



2011

Fördern und finanzieren
Programme und Ergebnisse

 **Bayern Labo**

Auf einen Blick

Die BayernLabo

... entstand 1884 als Bayerische Landeskultur-Rentenanstalt und wurde 1949 in Bayerische Landesbodenkreditanstalt umbenannt.

... ist eine organisatorisch und wirtschaftlich selbstständige, rechtlich unselbstständige Anstalt des öffentlichen Rechts innerhalb der BayernLB.

... hat als Organ der staatlichen Wohnungspolitik den gesetzlichen Auftrag zur Wohnraum- und Städtebauförderung in Bayern.

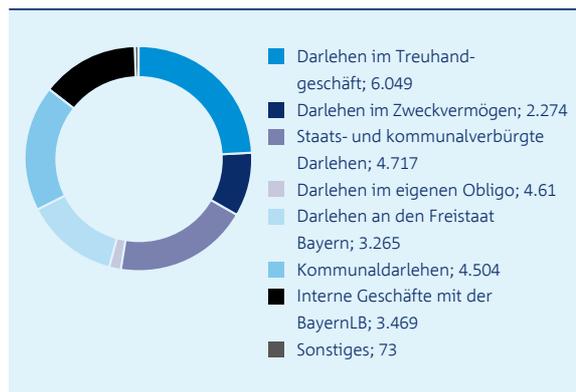
... betreibt als Kommunalbank des Freistaats Bayern das bayerische Kommunalkreditgeschäft.

... refinanziert sich am Kapitalmarkt über Privatplatzierungen und gehört seit Oktober 2007 zum exklusiven Kreis der Emittenten staatlich garantierter Benchmarkanleihen.

Schlüsselzahlen

	31.12.2011	31.12.2010
Bilanzsumme	23,44 Mrd. EUR	21,65 Mrd. EUR
Eigenmittel	2,37 Mrd. EUR	2,27 Mrd. EUR
Darlehenszusagen	2,37 Mrd. EUR	1,91 Mrd. EUR
Geförderte Wohnungen und Heimplätze		
• im Eigengeschäft	5.401	5.967
• im Treuhandgeschäft	5.182	6.306
Mitarbeiter		
• Kopfbzahl	235	234
• Beschäftigungsgrad	213	212

Kreditportfolio in Mio. EUR



Stand 31.12.2011

Unsere Geschäftsstruktur

Treuhandgeschäft

Förderprogramme, die aus Haushaltsmitteln des Freistaats Bayern finanziert werden:

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

Eigengeschäft

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

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

Kommunalgeschäft

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

Förderkreditprogramme in Zusammenarbeit mit der KfW:

- Im Investkredit Kommunal Bayern – die Finanzierung kommunaler Infrastrukturmaßnahmen
- Im Energiekredit Kommunal Bayern – die Finanzierung der energetischen Sanierung aller Gebäude (Nichtwohngebäude) der kommunalen und sozialen Infrastruktur, die vor dem 01.01.1995 errichtet wurden.

Sonderprogramme

werden bei Bedarf aufgelegt, wie z. B.:

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

Die Förderprogramme 2011 des Freistaats Bayern und der B

	Konditionen	Mittelherkunft
Bayerisches Wohnungsbauprogramm		
Förderung von Mietwohnraum	Förderung durch ein auf die Dauer von 15 bzw. 25 Jahren mit 0,5 % verzinsliches objektabhängiges Darlehen und ein mit 5,75 % verzinsliches belegungsabhängiges Darlehen, mit dessen Zinsen die Zusatzförderung an die Mieter zur Mietverbilligung finanziert wird. Die Tilgung beträgt – beim belegungsabhängigen Darlehen nach zehn Freijahren – 1 % zzgl. ersparter Zinsen.	Freistaat Bayern
Förderung von Eigenwohnraum	Förderung mit auf die Dauer von 15 Jahren mit 0,5 % verzinslichen Darlehen. Die Tilgung beträgt 1 % zzgl. ersparter Zinsen. Hinzu kommen für jedes zum Haushalt rechnende Kind 1.500 EUR Finanzierungszuschuss.	Freistaat Bayern
Bayerisches Modernisierungsprogramm		
Förderung von Mietwohnraum und Pflegeplätzen in stationären Altenpflegeeinrichtungen	Förderung mit zinsverbilligten Darlehen. Der günstige KfW-Zinssatz wird dabei durch Mittel der BayernLabo weiter gesenkt. Die Tilgung beträgt 1,5 % zzgl. ersparter Zinsen.	Zinsgünstige Refinanzierung durch die KfW und weitere Zinsverbilligung durch die BayernLabo
Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm		
Förderung von Eigenwohnraum	Förderung mit zinsverbilligten Nachrangdarlehen. Der günstige KfW-Zinssatz wird dabei durch Mittel des Freistaats Bayern und der BayernLabo weiter gesenkt. Die Tilgung beträgt 1 % zzgl. ersparter Zinsen.	Zinsgünstige Refinanzierung durch die KfW und weitere Zinsverbilligung durch die BayernLabo und den Freistaat Bayern
Förderung von Heimen für Menschen mit Behinderung		
Förderung von Heimplätzen	Förderung sowohl über leistungsfreie Darlehen und Zuschüsse als auch über Tilgungsdarlehen mit individuell festgelegten Bedingungen.	Freistaat Bayern
Investkredit Kommunal Bayern		
Förderung von kommunalen Infrastrukturmaßnahmen	Förderung mit zinsverbilligten Darlehen. Der günstige KfW-Zinssatz wird dabei durch Mittel der BayernLabo um 0,10 % gesenkt.	Zinsverbilligung durch die BayernLabo und Refinanzierung mit Unterstützung der KfW
Energiekredit Kommunal Bayern		
Förderung der energetischen Sanierung von Gebäuden (Nichtwohngebäude) der kommunalen und sozialen Infrastruktur	Förderung mit zinsverbilligten Darlehen. Der günstige KfW-Zinssatz wird dabei durch Mittel der BayernLabo weiter gesenkt.	Zinsverbilligung durch die BayernLabo und Refinanzierung mit Unterstützung der KfW
Sonstige Fördermaßnahmen		
Im Berichtsjahr wurden ebenfalls Wohnraum für Studierende und Staatsbedienstete sowie die bauliche Anpassung für Menschen mit Behinderung und der Ersatzneubau einer stationären Altenpflegeeinrichtung gefördert.		

1) Zum Beispiel konnte bei einem jungen Ehepaar mit einem Kind das Bruttojahreseinkommen aus einem Arbeitsverhältnis bis zu etwa 59.800 EUR betragen, um unter die Einkommensgrenze Artikel 11 BayWoFG zu fallen. Die Einzelfälle wurden nach der sozialen Dringlichkeit ausgewählt.

BayernLabo im Überblick

Zielgruppe	Weitere Informationen
Wohnungsgesellschaften, Kommunen und sonstige Investoren	Seite 23 f.
Bauherren oder Erwerber innerhalb der gesetzlichen Einkommensgrenzen ¹⁾ (s. Tabelle auf Seite 113)	Seite 40 f.
Wohnungsgesellschaften, Heimträger, Kommunen und sonstige Investoren	Seite 25 f.
Bauherren oder Erwerber innerhalb der gesetzlichen Einkommensgrenzen ¹⁾ (s. Tabelle auf Seite 113)	Seite 41 f.
Heimträger	Seite 44 f.
Bayerische kommunale Gebietskörperschaften und kommunale Zweckverbände sowie Schulverbände	Seite 65 f.
Bayerische kommunale Gebietskörperschaften und kommunale Zweckverbände sowie Schulverbände	Seite 67 f.
	Seite 48 f.

Programmübersicht

Der aktuelle Überblick über

- Programme
- Zinssätze
- Antragstellung

kann eingesehen bzw. erfragt werden

- im Internet unter der Adresse www.bayernlabo.de

im Bereich Wohnraumförderung

- für Eigenwohnraumförderung bei der Bewilligungsstelle der Wohnraumförderung des Landratsamts bzw. der kreisfreien Stadt (ausschlaggebend ist die Lage des Förderobjekts)
- für Mietwohnraumförderung bei der jeweiligen Regierung bzw. der Landeshauptstadt München sowie den Städten Nürnberg und Augsburg
- bei der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, Franz-Josef-Strauß-Ring 4, 80539 München (www.wohnen.bayern.de)

im Bereich Staats- und Kommunalkredit

- unter der Kommunalkredit-Hotline
Tel.: 089/2171-22004

Alle Darlehen für die Wohnraumförderung (s. o.) sind **vor** Baubeginn oder Kauf bei der örtlich zuständigen Bewilligungsstelle zu beantragen. Mit der Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn der Bewilligungsbescheid erteilt wurde oder eine schriftliche Zusage der Bewilligungsstelle über den vorzeitigen Maßnahmenbeginn oder Vertragsabschluss vorliegt. Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch.

**Bericht über das
Geschäftsjahr**

2011

Vorwort



Ein Dach über dem Kopf zählt seit jeher zu den Grundbedürfnissen der Menschen. Angemessener und bezahlbarer Wohnraum für einkommensschwächere Haushalte ist die Aufgabe der Wohnraumförderung. Die Bayerische Landesbodenkreditanstalt (BayernLabo) als Organ der staatlichen Wohnungspolitik unterstützt den Freistaat Bayern bei dieser Aufgabe. Im Zuge der positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, der sehr günstigen Förderzinsen und dank des Engagements der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter konnte die BayernLabo ihren Auftrag in der Wohnraumförderung sowie in der Staatskredit- und Kommunalkreditfinanzierung weiterhin auf hohem Niveau erfüllen. Die Öffentlichkeitsarbeit mit zahlreichen Kontakten zu den staatlichen und kommunalen Bewilligungsstellen, zu den bayerischen Kommunen und den kommunalen Spitzenverbänden, die Präsenz auf Messen und Foren sowie spezielle Förderproduktschulungen bei Finanzinstituten haben ihren Anteil zum Erfolg beigetragen.

Das gesamte Zusagevolumen erhöhte sich auf 2.371,3 Mio. EUR, wobei die Wohnraumförderung mit insgesamt 574,6 Mio. EUR weiterhin eine der Hauptsäulen darstellt. Im Treuhandgeschäft wurden 200 Mio. EUR zugesagt. Im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm als dem wichtigsten Eigenmittelprogramm wurden 185,6 Mio. EUR, im Bayerischen Modernisierungsprogramm 123,7 Mio. EUR und als Darlehen im eigenen Obligo 58,1 Mio. EUR zugesagt. Dem Auftrag des Freistaats Bayern entsprechend wurden 7.791 Wohnungen und 1.147 Heimplätze gefördert.

Im Staats- und Kommunalkreditgeschäft als der zweiten Hauptsäule stieg das Zusagevolumen auf beachtliche 1.796,7 Mio. EUR. Davon entfielen 750 Mio. EUR auf Schuldscheingeschäfte mit dem Freistaat Bayern und 1.046,7 Mio. EUR auf das Kommunalkreditgeschäft Bayern.

Die BayernLabo profitiert nach einer Entscheidung der EU-Kommission als rechtlich unselbstständige, aber wirtschaftlich selbstständige Anstalt innerhalb der BayernLB weiterhin von der staatlichen Gewährträgerhaftung: Der Freistaat Bayern haftet für alle von der BayernLabo aufgenommenen Verbindlichkeiten unbedingt, unbefristet und unwiderruflich. Aufgrund dieses abgeleiteten „AAA“-Ratings kann die BayernLabo auf eine breite Refinanzierungsbasis zurückgreifen, die wiederum dem Kunden zugutekommt. Das Refinanzierungsvolumen der BayernLabo am Kapitalmarkt und aus Globaldarlehen der KfW sowie der Rentenbank umfasste 2011 insgesamt 2.646 Mio. EUR.

Die Versorgung der Bevölkerung in Bayern mit preiswertem Wohnraum und die flächendeckende Unterstützung der bayerischen Kommunen bei der Finanzierung ihrer öffentlichen Aufgaben stellen auch 2012 wichtige Themen dar. Wir sind uns aufgrund des erneut bewiesenen Erfolgs sicher, dass die BayernLabo diese Herausforderung meistern wird.



Dr. Edgar Zoller
Stellvertretender Vorsitzender des Vorstands
der Bayerischen Landesbank

Grußwort



Die Bayerische Landesbodenkreditanstalt (BayernLabo) erfüllt aus meiner Sicht vor allem zwei wichtige Aufgaben: Als dem für das Bauwesen zuständigen Minister ist mir die angemessene Versorgung unserer Bevölkerung mit qualitativ gutem und modernem Wohnraum wichtig. Als Kommunalminister liegt mir das kommunale Finanzwesen am Herzen, das von der BayernLabo erfolgreich unterstützt wird.

Die Wohnraumförderung ist ein zentrales Thema in Bayern, um das Angebot an preiswertem Wohnraum zu sichern. Die aktuelle Wohnungsmarktbeobachtung der BayernLabo prognostiziert bis 2029 eine Zunahme der Haushalte um 6 %. Dies führt zu einem Neubaubedarf von über 800.000 Wohnungen, die aufgrund des demografischen Wandels auch in besonderen Wohnformen wie betreutes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen und Altenwohnemeinschaften bereitgestellt werden müssen.

Der Freistaat Bayern wird mit der Wohnraumförderung auch hier einen aktiven Beitrag leisten. Während andere Länder die Wohnraumförderung zurückfahren, hält Bayern sie auf hohem Niveau. Die BayernLabo als Organ der staatlichen Wohnungspolitik unterstützt dabei in enger Zusammenarbeit mit den örtlich zuständigen Bewilligungsstellen den Freistaat in bewährter Weise. 2011 hat der Freistaat den Bau von insgesamt 2.220 Mietwohnungen und Heimplätzen gefördert, damit auch Einkommensschwächere preiswerten Wohnraum finden.

Daneben hat die Wohneigentumsbildung eine große Bedeutung, vor allem im ländlichen Raum. Sie ist speziell für junge Familien ein wichtiger Haltefaktor. 2011 haben der Freistaat und die BayernLabo mit dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm und dem Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum 2.942 Familien beim Neubau oder Kauf von Wohneigentum mit günstigen Darlehen und Zuschüssen geholfen.

Auch die Modernisierung bestehender Wohnungen ist von besonderer Relevanz, weil wir nur so die ausreichende Versorgung mit zeitgemäßem, den heutigen Ansprüchen genügendem Wohnraum sicherstellen können. Wir fördern daher im Interesse der Mieter Unternehmen, die entsprechende Vorhaben in Angriff nehmen, in vielfacher Weise – von der klassischen Modernisierung bis zu spezifisch energieeffizienten Maßnahmen.

Ihren zweiten wichtigen Auftrag nimmt die BayernLabo als Kommunal- und Förderbank des Freistaats Bayern wahr. Mit der BayernLabo haben die bayerischen Kommunen einen starken und verlässlichen Finanzierungspartner bei kommunalen Investitionsvorhaben.

Im Jahr 2011 hat die BayernLabo ihr Förderangebot für Investitionen in die Optimierung des kommunalen Gebäudebestandes deutlich ausgebaut. Mit dem Energiekredit Kommunal Bayern fördert die BayernLabo in Zusammenarbeit mit der KfW zu sehr attraktiven Konditionen die energetische Sanierung von Nichtwohngebäuden der kommunalen und sozialen Infrastruktur, die vor dem 01. Januar 1995 gebaut wurden. Insgesamt konnten im Jahr 2011 energetische Sanierungsmaßnahmen mit zinsgünstigen Krediten in Höhe von rund 70 Mio. EUR unterstützt werden. Bei allem Fokus auf die vermehrte Nutzung erneuerbarer Energiequellen darf man nicht außer Acht lassen: Eine wesentliche Rolle im Rahmen der Energiewende spielt die Optimierung des kommunalen Gebäudebestandes. Denn jede Kilowattstunde Energie, die gar nicht erst erzeugt werden muss, vermindert den Investitionsbedarf in erneuerbare Energiequellen.

Sanierungskosten, die nicht über den Energiekredit Kommunal Bayern abgedeckt werden, können durch das zweite Förderprogramm, den Investkredit Kommunal Bayern, finanziert werden. Damit werden die Zinskonditionen des KfW-Programms Investitionskredit Kommunen um weitere 0,10 % p.a. verbilligt.

Für den weiteren Bedarf kann die BayernLabo die Finanzierung mit ihrem klassischen Kommunalkredit mit langfristigen Zinsbindungen oder variabler Verzinsung abrunden.

Die bayerischen Kommunen können somit auf eine optimale Kombination aus Förderkrediten und Kommunalkrediten aus einer Hand zurückgreifen.



Joachim Herrmann

Bayerischer Staatsminister des Innern
Mitglied des Bayerischen Landtags

Inhalt



Das Förderergebnis 2011
im Überblick

Seite 10



Förderung von Miet-
wohnungen und
Genossenschaftswohnungen

Seite 16



Förderung von Eigenheimen
und selbst genutzten
Eigentumswohnungen

Seite 28



Förderung von Heimen für
Menschen mit Behinderung

Seite 42



Sonstige
Fördermaßnahmen

Seite 46



Ausblick auf das Wohnraum-
fördergeschäft 2012

Seite 50



Das Staats- und
Kommunalkreditgeschäft

Seite 56



Die Refinanzierung
der BayernLabo

Seite 72



Die Verwaltungstätigkeit
der BayernLabo

Seite 76



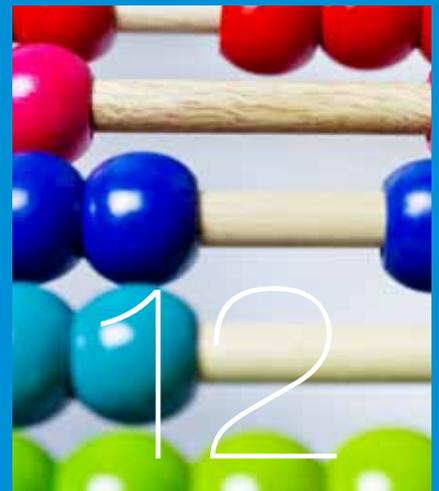
Geschäftspartner in wirtschaftlichen
Schwierigkeiten

Seite 84



Allgemeines zur BayernLabo

Seite 90



Anhang

Seite 96





01

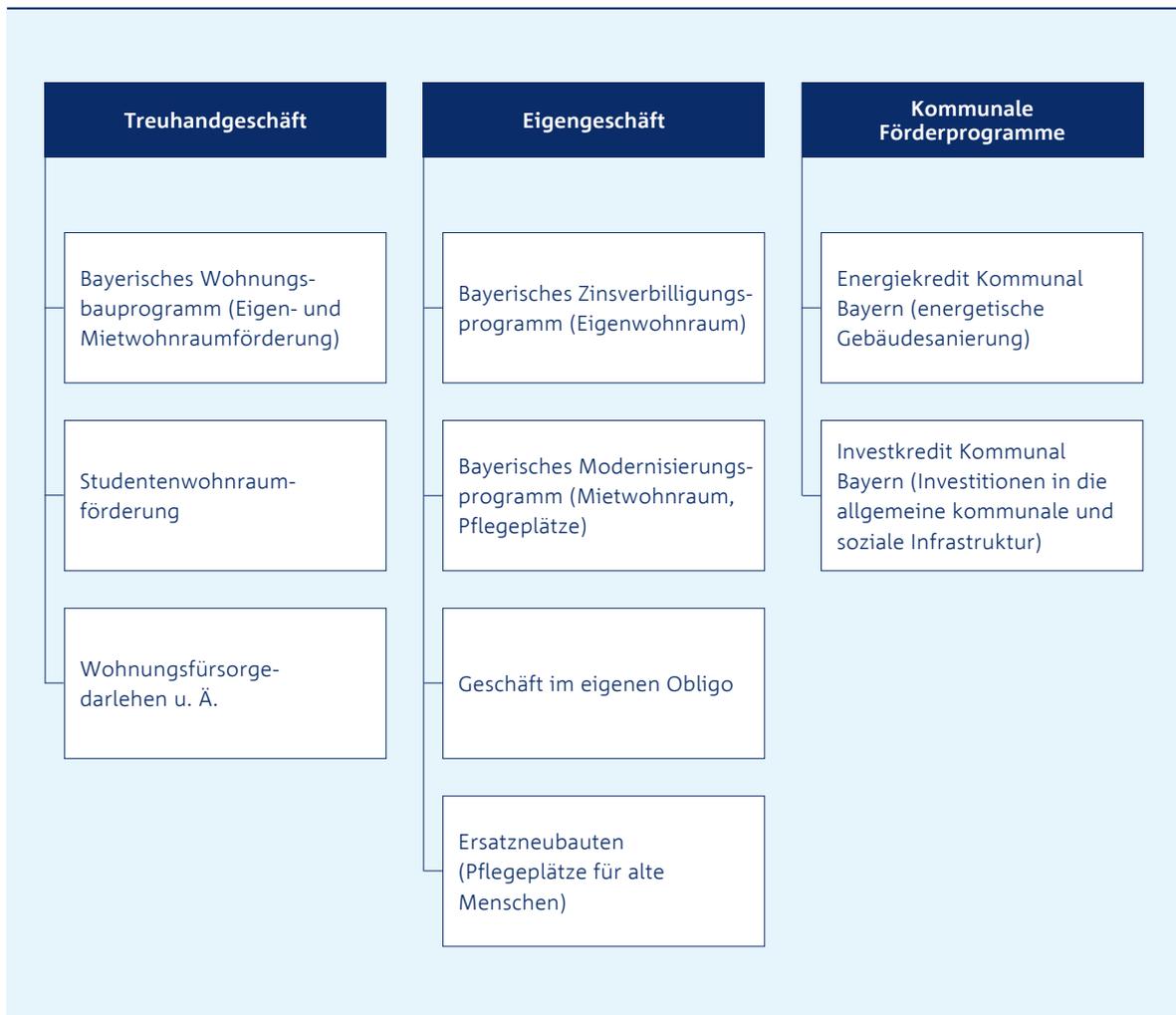
Das Förderergebnis 2011 im Überblick

Wohnraum schaffen, Modernisierung fördern – das ist die zentrale Aufgabe der BayernLabo. Familien können sich mit den staatlich geförderten Finanzierungsangeboten den Traum der eigenen vier Wände verwirklichen. Wohnungsunternehmen und Kommunen werden der Neubau, die Modernisierung und die energetische Sanierung mit attraktiven Kreditkonditionen erleichtert. Die Förderprogramme der BayernLabo stärken den Standort Bayern.

Überblick der Förderprogramme

Das Fördergeschäft der BayernLabo in der **Wohnraumförderung** besteht im Wesentlichen aus der staatlichen Wohnraumförderung (sogenanntes Treuhandgeschäft) sowie aus am Kapitalmarkt refinanzierten und anschließend im Zins verbilligten Darlehen (sogenanntes Eigengeschäft). Seit 2009 unterstützt die BayernLabo in Zusammenarbeit mit der KfW als Kommunal- und Förderbank des Freistaats Bayern **bayerische Kommunen** mit eigenen Förderprogrammen.

Je nach Förderzweck existieren verschiedene Darlehensprogramme:





Förderung von Mietwohnraum:
Modernisierung von Mietwoh-
nungen in der ehemaligen Kaserne
am Stadtpark in Deggendorf.

Entwicklung der Wohnraumförderprogramme

Im Treuhandgeschäft wurden Darlehen über insgesamt 200 Mio. EUR bewilligt, davon entfielen 180,7 Mio. EUR auf das Bayerische Wohnungsbauprogramm, das 2011 in unveränderter Form abgewickelt wurde. Weitere 17 Mio. EUR an Darlehenszusagen entfielen auf die Studentenwohnraumförderung sowie 2,2 Mio. EUR auf Wohnungsfürsorgedarlehen.

Im Bereich der staatlichen Wohnraumförderung (Treuhandgeschäft) konnte damit der Bau von 4.193 Wohnungen und 989 Heimplätzen gefördert werden.

Die BayernLabo leistete 2011 wieder einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von neuem Wohnraum in Bayern.

Im Eigengeschäft, das im Wesentlichen über die KfW refinanziert und mit eigenen sowie mit Mitteln des Freistaats Bayern zusätzlich im Zins verbilligt

wird, konnten insgesamt 326,5 Mio. EUR Darlehen ausgereicht werden. Davon entfielen 185,6 Mio. EUR bzw. 2.727 Wohnungen auf das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm, 123,7 Mio. EUR mit 2.516 Wohnungen bzw. 59 Heimplätzen auf das Bayerische Modernisierungsprogramm und 7,2 Mio. EUR mit 99 Heimplätzen auf die Förderung von Ersatzneubauten in stationären Altenpflegeeinrichtungen. Das Neugeschäft im eigenen Obligo umfasste 10 Mio. EUR.

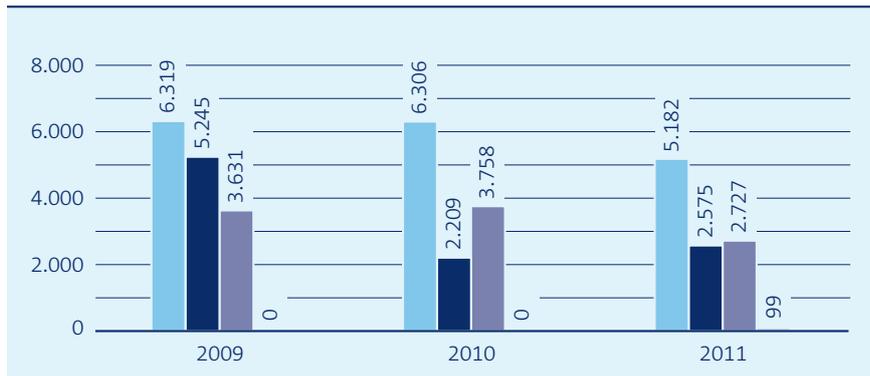
Im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm wurde zum 1. Juli 2011 aufgrund einer Änderung im KfW-Wohneigentumsprogramm der Förderhöchstbetrag von 100.000 EUR auf 75.000 EUR gesenkt. Zwischenzeitlich hat die BayernLabo zur Steigerung der Attraktivität des Programms aus eigenen Mitteln den Förderhöchstbetrag wieder auf 100.000 EUR erhöht.

Im Bayerischen Modernisierungsprogramm gab es aufgrund von Vorgaben durch die KfW verschiedene Änderungen:

Zum 31. August 2010 hatte die KfW die Förderung von Einzelmaßnahmen im Programm „Energieeffizient Sanieren“ vorübergehend eingestellt. Die in diesem Programm vorgesehenen Einzelmaßnahmen konnten ab diesem Zeitpunkt im Programm „Wohnraum Modernisieren“ mit etwas geringerer Zinsverbilligung gefördert werden. Zum 01. März 2011 wurde von der KfW die Förderung hocheffizienter Einzelmaßnahmen im Programm „Energieeffizient Sanieren“ mit hoher Zinssubvention wieder eingeführt.

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

Geförderte Wohnungen und Heimplätze



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

Darlehen in Mio. EUR



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

02

Förderung von Miet- wohnungen und Genossenschaftswohnungen

In vielen bayerischen Städten ist der Wohnraum knapp, die Mieten sind entsprechend hoch. Gerade für die sozial Schwächeren schafft das Probleme. Das Bayerische Wohnungsbauprogramm gibt den Spielraum zu investieren, um modernen wie bezahlbaren Wohnraum für Jung und Alt zu schaffen.





*324 Mietwohnungen sind jetzt
zeitgemäßer Wohnraum.*





Hausham. Ein Ort mitten im schönsten bayerischen Voralpenland zwischen Tegernsee und Schliersee. Also dort, wo jährlich viele Gäste Erholung suchen und Entspannung finden. Doch was macht man nun in dieser Gegend mit über 300 Wohnungen, die in den 70er und 80er Jahren als klassische Siedlung des sozialen Wohnungsbaus errichtet wurden? Die unter energetischen Gesichtspunkten gar nicht mehr in die Zeit passen?

Zu Beginn der Planung stand fest: Die Wohnanlage mit geringer Aufenthaltsqualität im Ortsteil Nagelbach in Hausham sollte für die rund 800 Personen aller Generationen und Nationen, die hier auf ca. 25.000 m² Wohnfläche leben, wieder zu einem schönen, behaglichen und lebenswerten Ort werden. Im Kern ging es um einen Vollwärmeschutz an der Fassade und eine energieeffiziente Heizanlage zum Heizkostensparen, um neue Balkone für mehr Wohnraum und um eine Aufwertung des Freigeländes.



Jede Erdgeschosswohnung hat heute einen Garten, der von der Gemeinschaftsfläche abgegrenzt ist.



Jung wie Alt profitieren von der neuen Wohnqualität in Hausham. Auch Häsin Susi fühlt sich sichtlich wohl.

„Sinnvolle energetische Sanierung findet volle Unterstützung.“

Bernhard Sautter, Geschäftsführer der WBG Hausverwaltungs GmbH, Hausham

Für die Planung und Durchführung war die WBG Hausverwaltungs GmbH mit Sitz in Hausham verantwortlich. Weil man dort die Fördermöglichkeiten durch die BayernLabo kannte, war der Kontakt schnell hergestellt. Aufgrund guter Vorbereitung und einer überzeugenden Präsentation, welche das Bauvorhaben grundsätzlich sowie aus Gesellschafter- und Mietersicht darstellte und realistische Antworten zu Fragen der Mietengestaltung und -entwicklung gab, konnten schnell Gespräche über die konkrete Finanzierung geführt werden. In der Diskussion mit der BayernLabo bildeten Rechenbeispiele über die Höhe der



Die alten Balkone im Erdgeschoss wurden aufgeschüttet und als Terrasse ausgebildet.



In den neu angelegten Gärten gibt es Platz für Spiel und Bewegung.

„Gute Vorbereitung und konstruktive Zusammenarbeit sind neben den formalen Kriterien einer Kreditvergabe essentiell in unserem Fördergeschäft. Dann kommt es für die bayerischen Bürgerinnen und Bürger zu solchen schönen Sanierungen!“

Roland Fraunholz, BayernLabo

Fördermittel, den Einsatz von Eigenkapital sowie die Erträge aus der Wohnungsvermietung nach Modernisierung die Grundlage.

Das Ergebnis lässt sich sehen. Der ohnehin schon günstige KfW-Zins wurde durch die BayernLabo aus dem Bayerischen Modernisierungsprogramm weiter reduziert. Dank der optimalen Zusammenarbeit von Bewilligungsstelle und BayernLabo ließ sich die Zinsbelastung so senken, dass am Ende eine Sanierung auf KfW 70 Standard EnEV 2007 erzielt wurde. Das Finanzierungsvolumen beläuft sich auf ca. 10,5 Mio. EUR, die Gesamtkosten auf ca. 11,5 Mio. EUR. Die Mittel werden nach Baufortschritt ausbezahlt. Die Finanzierungs-

konditionen wurden bei Baubeginn für zehn Jahre festgeschrieben. Nach Ablauf von einem Jahr nach Fertigstellung werden 12,5 % des Darlehens, insgesamt fast 1,0 Mio. EUR, als Sondertilgung erlassen. In der Summe finanziert sich die Maßnahme mit einer Mietsteigerung von ca. 0,70 EUR pro Quadratmeter und Monat.

Die Bauarbeiten dauerten von Ende 2009 bis Anfang 2011. Wer heute durch die Wohnsiedlung geht, bemerkt, mit welcher Liebe die Bewohner ihre Gärten und Balkone herrichten und verschönern. Auch Bürgern, die sich finanziell nicht jeden Wunsch erfüllen können, konnte Dank des Engagements aller Beteiligten ein schöneres und glücklicheres Wohnen ermöglicht werden. Das war das Ziel.



Neue Balkone mit einer Größe von 2,20 m x 4,30 m wurden vor die Fassade gestellt, um Wohnraum zu gewinnen.

Es wurden zusätzliche Erschließungswege für die Gärten geschaffen. Diese bieten außerdem die Möglichkeit, fast alle Wohnungen im Erdgeschoss behindertengerecht mit dem Rollstuhl anzufahren.



Wohnen, wo andere Urlaub machen. Damit das Gesamtbild stimmt, muss auch hier renoviert und saniert werden.

Förderung von Mietwohnungen und Genossenschaftswohnungen

Die Finanzierung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern wurde 2011 wie in den Vorjahren im Bayerischen Wohnungsbauprogramm unterstützt. Darüber hinaus wurden im Rahmen des Bayerischen Modernisierungsprogramms zinsverbilligte Kapitalmarktdarlehen vergeben. Insgesamt wurden 3.591 Mietwohnungen gefördert, die sich wie folgt auf die einzelnen Regionen aufteilen:

Im Jahr 2011 geförderte Mietwohnungen



- Bayerisches Wohnungsbauprogramm
- Bayerisches Modernisierungsprogramm

Die Aufteilung der Programme sieht folgendermaßen aus:

	2011		2010	
	Wohnungen	Mio. EUR	Wohnungen	Mio. EUR
Bayerisches Wohnungsbauprogramm				
Neubau	1.015	95,4	1.483	123,2
Gebäude- und Wohnraumänderung	60	3,7	134	8,2
Bayerisches Modernisierungsprogramm	2.516	120,6	1.131	48,4
	3.591	219,7	2.748	179,8

Bayerisches Wohnungsbauprogramm (Einkommensorientierte Förderung)

Die Förderung von Mietwohnungen besteht aus einer Grundförderung und einer Zusatzförderung.

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

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

Die Grundförderung besteht aus einem objektabhängigen und einem belegungsabhängigen Darlehen.

Das objektabhängige Darlehen wurde im Berichtsjahr mit einem Zinssatz von 0,5 % vergeben und betrug abhängig vom Bewilligungsbereich (Regierungsbezirk oder Landeshauptstadt München sowie die Städte Nürnberg und Augsburg) bei einer 25-jährigen Belegungsbindung bis zu 730 EUR je m² geförderter Wohnfläche.

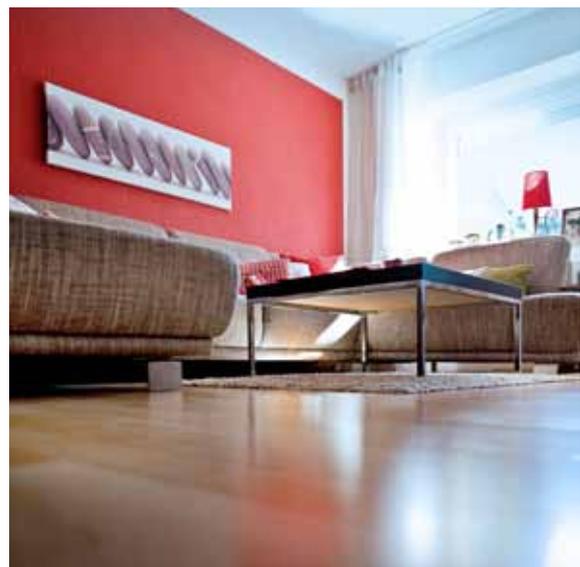
Diese Darlehensbeträge reduzierten sich um 20 % bei einer nur 15-jährigen Belegungsbindung, erhöhten sich jedoch bei besonders förderungswürdigen Wohnungen (z. B. für Rollstuhlfahrer) um bis zu 15 %.

Grundförderung mit objektabhängigen und belegungsabhängigen Darlehen.

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

Im Rahmen des Modellvorhabens „IQ Innerstädtische Wohnquartiere“ wurde im Berichtsjahr für ein Projekt ein Zuschuss in Höhe von 100.000 EUR gewährt. Mit diesem Modellvorhaben sollen innerhalb von fünf Jahren Konzepte umgesetzt werden, die beispielhaft veranschaulichen, wie ein familienfreundlicher innerstädtischer Wohnungsbau in Vernetzung mit dem Quartier gestaltet werden kann.

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



Förderung von Mietwohnraum: Modernisierung und Umbau der Wohnsiedlung Nagel-/Auerbergstraße in Hausham. Im Zuge der Umbauten wurde den Mietern eine Mitgestaltung der Garten- und Grünanlagen sowie der Wohnräume ermöglicht.

1) Die Einkommensstufen sind definiert in Nr. 17.2 der WFB 2008. Ab 2012 gibt es nur noch drei Einkommensstufen, die in Nr. 19.3 der WFB 2012 festgelegt sind.

Das Förderergebnis stellt sich wie folgt dar:

	2011	2010
objektabhängige Darlehen (in Mio. EUR)	56,0	70,2
belegungsabhängige Darlehen (in Mio. EUR)	42,9	61,1
Darlehen insgesamt (in Mio. EUR)	98,9* **)	131,3* **)
geförderte Wohnungen (Anzahl)	1.075*	1.617*

**) davon 3,5 (8,2) Mio. EUR für den Umbau von 60 (134) Wohnungen;*

****) einschließlich 5,3 (6,9) Mio. EUR Nach- und Restbewilligungen*

Bayerisches Modernisierungsprogramm

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

Ziele der Förderung sind

- Erhöhung des Gebrauchswerts von Wohnraum
- Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse
- Anpassung von Wohnraum an die Bedürfnisse älterer Menschen
- Energie- und Wassereinsparung
- CO₂-Minderung infolge einer Modernisierung
- Erhaltung und Wiederherstellung der städtebaulichen Funktion älterer Wohnviertel
- Sicherstellung einer sozialverträglichen Miete
- Bestimmung des berechtigten Personenkreises durch ein allgemeines Belegungsrecht

Mit den am 1. April 2009 geänderten Förderrichtlinien wurde die Förderung von Mietwohnungen mit einer zehnjährigen Belegungsbindung für den Fall der Neuvermietung verknüpft. Danach besteht ein allgemeines Belegungsrecht für Haushalte, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze des Art. 11 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes nicht übersteigt. Bestehende Mietverhältnisse sind davon nicht betroffen.



Förderung von Mietwohnraum:
Neubau der Wohnanlage in der
Kriemhildstraße in Regensburg.
Die Verbesserung der Wohn- und
Lebensbedingungen, durch ein
harmonisches Miteinander von
Jung und Alt sowie die soziale
Verträglichkeit und Sicherheit im
kulturellen Zusammenleben stehen
hier im Mittelpunkt.

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

Die BayernLabo verbilligte im Jahr 2011 die ohnehin schon günstigen Darlehen der KfW in den ersten zehn Jahren um bis zu 1,25 % unter die von der KfW im Hausbankenverfahren zugelassenen Endkreditnehmerzinssätze. Unter bestimmten Voraussetzungen kann darüber hinaus bei Förderung energieeffizienter baulicher Maßnahmen ein Tilgungszuschuss gewährt werden.

Nach zehn Jahren wird der Zins an das Kapitalmarktzinsniveau angepasst.

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

Das Förderergebnis im Bayerischen Modernisierungsprogramm stellt sich wie folgt dar:

	2011		2010	
	Darlehensvolumen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen	Darlehensvolumen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen
Bayerisches Modernisierungsprogramm	120,6	2.516	48,4	1.131

Zusätzlich wurden im Bayerischen Modernisierungsprogramm 59 (1.078) Pflegeplätze in stationären Altenpflegeeinrichtungen mit 3,1 (27,7) Mio. EUR gefördert.

Damit kam es im Berichtsjahr mit 123,7 Mio. EUR zu einem Förderplus von 62 % gegenüber 2010.



03



Förderung von Eigenheimen und selbst genutzten Eigentumswohnungen

Die eigenen vier Wände: der große Traum! Die Wohnraumförderung erleichtert einkommensschwächeren Familien mit zinsgünstigen Darlehen die Finanzierung des eigenen Zuhauses. Dabei gibt es noch eine besonders kinderfreundliche Komponente, weil zu den Darlehen ein 1.500-Euro-Zuschuss je Kind gegeben wird. Und das ist für junge Familien mit vielen Kindern richtig viel Geld.

*Das Unmögliche versuchen. Und am Ende
in den eigenen vier Wänden wohnen.*





Ins Ungewisse aufbrechen, dafür hatte sich Familie Mohebbi aus Afghanistan vor 13 Jahren entschieden. Ruhig und sicher war das Leben in Kabul nie. Doch nach dem sowjetischen Abzug im Frühjahr 1989 und dem endgültigen Zusammenbruch des kommunistischen Regimes drei Jahre später wurden die Zustände unerträglich. Kabul wurde noch gefährlicher. Nacht für Nacht verschwanden Verwandte, Freunde, Nachbarn. Unterdrückung und Gewalt bestimmten das Bild. Die Furcht, der Nächste zu sein, stieg.

Gemeinsam wollten die Mohebbys nach Deutschland auswandern, um in Frieden, Sicherheit und Demokratie zu leben. So kamen sie nach Straubing, integrierten sich und begannen zu arbeiten. Viele Jahre lebten die Mohebbys zu sechst in einer kleinen Wohnung. Der Traum von mehr Platz und einem eigenen Haus wie einst in Kabul wuchs. Eines Tages zeigte Samana, die 16-jährige Tochter, dem Vater ein günstiges Immobilien-Kaufangebot der LBS Straubing. „Vielleicht haben wir Glück“, dachte sich Vater Mohebbi und griff zum Hörer.

In der Tat war es kein alltägliches Objekt, welches Gabriele Lorenz von der LBS Straubing hier zu verkaufen hatte. Für die Familie Mohebbi jedoch die große Chance. Denn jetzt war es Gabriele Lorenz, die zum Hörer griff, und ihre Kollegin und Finanzberaterin Renate Hiendlmeier in der LBS anrief. Die wiederum setzte sich umgehend mit Jutta Apfel



von links: Die zufriedenen Kinder Ahmad (12), Milad (5), Samana (16) und Ali (13).

„Das Teamwork von BayernLabo, LBS und Stadt war das große Plus.“

Jutta Apfel,
Bauordnungsamt der Stadt



Seit gut einem Jahr wohnt die Familie Mohebbi jetzt glücklich im eigenen Heim in Straubing.

vom Bauordnungsamt der Stadt Straubing in Verbindung, die dort für die Wohnungsbauförderung zuständig war, und schilderte ihr die grundsätzliche wie die finanzielle Situation der Mohebbys. Nach ein bisschen Rechnen, Überlegen und Reden waren sich die drei Damen einig: „Das ist einen Versuch wert.“

Jutta Apfel löste die kniffligen Finanzierungsprobleme, weil hier aus nachvollziehbaren Gründen Eigenkapital fehlte. Sie kümmerte sich um einen Lastenzuschuss der Stadt Straubing sowie um alle Unterlagen, um bei der BayernLabo eine Kombiförderung aus Bayerischem Wohnungsbauprogramm und Zinsverbilligungsprogramm plus zusätzlicher Kinderförderung zu erreichen. „Es war ein großes Plus“, meint Jutta Apfel, „dass ich das BayernLabo-Team aus anderen Förderungen und den regelmäßigen Treffen so gut kannte. Die vertrauensvolle Zusammenarbeit in der Vergangenheit hat dieses Projekt beflügelt!“

Doch da war nicht nur der Kaufpreis. Es waren auch eine Reihe Renovierungsarbeiten zu leisten.



Der eigene Treppenaufgang – neu und mediterran.
Ein echter Hingucker.



Mohammad Amin und seine Frau Fatana sind stolz und froh über die
wiedergewonnene Lebensqualität für sich und ihre vier Kinder.

Weil Gabriele Lorenz von der positiven Energie und der unerschütterlichen Wir-schaffen-das-Einstellung von Mohammad Amin Mohebbly beeindruckt war, suchte sie gerne einen Generalunternehmer, der die notwendigen Arbeiten zu einem Festpreis übernahm. Und sie war für die Mohebbys zur Stelle, als es um Kaufvertrag, Notar, Wohnungskündigung und vieles mehr ging.

Seit rund einem Jahr wohnen die Mohebbys jetzt im eigenen Haus. Vater Mohebbly ist dankbar für die viele Unterstützung, glücklich, seiner Familie ein solches Leben zu ermöglichen, und bestrebt, seine Kredite zuverlässig zu bezahlen. Mutter Mohebbly ist stolz auf ihren Mann und froh um

die neue Lebensqualität. Und für die Kinder bedeutet es noch ein Stück mehr Heimat. „Es ist so schön hier. Jeder hat sein eigenes Zimmer und endlich muss ich mich nicht mehr schämen, wenn ich Freundinnen zu mir einladen möchte“, fasst Tochter Samara Mohebbly ihr Leben im neuen Zuhause zusammen.

„Wir hatten alle drei das Bedürfnis, dieser netten Familie zu helfen.“

**Renate Hiendlmeier,
Finanzberaterin LBS Straubing**

Endlich Platz. Heute besuchen sich Ahmad und Milad zum Spielen und Reden in ihren eigenen Zimmern.



*2 Erwachsene. 8 Kinder.
Und ein liebevoll gewohntes Forsthaus.*



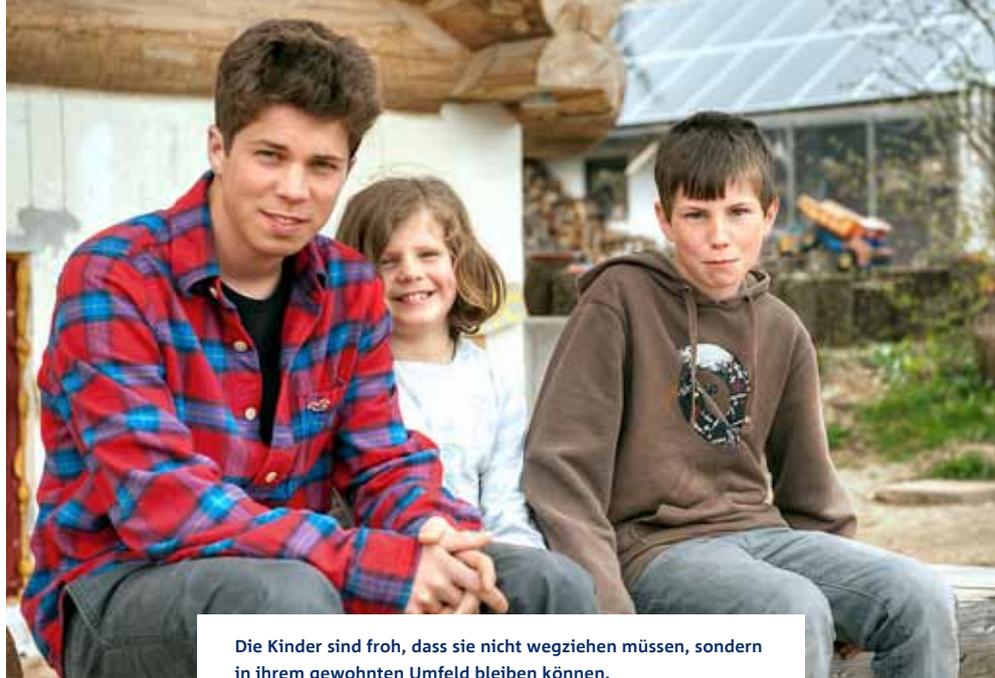


Typisch BayernLabo, könnte man sagen, wenn man die Geschichte von Förster Schmäing und seiner Familie hört. Warum? Kurz erzählt. Vor etwa 19 Jahren fing Joachim Schmäing als Forstbeamter im Forst von Wolpertstetten und Finningen an. Zur gleichen Zeit heiratete er seine große Liebe Gisela und zog mit ihr und ihrem gemeinsamen Sohn Benjamin in das alte Forsthaus der Gemeinde zur Miete.

Heute zählt die Familie einige Köpfe mehr, als da wären Joachim Schmäing (49), Gisela Schmäing (43), Benjamin (21), Matthias (18), Johanna (16), Daniel (13), Elisabeth (10), Mirjam (8), Antonia (5) und Seraphina (1). Plus zwei Hasen, zwei Meerschweinchen und einige Vögel. Im Lauf der Zeit wurde es im alten Forsthaus immer enger. Irgendwann musste das Forstbüro einem weiteren Kinderzimmer weichen. Es war wieder ein bisschen Platz gewonnen. Doch dann kam die schlechte Nachricht: Das Forsthaus sollte verkauft werden. Ausziehen? Aus dem Haus, in dem sich trotz der Enge alle so wohlfühlten? Und für eine so große Familie etwas anderes finden?



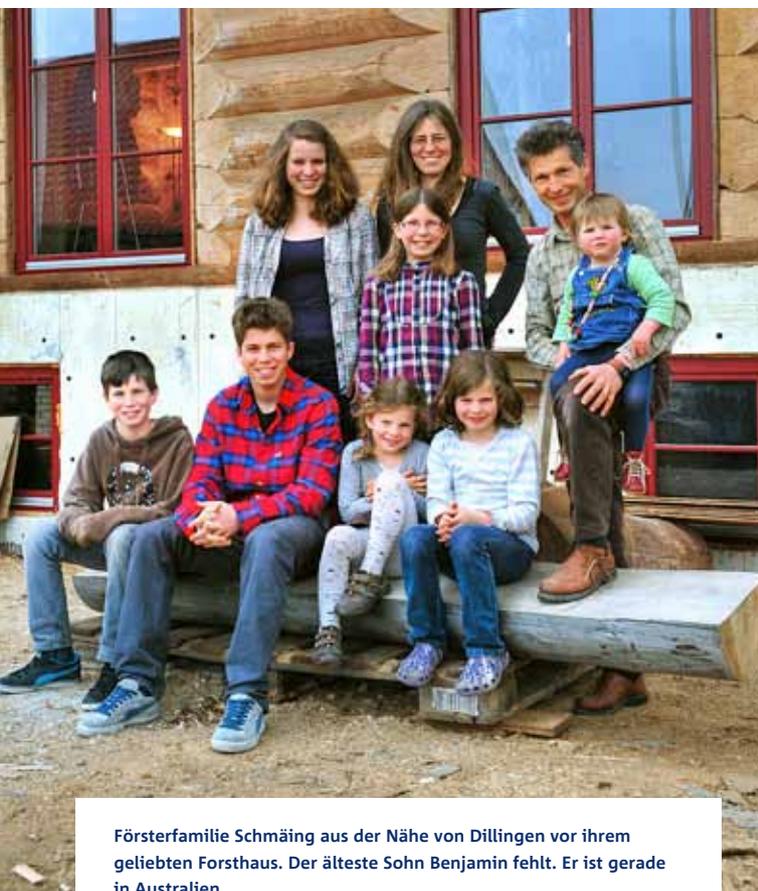
Das alte Forsthaus ist das Zuhause einer glücklichen Großfamilie mit acht Kindern.



Die Kinder sind froh, dass sie nicht wegziehen müssen, sondern in ihrem gewohnten Umfeld bleiben können.

„Ich mache meinen Job gerne. Und wenn es geht, helfen wir!“

*Dieter Kraus, Bewilligungsstelle
Landratsamt Dillingen*



Försterfamilie Schmäing aus der Nähe von Dillingen vor ihrem geliebten Forsthaus. Der älteste Sohn Benjamin fehlt. Er ist gerade in Australien.

„Wir hatten schon oft darüber geredet, wie es wäre, wenn das Forsthaus uns gehören würde. Und wie wir es umbauen, modernisieren und vergrößern könnten. Im Kopf waren die Pläne fertig. Aber wie finanzieren? Doch das war beim Träumen egal, weil das Haus nicht zum Verkauf stand. Mit der Reform der Staatsforsten rückte der Kaufwunsch auf einmal in greifbare Nähe. blieb die Frage der Finanzierung. Das war im Frühsommer 2010“, erinnert sich Gisela Schmäing.

Schnell wurden die Pläne konkret. Für Kauf, Anbau und Modernisierung waren rund 330.000 EUR aufzubringen. Dieter Kraus, der in der Bewilligungsstelle im Landratsamt Dillingen arbeitet, unterstützte die Schmäings bei der Finanzierung. „Der Kaufpreis war einigermaßen günstig und die Familie konnte Eigenmittel von rund 20 % der Gesamtsumme vorweisen“, erinnert sich Dieter Kraus. „Oberstes Ziel war, die monatliche Belastung so gering wie möglich zu halten. Einen wichtigen Beitrag leistet hier die Bayerische Förderung von Eigenwohnraum, ausgegeben von der BayernLabo. Dank dieser Förderung belaufen sich jetzt die mo-



Gemeinsames Musizieren macht allen Schmäings Spaß. Jetzt ist dafür auch mehr Platz.

„Durch die Förderprogramme der BayernLabo haben wir noch einen Zuschuss von 1.500 EUR je Kind erhalten. Für eine Großfamilie wie die unsere ist das unglaublich viel Geld, das wir für die Baumaßnahmen gut brauchen konnten.“

Gisela Schmäing,
Kreditnehmerin

natlichen Belastungen auf 1.300 EUR brutto für 238 m² Wohnfläche. Davon sind 500 EUR Nebenkosten und 800 EUR gehen an die Banken.“

Am 7. November 2010 war der Kaufvertrag unterzeichnet. Mit den Bauarbeiten wurde sofort gestartet, an vielen Stellen selbst mit angepackt und auf die energetische und ökologische Sanierung viel Wert gelegt. Doch es geht nur schrittweise in einem Haus, in dem eine so große Familie wohnt. Der Anbau für vier neue Kinderzimmer ist ein Holz-

blockhaus. Das zweite Bad ist fertig. Die Wände sind aus Lehmputz, die Farben mineralisch. Im großen, offenen Wohnbereich bildet der neue Lehmofen einen willkommenen Familientreffpunkt. Nach und nach werden die Baustellen im Haus geschlossen. Gisela Schmäing resümiert: „Alle freuen sich. Die Kinder haben bessere Rückzugsmöglichkeiten. Und es ist alles viel einfacher, seit sich das Leben und Treiben im Haus auf mehr Fläche verteilt!“



Vor allem Teenagertochter Johanna ist froh über mehr Privatsphäre und eine Rückzugsmöglichkeit.



Gisela und Joachim Schmäing sind überglücklich: Sie müssen nicht umziehen, sondern dürfen mit ihren Kindern in ihrem Haus bleiben und konnten es sogar erweitern und modernisieren.

Förderung von Eigenheimen und selbst genutzten Eigentumswohnungen

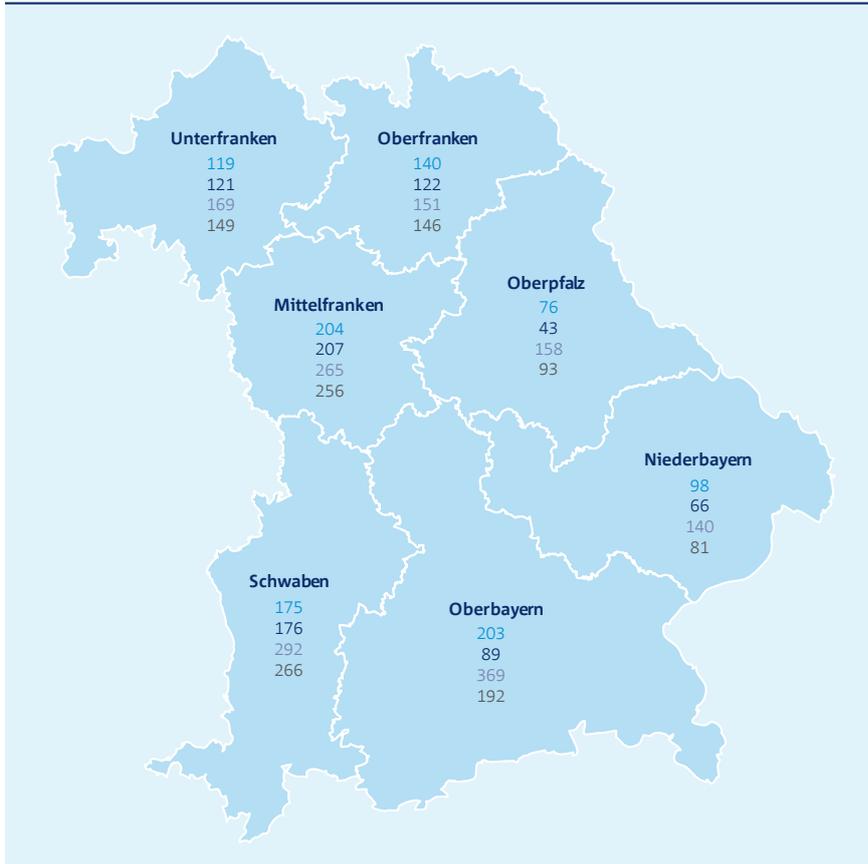
Der Neubau und Ersterwerb bzw. Zweiterwerb von selbst genutzten Wohnungen wurde im Jahr 2011 zum einen im Bayerischen Wohnungsbauprogramm (Treuhandgeschäft), zum anderen im Rahmen des Eigengeschäfts über das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm der BayernLabo gefördert. Die Kosten der Zinsverbilligung im Eigengeschäft tragen der Freistaat Bayern und die BayernLabo (Vorjahreszahlen in Klammern).

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

	2011 Wohnungen	2010 Wohnungen
Staatliche Wohnraumförderung (Treuhandgeschäft)		
Neuschaffung	1.015	1.155
Zweiterwerb	824	855
Eigengeschäft		
Neuschaffung	1.544	2.186
Zweiterwerb	1.183	1.572

Im Jahr 2011 wurden über die BayernLabo 250,8 (342,1) Mio. EUR an Darlehen zum Neubau bzw. Zweiterwerb von Eigenwohnraum vergeben, womit insgesamt 2.942 (4.001) Eigentumsmaßnahmen im Freistaat Bayern gefördert werden konnten. Davon entfallen 1.103 auf eine ausschließliche Förderung durch das Eigengeschäft und 215 auf eine alleinige Treuhandförderung. Die verbleibenden 1.624 Wohneinheiten wurden sowohl im Treuhand- als auch im Eigengeschäft gefördert.

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



- Bayerisches Wohnungsbauprogramm - Neubau
- Eigengeschäft - Neubau
- Bayerisches Wohnungsbauprogramm - Erwerb
- Eigengeschäft - Erwerb



Förderung von Eigenwohnraum: Neubau der Wohnanlage Gerhard-Hauptmann-Straße in Forchheim.

Für die Dauer von
15 Jahren besonders
zinsgünstiges Darlehen.

Bayerisches Wohnungsbauprogramm (Förderung mit Tilgungsdarlehen und Zuschüssen)

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

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

Als kinderfreundliche Komponente erhalten Haushalte mit Kindern im Sinne des Einkommensteuerrechts zusätzlich zu den Darlehen einen Zuschuss in Höhe von 1.500 EUR je Kind. Das Gleiche gilt, wenn die Geburt eines oder mehrerer Kinder aufgrund einer bestehenden Schwangerschaft zum Zeitpunkt der Förderentscheidung zu erwarten ist. 2011 wurden für Kinder Zuschüsse in Höhe von 5,0 Mio. EUR gewährt.

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

	2011		2010	
	Darlehensvolumen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen	Darlehensvolumen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen
Neubau	39	1.015	45,4	1.155
Erwerb	26,3	824	28,1	855
insgesamt	65,3	1.839	73,5	2.010

Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum

Die BayernLabo förderte im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm mit Unterstützung des Freistaats Bayern und der KfW den Neubau und Erwerb von Eigenwohnraum in der Form von Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern (nur die für den Antragsteller vorgesehene Wohnung) und Eigentumswohnungen. Dabei galten die auch im Bayerischen Wohnungsbauprogramm (Seite 113) maßgeblichen Einkommensgrenzen. Die Darlehen aus dem Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm wurden wie die staatlichen Baudarlehen im nachrangigen Bereich besichert. Wegen des daraus resultierenden höheren Beleihungsrisikos sind die Darlehen staatlich verbürgt.

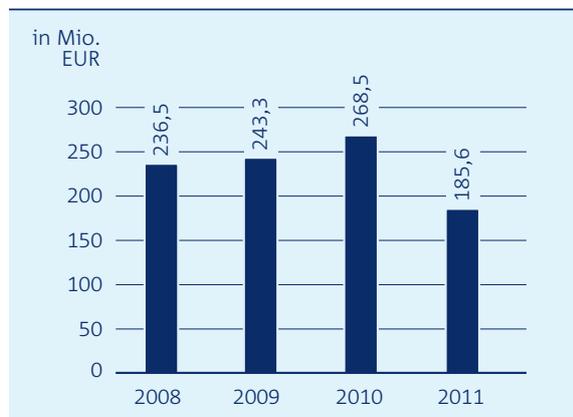
Unter Einhaltung eines Höchstbetrages von 100.000 EUR bis 30. Juni 2011 hat die BayernLabo Darlehen bis zu 30 % der Gesamtkosten der geförderten Maßnahmen gewährt. Ab 01. Juli 2011

betrug der Höchstbetrag nur noch 75.000 EUR, da die KfW für ihr Wohneigentumsprogramm den Höchstbetrag entsprechend gesenkt hatte.

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

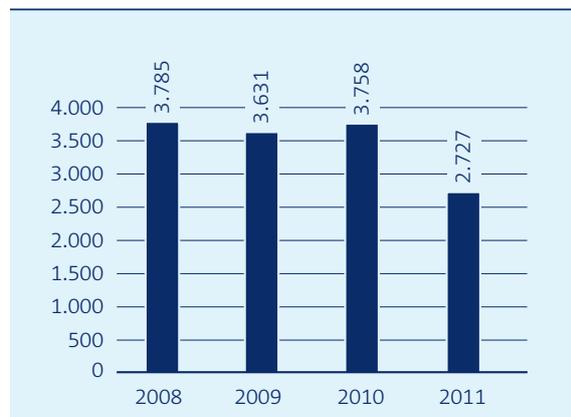
Im Rahmen des Zinsverbilligungsprogramms stellt sich das Förderergebnis seit 2008 wie folgt dar:

Darlehensvolumen in Mio. EUR



■ Zinsverbilligungsprogramm

Anzahl Wohnungen



04

Förderung von Heimen für Menschen mit Behinderung

Die BayernLabo hat Fördermittel für Menschen mit Behinderung im Portfolio. Diese Personen stellen besondere Anforderungen an ihren Wohnraum, gerade auch in Behindertenwohnheimen, in denen sie sich gut betreut entwickeln können. Die Darlehen der BayernLabo fördern entsprechende Projekte.





Förderung von Heimen für Menschen mit Behinderung

Für die Förderung der Heime für Menschen mit Behinderung wurden 2011 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 (Vorjahreszahlen in Klammern).

Zur Förderung von Behindertenwohnheimen wurden im Jahr 2011 6,6 (6,7) Mio. EUR an Darlehen und 13,0 (15,7) Mio. EUR an Zuschüssen zugesagt, womit der Bau von insgesamt 291 (344) Heimplätzen unterstützt werden konnte.

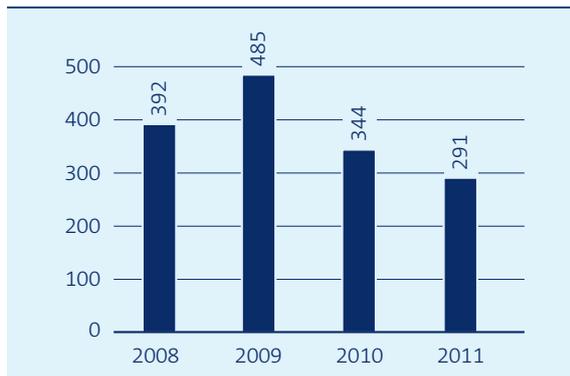
Im Einzelnen stellt sich das Förderergebnis wie folgt dar:

	2011		2010	
	Mio. EUR	Heimplätze	Mio. EUR	Heimplätze
Darlehen im Behindertenplan				
• für den Neubau	6,6	178	5,1	127
• für den Umbau			1,6	37
Darlehen insgesamt	6,6 *)	178	6,7 *)	164
Zuschüsse - kombinierte Förderung	8,0		6,6	
Zuschüsse - alleinige Förderung	4,9	113	8,1	169
Zuschüsse - Konjunkturpaket II	0,1		1,0	11
Zuschüsse insgesamt	13,0	113	15,7	180
Heimplätze insgesamt		291		344

**) davon 5,1 (5,8) Mio. EUR leistungsfreie Baudarlehen und 1,5 (0,9) Mio. EUR Tilgungsdarlehen*

Neben den Förderdarlehen und den Zuschüssen wurden für die geförderten Heimplätze aus öffentlichen Haushalten weitere Darlehen in Höhe von 0,2 (0,1) Mio. EUR sowie Zuschüsse von 2,0 (2,3) Mio. EUR eingesetzt. Diese zusätzliche Förderung betrug im Durchschnitt 12.139 (14.480) EUR je Heimplatz.

Heimplätze für Menschen mit Behinderung



■ Neu-/Umbau von Heimen für Menschen mit Behinderung

Zur Finanzierung der 178 Heimplätze in Heimen für Menschen mit Behinderung wurden 73 % der Mittel aus öffentlichen Haushalten – davon 30 % Darlehen und 43 % Zuschüsse – Kapitalmarktdarlehen und sonstige Fremdmittel (Aktion Mensch, ARD-Fernsehlotterie „Ein Platz an der Sonne“ usw.) in Höhe von 5 % sowie Eigenleistungen der Träger von 22 % eingesetzt.



Förderung von Heimen für Menschen mit Behinderung: Modernisierung und Neubau des Integrationszentrums für Cerebralpareesen (ICP) in der Konrad-Celtis-Straße in München.





05

Sonstige Fördermaßnahmen

Bezahlbarer Wohnraum für Studierende, behindertengerechter Umbau von Wohnungen, damit diese Mitbürger in ihrer gewohnten Umgebung bleiben können, u.v.m. sind Beispiele dafür, dass die BayernLabo den Menschen im Blickpunkt hat.

Sonstige Fördermaßnahmen

Förderung von Wohnraum für Studierende

Im Berichtsjahr sind 17,0 (34,3) Mio. EUR Darlehen des Freistaats Bayern bewilligt worden. Die Darlehen sind zunächst zins- und tilgungsfrei. Mit diesen Mitteln wurden der Neu- und Umbau von 698 (1.228) Wohnplätzen für Studierende gefördert.

Bauliche Anpassung für Menschen mit Behinderung

Im Berichtsjahr wurden leistungsfreie Baudarlehen in Höhe von 9,9 (8,7) Mio. EUR zur baulichen Anpassung von 1.222 (1.107) Wohnungen ausgereicht. Betroffen waren 117 (102) Mietwohnungen und 1.105 (1.005) selbst genutzte Wohnungen.

Erstmals wurde 2011 ein Ersatzneubau einer Altenpflegeeinrichtung gefördert.

Bestandssicherung

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

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

Im Jahr 2011 wurden Darlehen von 48,1 (31,2) Mio. EUR umgeschuldet.

Förderung von Ersatzbauten von stationären Altenpflegeeinrichtungen

Im Berichtsjahr wurde erstmals ein Darlehen von 7,2 Mio. EUR zur teilweisen Finanzierung der Baukosten des Ersatzneubaus einer stationären Altenpflegeeinrichtung bewilligt. Das Förderdarlehen wird mit Unterstützung der KfW für die Dauer von zehn Jahren zinsverbilligt. Der Zinssatz wird nach zehn Jahren an den Kapitalmarktzinssatz angepasst. Das Darlehen ist grundsätzlich nach fünf Freijahren in 50 gleich hohen Halbjahresraten zurückzuzahlen. Auf Wunsch des Darlehensnehmers kann eine abweichende Tilgungsvereinbarung getroffen werden, wobei eine Gesamtlaufzeit von 30 Jahren nicht überschritten werden darf.

Neugeschäft im eigenen Obligo

Die BayernLabo hat im Berichtsjahr ein neues Darlehen im eigenen Obligo in Höhe von 10,0 (7,3) Mio. EUR zugesagt. Damit wurde ein Zwischenkredit für Fördermittel gewährt.



Förderung von Wohnraum für Studierende: Neubau der studentischen Wohnanlage „Stiftsbogen“ in der Schröfelhofstraße in München. Der langgestreckte, 250 Meter lange Bau bildet zusammen mit den vorgelagerten zweistöckigen Villen einen lebendigen Campus mit vielfältigen Nutzungs- und Kommunikationsmöglichkeiten und hoher Aufenthalts- und Wohnqualität.

06

Ausblick auf das Fördergeschäft 2012

Die langfristig positive Entwicklung des Wohn- und Mietmarkts in Bayern stellt eine hohe Anforderung dar. Aktuelle Wohnungsmarktberichte prognostizieren einen hohen Bedarf. Die Fördermittel der BayernLabo leisten in diesem Zusammenhang einen wichtigen Beitrag. Ein Förderungsschwerpunkt liegt 2012 in der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Mehrfamilienhäusern in Ballungsgebieten.







Förderung von Mietwohnraum:
Modernisierung der Wohnanlage am
Ludwigskai in Würzburg. Durch die
Instandhaltung des Gebäudes
konnte der Wohnkomfort für die
Mieter deutlich angehoben und ihre
Lebensqualität verbessert werden.

Ausblick auf das Wohnraumfördergeschäft 2012

Für die Förderung von Miet- und Eigenwohnraum stellt der Freistaat Bayern 2012 wie im Vorjahr Fördermittel von rund 205 Mio. EUR im Bayerischen Wohnungsbauprogramm bereit. Ein Schwerpunkt der Förderung liegt 2012 in der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Mehrfamilienhäusern, insbesondere in Ballungsgebieten; dabei sollen auch besondere Wohnformen berücksichtigt werden. Die neuen Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB - 2012) führen zu einer Anpassung der Förderung an die gestiegenen Baukosten, lassen eine deutlich bessere Förderung energetischer Maßnahmen am Gebäude zu und erlauben kumulativ eine höhere Förderung für Rollstuhlfahrer oder schwierige innerörtliche Bausituationen. Die Förderung der Wohneigentumsbildung durch Neubau und Erwerb aus dem Bestand wird fortgesetzt.



Förderung von Mietwohnraum: Modernisierung und Ergänzung im Rahmen des Experimentellen Wohnungsbaus in der Dresdener Straße in Nürnberg.

Sowohl bei Miet- als auch bei Eigenwohnraum werden Maßnahmen bevorzugt gefördert, die kein neues Bauland erfordern. Der Fördersatz für den Erwerb von gebrauchtem Eigenwohnraum wird daher 2012 von 35 % auf bis zu 40 % der Gesamtkosten erhöht. Bei neuem Eigenwohnraum beträgt der Fördersatz wie bisher bis zu 30 % der Gesamtkosten.

Ergänzend hierzu wird in der Eigenwohnraumförderung das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm fortgeführt. Für die Refinanzierung bis 50.000 EUR stehen die Mittel des Wohneigentumsprogramms der KfW zur Verfügung. Ab 1. Januar 2012 hat die KfW den Höchstbetrag auf 50.000 EUR unter Wegfall der Begrenzung auf maximal 30 % der Gesamtkosten gekürzt.



Förderung von Mietwohnraum: Modernisierung einer Wohnzeile im Konradviertel in Ingolstadt.

Die BayernLabo hat nach Abstimmung mit den Bayerischen Staatsministerien des Innern und der Finanzen unter Beibehaltung der 30 %-Grenze den Höchstbetrag wieder auf die bis 30. Juni 2011 auch bei der KfW möglichen 100.000 EUR erhöht. Der über 50.000 EUR hinausgehende Darlehensteil wird aus Mitteln der BayernLabo refinanziert.

Eine wesentliche Änderung im Bayerischen Modernisierungsprogramm ist ab 1. April 2012 die Einstellung des KfW-Programms „Wohnraum Modernisieren“, aus dem der Programmteil „Modernisierungsstandardmaßnahmen“ refinanziert wurde. Diesen Programmteil setzt die BayernLabo aus eigenen Mitteln und unter der Bezeichnung „Modernisieren Wohnen“ fort. Die BayernLabo verbilligt die Darlehen der aus den KfW-Programmen „Energieeffizient Sanieren“ und „Altersgerecht Umbauen“ refinanzierten Darlehensteile in den ersten zehn Jahren um bis zu 1,25 % unter die von der KfW im Hausbankenverfahren zugelassenen Endkreditnehmerzinssätze.

**2012 fördert der
Freistaat Bayern Miet-
und Eigenwohnraum
mit rund 205 Mio. EUR.**

Für das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm und das Bayerische Modernisierungsprogramm stellt die BayernLabo 2012 wie 2011 bis zu 20 Mio. EUR Zinsverbilligungsmittel bereit und leistet damit einen besonderen Beitrag im Rahmen ihres öffentlichen Auftrags. Mit diesen Mitteln können voraussichtlich Jahrskontingente von 265 Mio. EUR im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm (Zinsverbilligung durch Freistaat Bayern und BayernLabo) und von 120 Mio. EUR im Bayerischen Modernisierungsprogramm (Zinsverbilligung nur durch BayernLabo) aufgelegt werden.





07

Das Staats- und Kommunalkreditgeschäft

Die öffentlichen Aufgaben der bayerischen Kommunen sind vielfältig und in der Regel mit hohen Investitionen verbunden. Egal ob es um die Generalsanierung einer Schule, den Neubau eines Familienzentrums oder um andere Investitionen in die kommunale und soziale Infrastruktur geht, die BayernLabo bietet Staats- und Kommunalkredite, mit denen Projekte für die bayerischen Bürger verwirklicht werden können.

Bunt. Fröhlich. Und vor allen Dingen: Familienfreundlich!



Montag, 11.30 Uhr: Geschäftiges Treiben herrscht in den neuen, freundlichen Räumen im Erdgeschoss der Von-Feury-Straße 10 in Ebersberg. Doch schon kurze Zeit später kehrt Ruhe ein. Voller Genuss lassen sich die 34 Mädchen und Jungen der Kinderkrippe im Familienzentrum Ebersberg das Mittagessen schmecken. In der schönen wie altersgerechten Umgebung und unter der fürsorglichen Betreuung qualifizierter Kinderpflegerinnen fällt das leicht. Und die Eltern, die arbeiten, freuen sich, ihre Lieblinge in guten Händen zu wissen.

Die Stadt fasste den Entschluss, das alte Ebersberger Familienzentrum aus dem Jahr 1960 energietisch zu sanieren. Angedacht waren eine neue Wärmedämmung, neue Fenster und Türen sowie der Austausch der Beleuchtung und der Heizung. Der Standard eines KfW-Effizienzhauses 85 war das Ziel.

Am 17. Februar 2012 wurde das „neue“ Familienzentrum feierlich eingeweiht. Und neben der Kinderkrippe mit 34 Betreuungsplätzen sind noch zahlreiche andere Einrichtungen in das Haus gezogen.







34 Mädchen und Jungen im Alter von 1 bis 3 Jahren werden in der Kinderkrippe im Familienzentrum Ebersberg betreut.



Die Kinder haben viel Freude am gemeinsamen Spielen.

„Vielen Dank an die BayernLabo für die sehr gute Zusammenarbeit.“

Wolfgang Napieralla,
Kämmerer der Stadt Ebersberg

So hat der Kinderschutzbund seine Geschäftsstelle im Haus und organisiert regelmäßig Eltern-Kind-Treffen sowie andere Veranstaltungen. Der Verein Ausländerhilfe ist ebenfalls ins Familienzentrum gezogen und betreut am Nachmittag Migrantenkindern bei den Hausaufgaben. Auch die Geschäftsstelle des Vereins Frauennotruf befindet sich im Familienzentrum. Ferner haben der Pflegerstern, eine Beratungsgesellschaft für Altenpflege, und Schwungrad e.V., eine Vermittlungsstelle für ehrenamtliche Aufgaben, hier ihr Zuhause gefunden. Und alle freuen sich über den großen Mehrzweckraum im Erdgeschoß des Hauptgebäudes, der fleißig für zahlreiche Veranstaltungen genutzt wird. In die Kellerräume soll demnächst auch noch das Stadtarchiv von Ebersberg einziehen.



Friedliches wie lebendiges Treiben herrscht in der neuen Ebersberger Kinderkrippe.



Das gemeinsame Essen ist eine wichtige Erfahrung für die Kinder.

„Mir liegt das Wohl der Ebersberger Familien am Herzen. Daher freut es mich, dass wir jetzt so ein schönes und modernes Familienzentrum haben. Schön, dass wir in der BayernLabo einen verlässlichen Partner für die Umsetzung solcher Projekte haben.“

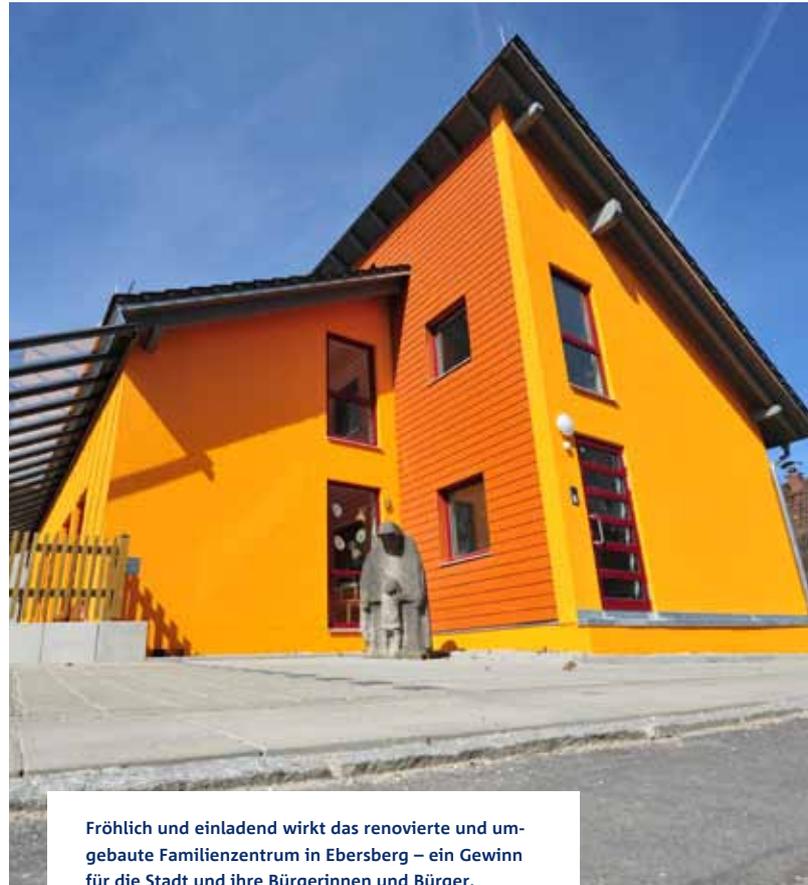
Walter Brilmayer,
Erster Bürgermeister der Stadt Ebersberg

Die Gesamtkosten der Sanierung wurden im Haushalt 2011 mit etwa 1,4 Mio. EUR beziffert. Nachdem schon andere städtische Projekte mit der BayernLabo erfolgreich realisiert wurden, war auch hier der Griff zum Telefonhörer schnell getan. Nach einer sehr guten telefonischen Vorberatung konnte der Kämmerer der Stadt Ebersberg, Wolfgang Napieralla, die Formulare für den Energiekredit Kommunal Bayern auf der BayernLabo-Webseite nach den Vorgaben des städtischen Haushaltsplans einfach ausfüllen und abschieken. Das Genehmigungsverfahren lief dann sehr schnell. Kaum waren die Unterlagen vollständig

geprüft, erhielt die Stadt Ebersberg von der BayernLabo auch schon die Kreditvertragsunterlagen. Und bereits drei Tage später war der Kredit in Höhe von 334.000 EUR auf dem Stadtkonto.

Auch die Zinsentwicklung verlief sehr positiv. Die Zinssätze für die Finanzierung wurden fortlaufend am Markt verglichen; wobei die Zinssätze der BayernLabo stets günstiger waren. Von ursprünglich ca. 0,90 % sank mit dieser Finanzierung die Belastung auf nur 0,39 %. Die von der Stadt Ebersberg gewählte feste Zinsbindung läuft zehn Jahre. Die Stadt hat sich zum Ziel gesetzt, während der Zinsbindung jeweils am Ende des laufenden Jahres 10 % der jeweiligen noch bestehenden Restkreditschulden in eine Rücklage zu geben, sodass dann wiederum nach Ablauf der Zinsbindung die bestehenden Restschulden vollständig durch eine Sondertilgung zurückbezahlt werden können.

Die energetische Sanierung des Familienzentrums Ebersberg ist ein Paradebeispiel für eine Förderung durch den Energiekredit Kommunal Bayern der BayernLabo.



Fröhlich und einladend wirkt das renovierte und umgebaute Familienzentrum in Ebersberg – ein Gewinn für die Stadt und ihre Bürgerinnen und Bürger.

Das Familienzentrum Ebersberg hat sich in kürzester Zeit zu einem beliebten sozialen Treffpunkt entwickelt.



Das Staats- und Kommunalkreditgeschäft

Mit einem Anteil an der Bilanzsumme von 33 % stellt das bayerische Staats- und Kommunalkreditgeschäft sowie das Förderkreditgeschäft mit bayerischen Kommunen ein bedeutsames Betätigungsfeld der BayernLabo dar.

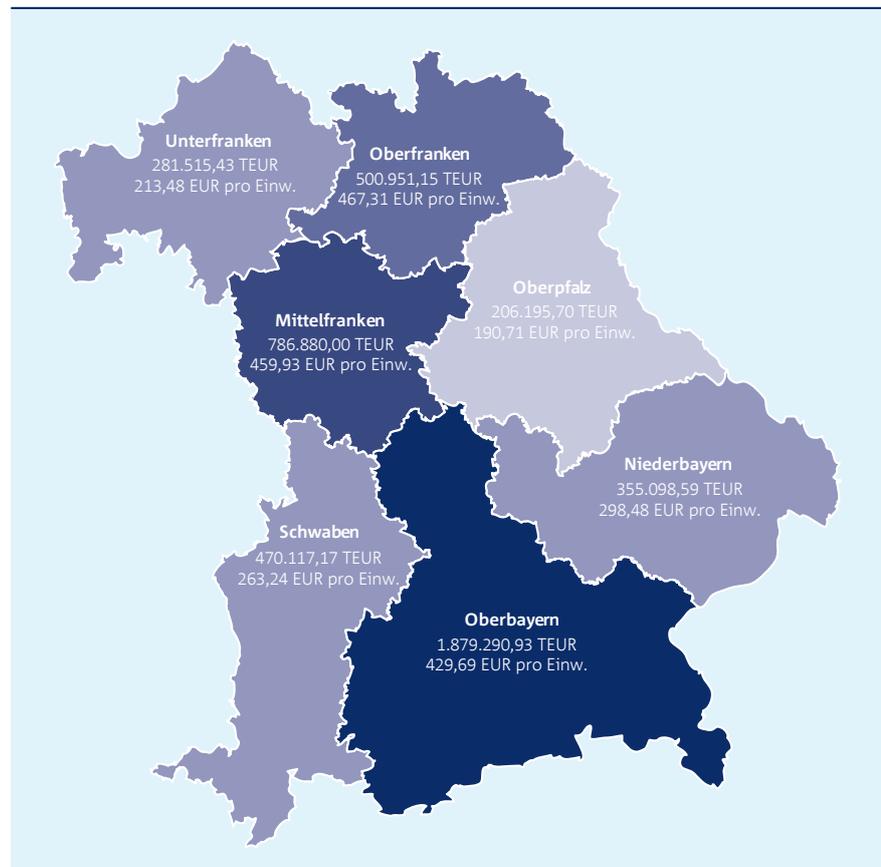
Ziel und Selbstverständnis der BayernLabo ist es, im Rahmen ihres öffentlichen Auftrags gemäß Art. 2 Abs. 2 BayLBG den Freistaat Bayern und seine kommunalen Gebietskörperschaften bei der Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben zu unterstützen.

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

Die BayernLabo ist der
starke Finanzierungspartner
der bayerischen Kommunen.

Darlehensbestand in TEUR

- ≤ 250.000,00
- ≤ 500.000,00
- ≤ 750.000,00
- ≤ 1.000.000,00
- ≤ 2.000.000,00



Darlehensbestand der BayernLabo aggregiert auf Ebene der Regierungsbezirke in TEUR, Stand 31.12.2011 und des Darlehensbestands in EUR pro Einwohner

Kommunalkreditgeschäft

Seit 2006 unterstützt die BayernLabo die bayerischen Gebietskörperschaften und öffentlich rechtlichen Zweckverbände, deren rechtlich unselbstständige Eigenbetriebe sowie Schulverbände nach dem BaySchFG bei der Finanzierung ihrer Projekte. Sie tut dies durch fundierte Beratung und die optimale Kombination aus attraktiven Kommunalkrediten und kommunalen Förderkrediten sowie PPP-Endfinanzierungen mit kommunaler Haftungsübernahme.

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

Als Kommunal- und Förderbank des Freistaats Bayern kann sie eine optimale Kombination aus Förderkredit (Investkredit Kommunal Bayern oder Energiekredit Kommunal Bayern) und Kommunalkredit aus einer Hand anbieten.

Mit einem Finanzierungsvolumen von insgesamt rund 4,5 Mrd. EUR und einem Marktanteil von rund 25 % gehört die BayernLabo zu den Marktführern in diesem Segment.



Förderung von kommunalen Einrichtungen: Generalsanierung des denkmalgeschützten Schulgebäudes „Villa Karg“ am Rathausplatz in Bad Reichenhall.

Kommunalkredit

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

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

Entwicklung des Staats- und Kommunalkreditgeschäfts der BayernLabo



Volumen Bayerisches Staats- und Kommunalkreditgeschäft, Stand 31. Dezember 2011 ¹⁾

1) Die starke Steigerung im Kommunalkredit von 2007 auf 2008 erklärt sich durch die Übernahme des Kommunalkreditbestands Bayern von der BayernLB.

PPP-Finanzierungen

In enger Zusammenarbeit mit der BayernLB hat die BayernLabo PPP-Finanzierungen ausgereicht. Zum 31. Dezember 2011 waren PPP-Darlehen in Höhe von rund 42 Mio. EUR in ihrem Bestand.

Die Struktur der Finanzierungen ist dabei auf eine Haftungsübernahme durch Gebietskörperschaften und öffentliche Zweckverbände ausgerichtet.

Kommunaler Förderkredit in Zusammenarbeit mit der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)

Investkredit Kommunal Bayern

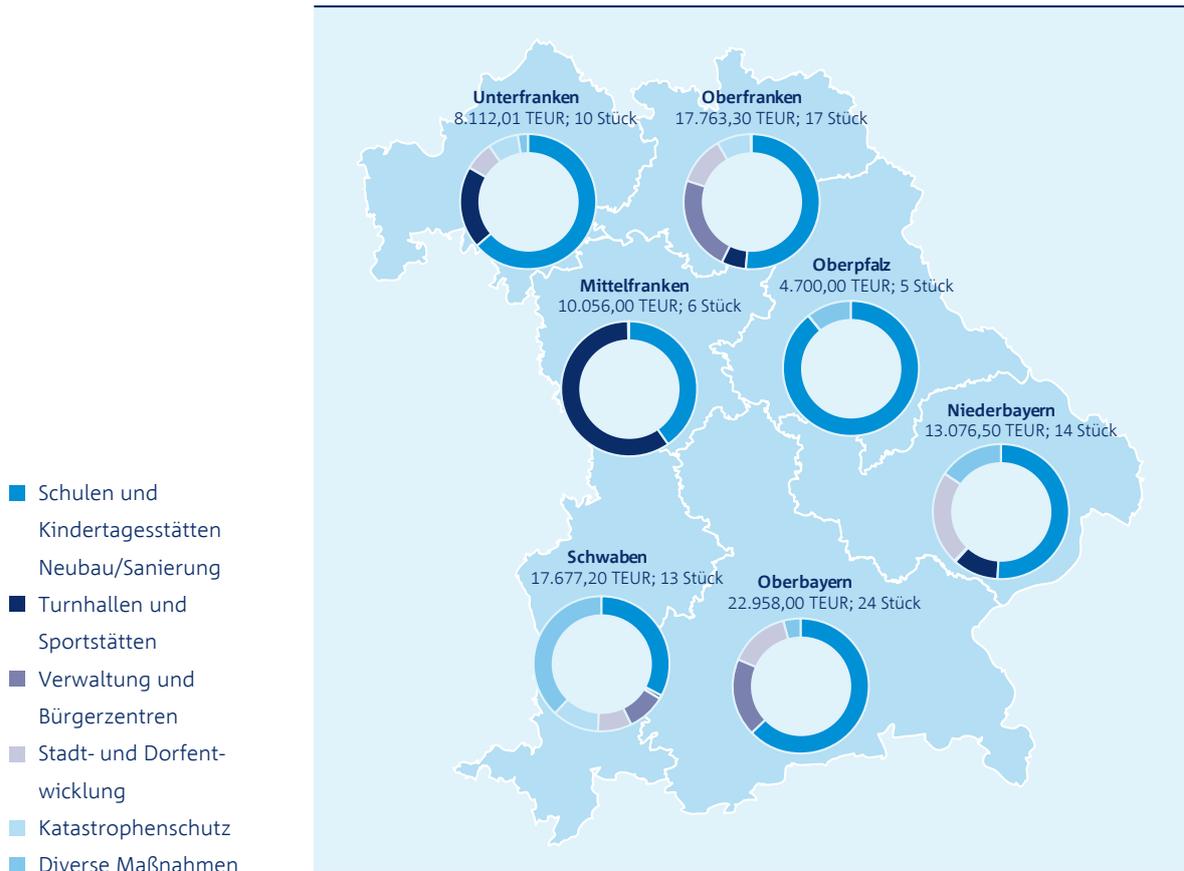
Seit April 2009 bietet die BayernLabo bayerischen Kommunen, kommunalen Zweckverbänden sowie deren rechtlich unselbstständigen Eigenbetrieben und bayerischen Schulverbänden nach dem BaySchFG mit ihrem Förderkredit „Investkredit Kommunal Bayern“ in Zusammenarbeit mit der KfW zinsverbilligte Kredite für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

Im Rahmen dieses Programms wurden im Jahr 2011 Förderkredite an bayerische Kommunen in Höhe von rund 97 Mio. EUR zugesagt. Die Zinssätze des „KfW-Investitionskredits Kommunen“ werden von der BayernLabo um weitere zehn Basispunkte vergünstigt.



Neubau städtische Realschule Memmingen, finanziert unter Einbindung des Investkredits Kommunal Bayern.

Investkredit Kommunal Bayern in Bayern Verteilung des Kreditvolumens nach Maßnahmengruppen



Der Schwerpunkt der geförderten Investitionen lag auch im Jahr 2011 wieder beim Neubau und der Sanierung von Schulen, Kindertagesstätten, der Modernisierung von Rathäusern, Bau- und Betriebshöfen sowie der Stadt- und Dorfentwicklung.

Insgesamt wurden im Investkredit Kommunal Bayern seit seiner Auflage Zusagen in Höhe von 212 Mio. EUR erteilt, von denen bereits über 200 Mio. EUR ausbezahlt sind.

Energiekredit Kommunal Bayern

Seit April 2011 stellt die BayernLabo in Zusammenarbeit mit der KfW den Energiekredit Kommunal Bayern zu äußerst attraktiven Konditionen zur Verfügung, zuletzt mit einem Zinssatz von nominal 0 % (Stand: 2. Mai 2012) p.a. fest für zehn Jahre bei einer Laufzeit von 20 oder 30 Jahren. Hierbei werden die bereits durch Mittel des Bundes erheblich geförderten Refinanzierungsmittel der KfW durch die BayernLabo noch weiter vergünstigt. Die BayernLabo unterstützt mit diesem Förderprogramm die Umsetzung der neuen energiepolitischen Ziele und den Klimaschutz durch die gezielte Förderung der Optimierung des kommunalen Gebäudebestands.

Der Verwendungszweck war dabei bis zum 30. September 2011 beschränkt auf die energetische Sanierung von Schulen und Gebäuden der Kinder- und Jugendarbeit. Zum 1. Oktober 2011 wurde die Gebäudekulisse jedoch auf alle Gebäude (Nichtwohngebäude) der kommunalen und sozialen Infrastruktur erweitert.



Energetische Optimierung des zukünftigen Familienzentrums in Ebersberg, finanziert mit dem Energiekredit Kommunal Bayern.

Ab Anfang 2012 ist zudem auch die Weiterleitung der Mittel durch die Gebietskörperschaften/öffentlich-rechtlichen Zweckverbände an dritte Gebäudeeigentümer möglich.

Mit 83 Abschlüssen und einem Volumen von 49,3 Mio. EUR im Jahr 2011 stieß die Einführung des Energiekredits Kommunal Bayern auf eine rege Nachfrage bei den kommunalen Antragstellern. Insgesamt konnte ein Investitionsvolumen von rund 130 Mio. EUR angestoßen werden.

Energiekredit Kommunal Bayern im Jahr 2011 Kreditvolumen und Anzahl der geförderten Maßnahmen



Finanzierungsberatung

Im Rahmen der Finanzierungsberatung bietet die BayernLabo an, Kreditportfolien hinsichtlich Optimierungsmöglichkeiten durch den Einsatz von Produkten der BayernLabo zu analysieren.

- Zinssicherung künftiger Konditionenanpassungen mit Forward-Krediten
- Vorzeitige Konditionenanpassung zur Zinskostenverbilligung
- Gleichmäßige Steuerung der Zinsanpassungstermine
- Unterlegung von anderweitig abgeschlossenen Derivaten durch passgenaue Grundgeschäfte (inklusive mit der Laufzeit des Derivats synchrone Festschreibung des Margenaufschlags)

Geld sparen und Projekte optimal finanzieren mit der Finanzierungsberatung der BayernLabo.



Förderung von kommunalen Einrichtungen: Generalsanierung der Schulturnhalle mit Pausenhalle und Erweiterungsbau in der Unteren Dorfstraße in Emmerting.

Staatskreditgeschäft

Des Weiteren steht die BayernLabo dem Freistaat Bayern ergänzend neben der BayernLB als Hausbank zur Seite. In diesem Kontext hat die BayernLabo insgesamt Schuldscheindarlehen an den Freistaat Bayern in Höhe von 3,3 Mrd. EUR ausgereicht. Das Neugeschäft im Jahr 2011 belief sich auf 750 Mio. EUR.

Ausblick auf das Staats- und Kommunalkreditgeschäft 2012

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

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

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

Insbesondere marktbedingte Vorzieheffekte (viele Kredite wurden in den letzten Jahren über Forward-Kredite für die gesamte Laufzeit abgeschlossen bzw. verlängert) sowie die erwartete Zurückhaltung bei der Kreditaufnahme durch finanziell besonders gut ausgestattete Kommunen wird 2012 aller Voraussicht nach für einen Rückgang des Neugeschäfts im klassischen Kommunalkredit sorgen.

Die BayernLabo will ihr Staats- und Kommunalkreditgeschäft 2012 weiter kontinuierlich ausbauen.

Dieser Rückgang wird jedoch durch die Förderkredite Investkredit Kommunal Bayern und Energiekredit Kommunal Bayern teilweise kompensiert. Bereits jetzt zeichnet sich ein weiter reges Interesse insbesondere am Energiekredit Kommunal Bayern ab. Es ist geplant, unter Berücksichtigung der finanziellen und rechtlichen Rahmenbedingungen den Förderkreditanteil in der Kommunalfinanzierung weiterhin behutsam auszubauen.

Angesichts ihres gesetzlichen Auftrags als Kommunal- und Förderbank des Freistaats Bayern sowie mit Blick auf ihre hervorragende Eigenkapitalausstattung wird die BayernLabo auch in Zukunft ein starker Partner des Freistaats und der bayerischen Kommunen sein.

Negative Auswirkungen durch die derzeit diskutierten bankaufsichtlichen Änderungen (Stichwort Basel III) sind aus heutiger Sicht nicht zu erwarten.



Förderung von kommunalen Einrichtungen: Generalsanierung des Mittelbaus und Verbindungsgangs der Grund- und Hauptschule in der Unteren Dorfstraße in Emmerting.



Die Refinanzierung der BayernLabo

Jeder Förderkredit muss refinanziert werden. Im Treuhandgeschäft handelt die BayernLabo auf Rechnung des Freistaats Bayern und braucht hier keine Refinanzierung am Kapitalmarkt. Refinanzierungsvorteile aus Globalverträgen gibt sie im Rahmen des Förderauftrags an die Endkreditnehmer weiter. Bei der Refinanzierung am Kapitalmarkt nutzt die BayernLabo ihren guten Namen und ihr erstklassiges Rating dank staatlicher Haftung.





Die Refinanzierung der BayernLabo

Das Treuhandgeschäft der BayernLabo wird aus öffentlichen Mitteln im Namen und auf Rechnung des Staates (Freistaaten Bayern und Thüringen) finanziert, sodass keine Refinanzierung am Kapitalmarkt notwendig ist.

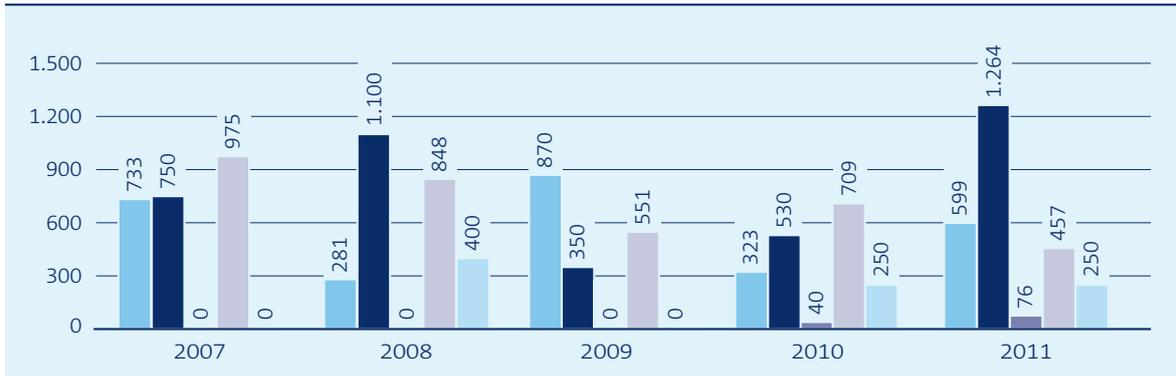
Im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm, im Bayerischen Modernisierungsprogramm und in den Programmen Investkredit Kommunal Bayern sowie Energiekredit Kommunal Bayern finanziert die BayernLabo ihr Neugeschäft über KfW-Globaldarlehen im jeweiligen KfW-Förderprogramm. Das Volumen dieser Globalverträge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

Mit KfW und Rentenbank hat die BayernLabo auch Globalverträge über „allgemeine bzw. programmbezogene Refinanzierungsmittel“ abgeschlossen, die sie überwiegend für Finanzierungen im eigenen Obligo und für das Kommunalkreditgeschäft eingesetzt hat. Soweit der BayernLabo aus einer KfW- oder Rentenbank-Refinanzierung ein Vorteil entsteht, gibt sie diesen im Rahmen ihres Förderauftrags an ihre Endkreditnehmer weiter.

Die BayernLabo profitiert am Kapitalmarkt von der staatlichen Gewährträgerhaftung durch den Freistaat Bayern.

Bei ihrer Refinanzierung am Kapitalmarkt profitiert die BayernLabo nach einer Entscheidung der EU-Kommission als rechtlich unselbstständige, aber wirtschaftlich selbstständige Anstalt innerhalb der BayernLB weiterhin von der staatlichen Gewährträgerhaftung: Der Freistaat Bayern haftet für alle von der BayernLabo aufgenommenen Verbindlichkeiten unbeding, unbestimmt und unwiderruflich. Daraus leitet sich das „AAA“-Rating von Standard & Poor's ab und es gilt die Solva-0-Regelung, wonach Kreditinstitute bei Investitionen in Schuldtitel der BayernLabo diese weder mit Eigenkapital unterlegen noch auf Großkreditgrenzen anrechnen müssen. Aufbauend darauf kann die BayernLabo auf eine breite Investorenbasis zurückgreifen.

Die Refinanzierung der BayernLabo in den Jahren 2007 bis 2011 stellte sich wie folgt dar:



- Schuldenscheindarlehen und Namensschuldverschreibungen
- Inhaberschuldverschreibungen
- Strukturierte Emissionen
- KfW – Globaldarlehen
- Rentenbank – Globaldarlehen



Förderung von Mietwohnraum: Modernisierung der Wohnanlage in der Auen-, Blumen-, Schopper- und Merckstraße in Schweinfurt.





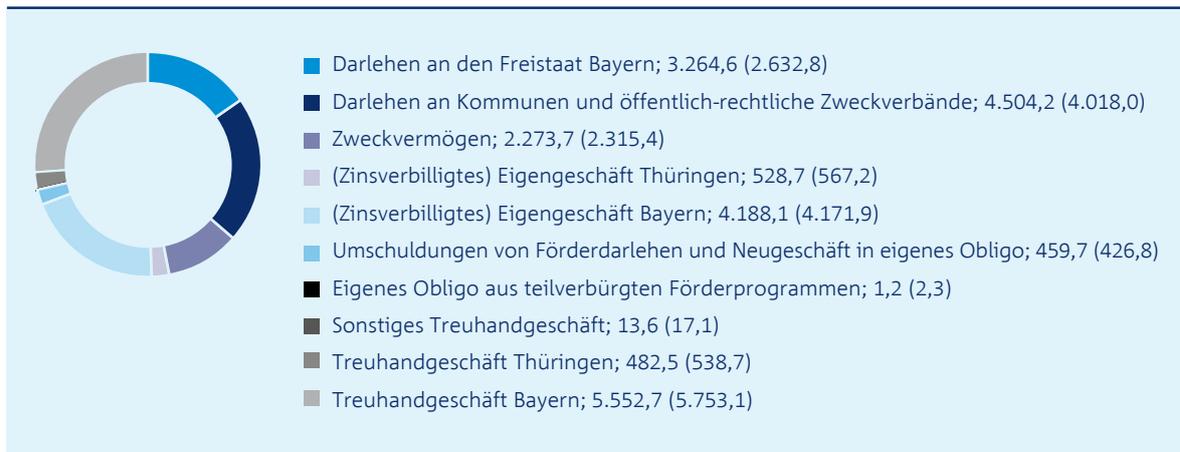
09

Die Verwaltungstätigkeit der BayernLabo

Etwa 230.000 Konten mit einem Darlehensvolumen von ca. 21,3 Mrd. EUR waren 2011 zu verwalten. Zinsanpassung, Eigentumswechsel geförderter Objekte, Umschuldung ... alle Vorfälle müssen bearbeitet, Änderungen ordnungsgemäß übertragen werden. Gute Strukturen und engagierte Mitarbeiter sorgen dafür, dass die Aufgaben korrekt und zur richtigen Zeit erledigt werden.

Die Verwaltungstätigkeit der BayernLabo

Zum 31. Dezember 2011 verwaltete die BayernLabo ca. 230.000 Konten mit einem Darlehensvolumen von ca. 21,3 (20,4) Mrd. EUR, das sich wie folgt aufteilt (Darlehensreste in Mio. EUR in den einzelnen Bereichen; Vorjahreszahlen in Klammern):

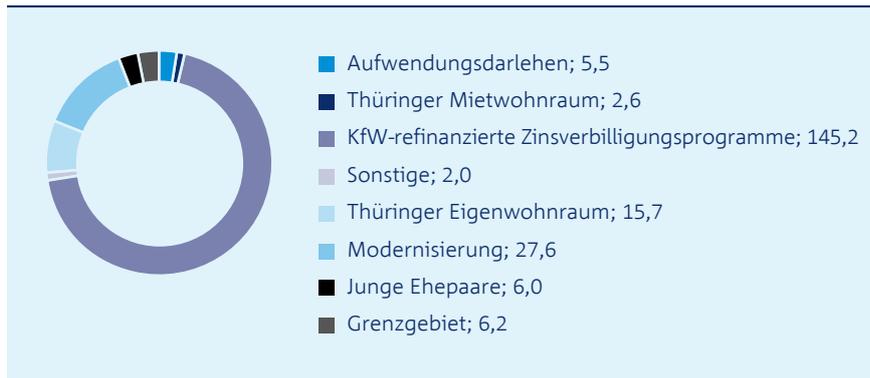


Zinsanpassungen

Die Sicherung ihres Darlehensbestandes bei auslaufenden Konditionsbindungen hat für die BayernLabo im Zuge von Neuverkonditionierungen einen großen Stellenwert. Im Jahr 2011 waren hiervon insbesondere KfW-refinanzierte Zinsverbilligungsprogramme betroffen.

Eine attraktive Konditionengestaltung führte im Berichtsjahr dazu, dass bei Zinsbindungsende Darlehen mit einem Darlehensrest von 210,8 (146,4) Mio. EUR gehalten werden konnten. Dies entspricht im bayerischen Geschäft einer Quote von ca. 55,5 % der zur Zinsanpassung anstehenden Darlehen. Im thüringischen Geschäft waren dies 66,7 %.

Im Einzelnen teilten sich die Konditionsanpassungen wie folgt auf:
Zinsanpassungen in Mio. EUR



In der Verwaltung werden folgende Darlehensarten betreut:

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

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



Förderung von Mietwohnraum:
Modernisierung und Umbau des
Mietobjekts in der Metzstraße in
München.

Eigentumswechsel geförderter Objekte bzw. Übertragung der Fördermittel auf neue Objekte

In 1.645 (1.706) Fällen wurden beim Eigentumswechsel geförderter Objekte durch Verkauf, Übergabe oder Scheidung die entsprechenden notariellen Verträge und die Bonität der neuen bzw. verbleibenden Schuldner geprüft und die aufgrund der Fördervorschriften erforderlichen Feststellungen getroffen, bevor eine Schuldübernahme genehmigt oder eine Mithaftentlassung ausgesprochen werden konnte. Beim Eigentumswechsel öffentlich geförderter Eigenheime und Eigentumswohnungen war insbesondere zu prüfen, ob die Erwerber die in den Fördervorschriften festgelegten Voraussetzungen für die Darlehensübernahme erfüllen. Die Bewilligungsstellen waren vom Eigentumswechsel zu unterrichten.

In 59 (57) Fällen wurde beim Verkauf geförderter Objekte der Übertragung gewährter Wohnungsbauförderungsmitel auf neue Objekte der bisherigen Darlehensnehmer zugestimmt.

Aufwendungsdarlehen

Im Jahre 2011 begann bei 4.160 (3.697) Aufwendungsdarlehen des früheren Zweiten Förderungsweges die sogenannte Rückzahlungsphase. Für diese Darlehen kann der vertraglich vereinbarte Zinssatz von 6 % auf Antrag der Darlehensnehmer auf 0 % gesenkt werden, wenn bei Eigentumsmaßnahmen Antragsteller ohne Berücksichtigung der 6 %igen Verzinsung des Aufwendungsdarlehens einen Lastenzuschuss bzw. Leistungen nach §7 Abs. 1 des Wohngeldgesetzes erhalten. Die Zinssenkung ist auf die Dauer der Lastenzuschuss- bzw. Leistungsgewährung zu beschränken. Nach den über die jeweilige Wohngeldbehörde eingereichten Anträgen wurden die

Zinsen in 11 (12) Fällen auf 0 % gesenkt. Daneben wurde bei Aufwendungsdarlehen, die in den Jahren 1988 bis 2010 in die Rückzahlungsphase kamen, in 41 (44) Fällen die Zinssenkung auf 0 % verlängert.

Die Rückflussmittel dienen der Refinanzierung der neuen staatlichen Wohnungsbauprogramme.

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

Im Regelfall wird bei diesen Darlehen nach 15 Jahren aufgrund der zum Zeitpunkt der Ausreichung geltenden Förderbestimmungen der Zins von 0 % p.a. auf 7 % p.a. vertraglich erhöht. Nur wenn der Darlehensnehmer nachweist (Bestätigung der Kreisverwaltungsbehörde), dass er die Einkommensgrenze weiter einhält, wird die Zinslosigkeit um drei Jahre verlängert. Wird bei erneuter Prüfung nach Ablauf dieser drei Jahre die Einhaltung der Einkommensgrenze nochmals nachgewiesen, wird der Zins für weitere drei Jahre nicht erhöht. Mit einer Folgebescheinigung der Bewilligungsstelle nach diesen drei Jahren, die bestätigt, dass die Einkommensgrenze weiterhin eingehalten ist und die Belastung bei Zinsanhebung für den Darlehensnehmer nicht tragbar wäre, verlängert sich die Zinssenkung um weitere fünf Jahre. Nach maximal elf Jahren wird der Zins dann auf 7 % p.a. erhöht. Die Zinssenkung setzt die Eigennutzung des geförderten Objekts voraus.

Darlehen für Wohnraum für Studierende

Bei den bestimmungsgemäß belegten Studentenwohnheimen wurden für die hierfür ausgereichten leistungsfreien Darlehen Kapitalnachlässe gewährt. Insgesamt beliefen sich bei 303 (302) Darlehen die Nachlässe auf 10,1 (9,6) Mio. EUR, nachdem eine Überprüfung die ordnungsgemäße Belegung der Heime ergeben hatte.

Weitere Verwaltungstätigkeit

Im Berichtsjahr wurde die Zustimmung zur Umschuldung vorrangiger Darlehen in 4.213 (4.166) Fällen gegeben. Teils ergaben sich die Umschuldungen wegen des Auslaufs der Bindungsfrist für die Darlehensbedingungen, teils haben die Bauherren von sich aus versucht, durch Umschuldung den Kapitaldienst zu senken.

Außerdem wurden 4.195 (4.124) Pfandfreigaben veranlasst und sonstige Grundbucheklärungen abgegeben.

Infolge planmäßiger und außerplanmäßiger Rückzahlungen wurden 12.852 (11.788) Löschungsbewilligungen und 2.050 (1.637) Erklärungen über die Abtretung von Grundpfandrechten erteilt.

Aufgrund von Ertragsverbesserungen wurden bei 370 (334) Objekten die Jahresleistungen für öffentliche Baudarlehen entsprechend angehoben. Dadurch ergaben sich Mehrleistungen an Zinsen und Tilgung von jährlich 0,6 (0,7) Mio. EUR. Überprüft wurden insgesamt 1.490 (1.789) Fälle.

In 313 (445) Fällen wurde die Auszahlung von Aufwendungs- und Modernisierungszuschüssen sowie Aufwendungsdarlehen aufgrund von Ver-

stößen gegen die Förderungsvorschriften oder auf Wunsch der Zuschuss-/Darlehensnehmer eingestellt.

In 3.081 (2.819) Fällen wurden Stundungen für Darlehensleistungen und gekündigte Beträge genehmigt.

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

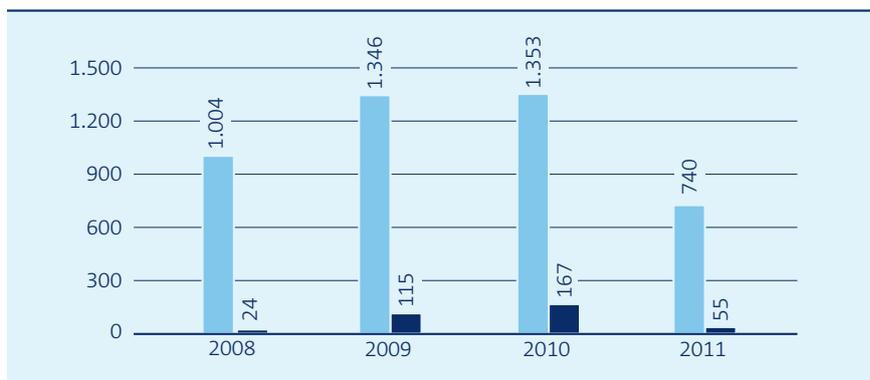
Wurde einschließlich 2007 im Rahmen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms ein Darlehen für die Eigenwohnraumförderung gewährt, können abhängig vom Jahr der Bewilligung jeweils bis zu 5.000 EUR des geschuldeten Darlehens in einen Zuschuss umgewandelt und damit de facto erlassen werden, wenn innerhalb von zehn Jahren nach dem Bezug der geförderten Wohnung ein Kind geboren wird. Im Berichtsjahr wurden für nachgeborene Kinder 291 (414) Nachlässe in Höhe von 1,4 (2,0) Mio. EUR gewährt.

Wegfall der Wohnungsbindungen

Von den außerordentlichen Vollrückzahlungen öffentlicher Baudarlehen sind im Berichtsjahr insgesamt 3.626 (3.478) Wohnungen betroffen. Dabei handelt es sich um 3.131 (2.905) Mietwohnungen und 495 (573) von Eigentümern genutzte Wohnungen.

Während bei den eigengenutzten Wohnungen die Bindungen sofort wegfielen, werden die Mietwohnungen erst zum 31. Dezember 2021 von den Belegungs- und Mietbindungen frei, soweit nicht die Voraussetzungen gemäß 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 eigengenutztem Wohnraum

Außerdem wurden wegen außerordentlicher Rückzahlung öffentlicher Baudarlehen 485 (692) Wohnplätze und aufgrund planmäßigen Auslaufs 579 (117) Wohnplätze von den Bindungen frei.

10

Geschäftspartner in wirtschaftlichen Schwierigkeiten

Im Kreditgeschäft besteht immer die Gefahr für den Kreditgeber, dass der Kreditnehmer in Zahlungsschwierigkeiten kommt. Im Fall der BayernLabo betrifft das vor allem die Eigenheimförderung. Hier können Scheidung, Krankheit oder Arbeitslosigkeit die Zins- und Darlehensrückzahlungen gefährden. Dem begegnet die BayernLabo mit einer intensiven Betreuung ihrer Kunden.





Geschäftspartner in wirtschaftlichen Schwierigkeiten

Die Ursachen für die Zahlungsschwierigkeiten unserer Geschäftspartner liegen bei der Eigenheimförderung häufig in den Wechselfällen des Lebens wie Scheidung, Krankheit und Arbeitslosigkeit. Für die geringe Zahl wirtschaftlicher Schief lagen im Geschosswohnungsbau waren jeweils investoren-spezifische Gründe maßgebend (Vorjahreszahlen in Klammern).

Intensivbetreuung

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

Sicherheitenverwertung und Ausfallstatistik

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

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

Überhang aus 2010		892 Fälle
Zugang 2011		197 Fälle
		<hr/>
		1.089 Fälle
Einsteigerungen 2011		
– durch Dritte	134 Fälle	
– durch die BayernLabo	– Fälle	
Aufhebung des Verfahrens	76 Fälle	210 Fälle
Am 31.12.2011 noch in Bearbeitung		<hr/>
		879 Fälle

Im Zusammenhang mit Zwangsversteigerungen und den Notverkäufen sind im Jahr 2011 Ausfälle in Höhe von insgesamt 7.844.322 (15.850.803) EUR für 241 (351) Darlehen entstanden, die sich wie folgt aufgliedern:



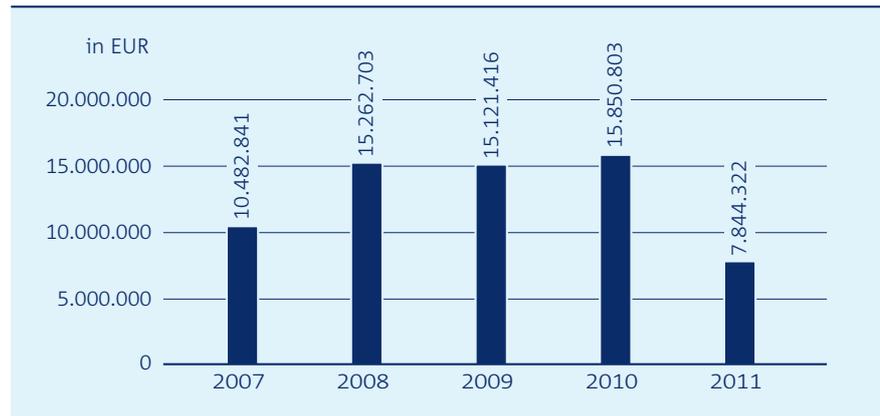
Die 241 (351) Darlehen beziehen sich auf 172 (254) Objekte, davon 159 (224) Eigenheime und 13 (27) Eigentumswohnungen.

Noch größere Ausfälle konnten durch erfolgreiche Sanierungsbemühungen, Interessentenwerbung für die Einsteigerung der geförderten Objekte und Notverkäufe (80 Fälle, Vorjahr 147 Fälle) vor der Zwangsversteigerung vermieden werden.

Gemessen an dem in der Wohnraumförderung insgesamt ausgereichten Darlehensbestand von rund 13,7 Mrd. EUR beläuft sich die Ausfallquote trotz der nachrangigen Sicherheitenposition der BayernLabo auf lediglich 0,057 %.

Es bleibt abzuwarten, ob sich die insgesamt positive wirtschaftliche Entwicklung stabilisiert, Preise für Wohnimmobilien auch in strukturschwachen Gegenden anziehen und dies somit zu einem weiteren Rückgang der Forderungsausfälle führt.

Entwicklung der Ausfallsumme in EUR ¹⁾



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



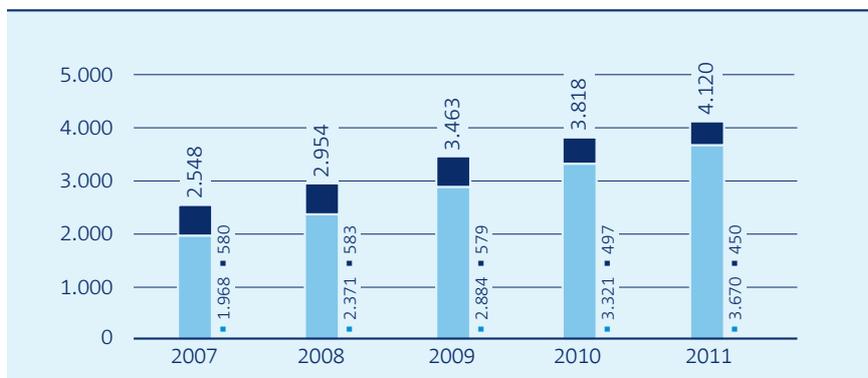
In Extremfällen wie Scheidung, Krankheit oder Arbeitslosigkeit, die die Zins- und Darlehensrückzahlungen gefährden, hilft die BayernLabo ihren Kunden mit einer intensiven Betreuung und Unterstützung, die Finanzierung auf ein stabiles Fundament zu stellen.

Insolvenzordnung

Kernstück der Verbraucherinsolvenz ist die Restschuldbefreiung des Schuldners nach einer Wohlverhaltensphase von 6 Jahren seit Eröffnung des Insolvenzverfahrens, in der der Schuldner die pfändbaren Teile seines Einkommens an einen Treuhänder zur Verteilung an die Gläubiger abtritt und zahlreiche Obliegenheiten, wie z. B. wahrheitsgemäße Angaben 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 Schuldenbereinigungsplans innerhalb von sechs Monaten vor Antragstellung.

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



- Gerichtliche Insolvenzverfahren
- Außergerichtliche Insolvenzverfahren



Bayern Labo



11

Allgemeines zur BayernLabo

Die BayernLabo ist das organisatorisch und wirtschaftlich selbstständige, rechtlich unselbstständige Förderinstitut der BayernLB. Als Organ der staatlichen Wohnungspolitik ist sie für die Wohnraumförderung in Bayern zuständig. Mit ihrem Staats- und Kommunalkreditgeschäft unterstützt die BayernLabo die bayerischen Gebietskörperschaften und öffentlich-rechtlichen Zweckverbände bei deren Finanzierungen.

Allgemeines zur BayernLabo

Die BayernLabo ist eine organisatorisch und wirtschaftlich selbstständige, rechtlich unselbstständige 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.

Auf Grundlage des Artikels 20 Abs. 2 BayLBG führt die BayernLabo als Kommunalbank des Freistaats Bayern Finanzierungen für bayerische Gebietskörperschaften und öffentlich-rechtliche Zweckverbände durch.

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

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

Mit Vertrag vom 6./12. Juni 1991 hat die BayernLabo die Ausreichung und Verwaltung der Mittel für die Wohnraum- und Städtebauförderung des Freistaats 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.



**Förderung von Mietwohnraum: Experimenteller Neubau
Am Sigmundgraben in Hof.**



Förderung von Mietwohnraum:
Modernisierung mit dem Ziel, das
nähere Wohnumfeld in der Egerlän-
derstraße in Bayreuth aufzuwerten.
Die gemeinschaftlichen Freibereiche
wurden gemeinsam mit den Bewoh-
nern gestaltet.

Verwaltungsrat der BayernLB *)

Der Verwaltungsrat der BayernLB, der neben bestimmten Zuständigkeiten im Rahmen des Aufgabebereichs der BayernLabo insbesondere den Jahresabschluss festzustellen hat, setzte sich im Jahr 2011 aus folgenden Mitgliedern zusammen:

Dr. Markus Söder

seit 4. November 2011
Vorsitzender
seit 4. November 2011
Staatsminister
Bayerisches Staatsministerium der Finanzen
München

Georg Fahrenschon

bis 3. November 2011
Vorsitzender
bis 3. November 2011
in seiner Funktion als Staatsminister
Bayerisches Staatsministerium der Finanzen
München

Alexander Mettenheimer

1. Stellvertretender Vorsitzender
Bankier a.D.
München

Walter Strohmaier

2. Stellvertretender Vorsitzender
Vorsitzender des Vorstands
Sparkasse Niederbayern-Mitte
Straubing

Dr. Michael Bauer

Ministerialdirektor
Bayerisches Staatsministerium der Finanzen
München

Professor Dr. Georg Crezelius

Professor
Universität Bamberg
Bamberg

Dr. Dr. Axel Diekmann

Gesellschafter der
Verlagsgruppe Passau GmbH
Passau

Ralf Haase

seit 16. August 2011
Vorsitzender des Gesamtpersonalrats
seit 1. August 2011
BayernLB
München

Joachim Herrmann

Staatsminister
Bayerisches Staatsministerium des Innern
München

Diethard Irrgang

bis 15. August 2011
Vorsitzender des Gesamtpersonalrats
bis 31. Juli 2011
BayernLB
München

Dr. Klaus von Lindeiner-Wildau

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

Hans Schaidinger

Oberbürgermeister
Regensburg

Martin Zeil

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

*) Die Angaben beziehen sich auf den Zeitraum 1. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011.

Vorstand der BayernLB

Dem Vorstand der BayernLB gehörten im Jahr 2011 an:

Gerd Häusler
Vorsitzender

Stefan Ermisch
bis 30. April 2011 Stellvertretender Vorsitzender

Jan-Christian Dreesen

Marcus Kramer

Nils Niermann

Stephan Winkelmeier

Dr. Edgard Zoller *)
Stellvertretender Vorsitzender seit 1. Mai 2011

Geschäftsleitung der BayernLabo

Gerhard Flaig
Bankdirektor mit Generalvollmacht, Sprecher der Geschäftsleitung

Heinrich Rinderle
Bankdirektor, Mitglied der Geschäftsleitung

Dr. Benedikt Haas
Bankdirektor, Mitglied der Geschäftsleitung

Manfred Pongratz
Direktor, stellvertretendes Mitglied der Geschäftsleitung seit 1. Juni 2011

Beirat der BayernLabo

Gemäß Art. 21 BayLBG 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 2011 an:

Gerhard Eck
Staatssekretär (Vorsitz)

Karlheinz Beer
Mitglied des Vorstands der Bayerischen Architektenkammer

Josef Kellerer
Oberbürgermeister der Stadt Fürstentfeldbruck

Xaver Kroner
Verbandsdirektor des Verbands bayerischer Wohnungsunternehmen

Prof. Dr. Matthias Ottmann
Geschäftsführer der Ottmann GmbH & Co Südhausbau KG

Johanna Rumschöttel
Landrätin des Landkreises München

Dr. Birgit Seelbinder
Oberbürgermeisterin der Stadt Marktredwitz

*) Dezentert der BayernLabo

12

Anhang

Die rechtlichen Grundlagen sowie die einzelnen Förderergebnisse im Berichtsjahr 2011 noch einmal im Überblick.





Inhalt

Rechtliche Grundlagen	100
Förderergebnis 2011 im Überblick	102
Staatliche Wohnraumförderung	102
Wohnraumförderung im Eigengeschäft	102
Bayerisches Wohnungsbauprogramm	103
Eigenwohnraum – Neubau und Umbau	103
Darlehensvolumen und -durchschnitt nach Bewilligungsbereichen	103
Eigentumsformen nach Bewilligungsbereichen	103
Belastung je m ² Wohnfläche und Monat bei Eigentumsmaßnahmen	104
Darlehensdurchschnitte nach Eigentumsformen	104
Gesamtkosten und Wohnungsgrößen	104
Finanzierung	105
Eigenwohnraum – Zweiterwerb	105
Förderung des Erwerbs vorhandener Wohnungen nach Bewilligungsbereichen	105
Mietwohnungen – Einkommensorientierte Förderung	106
Aufteilung der objekt- und belegungsabhängigen Förderung nach Bewilligungsbereichen	106
Förderung des Neubaus von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen	106
Förderung des Umbaus von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen	107
Miete je m ² Wohnfläche und Monat	107
Belegungsbindungen	108
Finanzierung	108
Bauherren	108

Bayerisches Modernisierungsprogramm	109
Gesamtförderung nach Bewilligungsbereichen	109
Behindertenplan	110
Förderung des Neubaus von Heimplätzen nach Bewilligungsbereichen	110
Gesamtkosten und Heimplatzgrößen nach Bewilligungsbereichen	110
Förderung von Wohnraum für Studierende	111
Gesamtförderung mit Darlehen	111
Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm	112
Bewilligungsbetrag und Gesamtkosten nach Regierungsbezirken	112
Neubau und Erwerb nach Gebietskategorie	112
Einkommengrenzen bei der Förderung von selbst genutzten Wohnungen	113
Gesamtübersicht	114
Darlehenszusagen der BayernLabo	114
Mit Darlehen und Zuschüssen geförderte Wohnungen und Heimplätze	115

Rechtliche Grundlagen

Wohnraumförderung

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

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

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

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen in Bayern (Bayerisches Wohnungsbindungsgesetz – BayWoBindG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.07.2007 (GVBl S. 562), berichtigt am 18.10.2007 (GVBl S. 781), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2011 (GVBl S. 710),

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

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

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

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

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

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern über das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum vom 03.01.2005 (AllMBl S. 9), zuletzt geändert am 05.12.2011 (AllMBl S. 654),

Verordnung zur Ausführung der Sozialgesetze (AVSG) vom 02.12.2008 (GVBl S. 912), zuletzt geändert am 07.12.2011 (GVBl S. 627),

Richtlinien für das Bayerische Modernisierungsprogramm (BayModR), Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 30.03.2009 (AllMBl S. 136), zuletzt geändert am 05.12.2011 (AllMBl S. 654),

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

Richtlinien für das Darlehensprogramm zur Förderung von Ersatzneubauten von stationären Altenpflegeeinrichtungen in Bayern, Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 02.10.2007 (AllMBl S. 527), geändert mit Bekanntmachung vom 03.02.2011 (AllMBl S.81),

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

Bürgschaftsrichtlinien vom 05.03.2003 mit Allgemeinen Vertragsbedingungen (AllMBl S. 74, StAnz Nr. 19 , FMBl S. 112), geändert am 03.02.2010 (FMBl S. 84, AllMBl S. 102).

Förderergebnis 2011 im Überblick

Staatliche Wohnraumförderung

	Eigentums- maß- nahmen	Mietwoh- nungen	Wohnungen insgesamt			Heimplätze		
			Berichts- jahr	Vorjahr	Verände- rungen	Berichts- jahr	Vorjahr	Verände- rungen
Förderung nach dem BayWoFG								
leistungsfreie Darlehen	–	–	–	–		113	164	-51
Tilgungsdarlehen	1.839	1.075	2.914	3.627	-713	65	–	65
Insgesamt *)			2.914	3.627	-713	178**)	164**)	14

*) Daneben wurde die bauliche Anpassung von 1.222 (1.107) Wohnungen für Kranke und Schwerbehinderte gefördert. Im restlichen Treuhandgeschäft wurden noch 57 (-) Wohnungen und 698 (1.228) Heimplätze gefördert.

***) Darüber hinaus wurden im Berichtsjahr 113 (180) Heimplätze nur mit Zuschüssen gefördert.

Wohnraumförderung im Eigengeschäft

	2011	2010	Veränderung
Aus dem Gewinnanteil des Freistaats und aus eigenen Mitteln verbilligte Darlehen			
Neubau	1.544	2.186	-642
Erwerb	1.183	1.572	-389
Zwischensumme	2.727	3.758	-1.031
Aus eigenen Mitteln und aus Mitteln der KfW/des Bundes verbilligte Darlehen			
Modernisierung *)	2.516	1.131	1.385
Zwischensumme	2.516	1.131	1.385
Wohnungen insgesamt	5.243	4.889	354

*) zuzüglich Modernisierung von 59 (1.078) Heimplätzen in stationären Altenpflegeeinrichtungen

Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Eigenwohnraum – Neuschaffung und Umbau

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

	Geförderte Wohnungen		Darlehen		Darlehens- durchschnitt je Wohnung	Zuschüsse für Haushalte mit Kindern
	Zahl	%	EUR	%	EUR	EUR
München	75	7,4	3.639.000	9,3	48.520	169.500
Nürnberg	47	4,6	2.929.900	7,5	62.338	139.500
Augsburg	15	1,5	625.200	1,6	41.680	43.500
Oberbayern	128	12,6	4.658.300	12,0	36.393	385.500
Niederbayern	98	9,6	3.806.100	9,8	38.838	262.500
Oberpfalz	76	7,5	2.233.300	5,7	29.386	198.000
Oberfranken	140	13,8	5.984.600	15,4	42.747	316.500
Mittelfranken	157	15,5	6.296.100	16,2	40.103	409.500
Unterfranken	119	11,7	3.955.400	10,1	33.239	322.500
Schwaben	160	15,8	4.829.100	12,4	30.182	418.500
zusammen	1.015	100,0	38.957.000	100,0	38.381	2.665.500
Nach- u. Restbewilligungen						9.000
						2.674.500

Eigentumsformen nach Bewilligungsbereichen

	Wohnungen in Familienheimen		Eigentumswohnungen		sämtliche Wohnungen
	Zahl	%	Zahl	%	Zahl
München	7	9,3	68	90,7	75
Nürnberg	41	87,2	6	12,8	47
Augsburg	11	73,3	4	26,7	15
Oberbayern	117	91,4	11	8,6	128
Niederbayern	94	95,9	4	4,1	98
Oberpfalz	69	90,8	7	9,2	76
Oberfranken	137	97,9	3	2,1	140
Mittelfranken	144	91,7	13	8,3	157
Unterfranken	114	95,8	5	4,2	119
Schwaben	150	93,8	10	6,2	160
zusammen	884	87,1	131	12,9	1.015

Belastung je m² Wohnfläche und Monat bei Eigentumsmaßnahmen

	Belastung – prozentuale Verteilung		
	2011	2010	2009
unter 4,50	1,1	1,6	1,5
4,50 – 5,49	1,5	2,5	2,5
5,50 – 6,49	4,9	8,8	7,7
6,50 – 7,49	14,5	18,7	15,6
7,50 – 8,49	22,9	22,7	20,0
8,50 – 9,49	19,1	19,2	20,0
9,50 – 10,49	14,9	10,7	10,6
10,50 – 11,49	8,0	7,6	9,1
11,50 – 12,49	5,6	5,6	8,7
12,50 – 13,49	4,0	1,6	3,1
13,50 – 14,49	2,5	0,4	0,7
14,50 und mehr	1,0	0,6	0,5
	100,0	100,0	100,0

Darlehensdurchschnitte nach Eigentumsformen

in EUR	2011	2010
Mit Tilgungsdarlehen geförderte		
• Eigentümerwohnungen in Familienheimen	37.518	38.595
• eigengenutzte Eigentumswohnungen	44.209	43.356

Gesamtkosten und Wohnungsgrößen

	Gesamtkosten je Wohnung (EUR)	Gesamtkosten je m ² Wohnfläche (EUR)	Wohnungsgröße (m ²)
Wohnungen in Familienheimen	310.477 (297.035)	2.367 (2.243)	131 (132)
• davon Einfamilienhäuser	309.535 (299.576)	2.360 (2.262)	131 (132)
• davon Zweifamilienhäuser	237.082 (228.405)	1.805 (1.726)	131 (132)
Eigentumswohnungen	274.343 (266.903)	2.795 (2.900)	98 (92)

Finanzierung

in %	Familienheime	Eigentumswohnungen	zusammen
Fremdmittel (Kapitalmarkt- und sonstige Fremdmittel)	55,1	58,4	55,5
Bundes- und Landesmittel	12,9	17,0	13,4
Sonstige Mittel aus öffentlichen Haushalten	4,8	2,7	4,5
Echte Eigenleistungen	26,9	21,7	26,3
Ersatzeigenleistungen	0,3	0,2	0,3
	100,0	100,0	100,0

Eigenwohnraum – Zweiterwerb

Förderung des Erwerbs vorhandener Wohnungen nach Bewilligungsbereichen

	Wohnungen in Familienheimen	Eigentumswohnungen	Wohnungen insgesamt		Tilgungsdarlehen		Darlehensdurchschnitt je Wohnung EUR	Zuschüsse für Haushalte mit Kindern EUR
			WE	%	EUR	%		
München	2	7	9	1,1	428.000	1,6	47.556	22.500
Nürnberg	33	18	51	6,2	2.442.000	9,3	47.882	138.000
Augsburg	11	7	18	2,2	562.000	2,2	31.222	43.500
Oberbayern	56	24	80	9,7	2.834.200	10,8	35.428	256.500
Niederbayern	59	7	66	8,0	2.332.100	8,9	35.335	193.500
Oberpfalz	37	6	43	5,2	948.200	3,6	22.051	142.500
Oberfranken	116	6	122	14,8	3.686.300	14,0	30.216	313.500
Mittelfranken	140	16	156	18,9	5.386.400	20,5	34.528	415.500
Unterfranken	104	17	121	14,7	3.405.400	13,0	28.144	358.500
Schwaben	127	31	158	19,2	4.238.200	16,1	26.824	469.500
zusammen	685	139	824	100,0	26.262.800	100,0	31.872	2.353.500
Rest- u. Nachbewilligungen					46.300			6.000
					26.309.100			2.359.500

Mietwohnungen – Einkommensorientierte Förderung

Aufteilung der objekt- und belegungsabhängigen Förderung nach Bewilligungsbereichen

Gewährt wurden zum Neubau und Umbau	als objektabhängige Förderung	als belegungsabhängige Förderung
	Mio. EUR	Mio. EUR
in München	26,4	24,7
in Nürnberg	5,6	3,4
in Augsburg	2,2	0,7
in Oberbayern	10,9	9,3
in Niederbayern	–	0,1
in der Oberpfalz	3,7	1,9
in Oberfranken	4,5	0,2
in Mittelfranken	0,1	–
in Unterfranken	–	–
in Schwaben	2,6	2,6
zusammen	56,0	42,9

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		
		EUR	EUR	EUR	EUR	m ²	EUR
München	471	50.189.300	106.559	207.620	3.015	69	5,56
Nürnberg	111	9.004.100	81.118	149.050	2.248	66	5,17
Augsburg	42	2.908.800	69.257	181.619	2.502	71	5,73
Oberbayern	197	17.407.900	88.365	169.434	2.688	63	4,93
Niederbayern	–	–	–	–	–	–	–
Oberpfalz	43	2.469.400	57.428	137.674	1.999	69	5,29
Oberfranken	84	3.843.400	45.755	136.743	2.166	63	4,44
Mittelfranken	–	–	–	–	–	–	–
Unterfranken	–	–	–	–	–	–	–
Schwaben **)	67	4.478.000	66.836	136.015	2.076	66	5,41
zusammen	1.015	90.300.900	88.966	179.172	2.678	67	5,30
Nach- u. Restbewilligungen		5.084.600					
		95.385.500					

*) nach Verbilligung durch die Zusatzförderung

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

Förderung des Umbaus von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen

	Geförderte Wohnungen	Darlehen	Darlehens- durchschnitt je Wohnung	Gesamtkosten		durch- schnittliche Wohnungs- größe	durch- schnittliche Miete je m ² *)
				je Wohnung	je m ² Wohnfläche		
				EUR	EUR		
München	–	–	–	–	–	–	–
Nürnberg	–	–	–	–	–	–	–
Augsburg	–	–	–	–	–	–	–
Oberbayern	–	–	–	–	–	–	–
Niederbayern	–	–	–	–	–	–	–
Oberpfalz	50	2.734.900	54.698	105.316	1.929	55	5,69
Oberfranken	8	419.300	52.413	141.538	2.845	50	4,20
Mittelfranken	–	–	–	–	–	–	–
Unterfranken	–	–	–	–	–	–	–
Schwaben	2	79.800	39.900	92.350	1.502	62	3,75
zusammen	60	3.234.000	53.900	109.713	2.025	54	5,43
Nach- u. Restbewilligungen		244.600					
		3.478.600					

*) nach Verbilligung durch die Zusatzförderung

Miete je m² Wohnfläche und Monat

in EUR	Miete in %	
	2011	2010
unter 3,50	–	–
3,50 – 3,99	0,2	2,3
4,00 – 4,49	9,4	6,8
4,50 – 4,99	12,5	11,9
5,00 – 5,49	34,2	17,7
5,50 – 5,99	42,5	53,4
6,00 – 6,49	1,2	4,7
6,50 und mehr	–	3,2
	100,0	100,0

Belegungsbindungen

unter anderem für	2011		2010	
	WE	%	WE	%
junge Ehepaare	33	3,1	27	1,7
kinderreiche Familien	57	5,3	69	4,3
ältere Personen	93	8,6	95	5,9
Schwerbehinderte	88	8,2	118	7,3
schwängere Frauen	12	1,1	7	0,4
alleinerziehende Personen	31	2,9	7	0,4
sonstige unzureichend untergebrachte Personen	761	70,8	955	74,6

Finanzierung

in %	2011	2010
Fremdmittel (Kapitalmarkt- und sonstige Fremdmittel)	10,6	16,3
Bundes- und Landesmittel	49,6	46,4
Sonstige Mittel aus öffentlichen Haushalten	14,1	16,4
Echte Eigenleistungen	24,7	18,8
Ersatzeigenleistungen	1,0	2,1
	100,0	100,0

Bauherren

	Mietwohnungen		Darlehen	
	Zahl	%	Zahl	%
Private Bauherren	117	10,9	10.753.000	11,5
Wohnungsunternehmen	814	75,7	71.491.700	73,4
Sonstige Bauherren	95	8,8	6.761.100	10,3
Öffentliche Bauherren	49	4,6	4.529.100	4,8
zusammen	1.075	100,0	93.534.900	100,0

Bayerisches Modernisierungsprogramm

Gesamtförderung nach Bewilligungsbereichen

	Darlehen für			Anzahl			
	Wohnungen	Wohnplätze	zusammen	Wohnungen	%	Heimplätze	%
München	–	–	–	–	–	–	–
Nürnberg	5.324.900	–	5.324.900	170	6,8	–	–
Augsburg	26.187.800	–	26.187.800	448	17,8	–	–
Oberbayern	26.389.700	–	26.389.700	473	17,1	–	–
Niederbayern	2.953.600	–	2.953.600	64	2,5	–	–
Oberpfalz	2.227.200	–	2.227.200	108	4,3	–	–
Oberfranken	15.408.400	–	15.408.400	456	18,1	–	–
Mittelfranken	16.445.700	3.128.000	19.573.700	235	9,3	59	100,0
Unterfranken	19.819.900	–	19.819.900	363	7,2	–	–
Schwaben	5.835.300	–	5.835.300	199	7,9	–	–
zusammen	120.592.500	3.128.000	123.720.500	2.516	100,0	59	100,0

Behindertenplan

Förderung des Neubaus von Heimplätzen nach Bewilligungsbereichen

	Mit Darlehen / Zuschüssen geförderte Heimplätze						Nur mit Zuschüssen geförderte Heimplätze *)		
	geförderte Heimplätze	leistungsfreie Darlehen	Tilgungsdarlehen	Darlehensdurchschnitt je Heimplatz	Zuschüsse	Zuschussdurchschnitt je Heimplatz	Durchschnitt je Heimplatz		
	Zahl	EUR	EUR	EUR	EUR	Zahl	Zahl	EUR	EUR
München	9	–	228.059	25.340	912.237	101.360	–	–	–
Nürnberg	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Augsburg	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Oberbayern	42	1.066.785	129.696	28.488	1.627.119	38.741	–	–	–
Niederbayern	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Oberpfalz	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Oberfranken	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Mittelfranken	46	2.553.108	272.400	61.424	1.590.492	34.576	104	3.985.000	38.317
Unterfranken **)	35	613.190	326.262	26.841	1.675.948	47.884	9	700.800	77.867
Schwaben	46	894.086	543.583	31.254	2.174.331	47.268	–	–	–
zusammen	178	5.127.169	1.500.000	37.231	7.980.127	44.832	113	4.685.800	41.467

*) davon 74 Plätze in tagesstrukturierten Einrichtungen, 9 Plätze für Förderstättengänger und 30 Förderstättenplätze

**) - zuzüglich der Förderung einer tagesstrukturierten Einrichtung mit Zuschüssen von 220.800 EUR

- zuzüglich der Nachbewilligung zu einem im Rahmen des Konjunkturpakets II geförderten Wohnheims mit Tilgungsdarlehen von 22.680 EUR und Zuschüssen des Konjunkturpakets II von 90.720 EUR

Gesamtkosten und Heimplatzgrößen nach Bewilligungsbereichen

	Heimplätze* Neubau	Gesamtkosten Neubau		durchschnittliche Heimplatzgröße
		je Heimplatz	je m ² Wohnfläche	
	Zahl	EUR	EUR	m ²
München	9	164.011	3.690	44
Nürnberg	–	–	–	–
Augsburg	–	–	–	–
Oberbayern	42	108.527	2.425	45
Niederbayern	–	–	–	–
Oberpfalz	–	–	–	–
Oberfranken	–	–	–	–
Mittelfranken	46	149.153	2.526	59
Unterfranken	35	122.314	2.963	41
Schwaben	46	125.686	2.169	58
zusammen	178	128.976	2.521	51

*) ohne die nur mit Zuschüssen geförderten Heimplätze

Förderung von Wohnraum für Studierende

Gesamtförderung mit Darlehen

	Studentenwohnplätze	Landesmittel	
	Zahl der Heimplätze	EUR	
Ansbach, Schwabedastr. 5	45	1.125.000	Neubau
Ingolstadt, Große Rosengasse 2a	6	150.000	Neubau
Ingolstadt, Manching Str.	71	1.775.000	Umbau
München, Ingolstädter Str. 5	8	200.000	Erwerb
München, Helene-Mayer-Ring	316	7.367.000	Umbau
Weiden, Schirmitzer Weg 2 und 2a-c	106	2.717.600	Neubau
Würzburg, Peter-Schneider-Str.	146	3.706.500	Neubau
zusammen	698	17.041.100	

Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

Bewilligungsbetrag und Gesamtkosten nach Regierungsbezirken

Regierungsbezirk	Neubau			Erwerb		
	Bewilligungsbetrag	Gesamtkosten	WE	Bewilligungsbetrag	Gesamtkosten	WE
Oberbayern (inkl. München)	30.410.300,00	130.488.452,00	369	13.562.200,00	55.477.954,00	192
Niederbayern	10.235.400,00	41.036.804,00	140	4.271.300,00	16.092.239,00	81
Oberpfalz	12.094.300,00	46.863.881,00	158	4.961.900,00	18.100.236,00	93
Oberfranken	10.941.900,00	46.654.327,00	151	7.070.300,00	26.454.400,00	146
Mittelfranken (inkl. Nürnberg)	19.171.300,00	85.954.893,50	265	13.423.100,00	55.900.108,00	256
Unterfranken	13.303.800,00	54.127.140,00	169	7.636.200,00	28.983.387,00	149
Schwaben (inkl. Augsburg)	22.711.100,00	98.296.000,00	292	15.771.800,00	58.650.448,00	266
	118.868.100,00	503.421.497,50	1.544	66.696.800,00	259.658.772,00	1.183

Neubau und Erwerb nach Gebietskategorie

	Neubau		Erwerb	
	EUR	WE	EUR	WE
Gebietskategorie 1	11.034.200,00	133	3.942.400,00	51
Gebietskategorie 2	30.218.000,00	399	25.961.400,00	448
Gebietskategorie 3	32.875.800,00	424	20.838.000,00	371
Gebietskategorie 4	44.740.100,00	588	15.955.000,00	313
	118.868.100,00	1.544	66.696.800,00	1.183

Einkommengrenze bei der Förderung von selbst genutzten Wohnungen

mit Beispielen für ein entsprechendes Jahresbruttoeinkommen (Arbeitnehmerhaushalt)

Haushaltsgröße	Einkommengrenze jährlich EUR	Entsprechendes Bruttoeinkommen etwa jährlich EUR
1-Personen-Haushalt	19.000	28.000
2-Personen-Haushalt	29.000	42.000
Zuzüglich für jede weitere Person	6.500	9.300
Für jedes Kind	1.000	1.400

In den Beispielen wurden für einen Arbeitnehmerhaushalt folgende Vorgaben berücksichtigt: Alleinverdiener, Abzug einer Werbungskostenpauschale von 1.000 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. schwerbehinderte Menschen, junge Ehepaare) können zusätzlich noch Freibeträge vom Einkommen abgezogen werden.

Darlehenszusagen der BayernLabo

	2011		2010	
	Zahl der Darlehensfälle	EUR	Zahl der Darlehensfälle	EUR
A – Eigengeschäft ohne Zweckvermögen				
Sportstättenförderprogramm *)	–	–	1	37.650
Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm • Neubau **)	1.544	118.868.100	1.394	107.576.600
• Zweiterwerb **)	1.183	66.696.800	1.009	54.771.700
	2.727	185.564.900	2.403	162.348.300
Sonderprogramm Einzelförderung mit zusätzlicher Zinsverbilligung • Neubau **)	–	–	792	69.542.100
• Zweiterwerb **)	–	–	563	36.638.900
	–	–	1.355	106.181.000
Umschuldung von Förderdarlehen (Bestandssicherung)	1.534	48.128.191	1.146	31.163.649
Bayerisches Modernisierungsprogramm ***)	97	123.720.500 ²⁾	70	76.164.300 ²⁾
Förderung von Ersatzneubauten von stationären Altenpflegeeinrichtungen	1	7.200.000	–	–
Neugeschäft im eigenen Obligo	–	10.000.000 ³⁾	2	7.290.000
Darlehen an den Freistaat Bayern	18	750.000.000	11	559.200.000
Kommunaldarlehen	347	900.254.993	289	638.853.580
Investkredit Kommunal Bayern	88	97.162.976	78	74.227.550
Energiekredit Kommunal Bayern	82	49.293.033	–	–
Insgesamt A	4.894	2.171.324.593	5.355	1.655.466.029
B – Treuhandgeschäft				
Bayerisches Wohnungsbauprogramm – leistungsfreie Darlehen				
• Neubau	9	5.127.169	8	4.439.842
• Umbau	–	–	3	1.335.158
• Darlehen für bauliche Anpassungen für Kranke und Behinderte	1.222	9.947.301 ⁵⁾	1.107	8.748.118 ⁵⁾
	1.231	15.074.470	1.118	14.523.118
Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Tilgungsdarlehen				
• Neubau	1.020	40.479.680 ^{6) 7)}	1.155	46.066.163 ^{6) 7)}
• Umbau	–	– ⁷⁾	–	267.031 ⁷⁾
• Erwerb vorhandener Wohnungen	823	26.309.100 ⁶⁾	854	28.131.600 ⁶⁾
• Einkommensorientierte Förderung – Neubau	37	95.385.500 ⁸⁾	49	123.198.000 ⁸⁾
• Einkommensorientierte Förderung – Umbau	5	3.478.600	5	8.152.700
	1.885	165.652.880	2.063	205.815.494
Wohnungsfürsorgedarlehen				
• Neubau und Erwerb	1	2.192.600	–	327.000
Darlehen zum Bau von Studentenwohnheimen	7	17.041.100	8	34.281.300
Insgesamt B	3.124	199.961.050	3.189	254.946.912
Insgesamt A+B	8.018	2.371.285.643	8.544	1.910.412.941

*) Zinsverbilligung aus Mitteln des Freistaats Bayern

***) Zinsverbilligung aus eigenen Mitteln und Mitteln des Freistaats Bayern

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

Mit Darlehen und Zuschüssen geförderte Wohnungen und Heimplätze

2011				2010			
Eigentumsmaßnahmen				Eigentumsmaßnahmen			
Eigen- heime	Eigen- tumswoh- nungen	Mietwoh- nungen	Heim- plätze	Eigen- heime	Eigen- tumswoh- nungen	Mietwoh- nungen	Heim- plätze
–	–	–	–	–	–	–	–
1.377 ¹⁾	167 ¹⁾	–	–	1.229 ¹⁾	165 ¹⁾	–	–
1.001 ¹⁾	182 ¹⁾	–	–	824 ¹⁾	185 ¹⁾	–	–
2.378	349	–	–	2.053	350	–	–
–	–	–	–	720	72	–	–
–	–	–	–	473	90	–	–
–	–	–	–	1.193	162	–	–
–	–	–	–	–	–	–	–
–	–	2.516	59	–	–	1.131	1.078
–	–	–	99	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–	–
2.378	349	2.516	158	3.246	512	1.131	1.078
–	–	–	226 ⁴⁾	–	–	–	307 ⁴⁾
–	–	–	– ⁴⁾	–	–	–	37 ⁴⁾
1.083	22	117	–	991	14	102	–
1.083	22	117	226	991	14	102	344
884	131	–	65	1.008	147	–	–
–	–	–	–	–	–	–	–
685	139	–	–	682	173	–	–
–	–	1.015	–	–	–	1.483	–
–	–	60	–	–	–	134	–
1.569	270	1.075	65	1.690	320	1.617	–
–	–	57	–	–	–	–	–
–	–	–	698	–	–	–	1.228
2.652	292	1.249	989	2.681	334	1.719	1.572

1) Davon wurden 898 (1.014) Wohnungen (Neubau) und 726 (753) Wohnungen (Zweit-erwerb) zusätzlich im Treu-handgeschäft gefördert.

2) Hiervon entfallen 3.128.000,- EUR (27.721.500,- EUR) auf die Modernisierung von Altenpflegeeinrichtungen.

3) Erhöhung eines bestehenden Zwischenkredits an eine kom-munale Wohnungsbaugesell-schaft

4) Einschließlich der 113 (180) nur mit Zuschüssen in Höhe von 4.906.600,- EUR (9.137.259,- EUR) geförderten Heimplätze für Behinderte sowie 1 Tagesstruktureinrich-tung. Im Konjunkturpaket II wurden 90.720,- EUR nachbewilligt (11 Wohnplätze 1.015.747,- EUR). Für die kombinierte Förderung wurden darüber hinaus Bau-kostenzuschüsse in Höhe von 7.980.127,- EUR (6.570.250,- EUR) eingesetzt.

5) Einschließlich 53 (43) Anpas-sungen im Neubau, davon 21 (14) Wohnungen zusätzlich mit Tilgungsdarlehen gefördert.

6) Zuzüglich der für Familien mit Kindern gewährten Zuschüsse in Höhe von 2.674.500,- EUR (3.133.500,- EUR) für Neubau und 2.359.500,- EUR (2.493.000,- EUR) für Erwerb.

7) Davon 1.522.680,- EUR (928.194,- EUR) für Heimplätze

8) Zuzüglich -,- EUR (214.600,- EUR) Zuschüsse „Energieeffizi-enter Wohnungsbau“, sowie zuzüglich 100.000,- EUR (140.000,- EUR) Zuschüsse „Modellvorhaben IQ Innerstäd-tische Wohnquartiere“.

Bildnachweis

Bilder von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern:

Foto: Britta Walther, Stadt Nürnberg
Architekten: Grabow Hofmann
Architektenpartnerschaft, Nürnberg Seite 53

Foto: Atelier Reinhard Feldrapp, Naila
Architekt: Ebe + Ebe + Partner,
München Seite 54

Foto: H2M Architekten +
Stadtplaner GmbH, Kulmbach
Architekten: H2M Architekten +
Stadtplaner GmbH, Kulmbach Seite 92

Arge Herle + Herrle Architekten,
Hahne + Mauz Architekten Seite 65

Landratsamt Ebersberg Seite 67

Passfotos:

S. 4 (Dr. Edgar Zoller), S. 6 (Joachim Herrmann)

iStockphoto: Titelbild (Composing)

S. 46-47, S. 50-51 (Composing),
S. 72-73, S. 88, S. 96-97

getty images: S. 84-85

matton: S. 10-11, S. 42-43, S. 56-57

INCREON: Titel, S. 13, S. 16-17, S. 18-21, S. 24,
S. 26, S. 28-29, S. 30-33, S. 34-37, S. 39, S. 45,
S. 49, S. 50-51, S. 52, S. 58-61, S. 63, S. 69, S. 71,
S. 75, S. 76-77, S. 80, S. 90-91, S. 93

Impressum

Herausgeber

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

Redaktion

Martin Fanselow
Tel. +49 89 2171-28054
Fax +49 89 2171-25049

Konzept, Gestaltung

INCREON, www.increon.com

Druck

Mediengruppe UNIVERSAL, München

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

München, Mai 2012

Bayerische Landesbodenkreditanstalt
Das Förderinstitut der BayernLB
Brienner Straße 22
80333 München
www.bayernlabo.de

