



Förderbericht 2007

Programme und Ergebnis



Organ der staatlichen Wohnungspolitik

Förderbericht über das Geschäftsjahr 2007

Vorwort



Dr. Rudolf Hanisch



Theo Harnischmacher

Dem Jahr 2007 hat es an Herausforderungen auch für die Bayerische Landesbodenkreditanstalt (BayernLabo) nicht gemangelt. Zwar hat der allgemeine Wirtschaftsaufschwung – von dem man etwa seit November 2005 sprechen kann – die Zahl der Arbeitslosen stetig vermindert. In der Wohnungswirtschaft blieben aber bisher die Impulse noch aus. Im Laufe des Jahres 2007 wurden in Bayern für insgesamt 36.866 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt oder Genehmigungsfreistellungen abgeschlossen. Das waren 30,6 Prozent weniger als im Vorjahr mit 53.122 Wohnungen. Besonders beim Neubau eigener vier Wände gab es 2007 sogar eine gegenüber dem Vorjahr verstärkte Zurückhaltung potentieller Bauherren. Die Zahl der genehmigten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sank um 34,8 Prozent auf 18.363, während beim Geschosswohnungsbau, also den Miet- und Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern, die Zahl der Baugenehmigungen und Genehmigungsfreistellungen mit 13.406 Wohnungen „nur“ um 25,7 Prozent unter dem Vorjahr lag.

Erfreulich ist, dass sich diese Zurückhaltung nicht in gleicher Weise negativ auf das Förderergebnis der BayernLabo ausgewirkt hat. So konnte die BayernLabo mit 11.716 Wohnungen sogar um 263 (2,3 Prozent) mehr fördern als im Vorjahr. Nach Umsetzung der Förderalizerungsreform II im Wohnungswesen zum 1. Mai 2007 wird auf Grundlage des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes gefördert. Die Bayerische Wohnraumförderung hat sich damit auch 2007 als eine wesentliche Stütze im Immobilienbereich erwiesen.

Zu diesem positiven Ergebnis hat sicherlich auch die 2006 gestartete Informationsoffensive der BayernLabo beigetragen, bei der im Internet, auf Verbrauchermessen sowie bei Veranstaltungen von Kreisverwaltungsbehörden und Finanzdienstleistern über die staatliche Förderung in der Form von zinslosen oder zinsgünstigen Darlehen des Freistaats Bayern und der BayernLabo informiert worden ist. Diese Fördermöglichkeiten sind nach Beobachtungen der BayernLabo immer noch zu wenigen Bürgerinnen und Bürgern bekannt.

Die treuhänderisch von der BayernLabo ausgereichten Mittel des Freistaats Bayern und des Bundes erhöhten sich 2007 von 201 Mio. Euro im Vorjahr um 17,5 Prozent auf 236,1 Mio. Euro.

Daneben stellt die BayernLabo in Erfüllung ihres öffentlichen Auftrags ergänzende Förderprogramme aus Eigenmitteln bereit, deren Konditionen von der BayernLabo weiter im Zins verbilligt werden. Die günstigen Konditionen werden auch durch die Einbeziehung

der KfW Förderbank zur Darlehensrefinanzierung ermöglicht. Das Fördervolumen in diesen Programmen betrug 2007 insgesamt rd. 306,2 Mio. Euro. Weitere 67,0 Mio. Euro wurden in den Eigenprogrammen aus Mitteln des Freistaats Bayern und weiteren Mitteln der BayernLabo im Zins verbilligt. Das Gesamtvolumen mit 373,2 Mio. Euro liegt damit um 48,2 Mio. Euro unter dem des Vorjahres mit 421,4 Mio. Euro. Das Minus beruht in erster Linie auf dem Auslaufen des Förderschulenprogramms (-46,4 Mio. Euro) und dem Rückgang der Eigenwohnraumförderung (-45,4 Mio. Euro).

Aus diesen Eigenmittelprogrammen ist das Bayerische Modernisierungsprogramm besonders zu erwähnen. Dort wurde erstmals auch die Modernisierung von Pflegeplätzen in stationären Altenpflegeeinrichtungen gefördert. Insgesamt wurden in diesem Programm mit 165,1 Mio. Euro um 43,6 Mio. Euro (rd. 36 Prozent) höhere zinsverbilligte Darlehen zugesagt als im Jahr 2006. Damit konnten neben 188 Pflegeplätzen auch 5.947 Wohnungen gefördert werden, was bei den Wohnungen ein Plus von 644 Wohnungen bzw. 10,8 Prozent bedeutet.

Der Bericht stellt die Förderprogramme, ihre Konditionen und ihre Ergebnisse dar. Im Jahr 2007 hat die BayernLabo den Neu- und Umbau von 3.320 Wohnungen, 1.671 Heimplätzen in Pflege-, Behinderten- und Studentenheimen und die Modernisierung von 6.021 Mietwohnungen und 188 Heimplätzen mit zinslosen oder zinsgünstigen, lang laufenden nachrangigen Darlehen gefördert, ebenso den Erwerb von 1.792 Wohnungen aus dem Bestand. 456 Wohnungen wurden im Ergebnis mit Zuschüssen baulich an die Bedürfnisse ihrer kranken/behinderten Bewohner angepasst. Im Darlehenssonderprogramm für private Förderschulen wurden mit Restmitteln 2 Schulen durch die Gewährung zinsgünstiger Vorfinanzierungskredite gefördert. Zur Beseitigung der Schäden, die durch Hochwasser im Juli 2007 in den Regierungsbezirken Mittelfranken und Oberfranken an Gebäuden entstanden sind, wurde ein Sonderprogramm aufgelegt. Dort wurden 126 Wohnungen durch die Gewährung zinsgünstiger Darlehen mit über 1,9 Mio. Euro gefördert. Für eine Wohnung wurde ein staatliches Darlehen als Hilfe zur Vermeidung einer Zwangsversteigerung gewährt.

Daneben hat die BayernLabo auf der Basis der Verständigung II zwischen EU-Kommission und der Bundesregierung und der Neufassung des Gesetzes über die Bayerische Landesbank dem Freistaat Bayern Schuldscheindarlehen von 668,4 Mio. Euro und bayerischen Kommunen und öffentlich-rechtlichen Zweckverbänden Kommunaldarlehen von 530,8 Mio. Euro gewährt.

Die Bayerische Staatsregierung hat Anfang 2007 die BayernLabo beauftragt, sich über ein Investorenkonsortium mittelbar an EADS N.V. zu beteiligen. Die spezifisch bayerischen Interessen ergaben sich aus den über zehntausend Arbeitsplätzen, welche EADS N.V. nicht nur in den operativen Hauptsitzen Ottobrunn und Donauwörth unterhält. Zusätzlich stehen eine Vielzahl bayerischer Zulieferer, die wie EADS N.V. hochqualifizierte und innovative Arbeitsplätze bieten, in Geschäftsbeziehung zu EADS N.V.

Dr. Rudolf Hanisch
Stellvertretender Vorsitzender
des Vorstands der
Bayerischen Landesbank

Theo Harnischmacher
Stellvertretender Vorsitzender
des Vorstands der
Bayerischen Landesbank

Inhalt

| | |
|---|----|
| Die Förderprogramme des Freistaates Bayern und der BayernLabo im Überblick | 6 |
| Das Förderergebnis 2007 im Überblick | 10 |
| Die Förderung des Jahres 2007 im Einzelnen | |
| bei der Mietwohnraumförderung | 13 |
| bei der Eigenwohnraumförderung | 18 |
| bei den Wohnungsfürsorgedarlehen | 22 |
| bei der Förderung von Heimen für Menschen mit Behinderung und Altenpflegeheime | 23 |
| im sonstigen Fördergeschäft | 25 |
| Die Verwaltungstätigkeit der BayernLabo | 29 |
| Allgemeines zur BayernLabo | 37 |
| Anhang | 41 |

Die Förderprogramme 2007 des Freistaates Bayern

Konditionen

Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Förderung von Mietwohnraum

Förderung durch ein zinsloses objektabhängiges Darlehen mit einer 15- bzw. 25-jährigen Laufzeit und einem mit 5,75 % verzinslichen belegungsabhängigen Darlehen. Die Tilgung beträgt – beim verzinslichen Darlehen nach 10 Freijahren – 1 % zzgl. ersparter Zinsen. Hinzu kommen laufende und einmalige Bearbeitungskosten.¹⁾

Förderung von Eigenwohnraum

Förderung mit auf die Dauer von 15 Jahren zinslosen Darlehen. Die Tilgung beträgt 1 %. Hinzu kommen laufende und einmalige Bearbeitungskosten.¹⁾

Bayerisches Modernisierungsprogramm

Förderung von Mietwohnraum und Heimplätzen

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

Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

Förderung von Eigenwohnraum

Förderung mit zinsverbilligten Nachrangdarlehen. Der günstige KfW-Zinssatz wird dabei durch Mittel des Freistaates Bayern und der BayernLabo weiter gesenkt. Die Tilgung beträgt 1,0 % zzgl. ersparter Zinsen.

Wohnungsfürsorgedarlehen des Freistaates Bayern

Förderung von Mietwohnraum für Staatsbedienstete

Förderung über langfristig zinslose Darlehen mit 1 % Tilgung. Hinzu kommen laufende und einmalige Bearbeitungskosten.¹⁾

Förderung von Heimen für Menschen mit Behinderung

Förderung von Heimplätzen

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

Sonstige Fördermaßnahmen

Im Berichtsjahr wurde ebenfalls der Wohnraum für Studierende, der Bau von Förderschulen, die bauliche Anpassung für Schwerkranke und Menschen mit Behinderung sowie die Schadensbeseitigung an Wohngebäuden nach dem Hochwasser im Sommer 2007 gefördert.

¹⁾ Ab dem Jahr 2008 tritt an die Stelle der laufenden Bearbeitungskosten ein Basiszins von 0,5 % p. a.

und der BayernLabo im Überblick

| Mittelherkunft | Zielgruppe | Weitere Informationen |
|---|--|-----------------------|
| Freistaat Bayern | Wohnungsgesellschaften, Kommunen und sonstige Investoren | Seite 14 f. |
| Freistaat Bayern | Bauherren oder Erwerber innerhalb der gesetzlichen Einkommensgrenzen (s. Tabelle auf Seite 53) | Seite 20 |
| Zinsverbilligung durch die BayernLabo und Refinanzierung mit Unterstützung der KfW Förderbank | Wohnungsgesellschaften, Heimträger, Kommunen und sonstige Investoren | Seite 16 f. |
| Zinsverbilligung durch die BayernLabo bzw. den Freistaat Bayern und Refinanzierung mit Unterstützung der KfW Förderbank | Bauherren oder Erwerber innerhalb Einkommensgrenzen ²⁾ (s. Tabelle auf Seite 53) | Seite 21 f. |
| Freistaat Bayern | Wohnungsgesellschaften und sonstige Investoren; Belegung durch Wohnungsfürsorgestelle | Seite 22 |
| Freistaat Bayern | Heimträger | Seite 23 f. |
| | | Seite 25 ff. |

²⁾ Z.B. konnte bei einem jungen Ehepaar mit einem Kind das Bruttojahreseinkommen aus einem Arbeitsverhältnis bis zu etwa EUR 60.000 betragen, um unter die Einkommensgrenze „Artikel 11 BayWoFG“ zu fallen. Die Einzelfälle wurden nach der sozialen Dringlichkeit ausgewählt.

Programmübersicht

Der aktuelle Überblick über

- Programme
- Zinssätze
- Antragstellung usw.

kann eingesehen bzw. erfragt werden

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

Studie zum bayerischen Wohnungsmarkt

Im Jahr 2007 hat die BayernLabo wieder eine Broschüre über den Wohnungsmarkt und dessen künftige Entwicklung in Bayern aufgelegt. Diese Broschüre steht auf der Internetseite der BayernLabo www.bayernlabo.de als Download zur Verfügung.

Ausblick auf die Förderung im Jahr 2008

Ein Schwerpunkt der Förderung im Bayerischen Wohnungsbauprogramm liegt auch 2008 in der Schaffung von noch dringend benötigtem Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern, insbesondere in Ballungsgebieten. Neuen Wohnformen für ältere Menschen wird ein hoher Stellenwert zugemessen. Bei der Eigenwohnraumförderung werden wie in den Vorjahren Neubau und der Erwerb aus dem Wohnungsbestand gefördert. Damit



Schweinfurt, Kreuzstraße. Architekten: arc-Architekten, Bad Birnbach; Thinius Architekten, Schweinfurt

wird auch nach dem Wegfall der Eigenheimzulage die Wohneigentumsbildung staatlich gefördert. Sowohl bei Miet- als auch bei Eigenwohnraum werden verstärkt Maßnahmen bevorzugt gefördert, die kein neues Bauland erfordern. In den ab dem 1. Januar 2008 anzuwendenden Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) 2008 wurden die Förderbedingungen umfassend überarbeitet und die Abläufe im Verwaltungsverfahren weiter gestrafft. Die Förderung von Familien wird weiter verbessert und eine besondere Familienkomponente eingeführt. Haushalte mit Kindern können künftig neben dem Darlehen einen Zuschuss in Höhe von 1.500 Euro je Kind (i. S. d. Einkommensteuerrechts) erhalten. Das Gleiche gilt, wenn die Geburt eines Kindes oder mehrerer Kinder aufgrund einer Schwangerschaft zum Zeitpunkt der Förderentscheidung zu erwarten ist. Das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm wird unverändert fortgeführt.

Das aus dem CO₂-Gebäudesanierungsprogramm und dem Programm „Wohnraum Modernisieren“ der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW Förderbank) refinanzierte Bayerische Modernisierungsprogramm wird 2008 zu unveränderten Konditionen fortgeführt. Wie 2007 übernimmt die BayernLabo die Kosten für die weitere Zinsverbilligung, sie leistet damit einen besonderen Beitrag im Rahmen ihres öffentlichen Auftrags.

Für die Förderung von Miet- und Eigenwohnraum stellt der Freistaat Bayern für das Jahr 2008 voraussichtlich rd. 200 Millionen Euro zur Verfügung. Im Zinsverbilligungsprogramm beträgt das Volumen voraussichtlich 265 Millionen Euro und im Bayerischen Modernisierungsprogramm 165 Millionen Euro.

Das Förderergebnis 2007 im Überblick

Rahmenbedingungen

Am 1. Mai 2007 sind das Bayerische Wohnraumförderungsgesetz und das Gesetz zur Umsetzung der Föderalismusreform im Wohnungswesen in Kraft getreten. Damit hat der Freistaat Bayern als erstes Land eine landesgesetzliche Grundlage für die Wohnraumförderung geschaffen. Die notwendigen Änderungen der Wohnraumförderungsbestimmungen 2003 bezogen sich in erster Linie auf die neue gesetzliche Grundlage, betrafen also nicht die Vergabebedingungen der Fördermittel.

Das Bayerische Wohnungsbauprogramm und das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm wurden daher 2007 in unveränderter Form abgewickelt.

Die KfW Förderbank hat zum 1. Januar 2007 die technischen Mindestanforderungen in ihrem CO₂-Gebäudesanierungsprogramm und ihrem Programm Wohnraum Modernisieren deutlich geändert. Da das Bayerische Modernisierungsprogramm aus diesen Programmen zinsgünstig refinanziert wird, waren auch eine Anpassung des Förderkatalogs und damit auch eine Änderung der Förderrichtlinien notwendig. Eine weitere Richtlinienänderung zum 1. Oktober 2007 wurde durch die Aufnahme der Modernisierung von Pflegeplätzen in stationären Altenpflegeeinrichtungen erforderlich.

Zur Beseitigung von Schäden, die durch das Hochwasser vom 21./22. Juli 2007 an Wohngebäuden in den Regierungsbezirken Mittelfranken und Oberfranken entstanden sind, gewährte die BayernLabo aus Gewinnmitteln des Freistaates Bayern verbilligte Darlehen. Der Zinssatz wird für die gesamte Laufzeit auf jährlich 2 % verbilligt; die Darlehen werden nach zwei Freijahren in 20 gleichbleibenden Raten von halbjährlich 5 Prozent getilgt.

Auf der Basis der Verständigung II zwischen EU-Kommission und Bundesregierung sowie des Gesetzes über die Bayerische Landesbank kann die BayernLabo auch Finanzierungen für Gebietskörperschaften und öffentlich-rechtliche Zweckverbände durchführen. Im Rahmen dieses Aufgabenbereichs hat die BayernLabo 2007 dem Freistaat Bayern Schuldscheindarlehen von 668,4 Mio. Euro und bayerischen Kommunen und öffentlich-rechtlichen Zweckverbänden Kommunaldarlehen von 530,8 Mio. Euro gewährt.

Zur Refinanzierung des Kommunalkreditgeschäfts kamen Mittel der KfW Förderbank und der Landwirtschaftlichen Rentenbank zum Einsatz. Außerdem konnte das Refinanzierungsspektrum durch die Emission einer Inhaberschuldverschreibung über 750 Mio. Euro ausgeweitet werden. Diese öffentliche Anleihe ist von der Ratingagentur Standard & Poor's mit der höchsten Bonitätseinstufung AAA bewertet.

Das Geschäftsergebnis in Bayern im Überblick

Wie die nachfolgende Tabelle zeigt, ist es durch das verbesserte Treuhandgeschäft sowie durch das starke Engagement der BayernLabo im Eigengeschäft mit der öffentlichen Hand gelungen, das Geschäftsvolumen gegenüber dem Vorjahr deutlich zu steigern.

Geschäftsvolumen in Mio. EUR

| | 2007 | 2006 | 2005 | 2004 |
|---|---------|-------|-------|-------|
| Eigengeschäft – direkte Förderung | 373,2 | 421,3 | 458,4 | 439,0 |
| Treuhandgeschäft – staatliche Wohnraumförderung | 236,1 | 201,0 | 250,7 | 205,2 |
| Eigengeschäft an öffentliche Hand | 1.199,2 | 560,6 | 8,1 | 8,7 |

► **Über 80 % im Eigengeschäft**

In der staatlichen Wohnraumförderung (Treuhandgeschäft) wurden Darlehen über 236,1 Mio. EUR bewilligt. Hiermit konnte der Bau, Erwerb bzw. die Modernisierung mit Belegungsbindung und die bauliche Anpassung von 4.517 Wohnungen und 1.671 Heimplätzen gefördert werden.

► **Es wurden insgesamt 11.716 Wohnungen und 1.869 Heimplätze gefördert**

Im Eigengeschäft wurden Darlehen über 371,9 Mio. EUR zur Förderung von 9.366 Wohnungen sowie 188 Heimplätzen ausgereicht. Darüber hinaus wurden mit 1,3 Mio. EUR zwei Förderschulen unterstützt.

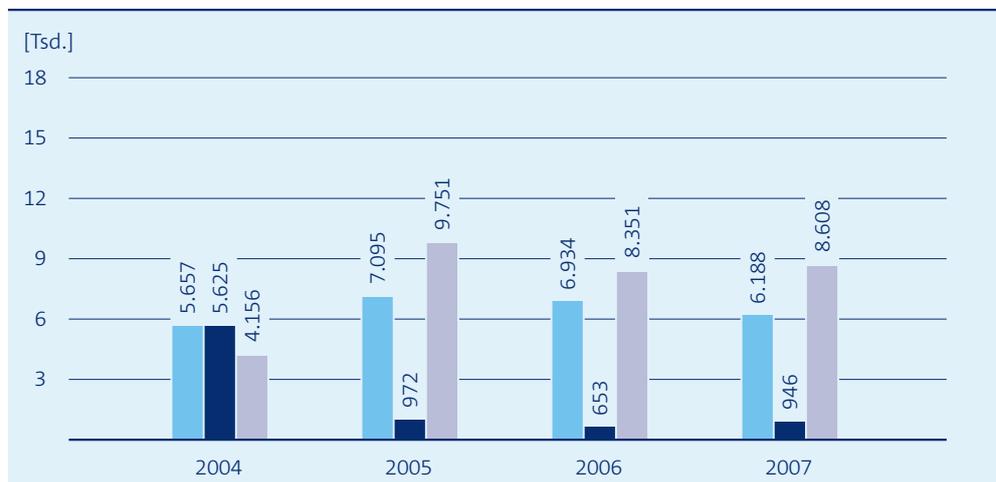
Wohnraum wurde im Eigengeschäft gefördert mit Zinsverbilligung aus

- den Gewinnmittelprogrammen des Freistaates Bayern (Volumen 15 Mio. EUR) und
- den Programmen der BayernLabo (Volumen 306,2 Mio. EUR) sowie
- kombinierten Programmen – Zinsverbilligung durch den Freistaat Bayern und die BayernLabo – (Volumen 50,8 Mio. EUR)

Von den insgesamt 9.366 im Eigengeschäft geförderten Wohnungen wurden 2.167 Wohnungen auch im Treuhandgeschäft gefördert.

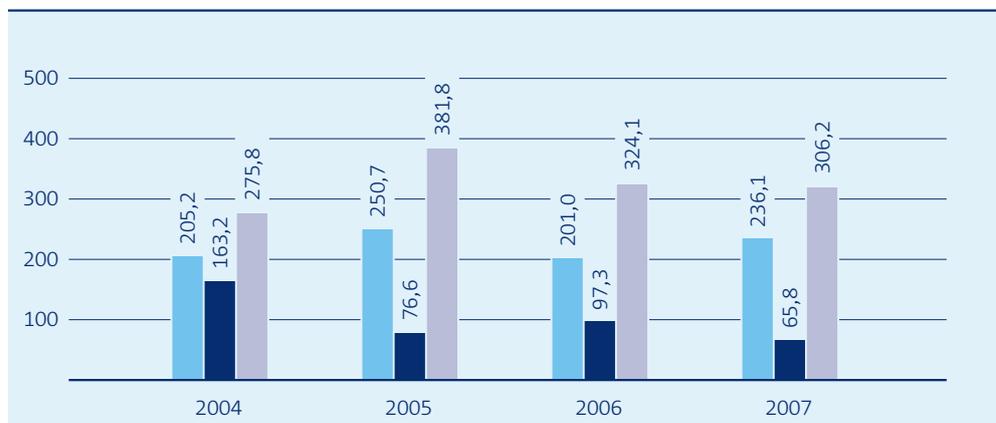
Insgesamt stellt sich das Förderergebnis seit 2004 wie folgt dar:

Geförderte Wohnungen und Heimplätze



- Treuhandgeschäft
- Zinszuschuss- und Gewinnmittelprogramme (inkl. kombinierter Programme)
- Ergänzungs-, Zinsverbilligungsprogramme und Bayerisches Modernisierungsprogramm

Darlehen in Mio. EUR



- Treuhandgeschäft
- Zinszuschuss- und Gewinnmittelprogramme (inkl. kombinierter Programme)
- Ergänzungs-, Zinsverbilligungsprogramme und Bayerisches Modernisierungsprogramm

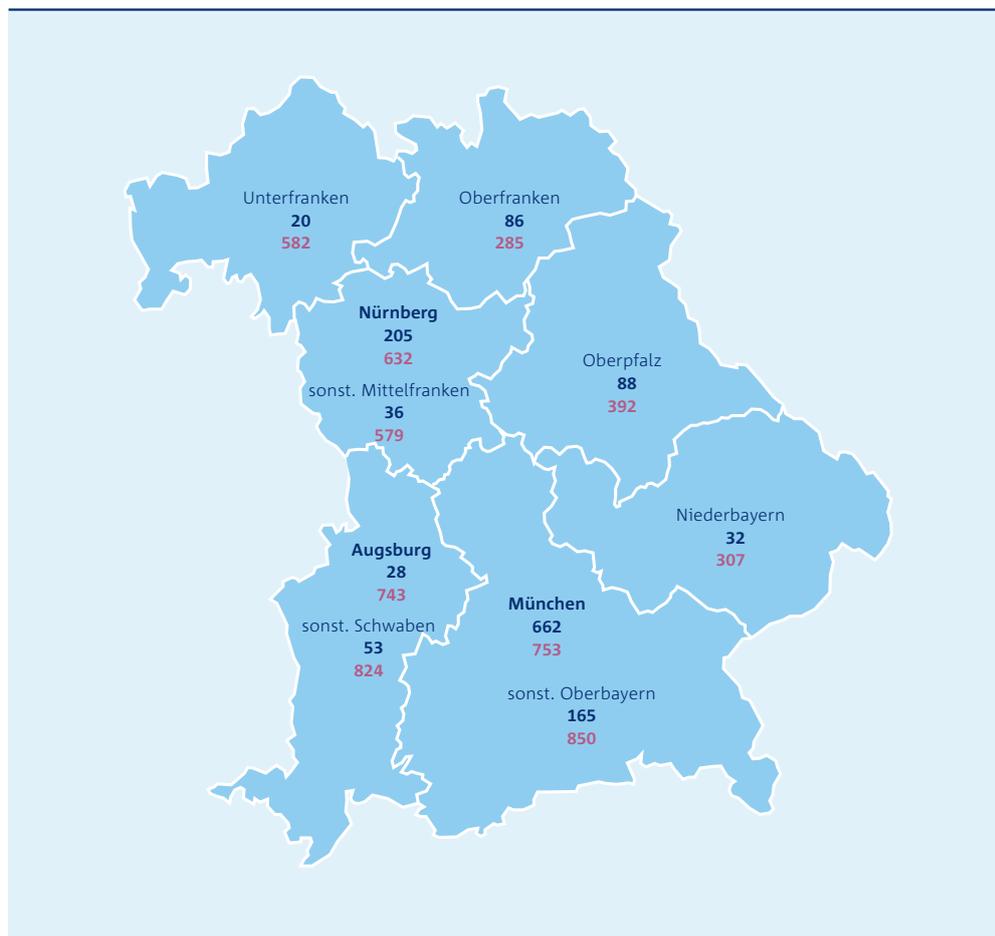
Die Förderung des Jahres 2007 im Einzelnen

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. 41 ff.).

Förderung von Mietwohnungen und Genossenschaftswohnungen

Die Finanzierung von Miet- und Genossenschaftswohnungen wurde 2007 im Bayerischen Wohnungsbauprogramm unterstützt. Darüber hinaus wurden im Rahmen des Bayerischen Modernisierungsprogramms zinsverbilligte Kapitalmarktdarlehen vergeben. Insgesamt wurden 7.322 Mietwohnungen gefördert, die sich wie folgt auf die einzelnen Regionen aufteilen:

Im Jahr 2007 geförderte Mietwohnungen



- Bayerisches Wohnungsbauprogramm
- Bayerisches Modernisierungsprogramm



Dachau, Am Heideweg. Architekt: Franz Dirtheuer, München

Die Aufteilung der Programme sieht folgendermaßen aus:

| | 2007 | | 2006 | |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | Wohnungen | Mio. EUR | Wohnungen | Mio. EUR |
| Bayer. Wohnungsbau- programm | | | | |
| Neubau | 1.054 | 86,9 | 1.316 | 86,7 |
| Gebäude- und Wohnraumänderung | 247 | 9,1 | 205 | 7,9 |
| Modernisierung | 74 | 1,0 | 77 | 1,1 |
| Bayer. Modernisierungs- programm | 5.947 | 159,0 | 5.303 | 121,5 |
| | 7.322 | 256,0 | 6.901 | 217,2 |

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 begründet, 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.

**Grundförderung
mit objekt-
abhängigen und
belegungsabhän-
gigen Darlehen**

Die Grundförderung besteht aus einem objektabhängigen und einem belegungsabhängigen Darlehen.

Das objektabhängige Darlehen wurde im Berichtsjahr zinslos vergeben und betrug bei einer 25-jährigen Belegungsbindung zwischen 12.800 EUR und 51.100 EUR je Wohnung (abhängig vom Wohnungstyp und der Gebietskategorie).



Deggendorf, Dr.-Kollmann-Straße. Architekt: Bert Reiszky, Deggendorf



Deggendorf, Dr.-Kollmann-Straße. Architekt: Bert Reiszky, Deggendorf

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

Mindestens ein Drittel der geförderten Wohnungen ist mit Wohnungssuchenden zu belegen, deren Einkommen die Grenzen der Einkommensstufe 1 nicht übersteigt. In der Regel ist ein weiteres Drittel an Wohnungssuchende zu vergeben, deren Einkommen die Grenze der Einkommensstufe 3 nicht übersteigt. Die übrigen Wohnungen können auch an solche Personen vermietet werden, deren Einkommen die Grenze der Einkommensstufe 5 nicht übersteigt.¹⁾

Das Förderergebnis stellt sich wie folgt dar:

| | 2007 | 2006 |
|---|-------------|-------------|
| objektabhängige Darlehen (in Mio. EUR) | 48,1 | 61,1 |
| belegungsabhängige Darlehen (in Mio. EUR) | 47,9 | 33,5 |
| Darlehen insgesamt (in Mio. EUR) | 96,0 *) **) | 94,6 *) **) |
| geförderte Wohnungen (Anzahl) | 1.301 *) | 1.521 *) |

*) davon 9,1 (7,7) Mio. EUR für den Umbau von 247 (205) Wohnungen;

***) einschließlich 4,6 (0,7) Mio. EUR Nach- und Restbewilligungen

Daneben wurden Darlehen von Gemeinden und Gemeindeverbänden in Höhe von 3,2 (2,1) Mio. EUR eingesetzt.

¹⁾ Die Einkommensstufen sind definiert in der Anlage 1 zur WFB 2003 und entsprechen den Einkommensgruppen 1, 2 bzw. 3 bei der Förderung von Eigenwohnraum (siehe Seite 53).



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

Modernisierung von Mietwohnungen mit staatlichen Darlehen

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

Zinslose Darlehen zur Modernisierungsförderung mit Belegungsbindung

Die Höhe betrug 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 Haushalte vergeben werden, deren Gesamteinkommen die Grenze der Einkommensstufe 3 nicht 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 Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes.

Das Ergebnis der Modernisierungsförderung mit Tilgungsdarlehen stellt sich folgendermaßen dar:

| | 2007 | | 2006 | |
|---|---------------------------|------------------|---------------------------|------------------|
| | Darl.-Volumen in Mio. EUR | Anzahl Wohnungen | Darl.-Volumen in Mio. EUR | Anzahl Wohnungen |
| Modernisierung im Bayerischen Wohnungsbauprogramm | 1,0 | 74 | 1,1 | 77 |

Das Bayerische Modernisierungsprogramm

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



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

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 besondere Belegungsbindung ist mit der Förderung nicht verbunden.¹⁾

Der Zins ist für zehn Jahre fest und die Tilgung beträgt 1,5 % zuzüglich ersparter Zinsen. Der Zinssatz richtet sich nach dem für die Refinanzierungsmittel der KfW Förderbank geltenden Zinssatz. Bei Maßnahmen nach dem Gebäudesanierungsprogramm der KfW Förderbank kann der Zins weiter verbilligt werden. Unter bestimmten Voraussetzungen kann darüber hinaus ein Tilgungszuschuss gewährt werden.

Nach zehn Jahren wird der Zins an das Kapitalmarktzinsniveau angepasst.

Das Förderergebnis im Bayerischen Modernisierungsprogramm stellt sich wie folgt dar:

| | 2007 | | 2006 | |
|--|------------------------------|---------------------|------------------------------|---------------------|
| | Darl.-Volumen in Mio. EUR | Anzahl Wohnungen | Darl.-Volumen in Mio. EUR | Anzahl Wohnungen |
| Bayerisches Modernisierungsprogramm | 159,0 | 5.947 | 121,5 | 5.303 |

Zusätzlich wurden im Bayerischen Modernisierungsprogramm erstmals 188 Pflegeplätze in stationären Altenpflegeeinrichtungen mit 6.106.100 EUR gefördert.

¹⁾ Die Möglichkeiten zur Mieterhöhung bestimmen sich nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches bzw. bei öffentlich geförderten Wohnungen nach denen des Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes.



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

Förderung von Eigenheimen und selbst genutzten Eigentumswohnungen

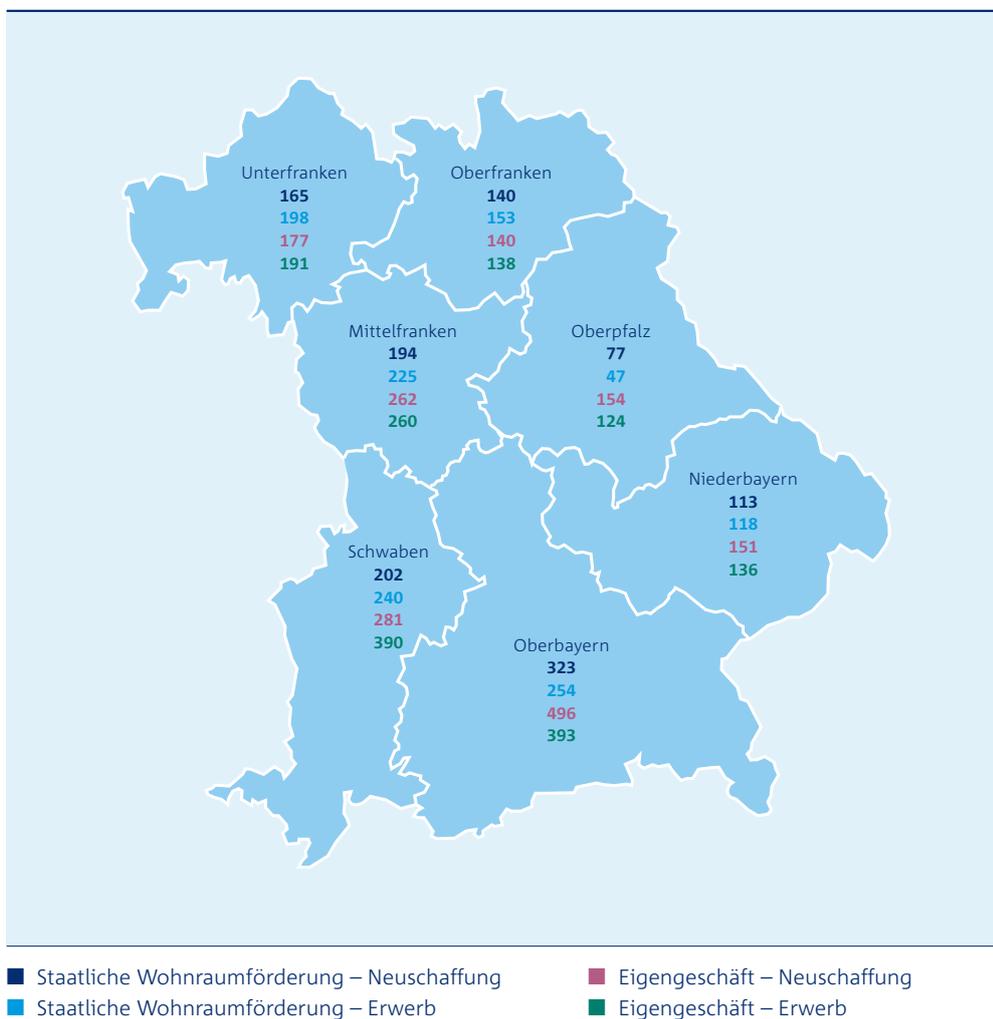
Der Neubau und Ersterwerb bzw. Zweiterwerb von selbst genutzten Wohnungen wurde im Jahr 2007 zum einen im Bayerischen Wohnungsbauprogramm (Treuhandgeschäft), zum anderen im Rahmen des Eigengeschäfts über das Zinsverbilligungsprogramm der BayernLabo gefördert, das teils mit Zinszuschüssen des Staates, teils mit eigenen Mitteln verbilligt wird.

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 zwei Jahre:

| | 2007 Wohnungen | 2006 Wohnungen |
|--|-------------------|-------------------|
| Staatliche Wohnraumförderung (Treuhandgeschäft) | | |
| Neuschaffung | 1.214 | 1.323 |
| Zweiterwerb | 1.235 | 665 |
| Eigengeschäft | | |
| Neuschaffung | 1.661 | 2.405 |
| Zweiterwerb | 1.632 | 1.296 |

Im Jahr 2007 wurden über die BayernLabo 289 (315) Mio. EUR an Darlehen zum Neubau bzw. Zweiterwerb von Eigenwohnraum vergeben, womit insgesamt 3.576 (3.964) Eigentumsmaßnahmen im Freistaat Bayern gefördert werden konnten. Davon entfallen 1.126 auf eine ausschließliche Förderung durch das Eigengeschäft und 283 auf eine alleinige Treuhandförderung. Die verbleibenden 2.167 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:





München-Riem, Ingeborg-Bachmann-Straße. Architekten: Planungsgemeinschaft Zwischenräume, München



München, Schneeheideanger.
Architekten: 03 München Architekten, München

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 bis zu 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: Darlehensbeträge zwischen 14.700 EUR und 64.600 EUR.
- Gruppe 2: Darlehensbeträge zwischen 10.900 EUR und 47.800 EUR.
- Gruppe 3: 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 je nach dem Jahr der Bewilligung jeweils bis zu 5.000 EUR des geschuldeten Darlehens in einen Zuschuss umgewandelt und damit de facto erlassen werden. Im Berichtsjahr wurden 760 Nachlässe für nachgeborene Kinder i. H. v. 3,4 Mio. EUR gewährt.

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

| | 2007 | | 2006 | |
|-----------|---------------------------|------------------|---------------------------|------------------|
| | Darl.-Volumen in Mio. EUR | Anzahl Wohnungen | Darl.-Volumen in Mio. EUR | Anzahl Wohnungen |
| Neubau | 42,5 | 1.214 | 44,5 | 1.323 |
| Erwerb | 41,7 | 1.235 | 20,5 | 665 |
| insgesamt | 84,2 | 2.449 | 65,0 | 1.988 |



München-Riem, Ingeborg-Bachmann-Straße.
Architekten: Planungsgemeinschaft Zwischenräume, München



München, Schneeheideanger. Architekten: 03 München Architekten, München

Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum

Der Zins für diese aus dem Wohneigentumsprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW Förderbank) 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 nochmals zusätzlich verbilligt.

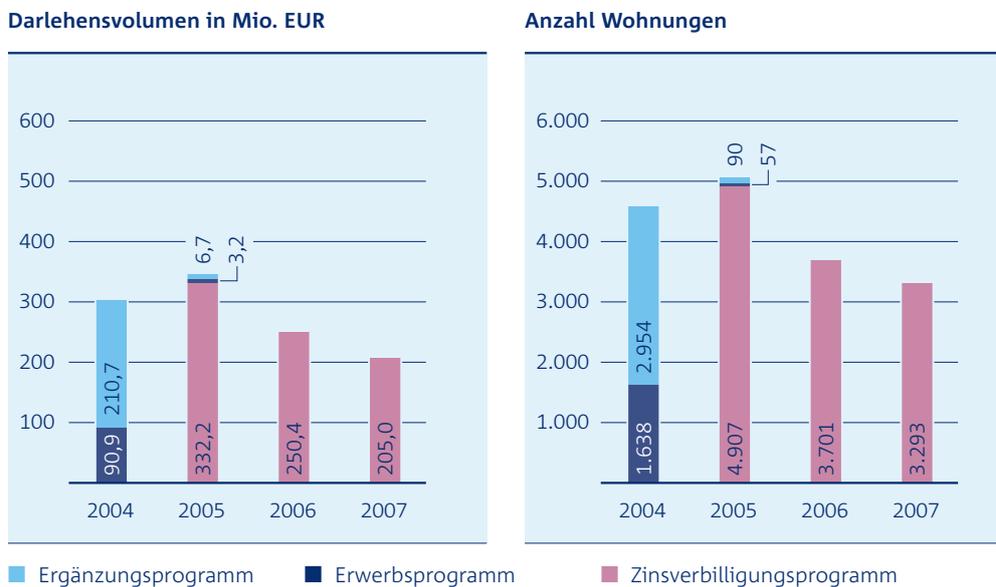
Gefördert wurden der Neubau, Ersterwerb und der Erwerb vorhandener Wohnungen. Es galten die auch im Bayerischen Wohnungsbauprogramm (Seite 53) maßgeblichen Einkommensgrenzen. Gebäudeänderungen und -erweiterungen wurden nicht gefördert.

Die Darlehen aus dem Zinsverbilligungsprogramm wurden wie die Treuhanddarlehen im nachstelligen Bereich besichert. Wegen des damit einhergehenden höheren Beleihungsrisikos sind die Darlehen staatlich verbürgt.

Es wurden Darlehen bis zu 100.000 EUR, maximal 30 % der Gesamtkosten, gewährt, die auf die Dauer von 10 Jahren um rund 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 Förderbank.

► **Förderung durch Zinsverbilligung und nachrangige Besicherung**

Im Rahmen des Zinsverbilligungsprogramms und seiner Vorgängerprogramme (Ergänzungs- und Erwerbsprogramm) stellte sich das Förderergebnis seit 2004 wie folgt dar:



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 7,7 (5,1) Mio. EUR wurde der Neubau von 236 Wohnungen gefördert.



Hilpoltstein, Seniorenwohnanlage in der Heidecker Straße. Architekten: Ebe+Ebe, München

Heime für Menschen mit Behinderung und Altenpflegeheime

Die staatliche Förderung von Altenpflegeheimen ist aufgrund einer Änderung der gesetzlichen Grundlage zum Ende des Jahres 2006 ausgelaufen. Die Modernisierung von Pflegeplätzen in stationären Altenpflegeeinrichtungen wird nunmehr im Bayerischen Modernisierungsprogramm (Seite 16 f. und 50) gefördert. Zur Förderung von Ersatzneubauten von stationären Altenpflegeeinrichtungen wurde im Herbst 2007 ein neues Darlehensprogramm aufgelegt. Anträge für dieses Förderprogramm lagen 2007 noch nicht vor.

Für die Förderung der Heime für Menschen mit Behinderung wurden 2007 neben leistungsfreien Darlehen, die nach Ablauf einer vertraglichen Belegungsbindung erlassen werden, auch Tilgungsdarlehen und Zuschüsse bereitgestellt. Die Höhe der Förderung wurde dabei individuell für jeden Einzelfall bestimmt und hing u. a. auch von der Ausstattung des Heimplatzes ab.

Zur Förderung von Behindertenwohnheimen wurden im Jahr 2007 12,3 (6,7) Mio. EUR an Darlehen und 2,6 (2,3) Mio. EUR an Zuschüssen zugesagt, womit der Bau von insgesamt 268 (253) Heimplätzen unterstützt werden konnte. Im Einzelnen stellt sich das Förderergebnis wie folgt dar:

| | 2007 | | 2006 | |
|-----------------------------------|----------------|------------|----------------|-----------------|
| | Mio. EUR | Heimplätze | Mio. EUR | Heimplätze |
| Darlehen im Behindertenplan | | | | |
| für den Neubau | 8,7 | 167 | 6,6 | 138 |
| für den Umbau | 3,6 | 76 | 0,1 | 15 |
| Darlehen insgesamt | 12,3 *) | 243 | 6,7 *) | 153 |
| Zuschüsse – kombinierte Förderung | 2,1 | | 2,3 | |
| Zuschüsse – alleinige Förderung | 0,5 | 25 | – | – |
| Zuschüsse insgesamt | 2,6 **) | 25 | 2,3 **) | |
| Heimplätze insgesamt | | 268 | | 153 ***) |

*) davon 11,3 (19.8) Mio. EUR leistungsfreie Baudarlehen (einschl. Nachbewilligungen von – [1,2] Mio. EUR) und nur im Behindertenplan 1,0 (1,1) Mio. EUR Tilgungsdarlehen (einschl. Nachbewilligungen von 0,01 [–] Mio. EUR);

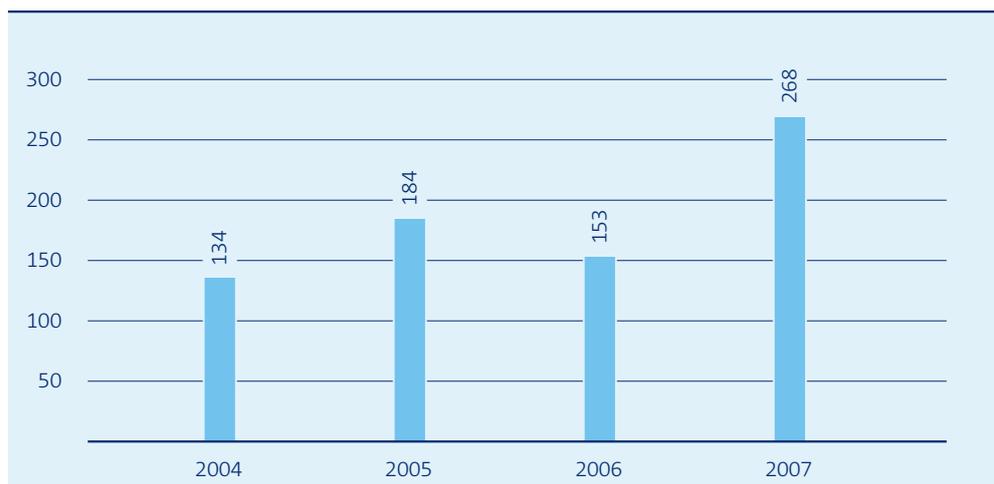
**) einschließlich Nachbewilligungen von 0,03 (0,02) Mio. EUR;

***) im Jahr 2006 wurden außerdem mit 14,3 Mio. EUR Darlehen 1.852 Heimplätze im Landesaltenplan gefördert.

Neben den Förderdarlehen und den Zuschüssen wurden für die geförderten Heimplätze aus öffentlichen Haushalten weitere Darlehen in Höhe von 0,6 (–) Mio. EUR sowie Zuschüsse von 3,3 (1,4) Mio. EUR eingesetzt. Diese zusätzliche Förderung betrug im Durchschnitt 15.889 (8.871) EUR je Heimplatz.

Zur Finanzierung der 243 Heimplätzen in Behindertenheimen wurden 72 % Mittel aus öffentlichen Haushalten – davon 51 % Darlehen und 21 % Zuschüsse –, Kapitalmarktdarlehen und sonstige Fremdmittel (Aktion Mensch, ARD-Fernsehlotterie „Ein Platz an der Sonne“ usw.) von 12 % sowie Eigenleistungen der Träger von 16 % eingesetzt.

Heimplätze für Menschen mit Behinderung



■ Neu-/Umbau von Heimen für Menschen mit Behinderung



München, Studentenwohnanlage am Felsennelkenanger. Architekten: bogevischs buero, München

Sonstige Förderungsmaßnahmen

Städtebauförderung

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

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

Aus Restmitteln wurden im Bund-Länder-Programm 19 (24) Zuschüsse in Höhe von 0,8 (1,5) Mio. EUR und im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm 19 (20) Zuschüsse von 1,0 (0,6) Mio. EUR ausgereicht.

Die Aufteilung der Förderung auf die Bewilligungsbereiche ergibt sich aus den Tabellen im statistischen Teil (s. S. 52).

Förderung von Wohnraum für Studierende

Im Berichtsjahr sind 32,9 (12,3) Mio. EUR Darlehen des Landes bewilligt worden. Die Darlehen sind zunächst zins- und tilgungsfrei. Mit diesen Mitteln wurden der Neu- und Umbau von 1.403 (755) Wohnplätzen für Studierende gefördert.

Grundlage der Förderung waren die Richtlinien des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 20.02.2003 (AllMBl S. 62, zuletzt geändert am 25.10.2006 [AllMBl S. 431]).



München, Studentenwohnanlage am Stiftsbogen. Architekten: Spengler Wiescholek, Hamburg

Darlehenssonderprogramm zum Bau privater Förderschulen

Die Bayerische Staatsregierung hat im Vorjahr der BayernLabo gemäß Art. 20 Abs. 3 des Bayerischen Landesbank-Gesetzes die Aufgabe übertragen, im staatlichen Auftrag ein zinsverbilligtes Darlehenssonderprogramm zur Vorfinanzierung der staatlichen Förderung des Baus von privaten Förderschulen durchzuführen.

Gefördert werden im Rahmen dieses Programms bauliche Maßnahmen bei privaten Förderschulen, die zur Endfinanzierung einen staatlichen Baukostenzuschuss erhalten. Die Förderschulen sind für Kinder und Jugendliche mit geistiger und/oder körperlicher Behinderung bestimmt. Träger sind gemeinnützige und kirchliche Vereine und Stiftungen. Durch das Darlehenssonderprogramm der BayernLabo sollen die Schulträger bei der Vorfinanzierung der staatlichen Baukostenzuschüsse entlastet werden.

Die Darlehen werden zinsgünstig bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau refinanziert. Der Zinssatz wird aus Gewinnmitteln des Freistaats Bayern für die gesamte Darlehenslaufzeit auf jährlich 1,75 % verbilligt; die Förderdarlehen werden in vier jährlichen Raten von 25 % getilgt.

Im Berichtsjahr hat die BayernLabo aus Restmitteln Darlehen in Höhe von insgesamt 1,3 (47,7) Mio. EUR für 2 (29) Förderschulen zugesagt.



Dachau, Am Heideweg. Architekt: Franz Dirtheuer, München

Bauliche Anpassung für Schwerkranke und Menschen mit Behinderung

Im Berichtsjahr wurden leistungsfreie Baudarlehen in Höhe von 2,1 (2,0) Mio. EUR zur baulichen Anpassung von 456 (461) Wohnungen ausgereicht. Betroffen waren 60 (62) Mietwohnungen und 396 (399) selbst genutzte Wohnungen.

Bestandssicherung

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

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

Im Jahr 2007 wurden Darlehen von 16,6 (25,7) Mio. EUR umgeschuldet.

Staatsbürgschaften

Im Berichtsjahr wurde keinem im Wettbewerb stehenden Darlehensgeber ein 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 – AllMBL S. 74, FMBl S. 112) und die Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Übernahme von Bürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens.

Darlehen zur Vermeidung von Zwangsversteigerungen

Als Hilfe zur Vermeidung von Zwangsversteigerungen von Eigenwohnungen können staatliche Darlehen gewährt werden, wenn deren Eigentümer unverschuldet in Not geraten sind. Im Berichtsjahr wurde 1 (–) Darlehen über 26.000 EUR (–) gewährt, mit dem der Erhalt von 1 (–) Wohnung gefördert werden konnte.

Hochwassergeschädigtenprogramm 2007

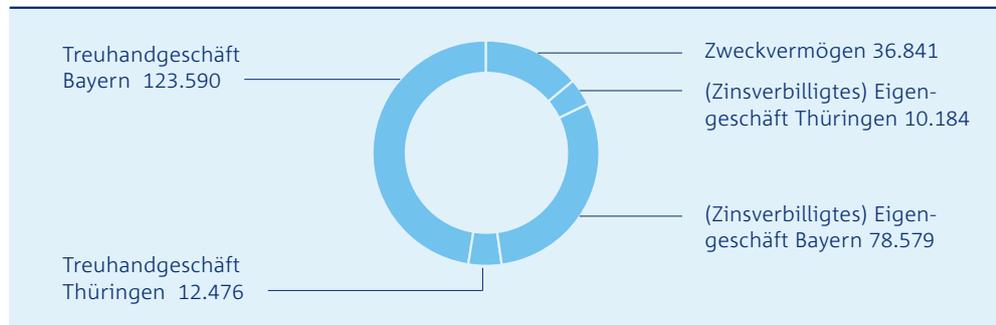
Zur Beseitigung von Schäden, die durch das Hochwasser im Juli 2007 an Wohngebäuden in den Regierungsbezirken Mittelfranken und Oberfranken entstanden sind, hat die BayernLabo ein aus Mitteln des Freistaates Bayern zinsverbilligtes Förderprogramm aufgelegt.

Die Darlehen in Höhe von bis zu 25.000 EUR je Wohnung sind mit jährlich 2 % zu verzinsen und ab 31. Mai 2010 in 20 gleichen Raten von halbjährlich 5 % zu tilgen. Aus diesem Programm wurden im Berichtsjahr 114 Darlehen über insgesamt 1,9 Mio. EUR gewährt, mit denen 126 Wohnungen (103 Eigenwohnungen und 23 Mietwohnungen) gefördert wurden.

Die Verwaltungstätigkeit der BayernLabo

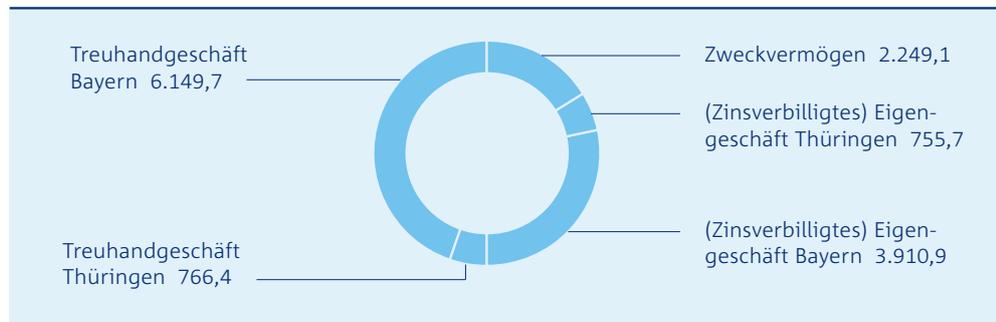
Zum 31.12.2007 hatte die BayernLabo 257.684 Darlehenskonten mit einem Darlehensrest von 15,8 Mrd. EUR sowie 4.267 Zuschusskonten in ihrem Bestand, die sich wie folgt aufteilen:

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



*) jeweils ohne Staats- und Kommunaldarlehen

Darlehensreste in Mio. EUR in den einzelnen Bereichen*)



*) jeweils ohne Staats- und Kommunaldarlehen

Eine genaue Aufgliederung unseres Darlehensbestandes ergibt sich auf der Doppelseite 54/55.

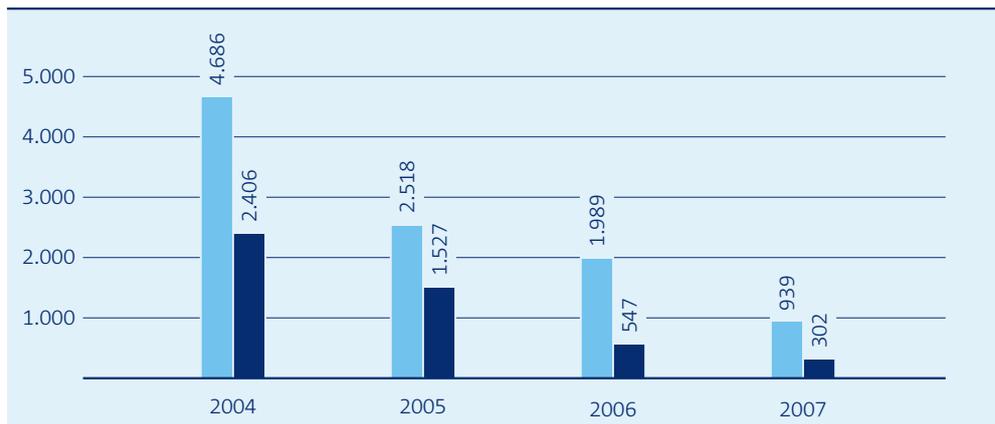
Aufgrund der Fördervorschriften hat die BayernLabo neben den rein bankmäßigen Aufgaben folgende zusätzliche Verwaltungstätigkeit wahrgenommen:

Wegfall der Wohnungsbindungen

Von den außerordentlichen Vollrückzahlungen von öffentlichen Baudarlehen sind im Berichtsjahr insgesamt 3.014 (7.174) Wohnungen betroffen. Dabei handelt es sich um 2.438 (6.431) Mietwohnungen und 576 (743) von Eigentümern genutzte Wohnungen. Während bei den eigen genutzten Wohnungen die Bindungen sofort wegfielen, werden

die Mietwohnungen erst zum 31. Dezember 2017 von den Belegungs- und Mietbindungen frei, soweit nicht die Voraussetzungen gem. Art. 16 Abs. 1 des Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes für ein früheres Bindungsende vorliegen.

Wegfall der Wohnungsbindung innerhalb der letzten vier Jahre aufgrund planmäßigen Darlehensauslaufs



■ bei Mietwohnungen ■ bei eigen genutztem Wohnraum

Außerdem wurden wegen außerordentlicher Rückzahlung öffentlicher Baudarlehen 939 (102) Wohnplätze und aufgrund planmäßigen Auslaufs 278 (318) Wohnplätze von den Bindungen frei.

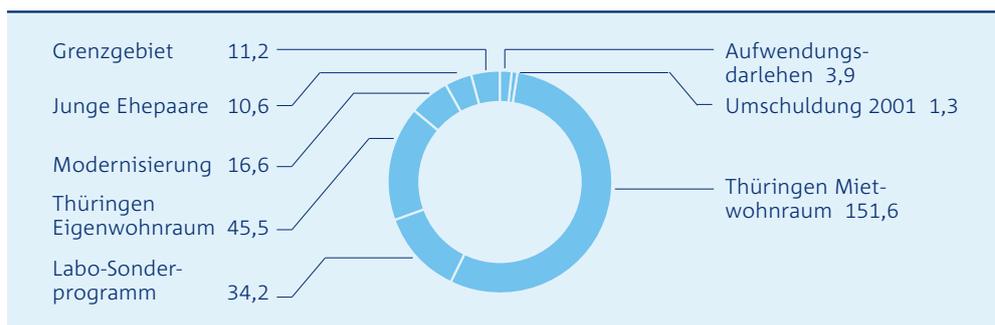
Zinsanpassung

Insbesondere aufgrund auslaufender Konditionsbindungen im Eigengeschäft Thüringen sowie mit eigenen Mitteln bisher verbilligten Labo-Sonderprogrammen, hat die Sicherung dieses Darlehensbestandes im Zuge der Neuver Konditionierung für die BayernLabo einen großen Stellenwert.

Eine attraktive Konditionengestaltung führte im Berichtsjahr dazu, dass bei Zinsbindungsende Darlehen mit einem Darlehensrest von 274,9 (218,3) Mio. EUR gehalten werden konnten. Dies entspricht einer Quote von ca. 71,2 % (68,4 %) der zur Zinsanpassung anstehenden 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 1.709 (2.007) 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 Eigenheime und Eigentumswohnungen war insbesondere zu prüfen, ob die Erwerber die in den Fördervorschriften festgelegten Voraussetzungen für die Darlehensübernahme erfüllen. Die Bewilligungsstellen waren vom Eigentumswechsel zu unterrichten. Die den jeweiligen Eigentümern zustehenden Aufwendungszuschüsse waren auf die Erwerber umzustellen.

In 33 (58) 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 4.279 (4.657) Aufwendungsdarlehen im Gesamtbetrag von 58,4 (63,9) Mio. EUR vorzeitig zurückbezahlt bzw. in Höhe von 16,6 (25,7) Mio. EUR durch Eigenmittel der BayernLabo umgeschuldet (vgl. S. 27).

Im Jahre 2007 begann bei 2.887 (3.530) 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 10 (10) Fällen auf 0 % gesenkt; daneben wurde die Zinssenkung auf 0 % bei Aufwendungsdarlehen, die in den Jahren 1986 bis 2006 in die Rückzahlungsphase kamen, in 45 (39) Fällen verlängert;
- bei Mietwohnungen ein Darlehensnehmer sich in einer wirtschaftlichen Notlage befindet und die Zinsforderung zu einer Existenzgefährdung führen würde. In diesem Zusammenhang wurden 2007 keine Zinssenkungen ausgesprochen.

Bei keinem (1) für Eigentumsmaßnahmen gewährten Aufwendungsdarlehen wurde im Zusammenhang mit der vorzeitigen Darlehensrückzahlung bzw. bei Verständigung der Darlehensnehmer über den Beginn der Rückzahlungsphase bekannt, dass das geförderte Objekt bestimmungswidrig vermietet ist.

Nicht-öffentliche Baudarlehen (vereinbarte Förderung)

Im Berichtsjahr sind 806 (846) Darlehen im Gesamtbetrag von 11,8 (17,7) Mio. EUR vollständig bzw. teilweise zurückbezahlt worden. Außerdem wurden in 4 (4) Fällen aufgrund von Verstößen gegen die Miet- und/oder Belegungsbindung zusätzlich Vertragsstrafen in Höhe von 21.550 (1.868) EUR entrichtet.

Sonstige Verwaltungstätigkeit

Im Berichtsjahr wurde die Zustimmung zur Umschuldung vorrangiger Darlehen in 5.188 (5.690) Fällen erteilt. Zum Teil ergaben sich die Umschuldungen wegen des Auslaufs der Bindungsfrist für die Darlehenskonditionen; zum anderen Teil haben die Bauherren von sich aus versucht, durch Umschuldung den Kapitaldienst zu senken.

Außerdem wurden 4.252 (4.997) Pfandfreigaben und sonstige Grundbucheklärungen abgegeben.

Infolge planmäßiger und außerplanmäßiger Rückzahlungen wurden 12.843 (13.741) Löschungsbewilligungen und 1.887 (1.981) Erklärungen über die Abtretung von Grundpfandrechten erteilt.

Aufgrund von Ertragsverbesserungen wurden bei 641 (739) Objekten die Zins- und Tilgungsleistungen für öffentliche Baudarlehen entsprechend angehoben. Dadurch ergaben sich Mehrleistungen an Zinsen und Tilgung von jährlich 1,1 (0,6) Mio. EUR. Überprüft wurden insgesamt 1.915 Fälle.

In 528 (817) Fällen wurde die Auszahlung von Aufwendungs- und Modernisierungszuschüssen sowie Aufwendungsdarlehen aufgrund von Verstößen gegen die Förderungsvorschriften oder auf Wunsch der Zuschuss-/Darlehensnehmer eingestellt.

In 2.405 (3.385) Fällen wurden Stundungen für Darlehensleistungen und gekündigte Beträge genehmigt.

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

Zwangsversteigerungen

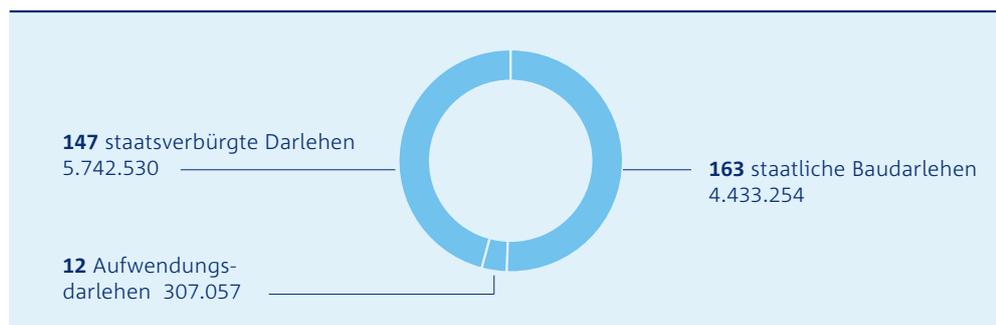
Insbesondere durch die Zunahme von Folgewirkungen von Arbeitslosigkeit und Ehescheidungen konnten in einer noch immer spürbaren Zahl von Fällen die geförderten Objekte nicht mehr gehalten werden. Aufgrund geringer Nachfrage waren in Zwangsversteigerungen und Notverkäufen meist deutliche Preisabschläge hinzunehmen.

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

| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Überhang aus 2006 | | 795 Fälle |
| Zugang 2007 | | <u>363 Fälle</u> |
| | | 1.158 Fälle |
| Einsteigerungen 2007 | | |
| – durch Dritte | 150 Fälle | |
| – durch die BayernLabo | – Fälle | |
| Aufhebung des Verfahrens | <u>171 Fälle</u> | <u>321 Fälle</u> |
| Am 31.12.2007 noch in Bearbeitung | | 837 Fälle |

Im Zusammenhang mit Zwangsversteigerungen und den Notverkäufen sind im Jahr 2007 Ausfälle in Höhe von insgesamt 10.482.841 (7.675.188) EUR für 322 Darlehen entstanden, die sich wie folgt aufgliedern:

Ausfälle in EUR

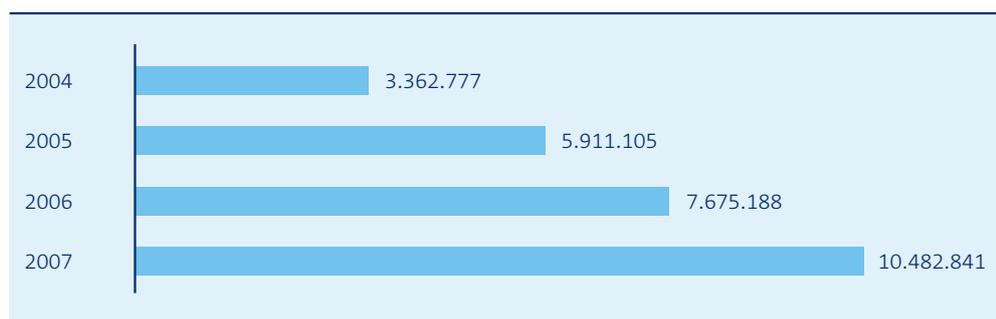


Die 322 (257) Darlehen beziehen sich auf 212 (176) Objekte, davon 191 (154) Eigenheime und 19 (13) Eigentumswohnungen sowie 2 (9) Objekte mit insgesamt 4 (63) Mietwohnungen.

Noch größere Ausfälle konnten durch erfolgreiche Sanierungsbemühungen, Interessenwerbung für die Einsteigerung der geförderten Objekte und Notverkäufe (118 Fälle, Vorjahr 96 Fälle) vor Zwangsversteigerung vermieden werden.

Die zeitliche Nachwirkung der vergangenen Rezession macht die Vierjahresentwicklung der Ausfallsummen deutlich:

Entwicklung der Ausfallsumme in Euro

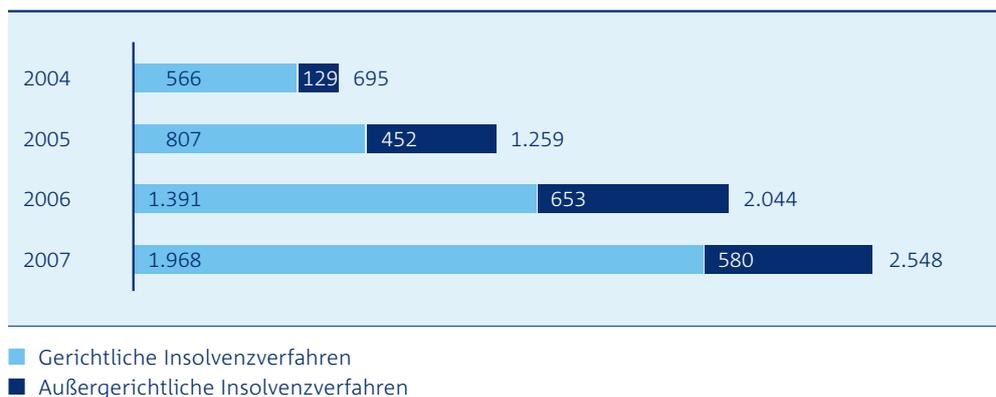


Insolvenzordnung

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

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



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 134 (214) Pfandfreigabeerklärungen erteilt und 30 (5) Darlehensübertragungen anlässlich der Übergabe von Betrieben vollzogen. Bei 403 (392) 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 % bzw. 4 % gewährt. Bei den für die Jugendheime gewährten leistungsfreien Darlehen wurden Kapitalnachlässe von 4 % eingeräumt. Insgesamt wurden bei 290 (292) Darlehen Nachlässe von 8,6 (8,4) 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 (BayLBG) hat die BayernLabo den staatlichen Auftrag, im Rahmen der Wohnungspolitik und im Einklang mit den Beihilfevorschriften der Europäischen Gemeinschaft Vorhaben natürlicher und juristischer Personen des privaten und öffentlichen Rechts sowie sonstige Maßnahmen zur Verbesserung und Stärkung der Wohnungs- und Siedlungsstruktur Bayerns finanziell zu fördern. Zur Erfüllung ihres Auftrags kann die BayernLabo Finanzierungen in folgenden Bereichen durchführen:

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

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 2007 aus folgenden Mitgliedern zusammen:

Dr. Siegfried Naser

Vorsitzender
Geschäftsführender Präsident
Sparkassenverband Bayern
München

Prof. Dr. Kurt Faltlhauser

1. Stellvertretender Vorsitzender
bis 16.10.2007 in seiner Funktion
als Staatsminister
Bayerisches Staatsministerium der Finanzen
München

Erwin Huber

1. Stellvertretender Vorsitzender
seit 16.10.2007 in seiner Funktion
als Staatsminister
Bayerisches Staatsministerium der Finanzen
München
bis 16.10.2007 in seiner Funktion
als Staatsminister
Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft,
Infrastruktur, Verkehr und Technologie
München

Hansjörg Christmann

2. Stellvertretender Vorsitzender
Landrat
1. Präsident des
Sparkassenverbandes Bayern
Dachau

Dr. Günther Beckstein

3. Stellvertretender Vorsitzender
bis 09.10.2007 in seiner Funktion
als Staatsminister
Bayerisches Staatsministerium des Innern
München

Joachim Herrmann

3. Stellvertretender Vorsitzender
seit 16.10.2007
Staatsminister
Bayerisches Staatsministerium des Innern
München

Alois Hagl

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

Jürgen W. Heike

seit 01.12.2007
Staatssekretär
Bayerisches Staatsministerium des Innern
München

Karl-Ludwig Kamprath

Sparkassendirektor
Vorsitzender des Vorstandes
Kreissparkasse München-Starnberg
München

Emilia Müller

seit 22.10.2007
Staatsministerin
Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft,
Infrastruktur, Verkehr und Technologie
München

Hans Schaidinger

Oberbürgermeister
Vorsitzender des Bayerischen Städtetages
Regensburg

Georg Schmid

bis 16.10.2007 in seiner Funktion
als Staatssekretär
Bayerisches Staatsministerium des Innern
München

Klaus Weigert

Ministerialdirektor
Bayerisches Staatsministerium der Finanzen
München

*) Die Angaben beziehen sich auf den Zeitraum 1. Januar 2007 bis 31. Dezember 2007.

Vorstand

Dem Vorstand der BayernLB gehörten im Jahr 2007 an:

Werner Schmidt

Vorsitzender

Dr. Rudolf Hanisch^{*)}

Stellvertretender Vorsitzender

Theo Harnischmacher

Stellvertretender Vorsitzender

Dieter Burgmer

bis 28.06.2007

Dr. Gerhard Gribkowsky

Dr. Michael Kemmer

Stefan W. Ropers

Dr. Ralph Schmidt

Im Februar 2008 hat Herr Werner Schmidt sein Amt mit Wirkung zum 1. März 2008 niedergelegt.

Herr Dr. Michael Kemmer wurde mit Wirkung zum 1. März 2008 zum Vorsitzenden bestellt.

Im April 2008 schied Herr Dr. Gerhard Gribkowsky aus dem Vorstand der BayernLB aus.

Geschäftsleitung

Gerhard Flaig, Bankdirektor mit Generalvollmacht, Sprecher der Geschäftsleitung

Dr. Ulrich Kühn, Bankdirektor, Mitglied der Geschäftsleitung (bis 30.09.2007)

Dr. Theodor Klotz, Bankdirektor, Mitglied der Geschäftsleitung (seit 01.10.2007)

Heinrich Rinderle, Bankdirektor, Mitglied der Geschäftsleitung

^{*)} Dezernent der BayernLabo.

Beirat

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

Dem Beirat gehörten im Jahr 2007 an:

Dr. Günther Beckstein, Staatsminister (Vorsitz, bis Oktober 2007)

Joachim Herrmann, Staatsminister (Vorsitz, ab Oktober 2007)

Josef Kellerer, Oberbürgermeister der Stadt Fürstenfeldbruck

Dr. Birgit Seelbinder, Oberbürgermeisterin der Stadt Marktredwitz

Theo Zellner, Landrat des Landkreises Cham

Xaver Kroner, Verbandsdirektor des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen

Dr. Josef L. Kastenberger, Landesvorsitzender des Landesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Bayern e.V.

Günter Schmitt-Bosslet, Mitglied des Vorstandes der Bayerischen Architektenkammer (bis September 2007)

Karlheinz Beer, Mitglied des Vorstandes der Bayerischen Architektenkammer (seit Oktober 2007)

Anhang zum Förderbericht 2007 der BayernLabo

Inhalt

| | |
|--|----|
| Rechtliche Grundlagen | 43 |
| Statistische Auswertungen | |
| Förderergebnis 2007 im Überblick | |
| Staatliche Wohnraumförderung | 45 |
| Wohnraumförderung im Eigengeschäft | 45 |
| Bayerisches Wohnungsbauprogramm | |
| Eigenwohnraum – Neuschaffung | |
| Darlehensvolumen und -durchschnitt nach Bewilligungsbereichen | 46 |
| Eigentumsformen nach Bewilligungsbereichen | 46 |
| Belastung je m ² Wohnfläche und Monat bei Eigentumsmaßnahmen | 46 |
| Darlehensdurchschnitte nach Eigentumsformen | 47 |
| Gesamtkosten und Wohnungsgrößen | 47 |
| Finanzierung | 47 |
| Eigenwohnraum – Erwerb | |
| Förderung des Erwerbs vorhandener Wohnungen nach Bewilligungsbereichen | 47 |
| Mietwohnungen | |
| Aufteilung der objekt- und belegungsabhängigen Förderung nach Bewilligungsbereichen | 48 |
| Förderung des Neubaus von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen | 48 |
| Förderung des Umbaus von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen | 48 |
| Miete je m ² Wohnfläche und Monat | 49 |
| Belegungsbindungen | 49 |
| Finanzierung | 49 |
| Bauherren | 49 |
| Mietwohnraum – Modernisierung | |
| Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen | 50 |

| | |
|---|----|
| Bayerisches Modernisierungsprogramm | |
| Gesamtförderung nach Bewilligungsbereichen | 50 |
| Behindertenplan | |
| Förderung des Neu- und Umbaus von Heimplätzen nach Bewilligungsbereichen | 51 |
| Gesamtkosten und Heimplatzgrößen nach Bewilligungsbereichen | 51 |
| Städtebauförderung | |
| Zuschüsse in der Bund-Länder-Städtebauförderung | 52 |
| Zuschüsse in der Bayerischen Städtebauförderung | 52 |
| Förderung von Wohnraum für Studierende | |
| Gesamtförderung mit Darlehen | 52 |
| Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm | |
| Bewilligungsbetrag und Gesamtkosten nach Regierungsbezirken | 53 |
| Neubau und Erwerb nach Gebietskategorie | 53 |
| Einkommengrenzen bei der Förderung von selbst genutzten Wohnungen | |
| mit Beispielen für ein entsprechendes Jahresbruttoeinkommen (Arbeitnehmerhaushalt) | 53 |
| Gesamtübersicht | |
| Verwaltete Darlehen und Zuschüsse | 54 |
| Darlehenszusagen der BayernLabo | 56 |

Rechtliche Grundlagen

Wohnraumförderung

Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) vom 10.04.2007 (GVBl S. 260), in Kraft getreten am 01.05.2007,

Zweites Wohnungsbaugesetz (II.WoBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.1994 (BGBl I S. 2137), zuletzt geändert am 19.06.2001 (BGBl I S. 1149). Das II.WoBauG wurde durch Artikel 2 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.09.2001 (BGBl I S. 2376) zum 01.01.2002 außer Kraft gesetzt, gilt jedoch gemäß § 48 des Wohnraumförderungsgesetzes und Artikel 24 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes in Teilen weiter.

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) vom 13.09.2001 (BGBl I S. 2376), zuletzt geändert mit Gesetz vom 05.12.2006 (BGBl I S. 2748).

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

Verordnung zur Durchführung des Wohnraumförderungsgesetzes (DVWoFG) vom 07.05.2002 (GVBl S. 199, berichtigt S. 228), aufgehoben am 01.05.2007,

Verordnung zur Durchführung des Wohnraumförderungs- und Wohnungsbindungsrechts (DVWoR) vom 08.05.2007 (GVBl S. 326), geändert am 28.08.2007 (GVBl S. 649),

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

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

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

Wohnraumförderungsbestimmungen 2003 (WFB 2003) vom 11.11.2002 (AllMBl S. 971), zuletzt geändert am 18.05.2007 (AllMBl S. 362),

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern über das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum vom 03.01.2005 (AllMBl S. 9), geändert am 07.05.2007 (AllMBl S. 361),

Verordnung zur Ausführung des Elften Buchs Sozialgesetzbuch (SGB XI) Soziale Pflegeversicherung – AVPflegeVG – vom 10.01.1995 (GVBl S. 3), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.12.2006 (GVBl S. 1041),

Richtlinien für das Bayerische Modernisierungsprogramm (BayModR), Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 13.12.2004 (AllMBl S. 664), zuletzt geändert am 02.10.2007 (AllMBl S. 527),

Richtlinien für die Förderung von Wohnraum für Studierende, Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 20.02.2003 (AllMBl S. 62), zuletzt geändert am 25.10.2006 (AllMBl S. 431),

Richtlinien für das Hochwassergeschädigtenprogramm 2007, Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 02.08.2007 (AllMBl S. 385),

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 21.12.2006 (BGBl I S. 3316),

Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR-2007) vom 08.12.2006 (AllMBl S. 687).

Förderergebnis 2007 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) | | | | | | | | |
| leistungsfreie Darlehen | – | – | – | – | – | 195 | 102 | 93 |
| Tilgungsdarlehen | 2.449 | 1.375 | 3.824 | 3.586 | 238 | 48 | 51 | –3 |
| Insgesamt^{*)} | 2.449 | 1.375 | 3.824 | 3.586 | 238 | 243^{**)} | 153^{**)} | 90 |

^{*)} Daneben wurden die bauliche Anpassung von 456 Wohnungen für Kranke und Schwerbehinderte gefördert.
Im restlichen Treuhandgeschäft wurden noch 236 Wohnungen und 1.403 Heimplätze gefördert.

^{**)} Darüber hinaus wurden im Berichtsjahr 25 Heimplätze nur mit Zuschüssen gefördert.
Außerdem wurden im Vorjahr im Rahmen des Landesaltenplans 1852 Pflegeplätze gefördert.

Wohnraumförderung im Eigengeschäft

| | 2007 | 2006 | Veränderung |
|--|--------------|--------------|-------------|
| Aus dem Gewinnanteil des Freistaates Bayern verbilligte Darlehen | | | |
| Neubau | 40 | 417 | –377 |
| Erwerb | 48 | 236 | –188 |
| Zwischensumme | 88 | 653 | –565 |
| Aus dem Gewinnanteil des Freistaates und aus eigenen Mitteln verbilligte Darlehen | | | |
| Neubau | 369 | – | 369 |
| Erwerb | 363 | – | 363 |
| Zwischensumme | 732 | – | 732 |
| Aus eigenen Mitteln verbilligte Darlehen | | | |
| Neubau | 1.252 | 1.988 | –736 |
| Erwerb | 1.221 | 1.060 | 161 |
| Modernisierung ^{*)} | 5.947 | 5.303 | 644 |
| Zwischensumme | 8.420 | 8.351 | 69 |
| Wohnungen insgesamt | 9.240 | 9.004 | 236 |

^{*)} zuzüglich Modernisierung von 188 (–) Heimplätzen in stationären Altenpflegeeinrichtungen

Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Eigenwohnraum – Neuschaffung

Darlehensvolumen und -durchschnitt nach Bewilligungsbereichen

| | Geförderte Wohnungen | | Darlehen | | Darlehensdurchschnitt je Wohnung |
|-----------------------------|----------------------|--------------|-------------------|--------------|----------------------------------|
| | Zahl | % | EUR | % | EUR |
| München | 120 | 9,9 | 4.195.200 | 9,9 | 34.960 |
| Nürnberg | 40 | 3,3 | 1.416.900 | 3,3 | 35.423 |
| Augsburg | 14 | 1,2 | 556.200 | 1,3 | 39.729 |
| Oberbayern | 203 | 16,7 | 8.004.200 | 18,8 | 39.430 |
| Niederbayern | 113 | 9,3 | 3.721.700 | 8,8 | 32.935 |
| Oberpfalz | 77 | 6,3 | 2.512.400 | 5,9 | 32.629 |
| Oberfranken | 140 | 11,5 | 4.938.900 | 11,6 | 35.278 |
| Mittelfranken | 154 | 12,7 | 5.286.700 | 12,4 | 34.329 |
| Unterfranken | 165 | 13,6 | 5.768.400 | 13,6 | 34.960 |
| Schwaben | 188 | 15,5 | 6.079.000 | 14,3 | 32.335 |
| zusammen | 1.214 | 100,0 | 42.479.600 | 100,0 | 34.991 |
| Nach- und Restbewilligungen | | | 23.500 | | |
| | | | 42.503.100 | | |

Eigentumsformen nach Bewilligungsbereichen

| | Wohnungen in Eigenheimen | | Eigentumswohnungen | | sämtliche Wohnungen |
|-----------------|--------------------------|-------------|--------------------|-------------|---------------------|
| | Zahl | % | Zahl | % | Zahl |
| München | 7 | 5,8 | 113 | 94,2 | 120 |
| Nürnberg | 35 | 87,5 | 5 | 12,5 | 40 |
| Augsburg | 14 | 100,0 | – | – | 14 |
| Oberbayern | 170 | 83,7 | 33 | 16,3 | 203 |
| Niederbayern | 106 | 93,8 | 7 | 6,2 | 113 |
| Oberpfalz | 73 | 94,8 | 4 | 5,2 | 77 |
| Oberfranken | 137 | 97,9 | 3 | 2,1 | 140 |
| Mittelfranken | 145 | 94,2 | 9 | 5,8 | 154 |
| Unterfranken | 151 | 91,5 | 14 | 8,5 | 165 |
| Schwaben | 176 | 93,6 | 12 | 6,4 | 188 |
| zusammen | 1.014 | 83,5 | 200 | 16,5 | 1.214 |

Belastung je m² Wohnfläche und Monat bei Eigentumsmaßnahmen

| EUR | Belastung in % | | |
|----------------|----------------|--------------|--------------|
| | 2007 | 2006 | 2005 |
| unter 4,50 | 1,7 | 2,7 | 1,8 |
| 4,50– 5,49 | 4,0 | 5,2 | 6,5 |
| 5,50– 6,49 | 10,7 | 15,3 | 15,1 |
| 6,50– 7,49 | 20,6 | 21,4 | 23,1 |
| 7,50– 8,49 | 21,8 | 20,6 | 21,5 |
| 8,50– 9,49 | 14,8 | 15,4 | 13,8 |
| 9,50–10,49 | 10,6 | 9,1 | 9,8 |
| 10,50–11,49 | 7,1 | 6,2 | 5,6 |
| 11,50–12,49 | 4,9 | 2,3 | 1,8 |
| 12,50–13,49 | 2,2 | 1,3 | 0,7 |
| 13,50–14,49 | 1,0 | 0,3 | 0,2 |
| 14,50 und mehr | 0,6 | 0,2 | 0,1 |
| | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

Darlehensdurchschnitte nach Eigentumsformen

| | 2007 | 2006 |
|--------------------------------------|--------|--------|
| | EUR | EUR |
| Mit Tilgungsdarlehen geförderte | | |
| – Eigentümerwohnungen in Eigenheimen | 35.146 | 33.928 |
| – eigengenutzte Eigentumswohnungen | 34.207 | 31.243 |

Gesamtkosten und Wohnungsgrößen

| | Gesamtkosten je Wohnung | Gesamtkosten je m ² Wohnfläche | Wohnungs- größe |
|---------------------------|----------------------------|--|--------------------|
| | EUR | EUR | (m ²) |
| Wohnungen in Eigenheimen | 268.385 (261.978) | 2.108 (2.076) | 127 (126) |
| davon – Einfamilienhäuser | 270.885 (264.889) | 2.128 (2.091) | 127 (127) |
| – Zweifamilienhäuser | 214.565 (200.811) | 1.683 (1.733) | 127 (116) |
| Eigentumswohnungen | 231.527 (226.672) | 2.536 (2.532) | 91 (90) |

Finanzierung

| | Eigenheimen | Eigentumswohnungen | zusammen |
|---|--------------|--------------------|--------------|
| | % | % | % |
| Fremdmittel | | | |
| (Kapitalmarkt- und sonstige Fremdmittel) | 54,7 | 60,1 | 55,5 |
| Bundes- und Landesmittel | 12,9 | 14,8 | 13,2 |
| Sonstige Mittel aus öffentlichen Haushalten | 5,3 | 3,1 | 4,9 |
| Echte Eigenleistungen | 27,0 | 21,4 | 26,2 |
| Ersatzeigenleistungen | 0,1 | 0,6 | 0,2 |
| | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

Eigenwohnraum – Zweiterwerb

Förderung des Erwerbs vorhandener Wohnungen nach Bewilligungsbereichen

| | Wohnungen in Eigen- heimen | Eigentums- wohnungen | Wohnungen insgesamt | | Tilgungsdarlehen | | Darlehens- durchschnitt je Wohnung |
|-----------------|----------------------------------|-------------------------|---------------------|--------------|-------------------|--------------|--|
| | Anzahl | Anzahl | WE | % | EUR | % | EUR |
| München | 6 | 32 | 38 | 3,1 | 1.086.700 | 2,6 | 28.597 |
| Nürnberg | 19 | 9 | 28 | 2,3 | 699.400 | 1,7 | 24.979 |
| Augsburg | 12 | 19 | 31 | 2,5 | 812.000 | 2,0 | 26.194 |
| Oberbayern | 161 | 55 | 216 | 17,5 | 8.438.500 | 20,2 | 39.067 |
| Niederbayern | 105 | 13 | 118 | 9,6 | 3.953.100 | 9,5 | 33.501 |
| Oberpfalz | 35 | 12 | 47 | 3,8 | 1.428.900 | 3,4 | 30.402 |
| Oberfranken | 130 | 23 | 153 | 12,4 | 5.270.100 | 12,7 | 34.445 |
| Mittelfranken | 166 | 31 | 197 | 15,9 | 6.632.100 | 15,9 | 33.665 |
| Unterfranken | 156 | 42 | 198 | 16,0 | 6.799.500 | 16,3 | 34.341 |
| Schwaben | 164 | 45 | 209 | 16,9 | 6.557.300 | 15,7 | 31.375 |
| zusammen | 954 | 281 | 1.235 | 100,0 | 41.677.600 | 100,0 | 33.747 |

Mietwohnungen

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 | 28,5 | 32,9 |
| in Nürnberg | 5,1 | 4,0 |
| in Augsburg | 0,8 | 0,4 |
| in Oberbayern | 5,7 | 5,3 |
| in Niederbayern | 1,0 | 0,1 |
| in der Oberpfalz | 2,1 | 1,5 |
| in Oberfranken | 1,2 | 0,3 |
| in Mittelfranken | 2,1 | 3,1 |
| in Unterfranken | 0,8 | – |
| in Schwaben | 0,8 | 0,3 |
| zusammen | 48,1 | 47,9 |

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 | | |
| | | | | Anzahl | EUR | | |
| München | 659 | 61.054.000 | 92.646 | 155.373 | 2.393 | 65 | 5,49 |
| Nürnberg | 68 | 3.970.100 | 58.384 | 132.521 | 2.018 | 66 | 4,95 |
| Augsburg | 14 | 460.300 | 32.879 | 113.843 | 2.105 | 54 | 4,75 |
| Oberbayern | 165 | 10.472.300 | 63.468 | 155.839 | 2.557 | 61 | 5,49 |
| Niederbayern | 22 | 896.600 | 40.755 | 136.314 | 1.911 | 71 | 4,96 |
| Oberpfalz | 52 | 2.487.200 | 47.831 | 163.913 | 2.498 | 66 | 5,22 |
| Oberfranken | 20 | 888.100 | 44.405 | 116.183 | 2.038 | 57 | 5,38 |
| Mittelfranken | 9 | 428.800 | 47.644 | 150.344 | 2.229 | 67 | 4,68 |
| Unterfranken | 20 | 760.500 | 38.025 | 130.000 | 1.945 | 67 | 5,75 |
| Schwaben | 25 | 1.034.500 | 41.380 | 119.190 | 1.855 | 64 | 5,13 |
| zusammen | 1.054 | 82.452.400 | 78.228 | 151.317 | 2.355 | 64 | 5,41 |
| Nach- und Restbewilligungen | | 4.476.600 | | | | | |
| | | 86.929.000 | | | | | |

*) 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 | | |
| | | | | Anzahl | EUR | | |
| München | 3 | 294.500 | 98.167 | 140.078 | 1.629 | 86 | 5,58 |
| Nürnberg | 137 | 4.964.700 | 36.239 | 95.597 | 1.485 | 64 | 5,73 |
| Augsburg | 14 | 766.200 | 54.729 | 162.352 | 2.712 | 60 | 5,52 |
| Oberbayern | – | – | – | – | – | – | – |
| Niederbayern | 10 | 237.100 | 23.710 | 89.753 | 1.471 | 61 | 4,95 |
| Oberpfalz | 36 | 1.007.500 | 27.986 | 52.993 | 1.149 | 46 | 4,95 |
| Oberfranken | 26 | 598.600 | 23.023 | 59.726 | 1.157 | 52 | 3,98 |
| Mittelfranken | 21 | 1.081.100 | 51.481 | 97.503 | 1.477 | 66 | 4,54 |
| Unterfranken | – | – | – | – | – | – | – |
| Schwaben | – | – | – | – | – | – | – |
| zusammen | 247 | 8.949.700 | 36.234 | 89.861 | 1.489 | 60 | 5,33 |
| Nach- und Restbewilligungen | | 104.000 | | | | | |
| | | 9.053.700 | | | | | |

*) nach Verbilligung durch die Zusatzförderung

Miete je m² Wohnfläche und Monat

| EUR | Miete in % | |
|---------------|--------------|--------------|
| | 2007 | 2006 |
| unter 3,50 | 0,3 | – |
| 3,50–3,99 | 2,6 | 3,6 |
| 4,00–4,49 | 3,3 | 11,1 |
| 4,50–4,99 | 15,2 | 13,6 |
| 5,00–5,49 | 36,9 | 47,1 |
| 5,50–5,99 | 41,7 | 19,1 |
| 6,00–6,49 | – | 4,0 |
| 6,50 und mehr | – | 1,5 |
| | 100,0 | 100,0 |

Belegungsbindungen

| u. a. für | 2007 | | 2006 | |
|---|------|------|-------|------|
| | WE | % | WE | % |
| junge Ehepaare | 51 | 3,9 | 92 | 6,1 |
| kinderreiche Familien | 72 | 5,5 | 154 | 10,1 |
| ältere Personen | 126 | 9,7 | 140 | 9,2 |
| Schwerbehinderte | 53 | 4,1 | 62 | 4,1 |
| schwängere Frauen | 5 | 0,4 | 3 | 0,2 |
| allein erziehende Personen | 26 | 2,0 | 25 | 1,6 |
| sonstige unzureichend untergebrachte Personen | 968 | 74,4 | 1.045 | 68,7 |

Finanzierung

| | 2007 | | 2006 | |
|--|------|--------------|------|--------------|
| | | % | | % |
| Fremdmittel (Kapitalmarkt- und sonstige Fremdmittel) | | 15,3 | | 18,4 |
| Bundes- und Landesmittel | | 50,3 | | 49,1 |
| Sonstige Mittel aus öffentlichen Haushalten | | 8,0 | | 5,8 |
| Echte Eigenleistungen | | 25,3 | | 26,1 |
| Ersatzeigenleistungen | | 1,1 | | 0,6 |
| | | 100,0 | | 100,0 |

Bauherren

| | Mietwohnungen | | Darlehen | |
|-----------------------|---------------|--------------|-------------------|--------------|
| | Zahl | % | EUR | % |
| Private Bauherren | 179 | 13,8 | 13.788.700 | 15,1 |
| Wohnungsunternehmen | 986 | 75,8 | 69.254.300 | 75,8 |
| Sonstige Bauherren | 69 | 5,3 | 3.593.600 | 3,9 |
| Öffentliche Bauherren | 67 | 5,1 | 4.765.500 | 5,2 |
| zusammen | 1.301 | 100,0 | 91.402.100 | 100,0 |

Mietwohnraum – Modernisierung

Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen

| | Geförderte Mietwohnungen | | Tilgungsdarlehen | | Darlehensdurchschnitt je Wohnung |
|-----------------|--------------------------|--------------|------------------|--------------|----------------------------------|
| | Zahl | % | EUR | % | EUR |
| München | – | – | – | – | – |
| Nürnberg | – | – | – | – | – |
| Augsburg | – | – | – | – | – |
| Würzburg | – | – | – | – | – |
| Oberbayern | – | – | – | – | – |
| Niederbayern | – | – | – | – | – |
| Oberpfalz | – | – | – | – | – |
| Oberfranken | 40 | 54,1 | 609.600 | 59,3 | 15.240 |
| Mittelfranken | 6 | 8,1 | 45.400 | 4,4 | 7.567 |
| Unterfranken | – | – | – | – | – |
| Schwaben | 28 | 37,8 | 372.400 | 36,3 | 13.300 |
| zusammen | 74 | 100,0 | 1.027.400 | 100,0 | 13.884 |

Bayerisches Modernisierungsprogramm

Gesamtförderung nach Bewilligungsbereichen

| | Darlehen für | | | Anzahl | | | |
|-----------------|--------------------|------------------|--------------------|--------------|--------------|------------|--------------|
| | Wohnungen | Wohnplätze | zusammen | Wohnungen | % | Wohnplätze | % |
| München | 6.460.900 | – | 6.460.900 | 753 | 12,7 | – | – |
| Nürnberg | 11.168.000 | – | 11.168.000 | 632 | 10,6 | – | – |
| Augsburg | 24.138.100 | – | 24.138.100 | 743 | 12,5 | – | – |
| Oberbayern | 28.583.300 | – | 28.583.300 | 850 | 14,3 | – | – |
| Niederbayern | 12.509.800 | 490.800 | 13.000.600 | 307 | 5,2 | 82 | 43,6 |
| Oberpfalz | 11.944.700 | – | 11.944.700 | 392 | 6,6 | – | – |
| Oberfranken | 8.208.500 | – | 8.208.500 | 285 | 4,8 | – | – |
| Mittelfranken | 14.450.600 | 5.615.300 | 20.065.900 | 579 | 9,7 | 106 | 56,4 |
| Unterfranken | 14.408.800 | – | 14.408.800 | 582 | 9,8 | – | – |
| Schwaben | 27.137.400 | – | 27.137.400 | 824 | 13,8 | – | – |
| zusammen | 159.010.100 | 6.106.100 | 165.116.200 | 5.947 | 100,0 | 188 | 100,0 |

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 | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – |
| Augsburg | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – |
| Oberbayern | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – |
| Niederbayern | 87 | 5.906.774 | 67.894 | – | – | – | – | – | – | – |
| Oberpfalz | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – |
| Oberfranken | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – |
| Mittelfranken | 22 | 1.110.000 | 50.455 | – | – | – | – | – | – | – |
| Unterfranken | 41 | 2.348.458 | 57.279 | – | – | 24 | 519.558 | 21.648 | 1.039.115 | 43.296 |
| Schwaben | 45 | 1.932.700 | 42.949 | – | – | 24 | 490.646 | 20.444 | 981.292 | 40.887 |
| zusammen | 195 | 11.297.932 | 57.938 | – | – | 48 | 1.010.204 | 21.046 | 2.020.407 | 42.092 |
| Nach- und Rest- bewilligungen | | | | | | | 13.308 | | 26.617 | |
| | | | | | | | 1.023.512 | | 2.047.024 | |

Daneben wurden in Mittelfranken 25 Förderstättenplätze nur mit Zuschüssen in Höhe von EUR 536.925 gefördert.

Gesamtkosten und Heimplatzgrößen nach Bewilligungsbereichen

| | Heimplätze Neubau | | | | Heimplätze Umbau | Gesamtkosten Umbau | | | durch- schnittl. Heimplatz- größe |
|-----------------|-------------------|---------------------|-----------------------------------|--|---------------------|--------------------|-----------------------------------|--|--|
| | Zahl | Gesamtkosten Neubau | | durch- schnittl. Heimplatz- größe | | je Heim- platz | | durch- schnittl. Heimplatz- größe | |
| | | 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 | – | – | – | – | – | – | – | – | |
| Augsburg | – | – | – | – | – | – | – | – | |
| Oberbayern | – | – | – | – | – | – | – | – | |
| Niederbayern | 87 | 109.465 | 2.478 | 44 | – | – | – | – | |
| Oberpfalz | – | – | – | – | – | – | – | – | |
| Oberfranken | – | – | – | – | – | – | – | – | |
| Mittelfranken | – | – | – | – | 22 | 72.182 | 1.757 | 41 | |
| Unterfranken | 56 | 138.966 | 2.267 | 61 | 9 | 87.940 | 1.889 | 47 | |
| Schwaben | 24 | 103.125 | 2.034 | 51 | 45 | 71.582 | 1.534 | 47 | |
| zusammen | 167 | 118.447 | 2.329 | 51 | 76 | 73.693 | 1.636 | 45 | |

Städtebauförderung

Zuschüsse in der Bund-Länder-Städtebauförderung

| Bewilligungsbereich | Zuschüsse | |
|-----------------------------|-----------|-------------------|
| | Anzahl | Betrag in EUR |
| Oberbayern | 13 | 404.502,74 |
| Niederbayern | – | – |
| Oberpfalz | 2 | 212.400,00 |
| Oberfranken | – | – |
| Mittelfranken | 2 | 182.588,86 |
| Unterfranken (mit Würzburg) | 2 | 25.084,74 |
| Schwaben | – | – |
| zusammen | 19 | 824.576,34 |
| darunter die LHS-München | 9 | 309.844,74 |
| darunter die Stadt Nürnberg | 1 | 142.342,53 |
| darunter die Stadt Augsburg | – | – |

Zuschüsse in der Bayerische Städtebauförderung

| Bewilligungsbereich | Zuschüsse | |
|-----------------------------|-----------|-------------------|
| | Anzahl | Betrag in EUR |
| Oberbayern | 12 | 902.020,84 |
| Niederbayern | – | – |
| Oberpfalz | 3 | 31.661,00 |
| Oberfranken | – | – |
| Mittelfranken | 4 | 49.978,50 |
| Unterfranken (mit Würzburg) | – | – |
| Schwaben | – | – |
| zusammen | 19 | 983.660,34 |

Förderung von Wohnraum für Studierende

Gesamtförderung mit Darlehen

| | Studentenwohnplätze | Landesmittel |
|---------------------------------|---------------------|-------------------|
| | Zahl der Heimplätze | EUR |
| München, W.-Graf-Straße 15 | 205 | 3.741.000 Umbau |
| Erlangen, Henkestraße 38 und 40 | – | 132.900 Neubau |
| Nürnberg, Rothenburger Straße | 87 | 2.230.000 Neubau |
| München, H.-Groh-Straße 17 | 59 | 2.050.000 Neubau |
| München, Connollystraße 3 | 1.052 | 24.722.000 Neubau |
| zusammen | 1.403 | 32.875.900 |

Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

Bewilligungsbetrag und Gesamtkosten nach Regierungsbezirken

| Regierungsbezirk | Neubau | | | Zweiterwerb | | |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------|----------------------|-----------------------|--------------|
| | Bew.-Betrag | Gesamtkosten | WE | Bew.-Betrag | Gesamtkosten | WE |
| Oberbayern (inkl. München) | 38.972.000,00 | 151.335.619,50 | 496 | 25.366.900,00 | 95.609.381,00 | 393 |
| Niederbayern | 10.579.700,00 | 39.910.919,00 | 151 | 5.947.600,00 | 23.855.735,00 | 136 |
| Oberpfalz | 10.772.100,00 | 38.208.938,00 | 154 | 5.850.400,00 | 20.995.782,00 | 124 |
| Oberfranken | 9.410.800,00 | 36.835.605,00 | 140 | 5.981.000,00 | 23.413.654,00 | 138 |
| Mittelfranken (inkl. Nürnberg) | 17.392.700,00 | 71.925.398,00 | 262 | 12.899.000,00 | 49.971.742,00 | 260 |
| Unterfranken | 11.628.200,00 | 47.530.595,98 | 177 | 8.255.400,00 | 34.162.042,00 | 191 |
| Schwaben (inkl. Augsburg) | 20.882.500,00 | 81.486.170,00 | 281 | 21.006.200,00 | 77.889.855,00 | 390 |
| | 119.638.000,00 | 467.233.245,48 | 1.661 | 85.306.500,00 | 325.898.191,00 | 1.632 |

Neubau und Erwerb nach Gebietskategorie

| | Neubau | | Zweiterwerb | |
|--------------------|--------------------|--------------|-------------------|--------------|
| | EUR | WE | EUR | WE |
| Gebietskategorie 1 | 15.828.400 | 210 | 6.453.500 | 96 |
| Gebietskategorie 2 | 35.379.200 | 489 | 31.476.900 | 602 |
| Gebietskategorie 3 | 33.367.200 | 460 | 28.301.100 | 541 |
| Gebietskategorie 4 | 35.063.200 | 502 | 19.075.000 | 393 |
| | 119.638.000 | 1.661 | 85.306.500 | 1.632 |

Einkommengrenzen bei der Förderung von selbst genutzten 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 | 19.000 | 28.060 |
| 2-Personen-Haushalt | 18.000 | 26.600 | 23.400 | 34.300 | 29.000 | 42.340 |
| Zuzüglich für jede weitere Person | 4.100 | 5.860 | 5.330 | 7.610 | 6.500 | 9.280 |
| Für jedes Kind zuzüglich | 630 | 900 | 820 | 1.170 | 1.000 | 1.420 |

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

Verwaltete Darlehen und Zuschüsse

| | Stand 31.12. 2007 | | Stand 31.12. 2006 | |
|--|-------------------|-------------------------|-------------------|-------------------------|
| | Stck. | Darl.-Reste Mio. EUR | Stck. | Darl.-Reste Mio. EUR |
| A. Eigengeschäft | | | | |
| 1. Aus dem Gewinnanteil des Freistaates Bayern verbilligte Darlehen | 19.683 | 585,0 | 20.542 | 565,2 |
| 2. Durch Zinszuschüsse des Freistaates Bayern verbilligte Darlehen | | | | |
| 2.1 für den landwirtschaftlichen Wohnungsbau | 2.246 | 31,2 | 2.608 | 40,0 |
| 2.2 im Bayer. Modernisierungsprogramm | 3.691 | 494,0 | 3.750 | 509,3 |
| 2.3 Gemeinsam verbilligte Darlehen | 728 | 25,2 | – | – |
| 3. Aus Mitteln der BayernLabo verbilligte Darlehen | | | | |
| 3.1 im Ergänzungsprogramm zur Schaffung von Eigenwohnraum | 8.151 | 303,0 | 8.941 | 339,0 |
| 3.2 Neuschaffung, Erwerb und Modernisierung vorhandenen Wohnraumes (Refinanzierung durch die KfW Förderbank) | 33.664 | 2.131,6 | 31.196 | 1.881,3 |
| 3.3 zur Umschuldung von Förderdarlehen (Bestandssicherung) | 7.510 | 197,4 | 7.157 | 200,3 |
| 4. Zweckvermögen | 36.841 | 2.249,1 | 37.578 | 2.239,3 |
| 5. Darlehen an den Freistaat Bayern | | | | |
| 5.1 Darlehen zur Wohnungsbauförderung gemäß Treuhandvertrag | 66 | 108,8 | 167 | 120,3 |
| 5.2 Schuldscheindarlehen Freistaat Bayern | 88 | 1.312,8 | 24 | 655,8 |
| 6. Abgeschlossene Kreditaktionen | 2.840 | 34,7 | 4.192 | 44,5 |
| 7. Thüringen | | | | |
| verbilligte Darlehen | 3.054 | 142,0 | 6.282 | 447,5 |
| unverbilligte Darlehen | 7.130 | 613,7 | 5.876 | 435,1 |
| 8. Kommunaldarlehen | 193 | 643,4 | 40 | 148,0 |
| insgesamt A | 125.885 | 8.871,9 | 128.353 | 7.625,6 |

| | Stand 31.12. 2007 | | Stand 31.12. 2006 | |
|--|-------------------|-------------------------|-------------------|-------------------------|
| | Stck. | Darl.-Reste Mio. EUR | Stck. | Darl.-Reste Mio. EUR |
| B. Treuhandgeschäft | | | | |
| 1. Öffentliche Baudarlehen (1. Förderungsweg) | 20.845 | 1.868,0 | 22.082 | 1.868,0 |
| 2. Aufwendungsdarlehen (2. Förderungsweg) | 36.897 | 743,5 | 41.048 | 832,3 |
| 3. Baudarlehen (3. Förderungsweg) | 50.002 | 2.501,1 | 48.608 | 2.410,6 |
| 4. Wohnungsfürsorgedarlehen des Freistaates Bayern | 5.864 | 610,2 | 6.188 | 621,2 |
| 5. Einmalige und laufende Zuschüsse, insbesondere Aufwendungszuschüsse | 3.513 | – | 4.192 | – |
| 6. Treuhanddarlehen Thüringen | 11.722 | 766,4 | 14.625 | 882,5 |
| 7. Einmalige und laufende Zuschüsse Thüringen | 754 | – | 1.183 | – |
| 8. Aufbaudarlehen für den Wohnungsbau | 241 | 0,7 | 275 | 0,9 |
| 9. Darlehen für den Bergarbeiter- wohnungsbau | 51 | 5,8 | 52 | 6,0 |
| 10. Darlehen und Vorauszahlungen in der Städtebauförderung | 6.169 | 414,9 | 7.490 | 520,1 |
| 11. Sonstige Darlehen | 8 | 5,5 | 8 | 5,5 |
| insgesamt B | 136.066 | 6.916,1 | 145.751 | 7.147,1 |
| insgesamt A + B | 261.951 | 15.788,0 | 274.104 | 14.772,7 |

Darlehenszusagen der BayernLabo

| | 2007 | | 2006 | |
|--|-------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------------|
| | 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 | 40 | 7.527.500 | 417 | 33.498.000 |
| Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm – Zweiterwerb | 48 | 5.544.900 | 236 | 14.260.400 |
| 1.2 Sportstättenförderprogramm | – | – | 8 | 1.840.200 |
| 1.3 Förderschulenprogramm | 2 | 1.272.000 | 29 | 47.668.000 |
| 1.4 Hochwassergeschädigtenprogramm | 114 | 1.885.000 | – | – |
| | 204 | 16.229.400 | 690 | 97.266.600 |
| 2. Aus dem Gewinnanteil des Freistaates Bayern und aus eigenen Mitteln verbilligte Darlehen | | | | |
| 2.1 Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm – Neubau | 369 | 29.390.700 | – | – |
| Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm – Zweiterwerb | 363 | 21.411.700 | – | – |
| | 732 | 50.802.400 | – | – |
| 3. Aus eigenen Mitteln verbilligte Darlehen | | | | |
| 3.1 Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm – Neubau | 1.252 | 82.719.800 | 1.988 | 146.566.800 |
| Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm – Zweiterwerb | 1.221 | 58.349.900 | 1.060 | 56.046.700 |
| 3.2 Umschuldung von Förderdarlehen (Bestandsicherung) | 806 | 16.566.419 | 1.231 | 25.670.876 |
| 3.3 Bayerisches Modernisierungsprogramm | 252 | 165.116.200 ²⁾ | 244 | 121.482.350 ²⁾ |
| | 3.531 | 322.752.319 | 4.523 | 349.766.726 |
| 4. Darlehen an den Freistaat Bayern | 20 | 668.400.000 | 6 | 398.600.000 |
| 5. Kommunaldarlehen | 153 | 530.773.812 | 40 | 161.993.014 |
| insgesamt A | 4.640 | 1.588.957.931 | 5.259 | 1.007.626.340 |
| B. TREUHANDGESCHÄFT | | | | |
| 1. Bayerisches Wohnungsbauprogramm – leistungsfreie Darlehen | | | | |
| 1.1 Neubau | 4 | 7.701.532 | 42 | 14.613.325 |
| 1.2 Umbau | 4 | 3.596.400 | 17 | 5.013.776 |
| 1.3 Modernisierung (Erwerb von Belegungsrechten) | – | – | 3 | 196.700 |
| 1.4 Darlehen für bauliche Anpassung für Kranke und Behinderte | 456 | 2.053.557 | 461 | 2.020.650 |
| | 464 | 13.351.489 | 523 | 21.844.451 |
| 2. Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Tilgungsdarlehen | | | | |
| 2.1 Neubau | 1.213 | 43.526.612 ⁴⁾ | 1.324 | 45.578.566 ⁴⁾ |
| 2.2 Umbau | – | – | 1 | 93.333 ⁴⁾ |
| 2.3 Erwerb vorhandener Wohnungen | 1.234 | 41.677.600 | 665 | 20.450.500 |
| 2.4 Modernisierung (Erwerb von Belegungsrechten) | 7 | 1.027.400 | 7 | 1.091.200 |
| 2.5 Einkommensorientierte Förderung – Neubau | 42 | 86.929.000 | 41 | 86.734.000 |
| 2.6 Einkommensorientierte Förderung – Umbau | 8 | 9.053.700 | 15 | 7.857.300 |
| 2.7 Vermeidung von Zwangsversteigerungen | 1 | 26.000 | – | – |
| | 2.505 | 182.240.312 | 2.053 | 161.804.899 |
| 3. Darlehen und Vorauszahlungen zur Städtebauförderung | – | – | – | 52 |
| 4. Wohnungsfürsorgedarlehen | | | | |
| 4.1 Neubau und Erwerb | 1 | 7.650.000 | 1 | 5.078.800 |
| 5. Darlehen zum Bau von Studentenwohnheimen | 4 | 32.875.900 | 11 | 12.254.700 |
| insgesamt B | 2.974 | 236.117.701 | 2.588 | 200.982.902 |
| insgesamt A + B | 7.614 | 1.825.075.632 | 7.847 | 1.208.609.242 |

Mit Darlehen und Zuschüssen geförderte Wohnungen und Heimplätze

| 2007 | | | | 2006 | | | |
|---------------------|-------------------------|--------------------|-------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|
| Eigen- heime | Eigentums- wohnungen | Miet- wohnungen | Heim- plätze | Eigen- heime | Eigentums- wohnungen | Miet- wohnungen | Heim- plätze |
| 34 | 6 | – | – | 379 | 38 | – | – |
| 38 | 10 | – | – | 194 | 42 | – | – |
| – | – | – | – | – | – | – | – |
| – | – | – | – | – | – | – | – |
| 98 | 5 | 23 | – | – | – | – | – |
| 170 | 21 | 23 | – | 573 | 80 | – | – |
| 346 | 23 | – | – | – | – | – | – |
| 307 | 56 | – | – | – | – | – | – |
| 653 | 79 | – | – | – | – | – | – |
| 1.051 ¹⁾ | 201 ¹⁾ | – | – | 1.807 ¹⁾ | 181 ¹⁾ | – | – |
| 964 ¹⁾ | 257 ¹⁾ | – | – | 817 ¹⁾ | 243 ¹⁾ | – | – |
| – | – | – | – | – | – | – | – |
| – | – | 5.947 | 188 | – | – | 5.303 | – |
| 2.015 | 458 | 5.947 | 188 | 2.624 | 424 | 5.303 | – |
| – | – | – | – | – | – | – | – |
| – | – | – | – | – | – | – | – |
| 2.838 | 558 | 5.970 | 188 | 3.197 | 504 | 5.303 | – |
| – | – | – | 144 ³⁾ | – | – | – | 1.474 ³⁾ |
| – | – | – | 76 ³⁾ | – | – | – | 450 ³⁾ |
| – | – | – | – | – | – | – | 30 |
| 390 | 6 | 60 | – | 392 | 7 | 62 | – |
| 390 | 6 | 60 | 220 | 392 | 7 | 62 | 1.954 |
| 1.014 | 200 | – | 48 | 1.189 | 134 | – | 36 |
| – | – | – | – | – | – | – | 15 |
| 954 | 281 | – | – | 511 | 154 | – | – |
| – | – | 74 | – | – | – | 77 | – |
| – | – | 1.054 | – | – | – | 1.316 | – |
| – | – | 247 | – | – | – | 205 | – |
| 1 | – | – | – | – | – | – | – |
| 1.969 | 481 | 1.375 | 48 | 1.700 | 288 | 1.598 | 51 |
| – | – | – | – | – | – | – | – |
| – | – | 236 | – | – | – | 127 | – |
| – | – | – | 1.403 | – | – | – | 755 |
| 2.359 | 487 | 1.671 | 1.671 | 2.092 | 295 | 1.787 | 2.760 |

¹⁾ Davon wurden 1.092 (1.160) Wohnungen (Neubau) und 1.075 (565) Wohnungen (Zweiterwerb) zusätzlich im Treuhandgeschäft gefördert.

²⁾ Hiervon entfallen EUR 6.106.100,– (EUR –,–) auf die Modernisierung von Altenpflegeeinrichtungen.

³⁾ Einschließlich der 25 (–) nur mit Zuschüssen in Höhe von EUR 536.925,– (EUR –,–) geförderten Förderstättenplätze. Für die kombinierte Förderung wurden darüber hinaus Baukostenzuschüsse in Höhe von EUR 2.047.024,– (EUR 2.267.349,25) eingesetzt.

⁴⁾ Davon EUR 1.023.512,– (EUR 1.124.999,–) für Heimplätze.

Bildnachweis

Bilder von der Obersten Baubehörde
im Bayerischen Staatsministerium des Innern:

| | |
|------------------------------------|------------------|
| Oberste Baubehörde, München | Seite 9 |
| Franz Dirtheuer, München | Seite 14, 27 |
| Bert Reiszky, Deggendorf | Seite 15 |
| Büning+Kerschbaum, München | Seite 16, 17 |
| Straub+Tacke, München | Seite 18 |
| Florian Holzherr | Seite 20, 25, 26 |
| Wilma Scholly | Seite 20, 21 |
| 03 München Architekten, München | Seite 21 |
| Ebe+Ebe, München | Seite 23 |

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

Der Förderbericht wurde auf
FSC-zertifiziertem 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 2008

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

