



Förderbericht 2005

Programme und Ergebnis



Organ der staatlichen Wohnungspolitik

Förderbericht über das Geschäftsjahr 2005

Vorwort



Dr. Rudolf Hanisch



Stefan W. Ropers

Die allgemeine wirtschaftliche Lage in Deutschland und damit die Rahmenbedingungen für das Neugeschäft der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt (BayernLabo) haben sich auch 2005 wie schon in den Vorjahren leider nicht gebessert. Der drohende Arbeitsplatzverlust und stagnierende bzw. sogar sinkende Haushaltseinkommen haben dazu geführt, dass viele Interessenten an Wohnimmobilien ihre Investitionsentscheidung zurückgestellt haben. Dies zeigt die Zahl der Baugenehmigungen und Genehmigungs-freistellungen, die sich 2005 um 13,6% auf insgesamt 49.682 Wohnungen verringert hat. Damit wurde sogar der Tiefstand aus dem Jahr 1987 mit 51.004 Baugenehmigungen unterboten. Überproportional war der Rückgang beim Neubau von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern mit 21,5%, während bei den Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern ein leichter Zuwachs von 1,4% zu verzeichnen ist. Hier hat sich eine Entwicklung aus dem Jahr 2004 fortgesetzt, in dem die Baugenehmigungszahlen bei den Mehrfamilienhäusern ebenfalls anstiegen im Gegensatz zu den rückläufigen Zahlen bei den Ein- und Zweifamilienhäusern.

In diesem unverändert schwierigen Umfeld ist es der BayernLabo gelungen, das im Vorjahr eingebrochene Förderergebnis wieder leicht zu verbessern. Dies gilt sowohl im Darlehensvolumen als auch in der Zahl der Fälle.

Dieser Erfolg hat mehrere Ursachen. Erfreulicherweise haben sich trotz der schwierigen Haushaltsslage die treuhänderisch ausgereichten Mittel des Bundes und des Freistaats Bayern 2005 erhöht und zwar von 205,2 Mio. im Vorjahr um 45,5 Mio. Euro auf 250,7 Mio. Euro. Auch ist die zum Jahresanfang wirksam gewordene Zusammenfassung von Ergänzungs- und Bestandsprogramm zum Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm sowohl bei den an der eigenen Wohnung interessierten Bürgern als auch den Bewilligungsstellen (Landratsämter und kreisfreie Städte) gut angekommen. Last but not least hat sicherlich auch der endgültige Wegfall der Eigenheimzulage ab 1. Januar 2006 zu Vorzieheffekten bei selbst genutzten Wohnungen geführt.

Seit einigen Jahren stellt die BayernLabo in Erfüllung ihres öffentlichen Auftrags zu den staatlichen Darlehen aus Haushaltsmitteln ergänzende Förderprogramme aus Eigenmitteln bereit. Im Jahr 2005 ist zu diesen Programmen das Bayerische Modernisierungsprogramm hinzugekommen, bei dem nun die BayernLabo die Kosten für die Zinsver-

billigung übernimmt. Bis 2004 hat der Freistaat Bayern die Zinsverbilligung finanziert. Die günstigen Konditionen dieser Programme werden auch durch die Einbeziehung von Mitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau zur Refinanzierung ermöglicht. Das Förder volumen in diesen Programmen betrug 2005 insgesamt rd. 381,8 Mio. Euro. Weitere 76,6 Mio. Euro wurden in den Eigenprogrammen aus Mitteln des Freistaates Bayern im Zins verbilligt.

Der Bericht stellt die Förderprogramme, ihre Konditionen und ihre Ergebnisse dar. Im Jahr 2005 hat die BayernLabo den Neu- und Umbau von 5.170 Wohnungen, 2.335 Heim plätzen in Alten-, Pflege-, Behinderten- und Studentenheimen und die Modernisierung von 5.815 Mietwohnungen und 102 Heimplätzen mit zinslosen oder zinsgünstigen, lang laufenden nachrangigen Darlehen gefördert, ebenso den Erwerb von 1.840 bestehen den Wohnungen. 380 Wohnungen wurden vom Ergebnis her mit Zuschüssen baulich an die Bedürfnisse ihrer kranken/behinderten Bewohner angepasst. Ferner wurde aus Restmitteln noch der Bau von 17 Sportstätten gefördert.

Die Gesamtdarlehenszusagen beliefen sich auf rd. 771,9 Mio. Euro und liegen damit um 10 % über dem Ergebnis des Vorjahres. Vor dem Hintergrund der ungünstigen Rahmen bedingungen ist dieses Ergebnis als beachtlich anzusehen. Die BayernLabo konnte damit ihren Förderauftrag als Organ der staatlichen Wohnungspolitik im Freistaat Bayern auch im Jahr 2005 wirksam wahrnehmen.

Für das laufende Jahr ist nach Meinung vieler Experten mit einer Verbesserung der gesamtwirtschaftlichen Lage zu rechnen. Zusätzlich fördert der Bund durch Darlehen der KfW Förderbank die energetische Gebäudesanierung verstärkt. Dies deutet – trotz des Wegfalls der Eigenheimzulage zum 1. Januar 2006 – auf wieder bessere Rahmen bedingungen für die Fördertätigkeit der BayernLabo hin.

München, im Mai 2006



Dr. Rudolf Hanisch

Stellvertretender Vorsitzender
des Vorstands der
Bayerischen Landesbank



Stefan W. Ropers

Mitglied des Vorstands der
Bayerischen Landesbank

Inhalt

Die Förderprogramme des Freistaates Bayern und der BayernLabo im Überblick	6
Das Förderergebnis 2005 im Überblick	10
Die Förderung des Jahres 2005 im Einzelnen	
bei der Mietwohnraumförderung	13
bei der Eigenwohnraumförderung	18
bei den Wohnungsfürsorgedarlehen	23
bei der Förderung von Alten- und Behindertenheimen	24
im sonstigen Fördergeschäft	25
Die Verwaltungstätigkeit der BayernLabo	29
Allgemeines zur BayernLabo	35
Anhang	38

Die Förderprogramme des Freistaates Bayern und der BayernLabo im Überblick

Förderung von Mietwohnungen und Genossenschaftswohnungen

Bayerisches Wohnungsbauprogramm

**Zinslose objekt-
abhängige
Darlehen zur
Schaffung von
Belegungs- und
Mietbindungen**

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

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

sowie die Modernisierung bestehender Wohngebäude

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

unter Begründung von Belegungs- und Mietbindungen zugunsten einkommensschwächerer Haushalte.

Bayerisches Modernisierungsprogramm

**Zinsverbilligte
Darlehen
ohne Belegungs-
und Mietbin-
dung für die
Modernisierung**

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

- Darlehen,
- bei 1,5 % Tilgung,
- in Höhe von bis zu 100 % der förderfähigen Kosten.

Der Zinssatz ist effektiv um mindestens 0,5 % günstiger als der Zinssatz im KfW-Programm „Wohnraum Modernisieren“ (Teil „Standard“, Variante mit 30-jähriger Laufzeit und zehnjähriger Zinsbindung).

Bei Modernisierungsmaßnahmen nach dem CO₂-Gebäudesanierungsprogramm der KfW kann der Zinssatz für den entsprechenden Darlehensteil weiter verbilligt werden.

Wohnungsfürsorgedarlehen des Freistaates Bayern

Der Freistaat Bayern fördert im Rahmen der staatlichen Wohnungsfürsorge

- für seine Staatsbeschäftigten,
- die Schaffung und Modernisierung von Mietwohnraum,
- durch längerfristig zinslose Darlehen.

▶ **Zinslose Darlehen für Mietwohnraum für Staatsbedienstete**

Förderung von Heimplätzen

Der Freistaat Bayern fördert

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

durch Zuschüsse und Darlehen.

▶ **Zuschuss- und Darlehensförderung für Heimplätze**

Förderung von Eigenheimen und selbst genutzten Eigentumswohnungen

Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Der Freistaat Bayern fördert im Rahmen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms

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

▶ **Eigenwohnraumförderung mit zinslosen Darlehen**

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

¹ Z.B. kann bei einem jungen Ehepaar mit einem Kind das Bruttojahreseinkommen aus einem Arbeitsverhältnis bis zu ca. EUR 61.800,- betragen, um unter die Einkommensgrenze „§ 9 WoFG + 60 %“ zu fallen. Die Einzelfälle werden nach der sozialen Dringlichkeit ausgewählt.



Freising, Wohnen an den Isarauen. Architekt: Thomas Hammer, München

Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum

Eigenwohnraum- förderung mit zinsverbilligten Darlehen

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

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

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

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

¹ Z.B. kann bei einem jungen Ehepaar mit einem Kind das Bruttojahreseinkommen aus einem Arbeitsverhältnis bis zu ca. EUR 61.800,- betragen, um unter die Einkommensgrenze „§ 9 WoFG + 60%“ zu fallen. Die Einzelfälle werden nach der sozialen Dringlichkeit ausgewählt.

Programmübersicht

Der aktuelle Überblick über

- Programme
- Zinssätze
- Antragstellung usw.

kann eingesehen bzw. erfragt werden

- im Internet unter der Adresse www.bayernlabo.de
- bei der Bewilligungsstelle der sozialen Wohnraumförderung des Landratsamts bzw. der kreisfreien Stadt (ausschlaggebend ist die Lage des Förderobjekts)
- bei der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, Franz-Josef-Strauß-Ring 4, 80539 München (www.wohnen.bayern.de)

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

Ausblick auf die Förderung im Jahr 2006

Der Schwerpunkt der Förderung im Bayerischen Wohnungsbauprogramm liegt auch 2006 in der Schaffung von noch dringend benötigten Mietwohnungen, insbesondere in Ballungsgebieten. Auch neuen Wohn- und Pflegeformen für ältere und pflegebedürftige Menschen wird weiterhin ein hoher Stellenwert zugemessen. Bei der Eigenwohnraumförderung werden wie 2005 Neubau und der Erwerb aus dem Wohnungsbestand allgemein und damit in gleicher Weise gefördert. Damit wird auch nach dem Wegfall der Eigenheimzulage die Wohneigentumsbildung staatlich gefördert. Sowohl bei den Miet- als auch bei den Eigenwohnungen werden weiterhin Maßnahmen bevorzugt gefördert, die kein neues Bauland erfordern. Das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm wird unverändert fortgeführt.

Die Verbesserungen durch das Programm für Wachstum und Beschäftigung der Bundesregierung im CO₂-Gebäudesanierungsprogramm und im Programm Wohnraum Modernisieren der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) führen zu weiter verbesserten Konditionen beim Bayerischen Modernisierungsprogramm, das aus diesen KfW-Programmen refinanziert wird. Wie 2005 übernimmt die BayernLabo die Kosten für die weitere Zinsverbilligung, sie leistet damit einen besonderen Beitrag im Rahmen ihres öffentlichen Auftrags.

Vom Volumen her stehen erfreulicherweise für die soziale Wohnraumförderung Landesmittel in Höhe von rd. 155 Millionen Euro, und damit in gleicher Höhe wie 2005 zur Verfügung: ergänzt um voraussichtlich 30,5 Millionen Euro an Bundesmitteln (im Vorjahr 30 Millionen Euro) also insgesamt rund 185,5 Millionen Euro. Im Zinsverbilligungsprogramm beträgt das Volumen voraussichtlich 320 Millionen Euro und im Bayerischen Modernisierungsprogramm wie im Vorjahr 100 Millionen Euro.

Das Förderergebnis 2005 im Überblick

Rahmenbedingungen

Der Bundesgesetzgeber hat im Berichtsjahr die für die Wohnraumförderung wesentlichen Gesetze und Verordnungen nicht geändert. Allerdings sind mit Wirkung vom 1. Januar 2005 Änderungen des Wohnraumförderungsgesetzes aus den Vorjahren als Folge der Sozialgesetzgebung in Kraft getreten.

Auf der Landesebene kam es dagegen zu einer für die BayernLabo wichtigen Gesetzesänderung. Mit dem Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Bayerische Landesbank vom 9. Juni 2005 wurden die Vorgaben der Europäischen Kommission hinsichtlich der Tätigkeit der Förderinstitute in Deutschland landesrechtlich umgesetzt. Die Aufgaben der BayernLabo sind nunmehr gesetzlich enumerativ geregelt. Die staatliche Haftung für die Verbindlichkeiten der BayernLabo wurde bestätigt.

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) hat zum Jahresanfang 2005 ihre Modernisierungsförderung neu ausgerichtet. Positiv war dabei der Umstand, dass die BayernLabo das Bayerische Modernisierungsprogramm seither vollständig bei der KfW refinanzieren kann. Es war aber auch die Anpassung des Förderkatalogs an KfW-Vorgaben und damit eine Neufassung der Förderrichtlinien notwendig. Eine wesentliche Erleichterung für die modernisierungswilligen Bauherren brachte dabei auch der generelle Wegfall der Ausschreibungspflicht für Modernisierungsmaßnahmen.

Zum 1. November 2005 wurden die Richtlinien für das Bayerische Modernisierungsprogramm nochmals geändert. Dabei wurde das Förderangebot in den folgenden wesentlichen Punkten verbessert:

- Antragsberechtigt sind nunmehr alle Eigentümer, Erbbauberechtigte und Nießbraucher von Mietwohngebäuden (vorher waren juristische Personen des öffentlichen Rechts von einer Förderung grundsätzlich ausgeschlossen).
- Der Förderhöchstbetrag wurde von 85 % auf 100 % der Investitionskosten erhöht.
- Der in den Richtlinien mit 2,5 % festgelegte Zinssatz für Maßnahmen außerhalb des KfW-Gebäudesanierungsprogramms wurde auf einen an die jeweils aktuellen Kapitalmarktverhältnisse angelehnten Zinssatz umgestellt.

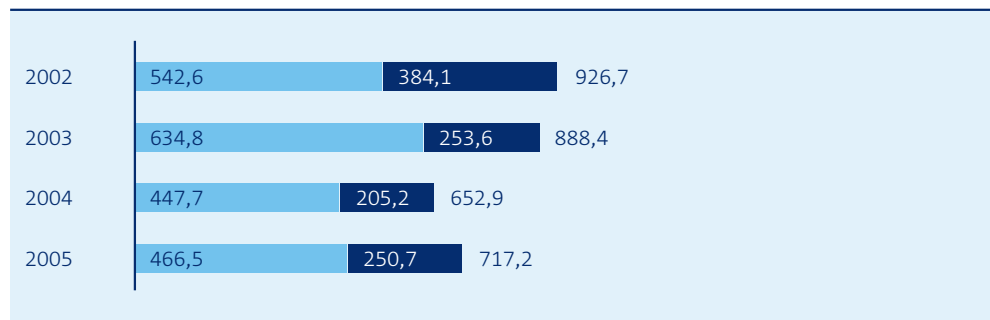
Änderungen gab es auch bei der Förderung von selbst genutzten Wohnungen. So wurden das Ergänzungs- und Bestandsprogramm zum Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm zusammengefasst. Wie seine Vorgängerprogramme wird das Zinsverbilligungsprogramm bei der KfW zinsgünstig refinanziert, um anschließend aus eigenen Mitteln der BayernLabo und Mitteln des Freistaats Bayern weiter verbilligt zu werden.

Seit Anfang 2005 wird der Erwerb vorhandenen Wohnraums in gleicher Weise wie der Neubau (und nicht nur wie vorher für bestimmte Personengruppen) gefördert. Damit wird auch der gewünschten Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie Energie Rechnung getragen.

Das Förderergebnis in Bayern im Überblick

Wie die nachfolgende Grafik zeigt, ist es gelungen – auch durch das starke Engagement der BayernLabo im Eigengeschäft – das Fördervolumen gegenüber dem Vorjahr leicht zu steigern.

Fördervolumen in Mio. EUR



- Eigengeschäft
- staatl. Wohnraumförderung

► Ca. zwei Drittel im Eigengeschäft

In der staatlichen Wohnraumförderung (Treuhandgeschäft) wurden 250,7 (205,2) Mio. EUR an Darlehen bewilligt. Hiermit konnte der Bau, Erwerb bzw. die Modernisierung mit Belegungsbindung von 4.658 (4.116) Wohnungen und 2.437 (1.541) Heimplätzen gefördert werden.

Im Eigengeschäft wurden 457,7 (415,7) Mio. EUR zur Förderung von 10.723 (9.781) Wohnungen bewilligt.

Die Wohnraumförderung im Eigengeschäft erfolgte über

- die Zinszuschuss- und Gewinnmittelpprogramme des Freistaates Bayern (Volumen 75,9 Mio. EUR),
- die eigenen Programme der BayernLabo (Volumen 381,8 Mio. EUR).

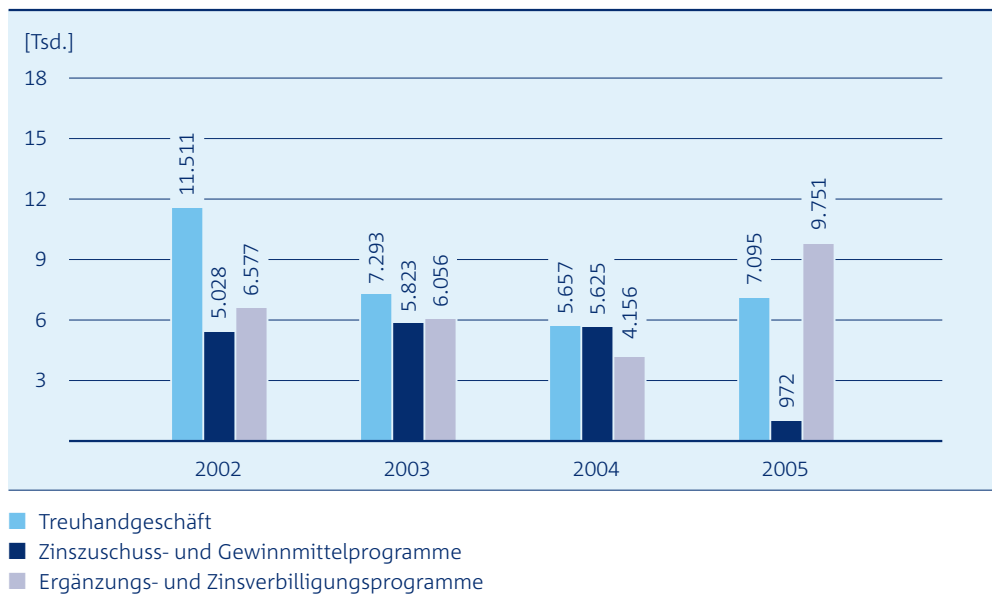
Von den insgesamt 10.723 (9.781) Wohnungen wurden 2.175 (1.491) Wohnungen auch im Treuhandgeschäft gefördert.

Außerdem wurden 8,1 (8,7) Mio. EUR Darlehen zum Vorzugszins an den Freistaat Bayern zur Finanzierung der Wohnraumförderung gewährt. Darüber hinaus wurden für 17 (172) Maßnahmen im Sportstättenförderprogramm 0,75 (23,3) Mio. EUR eingesetzt.

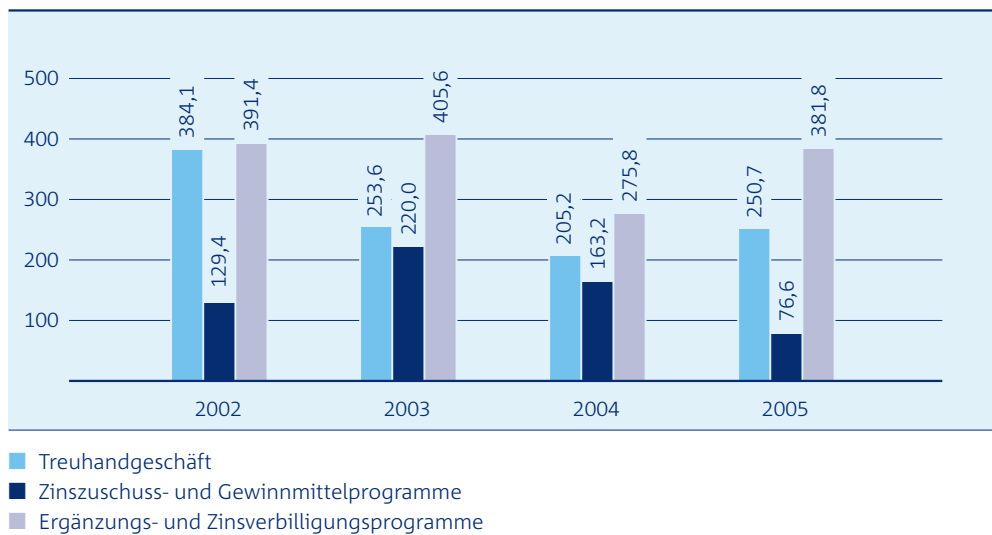
► Es wurden insgesamt 15.381 Wohnungen und 2.437 Heimplätze gefördert

Insgesamt stellt sich das Förderergebnis seit 2002 wie folgt dar:

Geförderte Wohnungen und Heimplätze



Darlehen in Mio. EUR



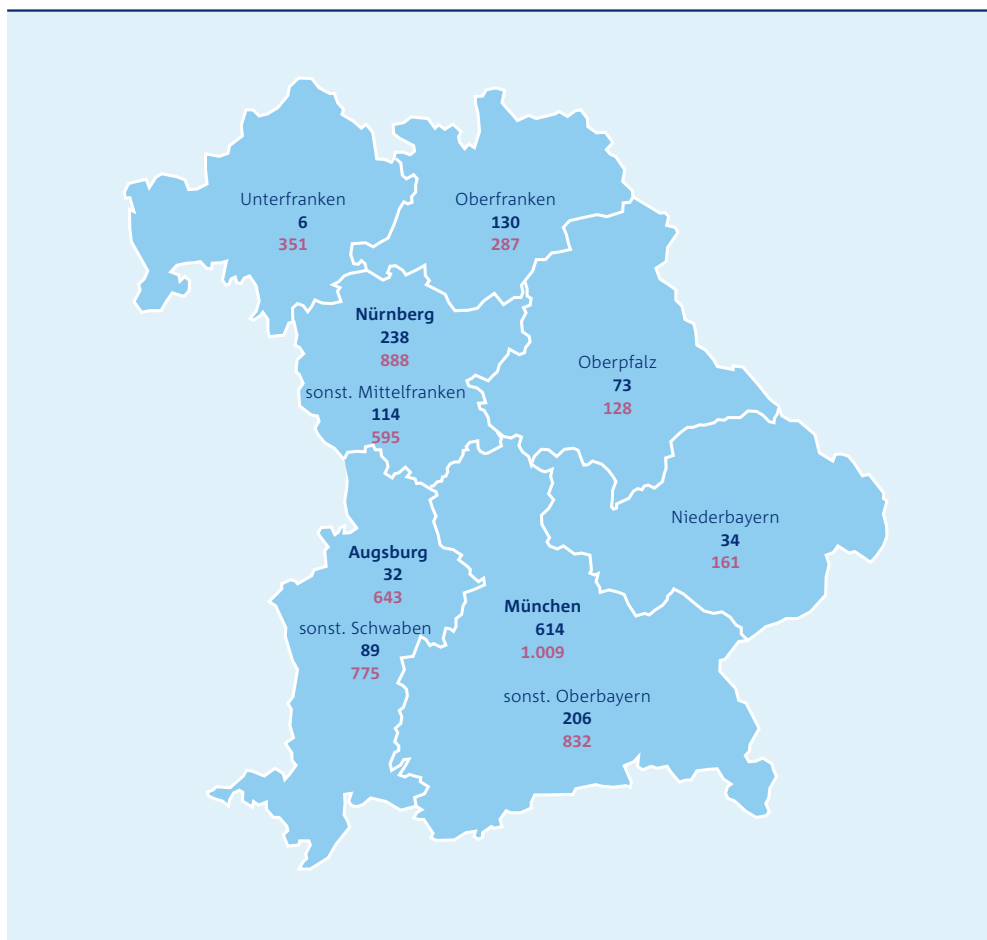
Die Förderung des Jahres 2005 im Einzelnen

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

Förderung von Mietwohnungen und Genossenschaftswohnungen

Mietwohnungen wurden im Jahr 2005 im Bayerischen Wohnungsbauprogramm unterstützt. Darüber hinaus wurden im Rahmen des Bayerischen Modernisierungsprogramms zinsverbilligte Kapitalmarktdarlehen vergeben. Hiermit wurden 7.205 Mietwohnungen gefördert, die sich wie folgt auf die einzelnen Regionen aufteilen:

Im Jahr 2005 geförderte Mietwohnungen



- Bayerisches Wohnungsbauprogramm
- Bayerisches Modernisierungsprogramm



Ingolstadt, Prinzenviertel. Architekten: Ebe+Ebe, München

Die Aufteilung der Programme sieht folgendermaßen aus:

	2005		2004	
	Wohnungen	Mio. EUR	Wohnungen	Mio. EUR
Bayer. Wohnungsbau- programm				
Neubau	1.245	87,4	1.485	100,7
Gebäude- und Wohnraumänderung	145	7,2	259	8,8
Modernisierung	146	2,3	130	1,9
Bayer. Modernisierungs- programm	5.669	107,7	5.147	113,3
	7.205	204,6	7.021	224,7



Neu-Ulm, Elefantensiedlung. Architekten: Straub+Tacke, München

Mietwohnungsbau im Bayerischen Wohnungsbauprogramm (Einkommensorientierte Förderung)

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

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

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

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

Das objektabhängige Darlehen wird zinslos für eine 25-jährige Belegungsbindung vergeben und beträgt zwischen 12.800 EUR und 51.100 EUR je Wohnung (abhängig vom Wohnungstyp und der Gebietskategorie).

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

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

► **Grundförderung mit objektabhängigen und belegungsabhängigen Darlehen**

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

Das Förderergebnis stellt sich wie folgt dar:

	2005	2004
objektabhängige Darlehen (in Mio. EUR)	45,4	51,7
belegungsabhängige Darlehen (in Mio. EUR)	49,3	57,8
Darlehen insgesamt (in Mio. EUR)	94,7* **)	109,5* **)
geförderte Wohnungen (Anzahl)	1.390	1.744*)

*¹) davon 7,2 (8,8) Mio. EUR für den Umbau von 145 (259) Wohnungen;
 **²) einschließlich 1,9 (2,4) Mio. EUR Nach- und Restbewilligungen

Daneben wurden Darlehen von Gemeinden und Gemeindeverbänden in Höhe von 2,1 (4,0) Mio. EUR eingesetzt.

Modernisierung von Mietwohnungen mit staatlichen Darlehen

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

zinslose Darlehen zur Modernisierungsförderung mit Belegungsbindung

Die Höhe beträgt bei einer 25-jährigen Belegungsbindung je nach Wohnungstyp (Zimmerzahl) und Gebietskategorie zwischen 6.400 EUR und 25.600 EUR je Wohnung, jedoch höchstens 50 % der förderfähigen Modernisierungskosten. Bei einer nur 15-jährigen Belegungsbindung reduzieren sich diese Darlehensbeträge um 20 %.

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

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

Das Ergebnis der Modernisierungsförderung mit Tilgungsdarlehen stellt sich folgendermaßen dar:

	2005		2004	
	Darl.-Volumen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen	Darl.-Volumen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen
Modernisierung in der vertraglich vereinbarten Förderung*)	2,3	146	1,9	130

*¹) einschl. 0,05 (-) Mio. EUR Nach- und Restbewilligungen



Augsburg, Am Herrenbach. Architekten: Büning und Kerschbaum, München

Das Bayerische Modernisierungsprogramm

Zur Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen gewährt die BayernLabo mit Unterstützung der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) Darlehen von bis zu 85 % (ab 1. November 2005 bis zu 100 %) der förderfähigen Kosten, die 2005 mit Zuschüssen der BayernLabo im Zins weiter verbilligt wurden.

Gegenstand der Förderung sind bauliche Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen

- zur Erhöhung des Wohnwerts
- zur Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse
- zur Einsparung von Heizenergie oder Wasser oder zur CO₂-Minderung
- zum barrierefreien Wohnen nach DIN 18025

Eine Belegungsbindung ist mit der Förderung nicht verbunden.

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

Nach zehn Jahren wird der Zins an das Kapitalmarktzinsniveau angepasst.

Das Förderergebnis im Bayerischen Modernisierungsprogramm stellt sich wie folgt dar:

	2005		2004	
	Darl.-Volumen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen	Darl.-Volumen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen
Bayerisches Modernisierungsprogramm	107,7	5.669	113,3	5.147

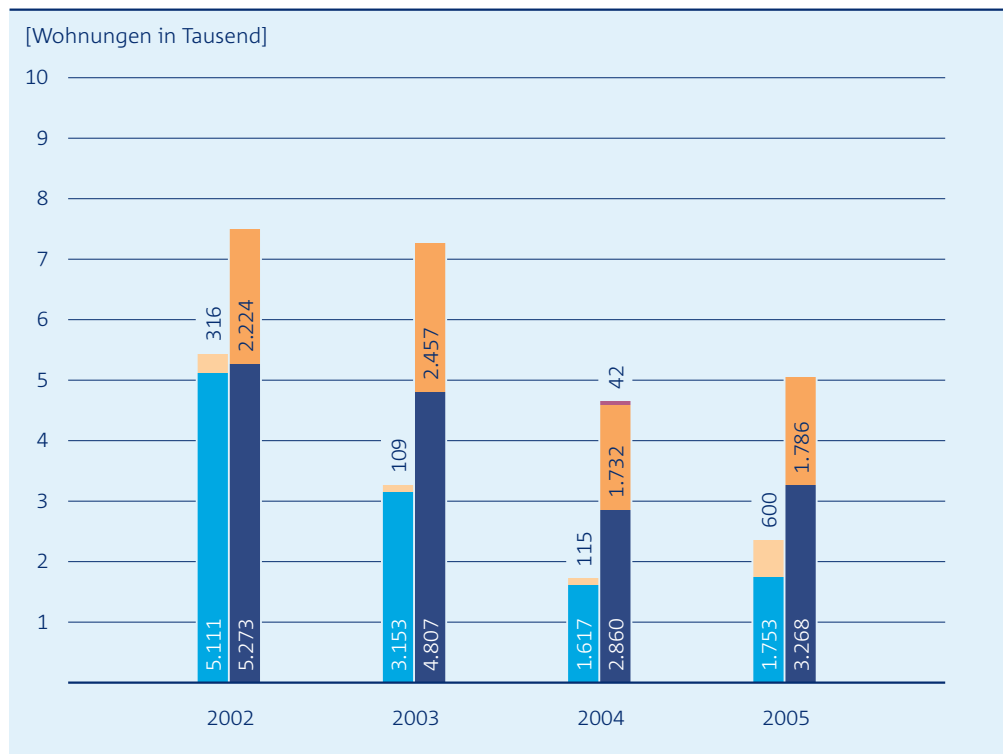
¹ Für Bewilligungen ab 14.02.2006 bestimmt sich der Zinssatz durch den für die Refinanzierungsmittel der KfW-Förderbank geltenden Zinssatz.

Förderung von Eigenheimen und selbst genutzten Eigentumswohnungen

Der Bau bzw. Erwerb von selbst genutzten Wohnungen wurde im Jahr 2005 zum einen im Bayerischen Wohnungsbauprogramm (Treuhandgeschäft), zum anderen im Rahmen des Eigengeschäfts über das Zinsverbilligungsprogramm der BayernLabo gefördert, das teils mit Zinszuschüssen des Staates, teils mit eigenen Mitteln verbilligt wird. In der Übergangsphase am Jahresanfang wurden auch noch Darlehen aus dem Ergänzungsprogramm und aus dem Erwerbsprogramm gewährt.

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

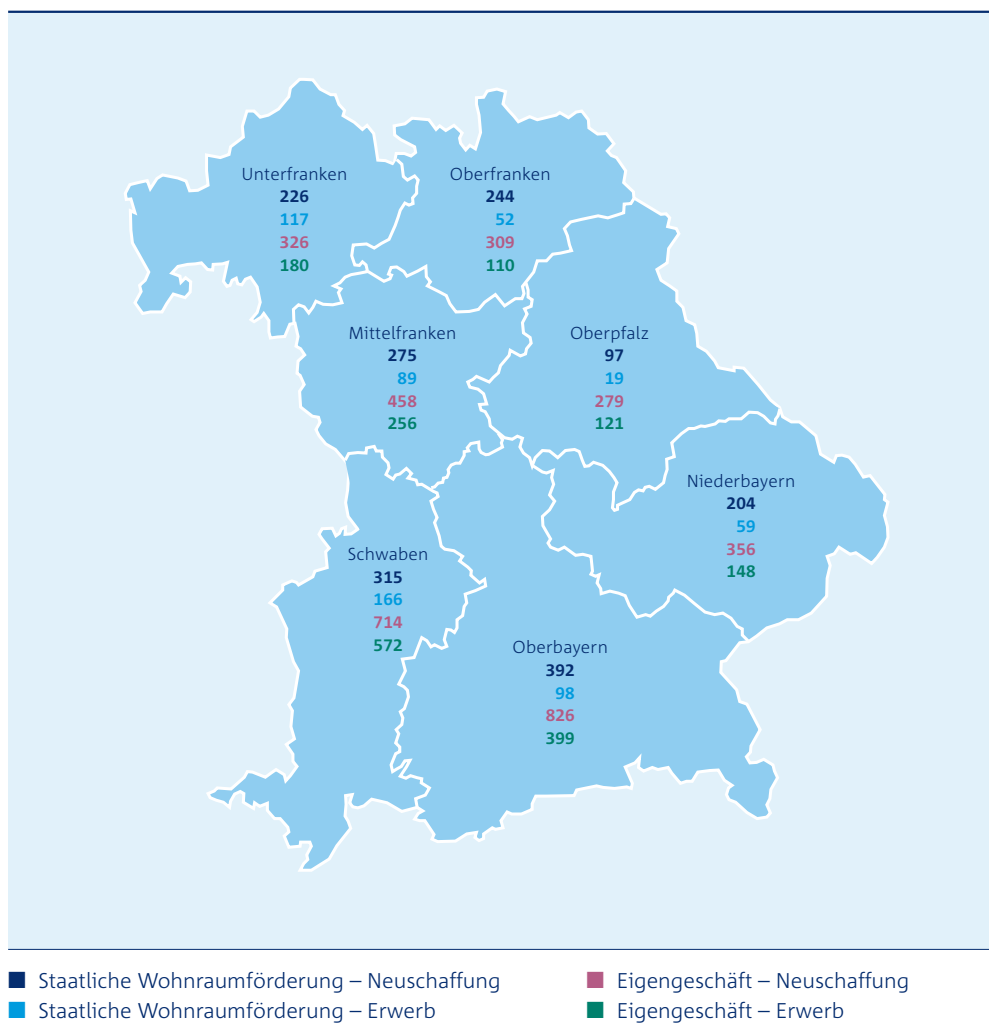
Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Wohneigentumsförderung der letzten vier Jahre:



Staatliche Wohnraumförderung (Treuhandgeschäft): Neuschaffung, Erwerb
 Eigengeschäft: Neuschaffung, Erwerb, Modernisierung

Im Jahr 2005 wurden über die BayernLabo 418 (356) Mio. EUR an Darlehen zum Neubau bzw. Erwerb von Eigenwohnraum vergeben, womit insgesamt 5.232 (4.833) Eigentumsmaßnahmen im Freistaat Bayern gefördert werden konnten. Davon entfallen 2.879 auf eine ausschließliche Förderung durch das Eigengeschäft und 178 auf eine alleinige Treuhandförderung. Die verbleibenden 2.175 Wohneinheiten wurden sowohl im Treuhand- als auch im Eigengeschäft gefördert.

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





„wagnis“ am Ackermannbogen, München. Architekten: A2 architekten, Freising

Bayerisches Wohnungsbauprogramm (Förderung mit Tilgungsdarlehen)

Während der 15-jährigen Belegungsbindung Förderung mit zinslosen Darlehen

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

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

- Gruppe 1 (Einkommensgrenze des § 9 Abs.2 WoFG): Darlehensbeträge zwischen 14.700 EUR und 64.600 EUR.
- Gruppe 2 (wie 1+30 %): Darlehensbeträge zwischen 10.900 EUR und 47.800 EUR.
- Gruppe 3 (wie 1+60 %): Darlehensbeträge zwischen 7.700 EUR und 33.700 EUR.

Als kinderfreundliche Komponente können bei Geburt eines Kindes innerhalb von zehn Jahren nach dem Bezug der geförderten Wohnung in Neubau- und Erwerbsfällen jeweils 5.000 EUR des geschuldeten Darlehens in einen Zuschuss umgewandelt und damit de facto erlassen werden. Im Berichtsjahr wurden 866 Nachlässe für nachgeborene Kinder i. H.v. 3,7 Mio. EUR gewährt.

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

	2005		2004	
	Darl.-Volumen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen	Darl.-Volumen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen
Neubau	57,6	1.753	50,3	1.617
Erwerb	18,6	600	3,9	115
insgesamt	76,2	2.353	54,2	1.732

Ergänzungsprogramm der BayernLabo zur Schaffung von Eigenwohnraum

Im Berichtsjahr wurde das Ergänzungsprogramm zur Schaffung von Eigenwohnraum durch das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm abgelöst. In der Übergangsphase am Jahresanfang wurden noch mit Unterstützung der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) Darlehen aus diesem Programm gewährt. Der Zins für diese aus dem Wohneigentumsprogramm der KfW refinanzierten Kapitalmarktdarlehen wird aus eigenen Mitteln der BayernLabo gegenüber erststelligen Kapitalmarktdarlehen weiter verbilligt.

Gefördert wurden der Neubau und Ersterwerb. Außerdem wurde der Erwerb vorhandener Wohnungen durch kinderreiche Familien und Schwerbehinderte gefördert. Es galten die auch im Bayerischen Wohnungsbauprogramm (S. 7) maßgeblichen Einkommensgrenzen. Wohnraum- und Gebäudeänderungen wurden nicht gefördert.

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

Es wurden Darlehen bis zu 100.000 EUR, maximal 30 % der Gesamtkosten, gewährt, die auf die Dauer von zehn Jahren um bis zu 1 %-Punkt im Zins verbilligt sind. Die Höhe des Zinssatzes richtete sich nach dem zum Zeitpunkt der Darlehenszusage geltenden Zinssatz für das Wohneigentumsprogramm der KfW.

Erwerbsprogramm

Das im Oktober 2000 erstmalig aufgelegte eigene Förderprogramm zum Erwerb vorhandenen Wohnraums zur Eigennutzung wurde im Berichtsjahr durch das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm abgelöst. In der Übergangsphase am Jahresanfang wurden wie beim Ergänzungsprogramm noch Wohnungen in diesem Programm gefördert.

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

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

Zweck der Förderung war der Erwerb vorhandener Wohnungen durch

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

Es galten die auch im Bayerischen Wohnungsbauprogramm (S. 7) maßgeblichen Einkommensgrenzen.

Als Darlehen konnten bis zu 100.000 EUR gewährt werden, wobei sie nicht mehr als 30 % der Gesamtkosten ausmachen durften.

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

► Förderung durch Zinsverbilligung und nachrangiger Besicherung



Karlstein am Main, Großwelzheim. Architekten: Grellmann, Leitl, Kriebel, Teichmann, Würzburg

Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum

Förderung durch Zinsverbilligung und nachrangiger Besicherung

Im Berichtsjahr wurden das „Ergänzungsprogramm zur Schaffung von Eigenwohnraum“ und das „Förderprogramm zum Erwerb vorhandenen Wohnraums zur Eigennutzung“ im neuen „Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum“ zusammengefasst. Der Zins für diese aus dem Wohneigentumsprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) refinanzierten Kapitalmarktdarlehen wird aus eigenen Mitteln der BayernLabo gegenüber erststelligen Kapitalmarktdarlehen weiter verbilligt.

Werden zur Finanzierung keine staatlichen Darlehen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms gewährt, wird der Zins aus Mitteln des Freistaats Bayern und der BayernLabo um weitere 0,5 % verbilligt.

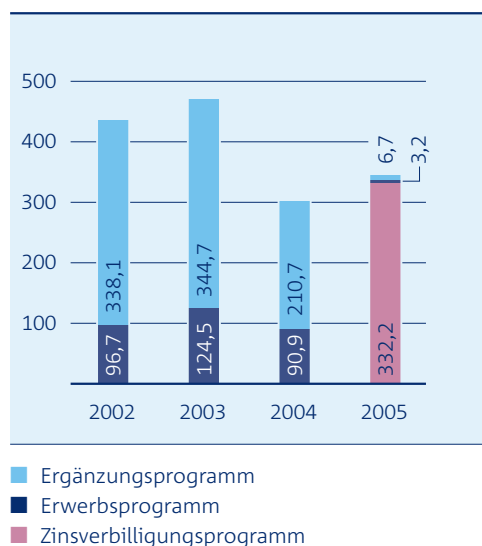
Gefördert wurden der Neubau, Ersterwerb und der Erwerb vorhandener Wohnungen. Es galten die auch im Bayerischen Wohnungsbauprogramm (Seite 7) maßgeblichen Einkommensgrenzen. Wohnraum- und Gebäudeänderungen wurden nicht gefördert.

Die Darlehen aus dem Zinsverbilligungsprogramm wurden wie die Treuhanddarlehen im nachstelligen Bereich besichert und darüber hinaus staatlich verbürgt.

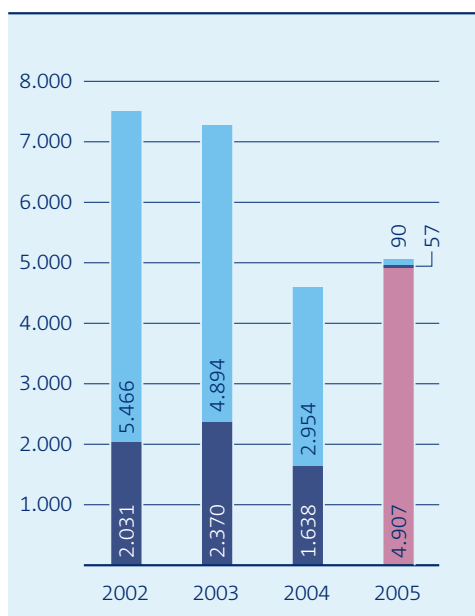
Es wurden Darlehen bis zu 100.000 EUR, maximal 30 % der Gesamtkosten, gewährt, die auf die Dauer von 10 Jahren um bis zu 1 %-Punkt im Zins verbilligt sind. Die Höhe des Zinssatzes richtete sich nach dem zum Zeitpunkt der Darlehenszusage geltenden Zinssatz für das Wohneigentumsprogramm der KfW.

Im Rahmen der Ergänzungs-, Erwerbs- und Zinsverbilligungsprogramme stellte sich das Förderergebnis seit 2002 wie folgt dar:

Darlehensvolumen in Mio. EUR



Anzahl Wohnungen



Wohnungsfürsorgedarlehen des Freistaates Bayern

Auf der Grundlage der allgemeinen Fürsorgepflicht des Dienstherrn werden Wohnungsfürsorgedarlehen des Freistaates Bayern zum Erwerb von Belegungsrechten für preisgünstigen Wohnraum für Staatsbedienstete zur Förderung

- des Neubaus von Mietwohnungen
 - des Um- und Ausbaus von Mietwohnungen
 - der Modernisierung von Mietwohnungen
- gewährt.

Gefördert wurde durch langfristig zinslose Darlehen.

Bei einem Darlehensvolumen von insgesamt 23,8 (2,6) Mio. EUR stellt sich das Förderergebnis des Jahres 2005 wie folgt dar:

	Mietwohnungen EUR	AWZ-Erstjahres- betrag in EUR	Wohnungen
Neubau	23.777.400	87.411	388
Um- und Ausbau	–		
Modernisierung	–		
Nachbewilligungen	64.309 ^{*)}	87.411	
zusammen	23.841.709		388

^{*)} NB in München, Montessoristraße

Eine Eigenwohnraumförderung im Rahmen dieses Programms gab es im Berichtsjahr nicht.



Seniorenzentrum Tirschenreuth. Architekten: Brückner+Brückner, Tirschenreuth

Alten- und Behindertenheime

Im Jahr 2005 wurden Alten- und Behindertenheime im Rahmen der vertraglich vereinbarten Förderung unterstützt.

Gefördert wurden dabei im Landesaltenplan

- der Neubau von Altenheimen mit bis zu 23.010 EUR je Heimplatz,
- der Umbau und die Modernisierung mit bis zu 15.340 EUR je Heimplatz.

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

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

Zur Förderung von Alten- und Behindertenheimen wurden im Jahr 2005 22,7 (29,1) Mio. EUR an Darlehen und 3,9 (4,9) Mio. EUR an Zuschüssen zugesagt, womit der Bau von insgesamt 1.113 (1.228) Heimplätzen unterstützt werden konnte. Im Einzelnen stellt sich das Förderergebnis wie folgt dar:

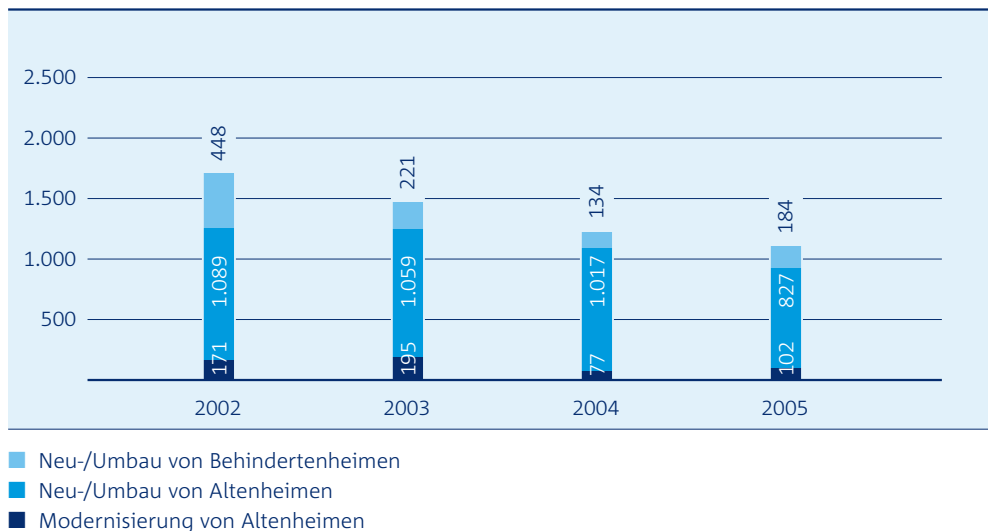
	2005		2004	
	Mio. EUR	Heimplätze	Mio. EUR	Heimplätze
Darlehen im Landesaltenplan				
für den Neubau	10,2	520	18,4	867
für den Umbau	4,8	307	2,1	150
zur Modernisierung	1,5	102	1,1	77
Darlehen im Behindertenplan				
für den Neubau	6,1	154	7,5	134
für den Umbau	0,1	12	–	–
Darlehen insgesamt	22,7 *)	1.095	29,1 *)	1.228
Zuschüsse im Behindertenplan (zusätzlich zu Darlehen)	3,9 **)		4,9 **)	

*) davon 21,4 (26,7) Mio. EUR leistungsfreie Baudarlehen (einschl. Nachbewilligungen von – [0,5] Mio. EUR) und nur im Behindertenplan 1,3 (2,4) Mio. EUR Tilgungsdarlehen (einschl. Nachbewilligungen von 0,03 [1,1] Mio. EUR).

**) davon 0,8 (–) Mio. EUR für nur mit Zuschüssen geförderte 18 (–) Förderstättenplätze; einschl. Nachbewilligungen von 0,08 (–) Mio. EUR Zuschüsse aus dem Psychiatrieplan zu einem Fall früherer Jahre und von 0,06 (2,2) Mio. EUR in der kombinierten Förderung.

Neben den Förderdarlehen und den Zuschüssen wurden für die geförderten Heimplätze aus öffentlichen Haushalten weitere Darlehen in Höhe von 3,2 (2,6) Mio. EUR, Vorauszahlungen im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm von – (0,05) Mio. EUR sowie Zuschüsse von 18,9 (22,0) Mio. EUR eingesetzt. Diese zusätzliche Förderung betrug im Durchschnitt 20.170 (20.114) EUR je Heimplatz.

Heimplätze



Sonstige Förderungsmaßnahmen

Städtebauförderung

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



München, Studentenheim Felsennelkenanger. Architekten: bogevischs buero, München

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

Im Bund-Länder-Programm sind aus Restmitteln 1 (3) Vorauszahlung(en) mit einem Gesamtbetrag von 20.949,40 (27.563,75) EUR sowie 17 (26) Zuschüsse von 0,4 (0,8) Mio. EUR bewilligt worden.

Im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm wurden im Berichtsjahr aus Restmitteln 1 (1) Vorauszahlung als Nachbewilligung in Höhe von 7.515,62 (6.810,12) EUR sowie 28 (24) Zuschüsse von 0,4 (0,5) Mio. EUR ausgereicht.

Die Aufteilung der Förderung auf die Bewilligungsbereiche ergibt sich aus den Tabellen im statistischen Teil (s. S. 50).

Förderung von Wohnraum für Studierende

Im Berichtsjahr sind 29,2 (6,2) Mio. EUR Darlehen des Landes bewilligt worden. Die Darlehen sind zunächst zins- und tilgungsfrei. Mit diesen Mitteln wurden der Neu- und Umbau von 1.324 (313) Wohnplätzen für Studierende gefördert.

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

Ferner wurde im Berichtsjahr ein Kapitalmarktdarlehen zur Förderung baulicher Maßnahmen in Höhe von 7,9 (–) Mio. EUR zugesagt. Das Darlehen ist aus Mitteln des Freistaates Bayern im Zins verbilligt. Der Zins beträgt für die Dauer von 10 Jahren nur 3,1 % jährlich.

Darlehen zur Vermeidung von Zwangsversteigerungen

Auf der Grundlage des Rundschreibens des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28. Mai 1986 können staatliche Darlehen als Hilfe zur Vermeidung von Zwangsversteigerungen von Familienheimen und eigen genutzten Eigentumswohnungen gewährt werden, wenn deren Eigentümer unverschuldet in Not geraten sind. Im Berichtsjahr wurde 1 (1) Darlehen über 50.000 (29.000) EUR gewährt, mit dem der Erhalt von 1 (1) Wohnung gefördert werden konnte.

Aufwendungsdarlehen

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

Ehepaare und Alleinerziehende, die bei der Beantragung der Grundförderung das 40. Lebensjahr nicht vollendet hatten, erhalten für jedes Kind, das ihnen innerhalb von zehn Jahren nach der Bewilligung der Grundförderung im Bundes- oder Landesprogramm geboren wird, ein zusätzliches 15-jähriges Aufwendungsdarlehen. Das Darlehen beläuft sich anfangs unabhängig von der Wohnfläche auf 53,70 EUR monatlich je nachgeborenes Kind. Dieser Betrag vermindert sich jährlich um ein Fünfzehntel. 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 6 (12) nachgeborene Kinder betrug 0,04 (0,06) Mio. EUR.

Bauliche Anpassung für Schwerkranke und Behinderte

Im Berichtsjahr wurden leistungsfreie Baudarlehen in Höhe von 1,6 (1,6) Mio. EUR zur baulichen Anpassung von 380 (361) Wohnungen ausgereicht. Betroffen waren 47 (38) Mietwohnungen und 333 (323) eigen genutzte Wohnungen.

Bestandssicherung

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

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

Im Jahr 2005 wurden Darlehen von 54,7 (46,6) Mio. EUR umgeschuldet.

Sportstättenförderprogramm

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

Insgesamt hat die BayernLabo im Jahr 2005 Darlehen in Höhe von 0,8 (23,3) Mio. EUR zur Förderung von 17 (172) Sportstätten zugesagt. Die Darlehen wurden durch kommunale Ausfallbürgschaften gesichert.

Staatsbürgschaften

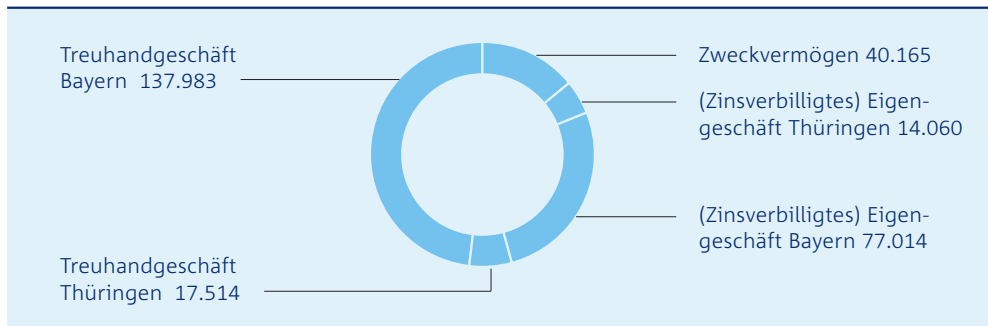
Im Berichtsjahr wurde kein Bescheid für eine Staatsbürgschaft zur Förderung des Wohnungswesens zur Sicherung eines außerhalb des erststelligen Beleihungsraumes liegenden Kapitalmarktdarlehens (Ib Darlehen) erteilt.

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

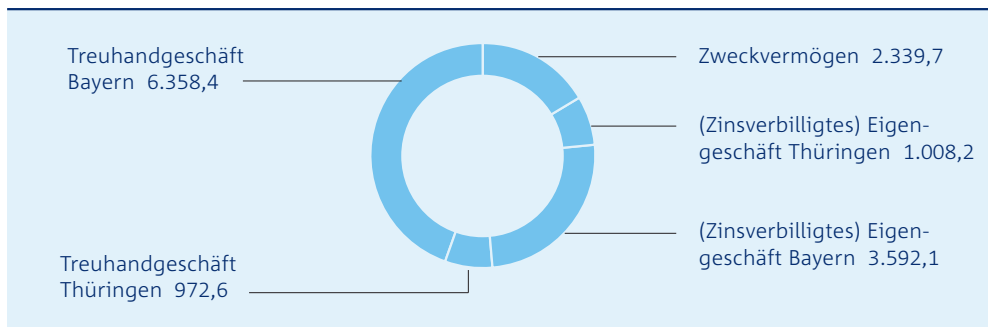
Die Verwaltungstätigkeit der BayernLabo

Zum 31.12.2005 hatte die BayernLabo 279.557 Darlehenskonten mit einem Darlehensrest von 14,3 Mrd. EUR sowie 7.179 Zuschusskonten in ihrem Bestand, die sich wie folgt aufteilen:

Anzahl der Darlehens- und Zuschusskonten in den einzelnen Bereichen



Darlehensreste in Mio. EUR in den einzelnen Bereichen



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

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

Zinsanhebung für staatliche Förderdarlehen (ohne Aufwendungsdarlehen) zum 01.01.2005

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

Die in Vorbereitung und Durchführung sehr aufwändige Aktion, betroffen waren insgesamt 21.518 Darlehenskonto, wurde im Berichtsjahr abgeschlossen. Das Aufkommen wird entsprechend den gesetzlichen Vorgaben wieder der staatlichen Wohnraumförderung zugeführt.

Wegfall der Wohnungsbindungen

Von den außerordentlichen Vollrückzahlungen von öffentlichen Baudarlehen sind im Berichtsjahr insgesamt 7.330 (3.772) Wohnungen betroffen. Dabei handelt es sich um 4.814 (2.072) Mietwohnungen und 2.516 (1.700) von Eigentümern genutzte Wohnungen. Der deutliche Unterschied zum Vorjahr erklärt sich durch die Zinsanhebung für staatliche Förderdarlehen (ohne Aufwendungsdarlehen) zum 1.1.2005. Während bei den eigen genutzten Wohnungen die Bindungen sofort wegfielen, werden die Mietwohnungen erst zum 31. Dezember 2015 von den Belegungs- und Mietbindungen frei, soweit nicht die Voraussetzungen gem. § 16 Abs. 1 des Wohnungsbindungsgesetzes für ein früheres Bindungsende vorliegen.

Aufgrund planmäßigen Auslaufs öffentlicher Baudarlehen wurden zum Ende des Berichtsjahres 4.045 (7.092) Wohnungen, und zwar 2.518 (4.686) Mietwohnungen und 1.527 (2.406) eigen genutzte Wohnungen, von den Bindungen frei.

Außerdem wurden wegen außerordentlicher Rückzahlung öffentlicher Baudarlehen 265 (984) Wohnplätze und aufgrund planmäßigen Auslaufs 149 (432) Wohnplätze von den Bindungen frei.

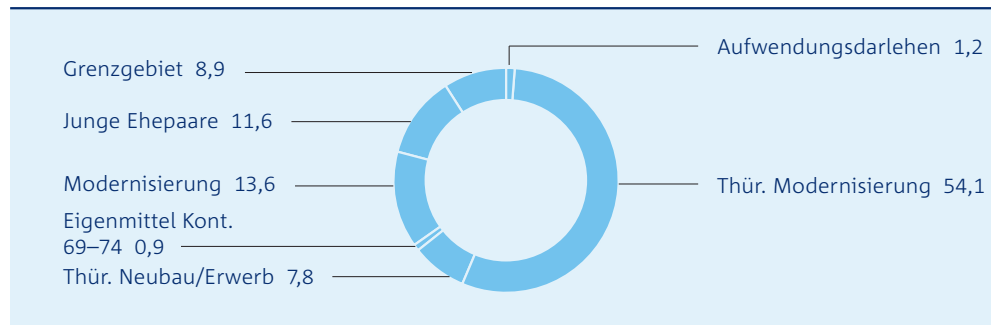
Zinsanpassung

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

Eine attraktive Konditionengestaltung führte im Berichtsjahr dazu, dass bei Zinsbindungsende Darlehen mit einem Darlehensrest von 98,1 (140,9) Mio. EUR gehalten werden konnten. Dies entspricht einer Quote von ca. 78,5 % (85 %) der zur Zinsanpassung fälligen Darlehen.

Im Einzelnen teilte sich die Konditionsanpassung wie folgt auf:

Zinsanpassung in Mio. EUR



Eigentumswechsel geförderter Objekte bzw. Übertragung der Fördermittel auf neue Objekte

In 2.048 (2.310) Fällen wurden beim Eigentumswechsel geförderter Objekte durch Verkauf, Übergabe oder Scheidung die entsprechenden notariellen Verträge und die Bonität der neuen bzw. verbleibenden Schuldner geprüft und die aufgrund der Förderungsvorschriften erforderlichen Feststellungen getroffen, bevor die Schuldübernahme genehmigt oder die Mithaftentlassung ausgesprochen werden konnte. Beim Eigentumswechsel öffentlich geförderter Familienheime und Eigentumswohnungen war insbesondere zu prüfen, ob die Erwerber die in den Fördervorschriften festgelegten Voraussetzungen für die Darlehensübernahme erfüllen. Die Bewilligungsstellen waren vom Eigentumswechsel zu unterrichten. Die den jeweiligen Eigentümern zustehenden Aufwendungszuschüsse waren auf die Erwerber umzustellen.

In 58 (64) Fällen wurde beim Verkauf geförderter Objekte Übertragungen der gewährten Wohnungsbauförderungsmittel auf neue Objekte der bisherigen Darlehensnehmer zugestimmt.

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

Aufwendungsdarlehen

Im Berichtsjahr wurden 6.644 (6.022) Aufwendungsdarlehen im Gesamtbetrag von 95,1 (77,7) Mio. EUR vorzeitig zurückbezahlt bzw. in Höhe von 24,2 (16,1) Mio. EUR durch Eigenmittel der BayernLabo umgeschuldet (vgl. S. 27).

Im Jahre 2005 begann bei 3.673 (3.061) Aufwendungsdarlehen des früheren Zweiten Förderungsweges die sog. Rückzahlungsphase. Für diese Darlehen kann der vertraglich vereinbarte Zinssatz von 6 % auf Antrag der Darlehensnehmer auf 0 % gesenkt werden, wenn

- bei Eigentumsmaßnahmen Antragsteller ohne Berücksichtigung der 6%igen Verzinsung des Aufwendungsdarlehens einen Lastenzuschuss bzw. Leistungen nach § 1 Abs. 2 des Wohngeldgesetzes erhalten; die Zinssenkung ist auf die Dauer der Lastenzuschuss- bzw. Leistungsgewährung zu beschränken. Nach den über die jeweilige

Wohngeldstelle eingereichten Anträgen wurden die Zinsen in 8 Fällen auf 0 % gesenkt; daneben wurde die Zinssenkung auf 0 % bei Aufwendungsdarlehen, die in den Jahren 1986 bis 2004 in die Rückzahlungsphase kamen, in 13 Fällen verlängert;

- bei Mietwohnungen ein Darlehensnehmer sich in einer wirtschaftlichen Notlage befindet und die Zinsforderung zu einer Existenzgefährdung führen würde. In diesem Zusammenhang wurden 2005 keine Zinssenkungen ausgesprochen.

Bei 8 (5) für Eigentumsmaßnahmen gewährten Aufwendungsdarlehen wurde im Zusammenhang mit der vorzeitigen Darlehensrückzahlung bzw. bei Verständigung der Darlehensnehmer über den Beginn der Rückzahlungsphase bekannt, dass die geförderten Objekte bestimmungswidrig vermietet sind. In diesen Fällen mussten die Darlehensnehmer aufgrund ihres schuldhaften Verstoßes gegen die mit der BayernLabo geschlossenen Darlehensverträge Zahlungen leisten.

Nicht-öffentliche Baudarlehen (vereinbarte Förderung)

Im Berichtsjahr sind 622 (480) Darlehen im Gesamtbetrag von 9,3 (6,6) Mio. EUR vollständig bzw. teilweise zurückbezahlt worden. Außerdem wurden in 9 (14) Fällen aufgrund von Verstößen gegen die Miet- und/oder Belegungsbindung zusätzlich Vertragsstrafen in Höhe von 21.252 (11.308) EUR entrichtet.

Sonstige Verwaltungstätigkeit

Im Berichtsjahr wurde die Zustimmung zur Umschuldung vorrangiger Darlehen in 5.686 (5.000) Fällen erteilt. Zum Teil ergaben sich die Umschuldungen wegen des Auslaufs der Bindungsfrist für die Darlehensbedingungen; zum anderen Teil haben die Bauherren von sich aus versucht, durch Umschuldung den Kapitaldienst zu senken.

Außerdem wurden 5.454 (5.275) Pfandfreigaben und sonstige Grundbucheklärungen abgegeben.

Infolge planmäßiger und außerplanmäßiger Rückzahlungen wurden 14.814 (16.583) Löschungsbewilligungen und 1.606 (1.298) Erklärungen über die Abtretung von Grundpfandrechten erteilt.

Aufgrund von Ertragsverbesserungen wurden bei 602 (182) Objekten die Zins- und Tilgungsleistungen für öffentliche Baudarlehen entsprechend angehoben. Dadurch ergaben sich Mehrleistungen an Zinsen und Tilgung von jährlich 0,8 (0,5) Mio. EUR. Überprüft wurden insgesamt 2.846 Fälle.

In 894 (932) Fällen wurde die Auszahlung von Aufwendungs- und Modernisierungszuschüssen sowie Aufwendungsdarlehen aufgrund von Verstößen gegen die Förderungsvorschriften oder auf Wunsch der Zuschuss-/Darlehensnehmer eingestellt.

In 3.661 (3.394) Fällen wurden Stundungen für Darlehensleistungen und gekündigte Beträge genehmigt.

534 (408) Darlehen wurden aufgrund von Verstößen gegen den Darlehensvertrag bzw. das Schuldbekennnis sowie bei massiven Leistungsrückständen und bei Zwangsversteigerungen der geförderten Objekte gekündigt.

Zwangsversteigerungen

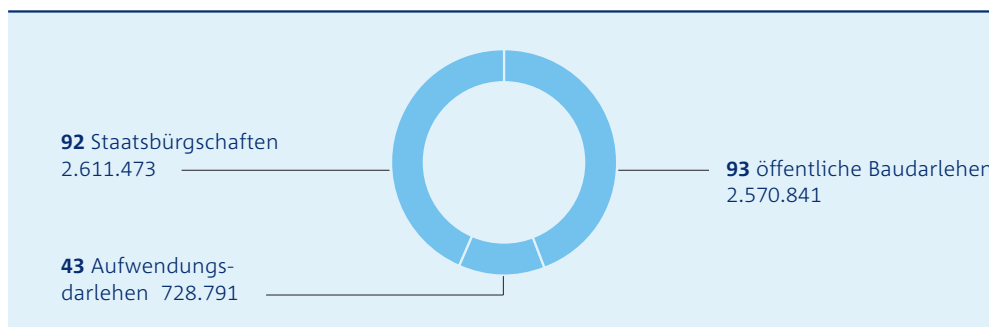
Durch die Zunahme an Arbeitslosigkeit und Ehescheidungen konnten in einer wachsenden Zahl von Fällen die geförderten Objekte nicht mehr gehalten werden. Aufgrund geringer Nachfrage waren in Zwangsversteigerungen und Notverkäufen meist deutliche Preisabschläge hinzunehmen.

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

Überhang aus 2004		728 Fälle
Zugang 2005		<u>305 Fälle</u>
		1.033 Fälle
Einsteigerungen 2005		
– durch Dritte	70 Fälle	
– durch die BayernLabo	– Fälle	
Aufhebung des Verfahrens	<u>102 Fälle</u>	<u>172 Fälle</u>
Am 31.12.2005 noch in Bearbeitung		861 Fälle

Im Zusammenhang mit Zwangsversteigerungen und den Notverkäufen sind im Jahr 2005 Ausfälle in Höhe von insgesamt 5.911.105 (3.362.777) EUR für 228 Darlehen entstanden, die sich wie folgt aufgliedern:

Ausfälle in EUR



Die 228 Darlehen beziehen sich auf 166 Objekte, davon 146 Familienheime und 17 Eigentumswohnungen sowie 3 Objekte mit insgesamt 15 Mietwohnungen.

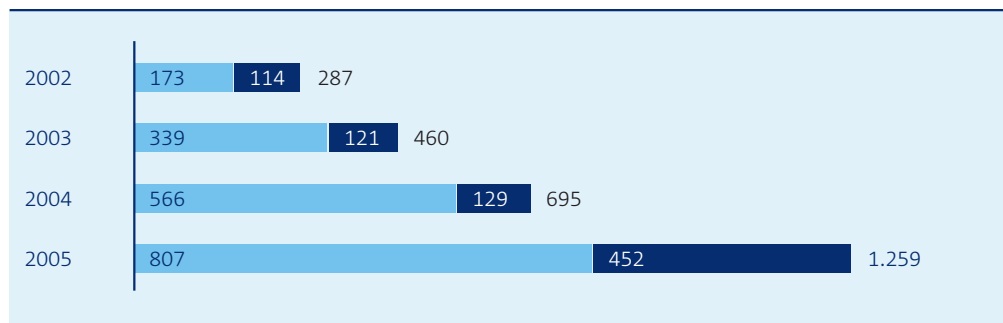
Noch größere Ausfälle konnten durch erfolgreiche Sanierungsbemühungen, Interessentenwerbung für die Einsteigerung der geförderten Objekte und Notverkäufe (93 Fälle) vor Zwangsversteigerung vermieden werden.

Insolvenzordnung

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

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

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



■ Gerichtliche Insolvenzverfahren
 ■ Außergerichtliche Insolvenzverfahren

Darlehen für den landwirtschaftlichen Wohnungsbau

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

Im Rahmen der laufenden Verwaltungstätigkeit wurden 259 (236) Pfandfreigabeerklärungen erteilt und 14 (31) Darlehensübertragungen anlässlich der Übergabe von Betrieben vollzogen. Bei 559 (568) Darlehen wurden wegen Ablauf der Zinsbindung und Wegfall der Zinsverbilligung neue Konditionen festgesetzt. Ein Teil dieser Darlehen wurde außerplanmäßig zurückgezahlt.

Aufbaudarlehen für den Wohnungsbau

Im Berichtsjahr wurden 11 (14) Aufbaudarlehen mit einem Gesamtbetrag von 0,1 (0,1) Mio. EUR vorzeitig zurückgezahlt.

Darlehen für Studenten- und Jugendheime

Bei den bestimmungsgemäß belegten Studentenheimen wurden für die hierfür gewährten leistungsfreien Darlehen Kapitalnachlässe in Höhe von jährlich 2 % gewährt. Bei den für die Jugendheime gewährten leistungsfreien Darlehen wurden Kapitalnachlässe von 4 % eingeräumt. Insgesamt wurden bei 288 (292) Darlehen Nachlässe von 7,8 (7,6) Mio. EUR gewährt, nachdem eine Überprüfung die ordnungsgemäße Belegung der Heime ergeben hat.

Allgemeines zur BayernLabo

Die BayernLabo ist eine organisatorisch und wirtschaftlich selbständige, rechtlich unselbständige Anstalt der Bayerischen Landesbank, München (BayernLB). Als Organ staatlicher Wohnungspolitik bündelt sie bankspezifische Aufgaben der Wohnraum- und Städtebauförderung. Sie führt ihre Aufgaben wettbewerbsneutral durch. Die Aufsicht obliegt den Staatsministerien der Finanzen und des Innern.

Gemäß Artikel 20 des Gesetzes über die Bayerische Landesbank hat die BayernLabo den staatlichen Auftrag, im Rahmen der Wohnungspolitik und im Einklang mit den Beihilfevorschriften der Europäischen Gemeinschaft Vorhaben natürlicher und juristischer Personen des privaten und öffentlichen Rechts sowie sonstige Maßnahmen zur Verbesserung und Stärkung der Wohnungs- und Siedlungsstruktur Bayerns finanziell zu fördern. Zur Erfüllung ihres Auftrags kann die BayernLabo Finanzierungen in folgenden Bereichen durchführen:

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

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

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

Die BayernLabo ist auch Bundestreuhandstelle für den Bergarbeiterwohnungsbau.

Verwaltungsrat*

Der Verwaltungsrat der BayernLB, der neben bestimmten Zuständigkeiten im Rahmen des Aufgabenbereichs der BayernLabo insbesondere den Jahresabschluss festzustellen hat, setzte sich im Jahr 2005 aus folgenden Mitgliedern zusammen:

Dr. Siegfried Naser

Vorsitzender (seit 1.9.2005)
1. Stellvertretender Vorsitzender
(bis 31.8.2005)
Geschäftsführender Präsident
Sparkassenverband Bayern
München

Prof. Dr. Kurt Falthäuser

1. Stellvertretender Vorsitzender
(seit 1.9.2005)
Vorsitzender (bis 31.8.2005)
Staatsminister
Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen
München

Hansjörg Christmann

2. Stellvertretender Vorsitzender
Landrat
1. Präsident des Sparkassen-
verbandes Bayern
Dachau

Dr. Günther Beckstein

3. Stellvertretender Vorsitzender
Staatsminister
Bayerisches Staatsministerium
des Innern
München

Josef Deimer

Oberbürgermeister a. D.
Landshut
(bis 31.8.2005)

Alois Hagl

Sparkassendirektor
Vorsitzender des Vorstandes
Sparkasse im Landkreis Schwandorf
Landesobmann der
bayerischen Sparkassen
Schwandorf

Erwin Huber

Staatsminister
Bayerisches Staatsministerium
für Wirtschaft, Infrastruktur,
Verkehr und Technologie
München
(seit 5.12.2005)

Karl-Ludwig Kamprath

Sparkassendirektor
Vorsitzender des Vorstandes
Kreissparkasse München-Starnberg
München
(seit 1.4.2005)

Hans Schaidinger

Oberbürgermeister
Vorsitzender des Bayerischen Städtetages
Regensburg
(seit 1.9.2005)

Georg Schmid

Staatssekretär
Bayerisches Staatsministerium des Innern
München

Klaus Weigert

Ministerialdirektor
Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen
München

* Die Angaben beziehen sich auf den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2005

Prof. Hubert Weiler

Sparkassendirektor
Vorsitzender des Vorstandes
Sparkasse Nürnberg
Nürnberg
(bis 31.3.2005)

Dr. Otto Wiesheu

Staatsminister
Bayerisches Staatsministerium
für Wirtschaft, Infrastruktur,
Verkehr und Technologie
München
(bis 28.11.2005)

Vorstand

Dem Vorstand der BayernLB gehörten im Jahr 2005 an:

Werner Schmidt

Vorsitzender

Dr. Rudolf Hanisch*

Stellvertretender Vorsitzender

Theo Harnischmacher

Stellvertretender Vorsitzender

Dieter Burgmer

Dr. Gerhard Gribkowsky

Stefan W. Ropers**

Dr. Ralph Schmidt, stellvertretendes Vorstandsmitglied

Geschäftsleitung

Gerhard Flaig, Bankdirektor mit Generalvollmacht, Sprecher der Geschäftsleitung

Dr. Ulrich Kühn, Bankdirektor, Mitglied der Geschäftsleitung

Heinrich Rinderle, Bankdirektor, Mitglied der Geschäftsleitung

* Dezernent und **Co-Dezernent der BayernLabo gemäß § 24 Abs. 1 der Banksatzung.

Anhang zum Förderbericht 2005 der BayernLabo

Inhalt

Rechtliche Grundlagen	40
Statistische Auswertungen	
Förderergebnis 2005 im Überblick	
Staatliche Wohnraumförderung	42
Wohnraumförderung im Eigengeschäft	42
Bayerisches Wohnungsbauprogramm	
Eigenwohnraum – Neuschaffung	
Darlehensvolumen und -durchschnitt nach Bewilligungsbereichen	43
Eigentumsformen nach Bewilligungsbereichen	43
Belastung je m ² Wohnfläche und Monat bei Eigentumsmaßnahmen	43
Darlehensdurchschnitte nach Eigentumsformen	44
Gesamtkosten und Wohnungsgrößen	44
Finanzierung	44
Eigenwohnraum – Erwerb	
Förderung des Erwerbs vorhandener Wohnungen nach Bewilligungsbereichen	44
Mietwohnraum – Einkommensorientierte Förderung	
Aufteilung der objekt- und belegungsabhängigen Förderung nach Bewilligungsbereichen	45
Förderung des Neubaus von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen	45
Förderung des Umbaus von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen	45
Miete je m ² Wohnfläche und Monat	46
Belegungsbindungen	46
Finanzierung	46
Bauherren	46
Mietwohnraum – Modernisierung	
Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen	47

Bayerisches Modernisierungsprogramm

Gesamtförderung in Euro und Anzahl der Wohnungen nach Bewilligungsbereichen	47
--	----

Heimplätze

Landesaltenplan

Förderung des Neubaus von Heimplätzen nach Bewilligungsbereichen	48
Förderung des Umbaus von Heimplätzen nach Bewilligungsbereichen	48
Förderung der Modernisierung von Heimplätzen nach Bewilligungsbereichen	48

Behindertenplan

Förderung des Neu- und Umbaus von Heimplätzen nach Bewilligungsbereichen	49
Gesamtkosten und Heimplatzgrößen nach Bewilligungsbereichen	49
Entwicklung der Finanzierungsanteile	49

Städtebauförderung

Vorauszahlungen und Zuschüsse in der Bund-Länder-Städtebauförderung	50
Vorauszahlungen und Zuschüsse in der Bayerischen Städtebauförderung	50

Förderung von Wohnraum für Studierende

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

Programme der BayernLabo

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

Einkommengrenzen bei der Förderung von selbstgenutzten Wohnungen

mit Beispielen für ein entsprechendes Jahresbruttoeinkommen (Arbeitnehmerhaushalt)	51
---	----

Gesamtübersicht

Verwaltete Darlehen	52
Darlehenszusagen	54

Rechtliche Grundlagen

Wohnraumförderung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Richtlinien für das Bayerische Modernisierungsprogramm (BayModR), Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 13.12.2004 (AllMBl S. 664), geändert am 18.10.2005 (AllMBl S. 424),

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

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

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

Städtebauförderung

Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert mit Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl I S. 1818),

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

Sportstättenförderung

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

Förderergebnis 2005 im Überblick

Staatliche Wohnraumförderung

	Eigen- tums- maß- nahmen	Miet- woh- nungen	Wohnungen insgesamt			Heimplätze		
			Berichts- jahr	Vorjahr	Verän- derung	Berichts- jahr	Vorjahr	Verän- derung
Vereinbarte Förderung (ab 2003 Förderung nach dem WoFG)								
Normalprogramm (zins- und tilgungsfreie Darlehen)	–	–	–	–	–	1.041	1.228	–205
Tilgungsdarlehen	1.753	1.536	3.289	3.491	–202	54	–	+54
Insgesamt*	1.753	1.536	3.289	3.491	–202	1.095	1.228	–151

* Daneben wurden in der vereinbarten Förderung der Erwerb von 600 vorhandenen Wohnungen und die bauliche Anpassung von 380 Wohnungen für Kranke und Schwerbehinderte und 1 Wohnung zur Vermeidung von Zwangsversteigerung gefördert. Darüber hinaus wurden 18 Förderstättenplätze nur mit Zuschüssen gefördert. Im restlichen Treuhandgeschäft wurden noch 388 Wohnungen und 1.324 Heimplätze gefördert.

Wohnraumförderung im Eigengeschäft

	2005	2004	Veränderung
Zinszuschuss- und Gewinnmittelprogramme des Freistaates Bayern			
Neubau	528	–	+528
Erwerb	444	478	–34
Modernisierung	5.669	5.147	+522
Zwischensumme	6.641	5.625	+1.016
Ergänzungsprogramme der BayernLabo			
Neubau	2.742	2.860	–118
Erwerb	1.340	1.254	+86
Modernisierung	–	42	–42
Zwischensumme	4.082	4.156	–74
Wohnungen insgesamt	10.723	9.781	+942

Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Eigenwohnraum – Neuschaffung

Darlehensvolumen und -durchschnitt nach Bewilligungsbereichen

	Geförderte Wohnungen		Darlehen		Darlehensdurchschnitt je Wohnung
	Zahl	%	EUR	%	EUR
München	179	10,2	5.135.300	8,9	28.689
Nürnberg	39	2,2	1.542.500	2,7	39.551
Augsburg	27	1,5	1.050.100	1,8	38.893
Oberbayern	213	12,2	8.158.400	14,2	38.302
Niederbayern	204	11,6	6.507.600	11,3	31.900
Oberpfalz	97	5,5	2.601.600	4,5	26.821
Oberfranken	244	13,9	8.633.400	15,0	35.383
Mittelfranken	236	13,5	7.495.200	13,0	31.759
Unterfranken	226	12,9	8.003.468	13,9	35.414
Schwaben	288	16,4	8.497.200	14,7	29.504
zusammen	1.753	100,0	57.624.768	100,0	32.872
Nach- und Restbewilligungen			18.300		
			57.643.068		

Eigentumsformen nach Bewilligungsbereichen

	Wohnungen in Familienheimen		Eigentumswohnungen		sämtliche Wohnungen
	Zahl	%	Zahl	%	Zahl
München	9	5,0	170	95,0	179
Nürnberg	33	84,6	6	15,4	39
Augsburg	23	85,2	4	14,8	27
Oberbayern	180	84,5	33	15,5	213
Niederbayern	194	95,1	10	4,9	204
Oberpfalz	95	97,9	2	2,1	97
Oberfranken	236	96,7	8	3,3	244
Mittelfranken	234	99,2	2	0,8	236
Unterfranken	212	93,8	14	6,2	226
Schwaben	264	91,7	24	8,3	288
zusammen	1.480	84,4	273	15,6	1.753

Belastung je m² Wohnfläche und Monat bei Eigentumsmaßnahmen

	Belastung in %		
	2005	2004	2003
unter 4,50	1,8	1,2	1,0
4,50– 5,49	6,5	2,7	1,5
5,50– 6,49	15,1	7,9	4,6
6,50– 7,49	23,1	17,1	13,2
7,50– 8,49	21,5	21,5	18,4
8,50– 9,49	13,8	20,8	21,4
9,50–10,49	9,8	13,1	16,6
10,50–11,49	5,6	8,6	12,3
11,50–12,49	1,8	4,2	5,6
12,50–13,49	0,7	1,6	2,6
13,50–14,49	0,2	0,5	2,0
14,50 und mehr	0,1	0,8	0,8
	100,0	100,0	100,0

Darlehensdurchschnitte nach Eigentumsformen

	2005	2004
	EUR	EUR
Mit Tilgungsdarlehen geförderte		
– Eigentümerwohnungen in Familienheimen	33.400	31 078
– eigengenutzte Eigentumswohnungen	30.010	30 778

Gesamtkosten und Wohnungsgrößen

	Gesamtkosten je Wohnung	Gesamtkosten je m ² Wohnfläche	Wohnungs- größe
	EUR	EUR	(m ²)
Wohnungen in Familienheimen	257.041 (254.632)	2.037 (2.059)	126 (124)
davon – Einfamilienhäuser	259.170 (256.037)	2.055 (2.072)	126 (124)
– Zweifamilienhäuser	196.149 (218.032)	1.539 (1.738)	127 (125)
Eigentumswohnungen	240.364 (219.523)	2.606 (2.345)	92 (94)

Finanzierung

	Familienheimen	Eigentumswohnungen	zusammen
	%	%	%
Fremdmittel			
(Kapitalmarkt- und sonstige Fremdmittel)	63,1	66,3	63,6
Bundes- und Landesmittel	12,9	12,5	12,8
Sonstige Mittel aus öffentlichen Haushalten	0,2	0,1	0,2
Echte Eigenleistungen	23,7	20,9	23,2
Ersatzeigenleistungen	0,1	0,2	0,2
	100,0	100,0	100,0

Eigenwohnraum – Erwerb

Förderung des Erwerbs vorhandener Wohnungen nach Bewilligungsbereichen

	Wohnungen in Familien- heimen	Eigentums- wohnungen	Wohnungen insgesamt		Tilgungsdarlehen		Darlehens- durchschnitt je Wohnung
	Anzahl	Anzahl	WE	%	EUR	%	EUR
München	2	11	13	2,2	337.800	1,8	25.985
Nürnberg	4	6	10	1,7	201.900	1,1	20.190
Augsburg	22	22	44	7,3	1.084.000	5,8	24.636
Oberbayern	60	25	85	14,2	3.277.600	17,6	38.560
Niederbayern	55	4	59	9,8	1.673.600	9,0	28.366
Oberpfalz	18	1	19	3,2	531.300	2,9	27.963
Oberfranken	50	2	52	8,7	1.553.800	8,4	29.881
Mittelfranken	68	11	79	13,1	2.430.800	13,1	30.770
Unterfranken	91	26	117	19,5	3.723.400	20,1	37.824
Schwaben	107	15	122	20,3	3.743.000	20,2	30.680
zusammen	477	123	600	100,0	18.557.200	100,0	30.929

Mietwohnraum – Einkommensorientierte Förderung

Aufteilung der objekt- und belegungsabhängigen Förderung nach Bewilligungsbereichen

Gewährt wurden zum Neubau und Umbau	als objektabhängige Förderung	als belegungsabhängige Förderung
	Mio. EUR	Mio. EUR
in München	22,4	29,6
in Nürnberg	7,8	7,5
in Augsburg	0,9	0,2
in Oberbayern	5,5	6,8
in Niederbayern	0,8	0,1
in der Oberpfalz	2,0	0,7
in Oberfranken	1,2	0,8
in Mittelfranken	3,5	2,2
in Unterfranken	0,2	–
in Schwaben	1,1	1,4
zusammen	45,4	49,3

Förderung des Neubaus von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen

	Geförderte Wohnungen	Darlehen	Darlehens- durchschnitt je Wohnung	Gesamtkosten		durch- schnittliche Wohnungs- größe	durch- schnittliche Miete je m ² *
				je Wohnung	je m ² Wohnfläche		
				EUR	EUR		
	Anzahl	EUR	EUR	EUR	EUR	m ²	EUR
München	578	48.903.010	84.607	144.473	2.220	65	5,64
Nürnberg	220	14.617.200	66.442	133.012	1.761	76	5,20
Augsburg	32	1.106.800	34.588	131.250	1.997	66	5,51
Oberbayern	153	9.850.980	64.385	127.721	2.055	62	5,06
Niederbayern	34	920.100	27.062	87.224	1.324	67	4,69
Oberpfalz	52	1.977.900	38.037	155.352	2.269	68	5,42
Oberfranken	25	669.500	26.780	105.812	1.834	58	4,15
Mittelfranken	104	5.406.900	51.989	132.141	1.964	67	5,22
Unterfranken	6	197.300	32.883	116.167	1.559	75	4,75
Schwaben	41	1.870.400	45.620	115.471	2.038	57	4,49
zusammen	1.245	85.520.090	68.691	136.042	2.044	67	5,35
Nach- und Restbewilligungen		1.923.800					
		87.443.890					

* nach Verbilligung durch die Zusatzförderung

Förderung des Umbaus von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen

	Geförderte Wohnungen	Darlehen	Darlehens- durchschnitt je Wohnung	Gesamtkosten		durch- schnittliche Wohnungs- größe	durch- schnittliche Miete je m ² *
				je Wohnung	je m ² Wohnfläche		
				EUR	EUR		
	Anzahl	EUR	EUR	EUR	EUR	m ²	EUR
München	36	2.907.900	80.775	113.340	1.859	61	5,42
Nürnberg	18	690.400	38.356	82.236	1.179	70	5,16
Augsburg	–	–	–	–	–	–	–
Oberbayern	53	2.415.500	45.575	100.298	1.653	61	4,58
Niederbayern	–	–	–	–	–	–	–
Oberpfalz	21	709.700	33.795	86.743	1.957	44	5,05
Oberfranken	7	269.700	38.529	93.929	1.458	64	4,87
Mittelfranken	10	243.400	24.340	115.757	2.038	57	4,76
Unterfranken	–	–	–	–	–	–	–
Schwaben	–	–	–	–	–	–	–
zusammen	145	7.236.600	49.908	100.089	1.684	59	4,96

* nach Verbilligung durch die Zusatzförderung

Miete je m² Wohnfläche und Monat

EUR	Miete in %	
	2005	2004
unter 3,50	–	–
3,50–3,99	2,6	3,0
4,00–4,49	6,3	7,9
4,50–4,99	7,0	21,5
5,00–5,49	36,8	28,3
5,50–5,99	43,3	37,0
6,00–6,49	4,0	2,3
6,50 und mehr	–	–
	100,0	100,0

Belegungsbindungen

u. a. für	2005		2004	
	WE	%	WE	%
junge Ehepaare	116	8,3	86	4,9
kinderreiche Familien	88	6,3	27	1,5
ältere Personen	72	5,2	125	7,2
Schwerbehinderte	106	7,6	109	6,3
inländische Arbeitnehmer bestimmter Wirtschaftsbetriebe	–	–	–	–
allein erziehende Personen	19	1,4	22	1,3
sonstige unzureichend untergebrachte Personen	989	71,2	1.375	78,8

Finanzierung

	2005		2004	
	%		%	
Fremdmittel (Kapitalmarkt- und sonstige Fremdmittel)	22,2		22,7	
Bundes- und Landesmittel	50,7		49,0	
Sonstige Mittel aus öffentlichen Haushalten	4,8		3,9	
Echte Eigenleistungen	22,1		23,7	
Ersatzeigenleistungen	0,2		0,7	
	100,0		100,0	

Bauherren

	Mietwohnungen		Darlehen	
	Zahl	%	EUR	%
Private Bauherren	175	12,6	10.863.600	11,7
Wohnungsunternehmen	856	61,6	55.735.690	60,1
Sonstige Bauherren	300	21,6	22.901.100	24,7
Öffentliche Bauherren	59	4,2	3.256.300	3,5
zusammen	1.390	100,0	92.756.690	100,0

Mietwohnraum – Modernisierung

Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen

	Geförderte Mietwohnungen		Tilgungsdarlehen		Darlehensdurchschnitt je Wohnung
	Zahl	%	EUR	%	EUR
München	–	–	–	–	–
Nürnberg	–	–	–	–	–
Augsburg	–	–	–	–	–
Oberbayern	–	–	–	–	–
Niederbayern	–	–	–	–	–
Oberpfalz	–	–	–	–	–
Oberfranken	98	67,1	1.606.400	72,8	16.392
Mittelfranken	–	–	–	–	–
Unterfranken	–	–	–	–	–
Schwaben	48	32,9	599.300	27,2	12.485
zusammen	146	100,0	2.205.700	100,0	15.108
Rest- und Nachbewilligungen			46.800		
			2.252.500		

Bayerisches Modernisierungsprogramm

Gesamtförderung in Euro und Anzahl der Wohnungen nach Bewilligungsbereichen

	Darlehen	Anzahl	
	EUR	Wohnungen	%
München	8.573.100	1.009	18
Nürnberg	11.557.000	888	16
Augsburg	12.650.400	643	11
Oberbayern	14.082.500	832	15
Niederbayern	3.729.900	161	3
Oberpfalz	5.030.900	128	2
Oberfranken	7.357.200	287	5
Mittelfranken	11.107.100	595	10
Unterfranken	11.596.600	351	6
Schwaben	21.974.100	775	14
zusammen	107.658.800	5.669	100

Heimplätze

Landesaltenplan

Förderung des Neubaus von Heimplätzen nach Bewilligungsbereichen

	Geförderte Heimplätze	Darlehen	Darlehens-durchschnitt je Heimplatz	Gesamt-kosten je Heimplatz	Gesamt-kosten je m ² Wohn-fläche	durch-schnittliche Heimplatz-größe
	Zahl	EUR	EUR	EUR	EUR	m ²
München	181	4.164.810	23.010	71.307	1.988	36
Nürnberg	–	–	–	–	–	–
Augsburg	32	736.320	23.010	81.753	1.905	43
Oberbayern	89	1.898.325	21.329	102.390	2.437	42
Niederbayern	–	–	–	–	–	–
Oberpfalz	65	835.800	12.858	76.153	2.156	35
Oberfranken	9	171.820	19.091	88.387	1.841	48
Mittelfranken	53	780.824	14.733	81.735	2.151	38
Unterfranken	49	628.330	12.823	86.897	2.188	37
Schwaben	42	955.670	22.754	92.129	1.681	55
zusammen	520	10.171.899	19.561	82.385	2.080	40

Förderung des Umbaus von Heimplätzen nach Bewilligungsbereichen

	Geförderte Heimplätze	Darlehen	Darlehens-durchschnitt je Heimplatz	Gesamt-kosten je Heimplatz	Gesamt-kosten je m ² Wohn-fläche	durch-schnittliche Heimplatz-größe
	Zahl	EUR	EUR	EUR	EUR	m ²
München	45	689.320	15.318	59.534	1.334	45
Nürnberg	–	–	–	–	–	–
Augsburg	–	–	–	–	–	–
Oberbayern	–	–	–	–	–	–
Niederbayern	–	–	–	–	–	–
Oberpfalz	5	76.700	15.340	89.334	2.627	34
Oberfranken	100	1.508.427	15.084	50.048	1.100	46
Mittelfranken	52	607.501	11.683	61.504	1.125	55
Unterfranken	–	–	–	–	–	–
Schwaben	105	1.902.130	18.116	95.175	2.037	47
zusammen	307	4.784.078	15.583	69.453	1.473	47

Förderung der Modernisierung von Heimplätzen nach Bewilligungsbereichen

	Geförderte Heimplätze	Darlehen	Darlehens-durchschnitt je Heimplatz	Gesamt-kosten je Heimplatz	Gesamt-kosten je m ² Wohn-fläche	durch-schnittliche Heimplatz-größe
	Zahl	EUR	EUR	EUR	EUR	m ²
München	–	–	–	–	–	–
Nürnberg	–	–	–	–	–	–
Augsburg	–	–	–	–	–	–
Oberbayern	–	–	–	–	–	–
Niederbayern	–	–	–	–	–	–
Oberpfalz	–	–	–	–	–	–
Oberfranken	68	948.454	13.948	63.899	2.198	29
Mittelfranken	–	–	–	–	–	–
Unterfranken	34	521.560	15.340	52.309	1.198	44
Schwaben	–	–	–	–	–	–
zusammen	102	1.470.014	14.412	60.035	1.769	34

Behindertenplan

Förderung des Neu- und Umbaus von Heimplätzen nach Bewilligungsbereichen

	Mit leistungsfreien Darlehen geförderte Heimplätze					Mit Tilgungsdarlehen geförderte Heimplätze				
	Darlehen		Darlehens- durch- schnitt je Heimplatz	Zuschüsse	Zuschuss- durch- schnitt je Heimplatz	Darlehen		Darlehens- durch- schnitt je Heimplatz	Zuschüsse	Zuschuss- durch- schnitt je Heimplatz
	Zahl	EUR	EUR	EUR	EUR	Zahl	EUR	EUR	EUR	EUR
München	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Nürnberg	18	1.323.600	73.533	–	–	21	670.367	31.922	1.340.733	63.844
Augsburg	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Oberbayern	78	2.815.820	36.100	384.000	4.923	12	138.233	11.519	276.467	23.039
Niederbayern	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Oberpfalz	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Oberfranken	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Mittelfranken	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Unterfranken	–	–	–	–	–	21	450.613	21.458	901.227	42.916
Schwaben	16	875.542	54.721	–	–	–	–	–	–	–
zusammen	112	5.014.962		384.000		54	1.259.213	23.319	2.518.427	
Nachbewilligungen		–		60.463			30.231			
		5.014.962		444.463			1.289.444			

Daneben wurden 18 Förderstättenplätze mit Zuschüssen in Höhe von EUR 806.400 gefördert und zu einem Fall früherer Jahre Zuschüsse aus dem Psychiatrieplan in Höhe von EUR 85.488 nachbewilligt.

Gesamtkosten und Heimplatzgrößen nach Bewilligungsbereichen

	Heimplätze Neubau				Heimplätze Umbau	Gesamtkosten Umbau			durch- schnittl. Heimplatz- größe
	Zahl	Gesamtkosten Neubau		durch- schnittl. Heimplatz- größe		Zahl	Gesamtkosten Umbau		
		je Heim- platz	je m ² Wohn- fläche				je Heim- platz	je m ² Wohn- fläche	
	Zahl	EUR	EUR	m ²	Zahl	EUR	EUR	m ²	
München	–	–	–	–	–	–	–	–	
Nürnberg	39	130.231	2.788	47	–	–	–	–	
Augsburg	–	–	–	–	–	–	–	–	
Oberbayern	78	84.516	1.893	45	12	49.367	1.424	35	
Niederbayern	–	–	–	–	–	–	–	–	
Oberpfalz	–	–	–	–	–	–	–	–	
Oberfranken	–	–	–	–	–	–	–	–	
Mittelfranken	–	–	–	–	–	–	–	–	
Unterfranken	21	96.486	2.095	46	–	–	–	–	
Schwaben	16	91.202	1.864	49	–	–	–	–	
zusammen	154	98.420	2.148	46	12	49.367	1.424	35	

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

	2005	2004	2003
	%	%	%
Fremdmittel	25	31	27
Mittel aus öffentlichen Haushalten	55	52	50
davon Darlehen	30	29	27
Zuschüsse	25	23	23
Eigenleistungen der Träger	20	17	23
	100	100	100

Städtebauförderung

Bund-Länder-Städtebauförderung/Vorauszahlungen und Zuschüsse

Bewilligungsbereich	Vorauszahlungen		Zuschüsse	
	Anzahl	Betrag in EUR	Anzahl	Betrag in EUR
Oberbayern	–	18.549,40	9	240.721,24
Niederbayern	–	–	–	–
Oberpfalz	–	–	2	42.105,00
Oberfranken	–	–	2	55.278,00
Mittelfranken	–	–	–	–
Unterfranken (mit Würzburg)	1	2.400,00	4	50.108,05
Schwaben	–	–	–	–
zusammen	1	20.949,40	17	388.212,29
darunter die LHS-München	–	–	4	136.750,24
darunter die Stadt Nürnberg	–	–	–	–
darunter die Stadt Augsburg	–	–	–	–

Bayerische Städtebauförderung/Vorauszahlungen und Zuschüsse

Bewilligungsbereich	Vorauszahlungen		Zuschüsse	
	Anzahl	Betrag in EUR	Anzahl	Betrag in EUR
Oberbayern	–	–	9	140.192,00
Niederbayern	–	–	–	–
Oberpfalz	–	–	14	122.385,00
Oberfranken	–	–	1	3.817,00
Mittelfranken	–	7.515,62	3	68.981,00
Unterfranken (mit Würzburg)	–	–	1	20.499,55
Schwaben	–	–	–	–
zusammen	–	7.515,62	28	355.874,55
darunter die LHS-München	–	–	–	–
darunter die Stadt Nürnberg	–	–	1	68.110,00
darunter die Stadt Augsburg	–	–	–	–

Förderung von Wohnraum für Studierende

Gesamtförderung mit Darlehen

	Studentenwohnplätze	Landesmittel
	Zahl der Heimplätze	EUR
München, Schröfelhofstraße	588	17.076.800
München, Schwere-Reiter-Straße	243	2.500.000
Ingolstadt, Konviktstraße 10	47	1.360.000
Regensburg, Weiherweg 6	229	2.433.000
Nürnberg, Rothenburger Straße	129	3.630.000
Gerbrunn, Casteller Platz 3	88	2.200.000
zusammen	1.329	29.199.800

Programme der BayernLabo

Neubau und Erwerb nach Regierungsbezirk

Regierungsbezirk	Neubau			Erwerb		
	Bew.-Betrag	Gesamtkosten	WE	Bew.-Betrag	Gesamtkosten	WE
Oberbayern (inkl. Mchn.)	66.038.400,00	247.757.866,00	826	26.742.100,00	96.587.206,50	399
Niederbayern	24.849.400,00	90.661.936,98	356	7.399.700,00	26.286.255,00	148
Oberpfalz	19.683.500,00	70.295.226,00	279	5.930.000,00	20.607.278,00	121
Oberfranken	21.543.800,00	79.523.380,00	309	5.228.300,00	18.891.408,00	110
Mittelfranken (inkl. Nbg.)	33.161.500,00	123.596.581,14	458	13.420.200,00	47.888.771,00	256
Unterfranken	22.959.200,00	89.163.044,00	326	8.640.500,00	33.545.323,80	180
Schwaben (inkl. Agb.)	54.781.100,00	205.052.621,00	714	31.713.600,00	112.649.704,60	572
	243.016.900,00	906.050.655,12	3.268	99.074.400,00	356.455.946,90	1.786

Neubau und Erwerb nach Gebietskategorie

	Neubau		Erwerb	
	EUR	WE	EUR	WE
Gebietskategorie 1	25.763.700,00	330	7.930.400,00	110
Gebietskategorie 2	70.444.100,00	936	42.755.300,00	768
Gebietskategorie 3	71.355.500,00	955	29.315.200,00	528
Gebietskategorie 4	75.453.600,00	1.047	19.073.500,00	380
	243.016.900,00	3.268	99.074.400,00	1.786

Einkommensgrenzen bei der Förderung von selbstgenutzten Wohnungen

mit Beispielen für ein entsprechendes Jahresbruttoeinkommen (Arbeitnehmerhaushalt)

Haushaltsgröße	Einkommensgruppe 1		Einkommensgruppe 2		Einkommensgruppe 3	
	Einkommensgrenze jährlich EUR	Entsprechendes Bruttoeinkommen etwa jährlich EUR	Einkommensgrenze jährlich EUR	Entsprechendes Bruttoeinkommen etwa jährlich EUR	Einkommensgrenze jährlich EUR	Entsprechendes Bruttoeinkommen etwa jährlich EUR
1-Personen-Haushalt	12.000	18.000	15.600	23.200	19.200	28.300
2-Personen-Haushalt	18.000	26.600	23.400	34.300	28.800	42.000
Zuzüglich für jede weitere Person	4.100	5.860	5.330	7.610	6.560	9.370
Für jedes Kind zuzüglich	500	710	650	930	800	1.140

In den Beispielen wurden für einen Arbeitnehmerhaushalt folgende Vorgaben berücksichtigt: Alleinverdiener, Abzug einer Werbungskostenpauschale von 920 EUR und 30 % für den Abzug von Steuern und von Beiträgen zur gesetzlichen Renten- und Krankenversicherung. Bei einigen Personenkreisen (z. B. schwer behinderte Menschen, junge Ehepaare, allein Erziehende) erhöhen sich unter bestimmten Voraussetzungen die Einkommensgrenzen und es können auch zusätzlich noch Freibeträge vom Einkommen abgezogen werden.

Verwaltete Darlehen und Zuschüsse

	Stand 31.12. 2005		Stand 31.12. 2004	
	Stck.	Darl.-Reste Mio. EUR	Stck.	Darl.-Reste Mio. EUR
A. Eigengeschäft				
1. Aus dem Gewinnanteil des Freistaates Bayern verbilligte Darlehen	21.356	510,6	21.452	473,9
2. Durch Zinszuschüsse des Freistaates Bayern verbilligte Darlehen:				
2.1 für den landwirtschaftlichen Wohnhausbau	3.086	50,4	3.637	63,6
2.2 im Bayer. Modernisierungsprogramm	3.834	507,2	3.928	455,7
2.3 an die Bank für Haus- und Grundbesitz eG Hausbank München	1	0,2	3	1,0
3. Aus eigenen Mitteln der BayernLabo verbilligte Darlehen:				
3.1 im Ergänzungsprogramm zur Schaffung von Eigenwohnraum	9.653	372,0	10.346	405,4
3.2 Neuschaffung, Erwerb und Modernisierung vorhandenen Wohnraumes (Refinanzierung durch KfW)	27.984	1.576,3	23.758	1.328,4
3.3 zur Umschuldung von Förderdarlehen (Bestandssicherung)	6.202	190,2	5.300	151,8
4. Zweckvermögen	40.165	2.339,7	42.450	2.365,9
5. Darlehen zur Wohnungsbauförderung gemäß Treuhandvertrag	231	328,9	294	333,3
6. Abgeschlossene Kreditaktionen	4.667	56,3	5.657	71,3
7. Thüringen				
7.1 verbilligte Darlehen	10.056	739,1	11.374	840,4
7.2 unverbilligte Darlehen	4.004	269,1	3.431	214,4
insgesamt A	131.239	6.940,0	131.630	6.705,1

	Stand 31.12.2005		Stand 31.12.2004	
	Stck.	Darl.-Reste Mio. EUR	Stck.	Darl.-Reste Mio. EUR
B. Treuhandgeschäft				
1. Öffentliche Baudarlehen (1. Förderungsweg)	23.414	1.895,1	25.296	1.915,9
2. Aufwendungsdarlehen (2. Förderungsweg)	45.926	904,4	52.306	1.000,3
3. Baudarlehen (3. Förderungsweg)	46.749	2.314,4	47.140	2.382,9
4. Wohnungsfürsorgedarlehen des Freistaates Bayern	7.543	640,9	8.179	641,0
5. Einmalige und laufende Zuschüsse, insbesondere Aufwendungszuschüsse	5.073	–	6.149	–
6. Treuhanddarlehen Thüringen	15.408	972,6	16.964	1.039,2
7. Einmalige und laufende Zuschüsse Thüringen	2.106	–	3.235	–
8. Aufbaudarlehen für den Wohnungsbau	297	1,1	315	1,2
9. Darlehen für den Bergarbeiter- wohnungsbau	58	6,2	64	6,4
10. Darlehen und Vorauszahlungen in der Städtebauförderung	8.913	590,7	10.672	698,3
11. Sonstige Darlehen	10	5,6	11	5,6
insgesamt B	155.497	7.331,0	170.331	7.690,8
insgesamt A + B	286.736	14.271,0	301.961	14.395,9

Darlehenszusagen der BayernLabo

	2005		2004	
	Zahl der Darlehensfälle	EUR	Zahl der Darlehensfälle	EUR
A. EIGENGESCHÄFT OHNE ZWECKVERMÖGEN				
1. Aus dem Gewinnanteil des Freistaates Bayern verbilligte Darlehen				
1.1 Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm – Neubau	528	42.452.500	–	–
Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm – Zweiterwerb	444	25.533.200 ¹⁾	478	26.558.100
1.2 Studentenwohnraumförderung	1	7.900.000 ⁵⁾	–	–
1.3 Sportstättenförderprogramm	17	754.634	172	23.278.053
	990	76.640.334	650	49.836.153
2. Aus eigenen Mitteln verbilligte Darlehen				
2.1 Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm – Neubau	2.740	200.564.400 ¹⁾	2.860	205.689.200
Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm – Zweiterwerb	1.342	73.541.200 ¹⁾	1.254	69.277.200
2.2 Modernisierungsdarlehen Eigenwohnraum	–	–	42	842.800
2.3 Umschuldung von Förderdarlehen (Bestandssicherung)	1.164	54.688.651	857	46.570.860
	5.246	328.794.251	5.013	322.380.060
3. Aus eigenen Mitteln (im Vorjahr durch den Freistaat Bayern) verbilligte Darlehen				
3.1 für die Modernisierung von Mietwohnungen	229	107.658.800	318	113.336.480
	229	107.658.800	318	113.336.480
4. Darlehen zur Wohnungsbauförderung gemäß Treuhandvertrag	2	8.100.000	2	8.700.000
	2	8.100.000	2	8.700.000
insgesamt A	6.467	521.193.385	5.983	494.252.693
B. TREUHANDGESCHÄFT				
1. Zweiter Förderungsweg (Aufwendungsdarlehen)				
1.1 Zusatzförderung	6	36.086	12	62.378
2. Bayerisches Wohnungsbauprogramm – leistungsfreie Darlehen				
2.1 Neubau	30	15.186.861	55	23.532.842
2.2 Umbau	14	4.784.078	11	2.095.616
2.3 Modernisierung (Erwerb von Belegungsrechten)	6	1.470.014	6	1.077.898
2.4 Darlehen für bauliche Anpassung für Kranke und Behinderte	380	1.637.443	361	1.559.912
	430	23.078.396	433	28.266.268
3. Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Tilgungsdarlehen				
3.1 Neubau	1.754	58.794.279 ⁴⁾	1.613	52.685.025 ⁴⁾
3.2 Umbau	1	138.233 ⁴⁾	–	– ⁴⁾
3.3 Erwerb vorhandener Wohnungen	600	18.557.200	115	3.930.700
3.4 Modernisierung (Erwerb von Belegungsrechten)	7	2.252.500	10	1.851.200
3.5 Einkommensorientierte Förderung – Neubau	37	87.443.890	46	100.745.800
3.6 Einkommensorientierte Förderung – Umbau	14	7.236.600	18	8.769.575
3.7 Vermeidung von Zwangsversteigerungen	1	50.000	–	29.000 ⁶⁾
	2.414	174.472.702	1.802	168.011.300
4. Darlehen und Vorauszahlungen zur Städtebauförderung	1	28.465	3	47.363
5. Wohnungsfürsorgedarlehen				
5.1 Neubau und Erwerb	3	23.841.709	149	2.564.676
6. Darlehen zum Bau von Studentenheimen	6	29.199.800	5	6.200.000
insgesamt B	2.860	250.657.158	2.404	205.151.985
insgesamt A + B	9.327	771.850.543	8.387	699.404.678

Mit Darlehen und Zuschüssen geförderte Wohnungen und Heimplätze

2005			2004		
Eigentumsmaßnahmen	Mietwohnungen	Heimplätze	Eigentumsmaßnahmen	Mietwohnungen	Heimplätze
528	–	–	–	–	–
444 ¹⁾	–	–	478	–	–
–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–
972	–	–	478	–	–
2.740 ^{1) 2)}	–	–	2.860 ²⁾	–	–
1.342 ^{1) 2)}	–	–	1.254 ²⁾	–	–
–	–	–	42	–	–
–	–	–	–	–	–
4.082	–	–	4.156	–	–
–	5.669	–	–	5.147	–
–	5.669	–	–	5.147	–
–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–
5.054	5.669	–	4.634	5.147	–
–	–	–	–	–	–
–	–	650 ³⁾	–	–	1.001 ³⁾
–	–	307 ³⁾	–	–	150 ³⁾
–	–	102	–	–	77
333	47	–	323	38	–
333	47	1.059	323	38	1.228
1.753	–	42 ⁴⁾	1.617	–	–
–	–	12 ⁴⁾	–	–	–
600	–	–	115	–	–
–	146	–	–	130	–
–	1.245	–	–	1.485	–
–	145	–	–	259	–
1	–	–	–	–	–
2.354	1.536	54	1.732	1.874	–
–	–	–	–	–	–
–	388	–	149	–	–
–	–	1.324	–	–	313
2.687	1.971	2.437	2.204	1.912	1.541

1) Davon wurden am Jahresanfang noch im Vorgängerprogramm 2004 gefördert:
 – 90 Wohnungen mit EUR 6.673.400,- (Neubau)
 – 57 Wohnungen mit EUR 3.188.500,- (Zweiterwerb)

2) Davon wurden 1.629 (1.397) Wohnungen (Neubau) und 546 (94) Wohnungen (Zweiterwerb) zusätzlich im Treuhandgeschäft gefördert.

3) Einschließlich der 18 (–) nur mit Zuschüssen geförderten Förderstättenplätze in Höhe von EUR 806.400,- (–); Für die kombinierte Förderung wurden darüber hinaus Baukostenzuschüsse in Höhe von EUR 3.048.378,- (EUR 4.861.248,-) eingesetzt.

4) Davon EUR 1.289.444,- (EUR 2.430.625,-) für Heimplätze.

5) Förderung eines Grundstückskaufs für 1 Fall mit 588 Wohnplätzen, die mit Treuhandmitteln gefördert wurden.

6) Nachförderung für ein bereits 2003 bewilligtes Darlehen.

Bildnachweis

Bilder von der Obersten Baubehörde
im Bayerischen Staatsministerium des Innern:

Thomas Hammer, München	Seite 8
Ebe+Ebe, München	Seite 14
Straub+Tacke, München	Seite 15
Büning und Kerschbaum, München	Seite 17
A2 architekten, Freising	Seite 20
Grellmann, Leitl, Kriebel, Teichmann, Würzburg	Seite 22
Brückner+Brückner, Tirschenreuth	Seite 24
bogevischs buero, München	Seite 26

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

Der Förderbericht wurde auf chlorfrei
gebleichtem Papier gedruckt.

Impressum

Herausgeber

Bayerische Landesbodenkreditanstalt
Kapellenstraße 4
80333 München
bayernlabo@bayernlb.de
www.bayernlabo.de

Redaktion

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

Herstellung

Mediengruppe UNIVERSAL, München

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

München, Mai 2006

Bayerische Landesbodenkreditanstalt
Das Förderinstitut der BayernLB
Kapellenstraße 4
80333 München
www.bayernlabo.de

