800	13,6	61 537
zusammen	707	166	6 306	7 179	100,0	481 196 680	100,0	67 028
Nachbewilligungen						178 400		
						481 375 080		

Darlehen von Gemeinden und Gemeindeverbänden für Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen

	Geförderte Wohnungen	Gemeinde- darlehen	Darlehens- durchschnitt je Wohnung DM
	WE	DM	
München	209	15 686 000	75 053
Nürnberg	–	–	–
Augsburg	–	–	–
Würzburg	–	–	–
Oberbayern	4	60 000	15 000
Niederbayern	–	–	–
Oberpfalz	20	300 000	15 000
Oberfranken	9	163 000	18 111
Mittelfranken	–	–	–
Unterfranken	–	–	–
Schwaben	35	1 086 500	31 043
zusammen	277	17 295 500	62 439

Eigentumsformen nach Bewilligungsbereichen

	Wohnungen in Familienheimen		Eigentums- wohnungen		Eigentums- maßnahmen insgesamt		Mietwohnungen		Wohnungen insgesamt
	Zahl	%	Zahl	%	Zahl	%	Zahl	%	Zahl
München	86	13,5	275	43,0	361	56,5	278	43,5	639
Nürnberg	81	69,2	18	15,4	99	84,6	18	15,4	117
Augsburg	83	33,2	25	10,0	108	43,2	142	56,8	250
Würzburg	58	63,0	2	2,2	60	65,2	32	34,8	92
Oberbayern	1 045	75,8	185	13,4	1 230	89,2	149	10,8	1 379
Niederbayern	554	88,9	30	4,8	584	93,7	39	6,3	623
Oberpfalz	488	84,9	36	6,2	524	91,1	51	8,9	575
Oberfranken	724	88,2	43	5,2	767	93,4	54	6,6	821
Mittelfranken	680	91,7	32	4,3	712	96,0	30	4,0	742
Unterfranken	720	82,0	113	12,9	833	94,9	45	5,1	878
Schwaben	938	88,2	90	8,5	1 028	96,7	35	3,3	1 063
zusammen	5 457	76,0	849	11,8	6 306	87,8	873	12,2	7 179

## Dritter Förderungsweg

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

DM	1999		Miete in % 1998		1997	
	WE	%	WE	%	WE	%
unter 7,00	0,4		2,3		0,4	
7,00– 7,99	5,7		9,2		14,3	
8,00– 8,99	13,6		17,5		16,7	
9,00– 9,99	48,9		32,4		32,2	
10,00–10,99	20,9		25,4		25,8	
11,00–11,99	–		4,0		5,5	
12,00–12,99	6,5		7,5		1,7	
13,00 und mehr	4,0		1,7		3,4	
	100,0		100,0		100,0	

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

DM	1999		Belastung in % 1998		1997	
	WE	%	WE	%	WE	%
unter 9,00	1,1		0,9		1,3	
9,00–10,99	2,0		2,2		2,1	
11,00–12,99	5,1		5,2		5,0	
13,00–14,99	9,5		10,0		9,5	
15,00–16,99	16,2		15,8		14,3	
17,00–18,99	18,4		18,3		17,3	
19,00–20,99	15,9		16,7		16,7	
21,00–22,99	12,1		12,6		12,6	
23,00–24,99	8,6		7,9		8,5	
25,00–26,99	5,2		4,8		5,6	
27,00–28,99	2,9		2,6		3,1	
29,00 und mehr	3,0		3,0		4,0	
	100,0		100,0		100,0	

### Belegungsbindungen für Mietwohnungen

u.a. für	1999		1998		1997	
	WE	%	WE	%	WE	%
junge Ehepaare	54	6,2	71	6,4	115	9,3
kinderreiche Familien	6	0,7	21	1,9	21	1,7
ältere Personen	79	9,0	45	4,1	55	4,4
Schwerbehinderte	13	1,5	6	0,5	14	1,1

**Erwerb**

## Förderung des Erwerbs vorhandener Wohnungen nach Bewilligungsbereichen

	Wohnungen in Familien- heimen	Eigentums- wohnungen	Wohnungen insgesamt		Tilgungsdarlehen		Darlehens- durchschnitt je Wohnung DM
			WE	%	DM	%	
München	5	8	13	2,5	1 184 700	4,1	91 131
Nürnberg	1	3	4	0,8	274 600	1,0	68 650
Augsburg	40	38	78	15,0	4 112 200	14,4	52 721
Würzburg	–	–	–	–	–	–	–
Oberbayern	51	33	84	16,2	4 785 100	16,7	56 965
Niederbayern	8	4	12	2,3	673 000	2,3	56 093
Oberpfalz	11	3	14	2,7	658 700	2,3	47 050
Oberfranken	43	5	48	9,2	2 848 100	10,0	59 335
Mittelfranken	26	13	39	7,5	2 651 000	9,3	67 974
Unterfranken	40	7	47	9,0	2 485 200	8,7	52 877
Schwaben	129	52	181	34,8	8 910 700	31,2	49 230
zusammen	354	166	520	100,0	28 583 300	100,0	54 968
Nachbewilligungen					6 000		
					28 589 300		

**Modernisierung**

## Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen

	Geförderte Mietwohnungen		Tilgungsdarlehen		Darlehens- durchschnitt je Wohnung DM
	Zahl	%	DM	%	
München	–	–	–	–	–
Nürnberg	–	–	–	–	–
Augsburg	135	39,1	2 728 600	42,3	20 212
Würzburg	–	–	–	–	–
Oberbayern	–	–	–	–	–
Niederbayern	32	9,3	451 600	7,0	14 113
Oberpfalz	9	2,6	134 800	2,1	14 978
Oberfranken	53	15,4	869 100	13,5	16 398
Mittelfranken	116	33,6	2 262 000	35,1	19 500
Unterfranken	–	–	–	–	–
Schwaben	–	–	–	–	–
zusammen	345	100,0	6 446 100	100,0	18 684

## Dritter Förderungsweg – leistungsfreie Baudarlehen

Förderung des Neu- und Umbaus von Heimplätzen nach Bewilligungsbereichen

Heimplätze

	geförderte Heimplätze		Darlehen <sup>*)</sup>		Darlehen je Heimplatz DM
	Zahl	%	DM	%	
München	46	3,5	1 192 100	2,5	25 915
Nürnberg	–	–	–	–	–
Augsburg	–	–	–	–	–
Würzburg	54	4,2	2 430 000	5,0	45 000
Oberbayern	190	14,6	7 509 000	15,4	39 521
Niederbayern	98	7,6	3 420 000	7,0	34 898
Oberpfalz	170	13,1	6 717 000	13,8	39 512
Oberfranken	104	8,0	2 520 000	5,2	24 231
Mittelfranken	220	16,9	8 645 200	17,8	39 296
Unterfranken	120	9,2	4 246 200	8,7	35 385
Schwaben	298	22,9	11 988 200	24,6	40 229
<b>zusammen</b>	<b>1 300</b>	<b>100,0</b>	<b>48 667 700</b>	<b>100,0</b>	<b>37 437</b>

\*) einschl. Tilgungsdarlehen

Förderung der Modernisierung von Heimplätzen nach Bewilligungsbereichen

	geförderte Heimplätze		Darlehen		Darlehen je Heimplatz DM
	Zahl	%	DM	%	
München	–	–	–	–	–
Nürnberg	–	–	–	–	–
Augsburg	–	–	–	–	–
Würzburg	–	–	–	–	–
Oberbayern	63	24,0	1 205 100	21,7	19 129
Niederbayern	–	–	–	–	–
Oberpfalz	65	24,7	1 950 000	35,1	30 000
Oberfranken	53	20,1	1 052 500	18,9	19 858
Mittelfranken	45	17,1	586 000	10,6	13 022
Unterfranken	–	–	–	–	–
Schwaben	37	14,1	760 000	13,7	20 541
<b>zusammen</b>	<b>263</b>	<b>100,0</b>	<b>5 553 600</b>	<b>100,0</b>	<b>21 116</b>

## Förderung der Wohnungsmodernisierung

Gesamtförderung in DM nach Bewilligungsbereichen

	Darlehen		Zuschüsse	
	DM	%	DM	%
München	3 614 000,00	7,1	696 463,20	8,3
Nürnberg	3 382 000,00	6,6	685 656,00	8,1
Augsburg	1 320 200,00	2,6	1 141 308,00	13,6
Würzburg	0,00	0,0	115 416,00	1,4
Oberbayern	10 083 000,00	19,8	441 864,00	5,2
Niederbayern	543 800,00	1,1	0,00	0,0
Oberpfalz	2 361 100,00	4,6	1 082 520,00	12,9
Oberfranken	5 703 500,00	11,2	36 000,00	0,4
Mittelfranken	4 822 500,00	9,4	734 400,00	8,7
Unterfranken	9 157 500,00	17,9	387 079,20	4,6
Schwaben	10 034 000,00	19,7	3 092 587,20	36,8
zusammen	51 021 600,00	100,0	8 413 293,60	100,0

Zahl der geförderten Wohneinheiten nach Förderungsarten und Bewilligungsbereichen

	mit Darlehen und Zuschüssen	nur mit Darlehen	nur mit Zuschüssen	insgesamt	
	WE	WE	WE	WE	%
München	0	127	65	192	8,2
Nürnberg	0	167	94	261	11,1
Augsburg	0	74	90	164	7,0
Würzburg	0	0	7	7	0,3
Oberbayern	30	294	4	328	13,9
Niederbayern	0	24	0	24	1,0
Oberpfalz	46	56	12	114	4,8
Oberfranken	0	207	4	211	9,0
Mittelfranken	94	200	6	300	12,7
Unterfranken	0	247	33	280	11,9
Schwaben	100	198	175	473	20,1
zusammen	270	1 594	490	2 354	100,0

## Förderung von Studentenwohnheimen

### Gesamtförderung mit Darlehen

	Studentenwohnplätze Zahl der Heimplätze	Landesmittel DM	
München, Karl-Köglsperger-Str.		160 000,00	Nachbewilligung
München, Sauerbruch-/Heiglhofstr.	259	13 800 000,00	Neubau
München, ehem. Stettenkaserne		5 000 000,00	Erwerb d. Grundstückes
Nürnberg, Hartmannstr.		264 000,00	Nachbewilligung
Nürnberg, Kobergerplatz	133	8 000 000,00	Neubau
Regensburg, Dr.-Gessler-Str.		500 000,00	Nachbewilligung
Schweinfurt, Florian-Geyer-Str.	106	3 900 000,00	Neubau
<b>zusammen Landesmittel</b>	<b>498</b>	<b>31 624 000,00</b>	
	Studentenwohnplätze Zahl der Heimplätze	Bundesmittel DM	
Nürnberg, Kobergerplatz	siehe Landesmittel	330 000,00	Neubau
<b>Darlehen insgesamt</b>	<b>498</b>	<b>31 954 000,00</b>	

### Gesamtförderung mit Zuschüssen

	Studentenwohnplätze Zahl der Heimplätze	DM	
Erlangen, Ludwig-Erhard-Str.	164	5 040 000,00	Erwerb und Umbau
Ingolstadt, Kupferstr.	23	690 000,00	Erwerb und Ausbau
Weidenberg	22	660 000,00	Neubau
<b>zusammen</b>	<b>209</b>	<b>6 390 000,00</b>	



## Darlehenszusagen der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt

### A. EIGENGESCHÄFT OHNE ZWECKVERMÖGEN

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

- 1.1 für die Sondereigentumsmaßnahme Grenzgebiet
- 1.2 für die Wohnungsbeschaffung für junge Ehepaare
- 1.3 Ergänzungsprogramm zur Schaffung von Eigenwohnraum – Neubau  
– Zweiterwerb

#### 2. Aus eigenen Mitteln verbilligte Darlehen

- 2.1 Aufstockung zu Sondereigentumsmaßnahme Grenzgebiet
- 2.2 Aufstockung zu Wohnungsbeschaffung für junge Ehepaare
- 2.3 Ergänzungsprogramm zur Schaffung von Eigenwohnraum – Neubau  
– Zweiterwerb  
– Modernisierung
- 2.4 Umschuldung von Förderdarlehen (Bestandssicherung)

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

- 3.1 für den landwirtschaftlichen Wohnhausbau
- 3.2 für die Modernisierung von Mietwohnungen

**insgesamt A**

1999		1998	
Zahl der Darlehensfälle	DM	Zahl der Darlehensfälle	DM
0	0	5	211.000
0	0	13	425.000
0	0	1.251	97.343.700
0	0	44	4.065.000
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.313</b>	<b>102.044.700</b>
0	0	206	9.501.000
0	0	216	6.820.000
4.119	383.048.650	1.929	168.704.000
158	15.733.100	75	7.819.000
4	121.100	0	0
3.537	171.287.143	5	2.574.471
<b>7.818</b>	<b>570.189.993</b>	<b>2.431</b>	<b>195.418.471</b>
0	0	12	1.130.000
136	51.021.600	96	35.932.800
<b>136</b>	<b>51.021.600</b>	<b>108</b>	<b>37.062.800</b>
<b>7.954</b>	<b>621.211.593</b>	<b>3.852</b>	<b>334.525.971</b>

### B. TREUHANDGESCHÄFT EINSCHL. ZWECKVERMÖGEN

#### 1. Erster Förderungsweg

- 1.1 Wohnungsneubau
- 1.2 Wohnungsneubau – Zweckvermögen
- 1.3 Wohnungsumbau
- 1.4 Erwerb vorhandener Wohnungen

#### 2. Zweiter Förderungsweg (Aufwendungsdarlehen)

- 2.1 Zusatzförderung

#### 3. Dritter Förderungsweg – leistungsfreie Darlehen

- 3.1 Normalprogramm-Neubau
- 3.2 Normalprogramm-Modernisierung (Erwerb von Belegungsrechten)
- 3.4 Darlehen für bauliche Anpassung für Schwerbehinderte u. Schwerkranke

#### 4. Dritter Förderungsweg – Tilgungsdarlehen

- 4.1 Neubau
- 4.2 Neubau – Zweckvermögen
- 4.3 Erwerb vorhandener Wohnungen
- 4.4 Erwerb vorhandener Wohnungen – Zweckvermögen
- 4.5 Modernisierung (Erwerb von Belegungsrechten)
- 4.6 Modernisierung (Erwerb von Belegungsrechten) – Zweckvermögen
- 4.7 Einkommensorientierte Förderung
- 4.8 Darlehen für Schwerbehinderte
- 4.9 Vermeidung von Zwangsversteigerungen

#### 5. Darlehen u. Vorauszahlungen zur Städtebauförderung

#### 6. Wohnungsfürsorgedarlehen

- 6.1 Neubau und Erwerb

#### 7. Aufbaudarlehen

#### 8. Darlehen zum Bau von Studentenwohnheimen

#### 9. Darlehen und Vorauszahlungen im experimentellen Wohnungs- und Städtebau

**insgesamt B**

**insgesamt A+B**

27	77.363.400	45	136.119.400
0	0	6	15.925.900
9	18.794.000	11	14.870.000
1	191.000	1	250.000
<b>37</b>	<b>96.348.400</b>	<b>63</b>	<b>167.165.300</b>
249	2.550.240	482	4.929.120
91	52.289.650 <sup>8)</sup>	205	78.504.882 <sup>8)</sup>
10	5.553.600 <sup>9)</sup>	4	4.087.800 <sup>9)</sup>
223	1.725.730	0	0
<b>324</b>	<b>59.568.980</b>	<b>209</b>	<b>82.592.682</b>
6.350	481.626.330 <sup>10)</sup>	6.894	538.200.323 <sup>10)</sup>
5	397.700	70	5.011.600
520	28.589.300	649	37.365.340
0	0	7	369.400
9	6.010.100	13	2.477.200
0	436.000	0	0
9	18.102.000	2	7.101.910
0	0	2	40.000
2	112.000	2	300.000
<b>6.895</b>	<b>535.273.430</b>	<b>7.639</b>	<b>590.865.773</b>
57	4.844.800	107	10.109.400
333	17.700.000	271	70.251.000
1	14.400	2	64.000
7	31.954.000	2	7.850.000
4	83.300	0	0
<b>7.907</b>	<b>748.337.550</b>	<b>8.775</b>	<b>933.827.275</b>
<b>15.861</b>	<b>1.369.549.143</b>	<b>12.627</b>	<b>1.268.353.246</b>

## Mit Darlehen und Zuschüssen geförderte Wohnungen und Heimplätze

1999		1998	
Wohnungen	Heimplätze	Wohnungen	Heimplätze
0 <sup>1)</sup>	0	5 <sup>1)</sup>	0
0 <sup>2)</sup>	0	13 <sup>2)</sup>	0
0 <sup>3)</sup>	0	1.251 <sup>3)</sup>	0
0 <sup>3)</sup>	0	44 <sup>3)</sup>	0
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.313</b>	<b>0</b>
0 <sup>4)</sup>	0	206 <sup>4)</sup>	0
0 <sup>5)</sup>	0	216 <sup>5)</sup>	0
4.123 <sup>6)</sup>	0	1.929 <sup>6)</sup>	0
158 <sup>6)</sup>	0	75 <sup>6)</sup>	0
4	0	0	0
0	0	0	0
<b>4.285</b>	<b>0</b>	<b>2.426</b>	<b>0</b>
0	0	19	0
2.354 <sup>7)</sup>	0	4.580 <sup>7)</sup>	0
<b>2.354</b>	<b>0</b>	<b>4.599</b>	<b>0</b>
<b>6.639</b>	<b>0</b>	<b>8.338</b>	<b>0</b>
637	36	1.041	182
0	0	242	0
204	0	193	0
1	0	0	12
<b>842</b>	<b>36</b>	<b>1.476</b>	<b>194</b>
0	0	0	0
67	1.300	256	1.609
0	263	33	186
224	0	0	0
<b>291</b>	<b>1.563</b>	<b>289</b>	<b>1.795</b>
7.174 <sup>11)</sup>	0	7.890 <sup>11)</sup>	24
5	0	70	0
520	0	649	0
0	0	7	0
345	0	158	0
0	0	0	0
152	0	56	0
0	0	2	0
2	0	2	0
<b>8.198</b>	<b>0</b>	<b>8.834</b>	<b>24</b>
0	0	0	0
367	0	607	0
1	0	2	0
0	707 <sup>12)</sup>	0	174 <sup>12)</sup>
0	0	0	0
<b>9.699</b>	<b>2.306</b>	<b>11.208</b>	<b>2.187</b>

### Anmerkungen

Das per 31.12.94/31.12.95 in das Eigenkapital der Bayerischen Landesbank Girozentrale übertragene Zweckvermögen wird durch die Bayerische Landesbodenkreditanstalt für staatliche Förderprogramme eingesetzt und wird deshalb mit dem Treuhandgeschäft ausgewiesen.

- <sup>1)</sup> Davon wurden – (4) Wohnungen zusätzlich im Treuhandgeschäft gefördert.
- <sup>2)</sup> Davon wurden – (12) Wohnungen zusätzlich im Treuhandgeschäft gefördert.
- <sup>3)</sup> Davon wurden – (1229) Wohnungen (Neubau) und – (44) Wohnungen (Zweiterwerb) zusätzlich im Treuhandgeschäft gefördert.
- <sup>4)</sup> Davon wurden – (196) Wohnungen zusätzlich im Treuhandgeschäft gefördert.
- <sup>5)</sup> Davon wurden – (208) Wohnungen zusätzlich im Treuhandgeschäft gefördert.
- <sup>6)</sup> Davon wurden 3738 (1852) Wohnungen (Neubau) und 141 (65) Wohnungen (Zweiterwerb) zusätzlich im Treuhandgeschäft gefördert.
- <sup>7)</sup> Einschließlich der nur mit Aufwendungszuschüssen über DM 6.102.669,60 (DM 31.009.888,8) geförderten 490 (2.673) Wohnungen.
- <sup>8)</sup> Davon DM 48.018.750,- (DM 62.030.482,-) für Heimplätze.
- <sup>9)</sup> Davon DM 5.553.600,- (DM 3.660.000,-) für Heimplätze.
- <sup>10)</sup> Davon DM 648.950,- (DM 1.828.983,-) für Heimplätze.
- <sup>11)</sup> Einschließlich der Förderung von 25 (36) bestehenden Wohnungen.
- <sup>12)</sup> Einschließlich der nur mit Baukostenzuschüssen von DM 6.390.000,- (DM 730.000,-) geförderten 209 (26) Heimplätze.

Die unter 8) und 10) genannten Heimplätze wurden ferner mit Baukostenzuschüssen von DM 3.817.900,- (DM 13.308.810,-) gefördert.

Bayerische Landesbodenkreditanstalt  
Kapellenstraße 4, 80333 München  
Briefanschrift: Postfach 20 05 37, 80005 München  
Paketanschrift: Kapellenstraße 4, 80333 München  
Telefon (089) 21 71-01, Fax (089) 21 71-80 15  
Internet: <http://www.labo-bayern.de>  
E-Mail: [labo@blb.de](mailto:labo@blb.de)

Bildnachweis:  
Arbeiterwohlfahrt, Bezirksverband Oberbayern e.V., Seite 27  
Bielenski und Breu, Bergen, Seite 29  
Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium  
des Innern: Titelbild, Seiten 15, 22, 23, 33

Herstellung:  
Mediengruppe UNIVERSAL, München

Der Förderbericht wurde auf chlorfrei gebleichtem Papier gedruckt.