



2012

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 selbständige, rechtlich unselbständige Anstalt des öffentlichen Rechts innerhalb der BayernLB.

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

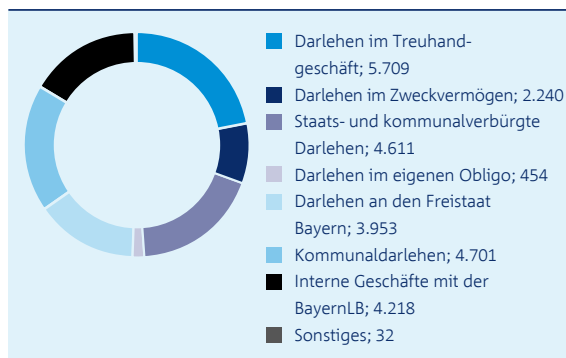
... betreibt als Kommunalbank des Freistaats Bayern das bayerische Kommunalkreditgeschäft.

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

Schlüsselzahlen

	31.12.12	31.12.11
Bilanzsumme	25,41 Mrd. EUR	23,44 Mrd. EUR
Darlehenszusagen	2,10 Mrd. EUR	2,37 Mrd. EUR
Geförderte Wohnungen und Heimplätze		
• im Eigengeschäft	3.749	5.401
• im Treuhandgeschäft	4.870	5.182
Mitarbeiter		
• Anzahl	234	235
• Beschäftigungsgrad	211	213

Kreditportfolio in Mio. EUR



Stand 31.12.2012

Unsere Geschäftsstruktur

Treuhandgeschäft

Förderprogramme, die aus Haushaltsmitteln des Freistaats Bayern und des Bundes finanziert werden:

- im Bayerischen Wohnungsbauprogramm der Neubau von Mietwohnraum, der Neubau und Erwerb von Eigenwohnraum sowie
- die Schaffung von Wohnplätzen in Studentenwohnheimen und Einrichtungen 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:

- 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
 - Inklusionskredit Kommunal Bayern zur Förderung des barrierefreien Ausbaus öffentlicher Einrichtungen

Sonderprogramme

Werden bei Bedarf aufgelegt, aktuell:

- Programm zur Förderung von Ersatzneubauten für stationäre Altenpflegeeinrichtungen

Die Förderprogramme 2012 des Freistaats Bayern und der B

	Konditionen	Mittelherkunft
Bayerisches Wohnungsbauprogramm		
Förderung von Mietwohnraum	Förderung durch ein auf die Dauer von 25 Jahren mit 0,5 % verzinsliches objektabhängiges Darlehen und ein mit 2,75 % (bis 4. Juli 2012 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 % zuzüglich ersparter Zinsen.	Freistaat Bayern
Förderung von Eigenwohnraum	Förderung mit auf die Dauer von 15 Jahren mit 0,5 % verzinslichen Darlehen. Die Tilgung beträgt 1 % zuzüglich ersparter Zinsen. Hinzu kommen für jedes zum Haushalt zählende 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 und die am Kapitalmarkt aufgenommenen Mittel werden durch die BayernLabo weiter verbilligt. Die Tilgung beträgt 1,5 % zuzüglich ersparter Zinsen.	KfW und Kapitalmarkt
Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm		
Förderung von Eigenwohnraum	Förderung mit zinsverbilligten Nachrangdarlehen. Der günstige KfW-Zinssatz und die am Kapitalmarkt aufgenommenen Mittel werden durch den Freistaat Bayern und die BayernLabo weiter verbilligt. Die Tilgung beträgt 1 % zuzüglich ersparter Zinsen.	KfW und Kapitalmarkt
Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung		
Förderung von Wohnplätzen	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.	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.	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 29 f.
Bauherren oder Erwerber innerhalb der gesetzlichen Einkommensgrenzen ¹⁾ (siehe Tabelle auf Seite 127)	Seite 42
Wohnungsgesellschaften, Heimträger, Kommunen und sonstige Investoren	Seite 31
Bauherren oder Erwerber innerhalb der gesetzlichen Einkommensgrenzen ¹⁾ (siehe Tabelle auf Seite 127)	Seite 43
Heimträger	Seite 50 f.
Bayerische kommunale Gebietskörperschaften und kommunale Zweckverbände sowie Schulverbände	Seite 75 f.
Bayerische kommunale Gebietskörperschaften und kommunale Zweckverbände sowie Schulverbände	Seite 77 f.
	Seite 54

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 (siehe oben) 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**

2012

Vorwort



Das Geschäftsergebnis der BayernLabo, über das wir Ihnen mit dem vorliegenden Förderbericht einen Überblick geben möchten, war auch im Jahr 2012 wieder Spiegel unterschiedlicher allgemeiner und besonderer Rahmenbedingungen:

Die beiden zentralen Betätigungsfelder der BayernLabo – die Wohnraumförderung und das Staats- und Kommunalkreditgeschäft – standen trotz einer allgemein guten konjunkturellen Entwicklung im Schatten einer anhaltenden Niedrigzinsphase, die in ihrer Dauer und Intensität auch von vielen Experten nicht prognostiziert worden war. Daneben wirken stets verschiedene einzelne Einflussfaktoren auf das Kreditgeschäft der BayernLabo ein, etwa die Entwicklung der Neubautätigkeit im Wohnimmobiliensektor in den verschiedenen Regionen Bayerns, die kommunale Investitionstätigkeit oder spezielle Nachfragesituationen wie etwa im Bereich der energetischen Sanierung des vorhandenen Immobilienbestandes. Die Geschäftspolitik hat auf diese volatilen Rahmenbedingungen zu reagieren, sie hat fortlaufend die gesetzten Schwerpunkte zu überprüfen und gegebenenfalls zu verändern, ohne jedoch die vorhandenen Stärken aus der Hand zu geben.

Für die BayernLabo gelten dabei zusätzliche Besonderheiten: So umfasst der gesetzliche Förderauftrag der BayernLabo gemäß Artikel 20 des Bayerischen Landesbankgesetzes die Finanzierung der Förderprogramme auch zu Lasten ihrer laufenden Erträge. Der Umfang des Neugeschäfts der BayernLabo im Treuhandgeschäft ist vom Volumen der vom Freistaat Bayern aufgelegten Kontingente abhängig und kann daher von der BayernLabo nicht aktiv geplant werden. Überdies werden die wohnungspolitischen Schwerpunkte, beispielsweise die Frage, ob im Neugeschäft verstärkt Eigenwohnraum oder Mietwohnraum gefördert werden kann, maßgeblich durch die staatlichen Vorgaben geprägt. Neben einer guten und vertrauensvollen Zusammenarbeit mit unseren Kunden ist daher insbesondere ein enges und konstruktives Zusammenwirken mit den zuständigen staatlichen Stellen im Finanz- und Innenministerium von großer Bedeutung. Dieser Dialog hat sich auch 2012 wieder gut bewährt.

Zu einem verbesserten Dialog mit der gesamten Öffentlichkeit wird der überarbeitete und neu gestaltete Internetauftritt der BayernLabo beitragen, der im Dezember 2012 gestartet ist.

Ein Besuch auf dieser neuen Plattform mit vielen erweiterten Informationen zur BayernLabo und ihren Förderangeboten lohnt sich. In der Öffentlichkeitsarbeit werden im Jahr 2013 noch weitere neue Schritte folgen. Eines ist sicher: Man wird von der BayernLabo sehen und hören.

Betrachtet man die Programmergebnisse im Einzelnen, hat sich im Eigengeschäft der BayernLabo im Bayerischen Modernisierungsprogramm bei der Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen ein deutlicher Rückgang der Förderzusagen von 120,6 Mio. EUR im Jahr 2011 auf 56,2 Mio. EUR im Jahr 2012 ergeben, was insbesondere auf eine deutlich zurückgegangene Nachfrage bei energetischen Sanierungen zurückzuführen ist. Auch das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm wurde mit einem Zusagevolumen 2012 von 154,5 Mio. EUR (185,6 Mio. EUR im Vorjahr) weniger stark als 2011 nachgefragt. Diese Rückgänge konnten allerdings durch die erfreuliche Entwicklung der Neubauförderung im Bayerischen Wohnungsbauprogramm teilweise kompensiert werden. Im Wohnungsbauprogramm insgesamt lag das Zusagevolumen mit 194,9 Mio. EUR über dem Vorjahresergebnis von 180,7 Mio. EUR. Es ist damit zu rechnen, dass hier im kommenden Jahr die Senkung des Zinssatzes für das belegungsabhängige Darlehen auf 2,75 % bei der Förderung des Mietwohnungsneubaus noch einen zusätzlichen Schub auslösen wird.

Im Kommunalkreditgeschäft sieht das Ergebnis ähnlich aus: Ein Rückgang des Neugeschäfts beim Kommunalkredit von 900,2 Mio. EUR im Jahr 2011 auf 630,1 Mio. EUR im Jahr 2012 wurde durch die gute Entwicklung des Förderkredits Investkredit Kommunal Bayern (159,3 Mio. EUR Zusagevolumen 2012 im Vergleich zu 97,2 Mio. EUR im Jahr 2011) teilweise aufgefangen. Blickt man auch hier auf das Jahr 2013 voraus, wird der Inklusionskredit Kommunal Bayern das kommunale Förderkreditprogramm abrunden und das Kommunalgeschäft der BayernLabo weiter stärken. Seit Anfang 2013 ist der Inklusionskredit ein neues Angebot an die kommunalen Körperschaften zur Unterstützung ihrer Investitionen in die Barrierefreiheit kommunaler und sozialer Infrastruktur – eine Aufgabe, der in den kommenden Jahren eine erhebliche Bedeutung für die bayerischen Kommunen zukommen wird.

Alles in allem hat sich daher 2012 mit 2.103 Mio. EUR (2.371 Mio. EUR im Jahr 2011) ein nur moderat unter dem Ergebnis des Vorjahres liegendes Gesamt-Neugeschäftsvolumen ergeben. Dies zeigt, dass die BayernLabo trotz der gegebenen schwierigen Rahmenbedingungen ein attraktives Förderangebot bereithalten konnte und damit den ihr obliegenden öffentlichen Auftrag mit Erfolg erfüllt hat.



Dr. Edgar Zoller

Stellvertretender Vorsitzender des Vorstands der Bayerischen Landesbank

Grußwort



Artikel 106 der Bayerischen Verfassung formuliert einen Auftrag an den Staat, der sehr anspruchsvoll und dauerhaft aktuell ist: „(1) Jeder Bewohner Bayerns hat Anspruch auf eine angemessene Wohnung. (2) Die Förderung des Baues billiger Volkswohnungen ist Aufgabe des Staates und der Gemeinden.“

Der Freistaat Bayern kann sich bei der Erfüllung dieses Auftrags auf die Leistungen und das Angebot der BayernLabo als Organ der staatlichen Wohnungspolitik verlassen. Die Wohnungspolitik der Staatsregierung steht wie die Gestaltung der Zukunft Bayerns insgesamt im Zeichen zweier gleichrangiger Ziele: Erhaltung wirtschaftlich kraftvoller und lebenswerter Ballungszentren einerseits und Stärkung ländlicher Räume andererseits. Diese zwei Pole waren auch im Jahr 2012 wegweisend für die Wohnraumförderung als dem ersten Standbein der Geschäftstätigkeit der BayernLabo.

Angesichts zunehmender Anspannungen auf den Wohnungsmärkten der bayerischen Ballungszentren rückt hier die Förderung preisgünstigen Mietwohnraums in den Mittelpunkt. Mit den seit Jahresbeginn 2012 geltenden Bestimmungen zur Wohnraumförderung konnten wir wichtige Akzente setzen. Neben Änderungen bei der Kostenobergrenze, bei den Zuschlägen und bei der Bandbreite der zumutbaren Miete ist insbesondere eine Neuerung bei der Zinsgestaltung hervorzuheben. So wurden im zweiten Halbjahr 2012 in der einkommensorientierten Mietwohnraumförderung die Zinsen für das belegungsabhängige Darlehen von jährlich 5,75 % auf jährlich 2,75 % abgesenkt – ein wichtiger Schritt zur Beibehaltung der Attraktivität der Förderdarlehen.

Daneben wird im bayerischen Modernisierungsprogramm das von der KfW zwischenzeitlich eingestellte Programm „Wohnraum Modernisieren“ fortgeführt. So können neben der energetischen Modernisierung auch weiterhin andere wichtige Maßnahmen gefördert werden, die für die Attraktivität des Wohnungsbestands von Bedeutung sind. Damit stellen wir sicher, dass Wohnen auch nach einer Modernisierung noch bezahlbar bleibt. Das trägt vor allem der besonderen Situation in den Ballungszentren Rechnung.

Blickt man auf die Herausforderungen bei der Stärkung des ländlichen Raumes, spielt die Förderung der Wohneigentumsbildung eine herausragende Rolle. Wohneigentum ist gerade für junge Familien ein wichtiger Grund, in ihrer Heimat zu bleiben oder in den ländlichen Raum zu ziehen. Daher haben wir auch bei der Eigenwohnraumförderung die Konditionen verbessert und die Zinssätze im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm gesenkt. Außerdem wurde hierbei auch das Darlehensangebot neben der bisherigen 10-jährigen Zinsfestschreibung um eine 15-jährige Zinsfestschreibung erweitert. Die Nachfrage hat bereits zugenommen.

Neben der Wohnraumförderung ist das Kommunalgeschäft das zweite wichtige Standbein der BayernLabo. Das Jahr 2012 war hier von einer weiteren Festigung der starken Marktposition gekennzeichnet. Während das Neugeschäftsvolumen beim klassischen Kommunalkredit unter dem Vorjahr lag, hat die Nachfrage nach den beiden sehr attraktiven Förderkrediten „Invest- und Energiekredit Kommunal Bayern“ deutlich zugenommen. Der Rückgang beim klassischen Kommunalkredit ist eine Folge der außerordentlich guten allgemeinen Finanzausstattung der bayerischen Kommunen im vergangenen Jahr. Mit einem Anteil von rund einem Viertel am Gesamtvolumen der Kreditfinanzierung der bayerischen Kommunen gehörte die BayernLabo als Kommunal- und Förderbank aber auch 2012 wieder zu den Marktführern in diesem Segment und wird diese Position sicherlich auch 2013 bestätigen.

Diese Fakten, die sich mit der Lektüre des Förderberichts 2012 weiter ergänzen und vertiefen lassen, erlauben der BayernLabo, auf ein insgesamt solides Geschäftsjahr 2012 zurückzublicken.

Sie beweisen zugleich: Die BayernLabo ist und bleibt verlässlicher Partner der bayerischen Bürgerinnen und Bürger, des Freistaates und seiner Kommunen! Sie trägt wesentlich dazu bei, den Verfassungsauftrag mit Leben zu erfüllen. Ich danke allen Verantwortlichen der BayernLabo herzlich für ihr großes Engagement und freue mich auf eine Fortsetzung der vertrauensvollen Zusammenarbeit.



Joachim Herrmann
Bayerischer Staatsminister des Innern
Mitglied des Bayerischen Landtags

Grußwort



Am 21. April 1884 unterzeichnete König Ludwig II. in Hohenschwangau das „Gesetz, die Landeskultur-Rentenanstalt betreffend“.

Die Gründung der Landeskultur-Rentenanstalt erfolgte mit dem Ziel, Kapital für die Landwirtschaft zu beschaffen. Diese stellte im ausgehenden 19. Jahrhundert den zentralen Wirtschaftssektor in Bayern dar. Die notwendige Intensivierung der Landwirtschaft ging einher mit einer zunehmenden Bevölkerung in Bayern.

In der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts wurde die Landeskultur-Rentenanstalt zur selbständigen juristischen Person öffentlichen Rechts mit wesentlich erweiterten Aufgaben. Einer der neuen Schwerpunkte wurde seinerzeit die Kreditvergabe für den sozialen Wohnungsbau. Zudem erhielt die Landeskultur-Rentenanstalt das Emissionsrecht für die festverzinslichen Rentenbriefe. Nach dem Krieg erfolgte 1949 die Umbenennung der Landeskultur-Rentenanstalt in Bayerische Landesbodenkreditanstalt (BayernLabo). In dieser von Wohnungsnot geprägten Zeit, erwies sich die BayernLabo als ein wichtiges Instrument staatlicher Wohnungspolitik, um in möglichst kurzer Zeit den Bedarf der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu decken.

Wenn auch die Situation heute glücklicherweise keinesfalls mit der Zeit nach 1945 vergleichbar ist, ist der Wohnungsmarkt dennoch insbesondere in den Ballungsräumen zunehmend angespannt. Dies zeigt sich in diesen Gebieten an der hohen Nachfrage nach Immobilien und den damit einhergehenden überproportional ansteigenden Mietpreisen. Wohnraum droht hier beinahe zu einem Luxusgut zu werden. Trotz eines kontinuierlich steigenden Wohnungsbestands in Bayern fällt es in den Ballungsräumen vielen Normalverdienern und vor allem Familien zunehmend schwer, bedarfsgerechten Wohnraum zu bekommen oder zu halten.

Bedarfsgerechter Wohnraum ist aber ein Stück Lebensqualität. Die Politik der Bayerischen Staatsregierung steht für den Erhalt und die Verbesserung dieser Lebensqualität für alle Bürgerinnen und Bürger in Bayern. Wir machen Politik für die Menschen. Diesem Grundsatz sind wir verpflichtet. Den Haushalten, die aus eigener Kraft nicht in der Lage sind, ihr Grundbedürfnis an angemessener Wohnung zu befriedigen, steht daher der Staat zur Seite.

Der Staat schafft die notwendigen Rahmenbedingungen und kann gezielte finanzielle Anreize geben, um die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt zu verbessern. Dies entspricht dem Auftrag des Artikels 106 der Bayerischen Verfassung, der aber gleichermaßen auch die Kommunen als Selbstverwaltungskörperschaften in die Pflicht nimmt. Die Verantwortung für die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum liegt in erster Linie auf der örtlichen Ebene.

Die BayernLabo leistet mit der Abwicklung des staatlichen Wohnungsbauprogramms im Treuhandgeschäft und der Auflage von Programmen im Eigengeschäft einen wichtigen Beitrag für viele Haushalte bei der Verwirklichung des Traums von den eigenen vier Wänden, sei es bei der Finanzierung der Eigentumswohnung oder des Familienheims. Im Interesse eines nachhaltigen Mitteleinsatzes ist es daneben ein besonderes Anliegen, dass neben der Schaffung und dem Erwerb von neuem Wohnraum auch die energetische Modernisierung des vorhandenen und in die Jahre gekommenen Wohnungsbestands gefördert wird. Dies verbessert die Wohnqualität, senkt die Energiekosten und dient letztlich dem Klimaschutz.

Im Jahr 2012 standen im Bayerischen Wohnungsbauprogramm insgesamt 205 Mio. EUR für Neubewilligungen zur Verfügung. Mit weiteren staatlichen und eigenen Zinsverbilligungsmitteln konnte die BayernLabo daneben ein zusätzliches Darlehenskongent von 350 Mio. EUR auflegen. Dies beinhaltet einerseits das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm, eine wesentliche Säule der Eigenwohnraumförderung. Andererseits verbilligt die BayernLabo mit eigenen Mitteln die bestehenden Programme der Kreditanstalt für Wiederaufbau zur Modernisierung von Mietwohnraum noch einmal zusätzlich und schafft so ein überaus attraktives Angebot für bayerische Wohnungsunternehmen. In diesem Zusammenhang ist es gelungen, bei gleichzeitiger Verbesserung der Förderkonditionen dem ursprünglichen Ansinnen einer weiteren Verschärfung der bereits hohen Anforderungen an die energetische Sanierung des Wohnungsbestands entgegenzutreten. Am Ende entscheidet nämlich nicht der Staat, sondern der Eigentümer, welche Maßnahmen sinnvoll durchgeführt werden sollen. Diese Entscheidung erfolgt nach Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten. Der Staat kann hier allenfalls Förderanreize setzen.



Dr. Markus Söder
Bayerischer Staatsminister der Finanzen
Mitglied des Bayerischen Landtags

Inhalt



Das Förderergebnis 2012
im Überblick

Seite 12



Förderung von Miet-
wohnungen und
Genossenschaftswohnungen

Seite 18



Förderung von Eigenheimen
und selbst genutzten
Eigentumswohnungen

Seite 34



Förderung von Einrichtungen
für Menschen mit Behinderung

Seite 44



Sonstige
Fördermaßnahmen

Seite 52



Ausblick auf das Wohnraum-
fördergeschäft 2013

Seite 56



Das Staats- und
Kommunalkreditgeschäft

Seite 62



Die Refinanzierung
der BayernLabo

Seite 82



Die Verwaltungstätigkeit
der BayernLabo

Seite 90



Geschäftspartner in wirtschaftlichen
Schwierigkeiten

Seite 98



Allgemeines zur BayernLabo

Seite 104



Anhang

Seite 110





01

Das Förderergebnis 2012 im Überblick

Die Ziele der BayernLabo: bezahlbaren und modernen Wohnraum für Bayern schaffen, die bayerischen Kommunen bei Infrastrukturprojekten finanziell unterstützen und dadurch den Standort Bayern nachhaltig zu stärken. Mit ihren zinsverbilligten Krediten und vielfältigen Förderprogrammen ist die BayernLabo ein starker Partner der Menschen in Bayern – speziell für Familien, Studenten, Menschen mit Behinderungen, Kranken- und Pflegeeinrichtungen, Schulen und Kinderbetreuungsstätten und vielen mehr.

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:
Experimenteller Wohnungsbau in der
Albert-Magnus-Straße in Ingolstadt.
Besonders energieeffizientes und
ressourcenschonendes Wohnen.

Entwicklung der Wohnraumförderprogramme

Im Treuhandgeschäft wurden Darlehen über insgesamt 207,2 Mio. EUR bewilligt, davon entfielen 194,9 Mio. EUR auf das Bayerische Wohnungsbauprogramm, das 2012 in unveränderter Form abgewickelt wurde. Weitere 12,3 Mio. EUR an Darlehenszusagen entfielen auf die Studentenwohnraumförderung.

Im Bereich der staatlichen Wohnraumförderung (Treuhandgeschäft) konnte damit der Bau von 3.971 Wohnungen und 899 Heimplätzen gefördert werden.

Rund 4.900 neue Wohnungen und über 900 neue Wohnplätze für Bayern.

Im Eigengeschäft, das sowohl am Kapitalmarkt als auch über die KfW refinanziert und mit eigenen sowie mit Mitteln des Freistaats Bayern zusätz-

lich im Zins verbilligt wird, konnten insgesamt 235,8 Mio. EUR Darlehen ausgereicht werden. Davon entfielen 154,5 Mio. EUR bzw. 2.109 Wohnungen auf das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm, 66,9 Mio. EUR mit 1.240 Wohnungen bzw. 258 Heimplätzen auf das Bayerische Modernisierungsprogramm und 4,4 Mio. EUR mit 42 Wohnplätzen auf die Förderung von Ersatzneubauten in stationären Altenpflegeeinrichtungen. Das Neugeschäft im eigenen Obligo umfasste 10 Mio. EUR.

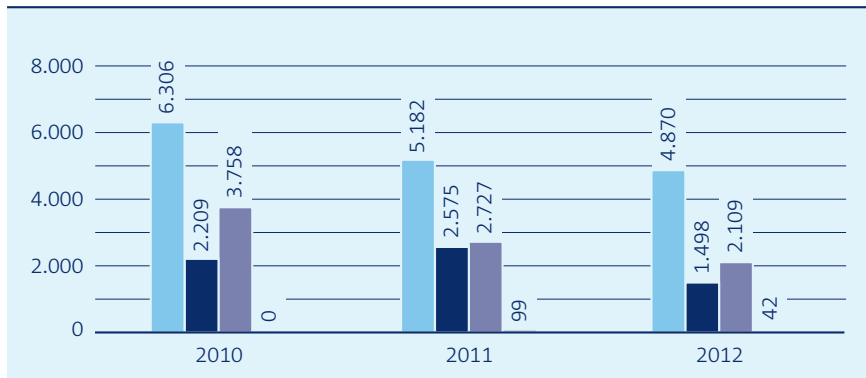
Im Bayerischen Wohnungsbauprogramm (einkommensorientierte Förderung) zur Förderung von Mietwohnungen wurde der Zinssatz für das belegungsabhängige Darlehen ab dem 5. Juli 2012 von 5,75 % auf 2,75 % gesenkt. Dies erhöht die Attraktivität von Investitionen in den sozialen Wohnungsbau.

Im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm wurde trotz weiterer Änderungen im KfW-Wohneigentumsprogramm – Senkung des Förderbetrags auf 50.000 EUR – durch Einsatz eigener Mittel der BayernLabo der Förderhöchstbetrag zu 100.000 EUR beibehalten. Neben der bisherigen 10-jährigen Zinsbindung bietet die BayernLabo seit Mitte 2012 auch eine 15-jährige Zinsbindung an.

Im Bayerischen Modernisierungsprogramm gab es aufgrund von Vorgaben durch die KfW eine grundlegende Änderung durch die Einstellung des Programms „Wohnraum Modernisieren“ aus dem Programmteil „Modernisierungsstandardmaßnahmen“. Die BayernLabo ermöglicht (Eigenbetrag und autarke Refinanzierung) die Fortführung der Programmteile unter dem Namen „Modernisieren Wohnen“.

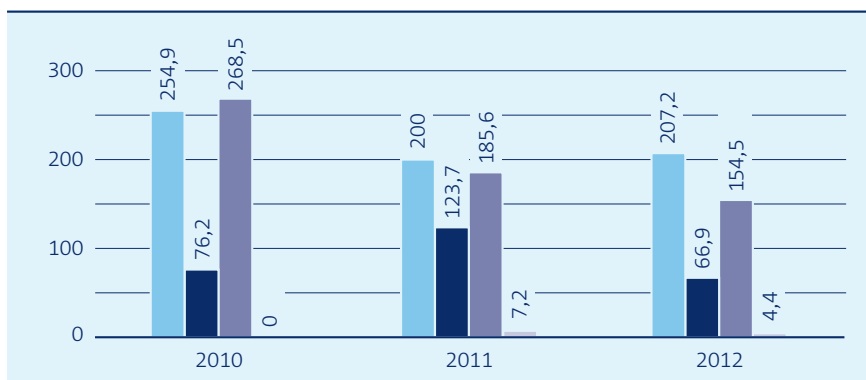
Die nachfolgenden Darstellungen zeigen für die vorangegangenen drei Jahre die im Treuhandgeschäft sowie im zinsverbilligten Eigengeschäft vergebenen Darlehen und geförderten Wohnungen und Wohnplätze:

Geförderte Wohnungen und Wohnplätze



- 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

Gerade in den stark wachsenden bayerischen Ballungsgebieten ist bezahlbarer Wohnraum knapp. Das macht es gerade für Berufseinsteiger, Familien und ältere Menschen schwer, eine geeignete Wohnung zu finden. Die Wohnungsgesellschaften sind hier eine große Stütze. Sie schaffen mit Nachdruck neuen Wohnraum und modernisieren ihren Bestand. Mit Hilfe des Bayerischen Wohnungsbauprogramms und des Bayerischen Modernisierungsprogramms entstehen so moderne, zentrumsnahe Wohnungen zu sozialverträglichen Mieten in ganz Bayern.





Familienglück und „Reihenhausidylle“ im prämierten sozialen Wohnungsbau.





Mit drei Kindern in einer geräumigen Stadtwohnung, ein kleiner Garten, ein direkter Zugang zur Garage von der Wohnung aus – das klingt wie ein unerreichbarer Wohntraum für Familien mit Kindern. Realisiert wurde er von der Gemeinnützigen Wohnungsbau-Gesellschaft Ingolstadt im sozialen Wohnungsbau.

Sergej und Tanja Diner mit ihren drei Kindern Paula (16), Oliver (12) und Carolin (10) sind eine der ersten Familien, die 2005 in die modernen Maisonettewohnungen mit Garten einziehen durften. Sie schätzen die Vorzüge ihres „Reihenhauses“ sehr. Endlich war auch Platz für das von den Kindern so lang ersehnte Haustier: Seither ist der rotgefleckte Kater Kusja neues und beliebtes Familienmitglied der Diners.

„Die Wohnung ist wie ein kleines Häuschen mit viel Platz, einer schönen Küche und sogar einem Garten.“

Tanja Diner



Die moderne und große Wohnküche ist das gesellige Zentrum des Familienlebens bei den Dinern.

„European hat frischen Wind in die Architektur Ingolstadts gebracht.“

Peter Karmann, Geschäftsleiter der Gemeinnützigen Wohnungsbau-Gesellschaft Ingolstadt

Die Wohnung, in der Familie Diner lebt, ist Teil der mehrteiligen Erfolgsgeschichte unter dem Titel „European“ der Gemeinnützigen Wohnungsbau-Gesellschaft Ingolstadt. Im Nordwesten der Stadt, im neuen Siedlungsfeld „Permoserstraße“ erhielt die GWG ein insgesamt 13.233 m² großes Neubaugebiet. Sie beauftragte mit der Planung das junge Architektenteam von Blauwerk in München. Diese entwarfen eine moderne und innovative Lösung, die wegweisend für den geförderten Wohnungsbau ist. Die Idee gewann 2001 sogar den 6. European-Architektur-Wettbewerb als eines von 2.150 Projekten in ganz Europa. Es ist deutschlandweit das erste realisierte „European“-Projekt.

Das Konzept, das die Jury überzeugte, sieht folgendermaßen aus: zwei langgestreckte, abgestufte Terrassenbauten – zur Straße hin mit vier, hofseitig

mit zwei Geschossen – werden durch ein ebenerdiges Parkhaus verbunden. Dadurch entsteht auf dem Dach des Parkhauses eine Art geschützte „Piazza“ mit privaten Terrassen und einem halb-öffentlichen Innenhof. Gleichzeitig ermöglicht das Parkhaus vielen Mietern, wie bei einem Einfamilienhaus, bis vor die Haustür zu fahren. Zusammen mit den geschützten Mietgärten und Loggien entsteht so fast der Charakter von Reihenhäusern.

Das „European“-Projekt Ingolstadt wurde in vier Einzelprojekten, teilweise mit deutlichem Zeitunterschied und unabhängig voneinander gebaut. Das erste Projekt mit 46 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten wurde 2005 fertiggestellt. Das zweite Projekt mit weiteren 45 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten entstand 2010 nach demselben Konzept. Die Geschosswohnungen im 3. und 4. Obergeschoss des Nordbaus sind barrierefrei, zum Teil sogar rollstuhlgerecht und über einen behindertengerechten Fahrstuhl erreichbar. Die hellen, lichtdurchfluteten 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen zwischen 55 und 90 m² sind alle mit Parkettboden und Schiebetüren ausgestattet und verfügen über ein dezentrales, wartungsarmes Wärmerückgewinnungssystem, welches gleichzeitig für eine kontrollierte Lüftung sorgt. Das dritte Projekt, eine Art Kubus mit vier Split-Level-Wohnungen, Dachterrasse und Gewerbeeinheit wurde Ende 2012 fertiggestellt und markiert den Eingang zu der neuen Siedlung.



Durch die terrassenförmige Anordnung entsteht fast eine Art „Reihenhauscharakter“ mit Gärten.

Das vierte und abschließende Projekt wird 2014 das neue Areal vervollkommen. Es entsteht ein weiterer viergeschossiger Riegel als Pendant zu den ersten beiden Bauprojekten. Anstatt der Tiefgarage fungiert dieses Mal ein Laubengang zwischen den beiden oberen Geschossen als verbindendes Element. In den beiden unteren Geschossen entstehen erneut Maisonettewohnungen. Neben den insgesamt 17 Wohnungen wird in dieses Gebäude auch eine Wohngruppe der Lebenshilfe Ingolstadt mit 6 Zimmern und 6 Appartements einziehen. Gemeinsam schließen die vier Projekte die Quartierskante südlich der Richard-Wagner-Straße.

Die Gesamtkosten für das Neubauprojekt „Europan“ mit insgesamt 119 Mietwohnungen und 6 Gewerbeeinheiten belaufen sich auf fast 20,5 Mio. EUR. Davon können rund 38 Prozent (7,8 Mio. EUR) mit Hilfe staatlicher Förderung über die BayernLabo finanziert werden, 30 Prozent sind Eigenmittel der GWG Ingolstadt, der Rest wird über den Kapitalmarkt abgewickelt. Die einkommensorientierte Förderung und die teilweise großen Wohnungen mit über 100 m² sorgen für eine gute Mischung unter den Mietern.



Der eigene kleine Garten in der Stadt – davon träumen die Meisten. Für Sergej Diner und seine Familie hat sich dieser Wunsch erfüllt.

Aufgrund der hohen Nachfrage waren alle Wohnungen schnell vermietet. Denn Ingolstadt boomt. Daher will die GWG in den kommenden fünf Jahren weitere 600 neue Wohnungen bauen. Das vom Experimentellen Wohnungsbau der Obersten Baubehörde mitgetragene Modell Europan soll hierfür beispielgebend sein.

„Wir nutzen seit Jahrzehnten die günstigen Fördermöglichkeiten der BayernLabo zur Finanzierung unserer Bauprojekte und wir sind sehr dankbar, dass zu uns auf diese Weise ein so großer Teil der öffentlichen Fördermittel fließt, um der großen Nachfrage nach schönem und bezahlbarem Mietwohnraum zu begegnen“, erklärt Peter Karmann, Geschäftsführer der GWG Ingolstadt.



Lebenswerter Alterssitz und modernes Wohnen in Einem.





Die kommunale Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg (WBG) beschritt 2011 bei ihrem Sanierungsvorhaben der Wohnanlage „Hochzoll-Ost“ in der Grünenstraße 30–36 in Augsburg wieder einmal neue Wege. Die 60 Wohnungen aus dem Baujahr 1966 wurden umfassend saniert und auf modernsten energetischen Standard gebracht.

Hierfür entwarf das Augsburger Architekturbüro Lattke ein zukunftsweisendes Energiesparmodell auf Grundlage nachwachsender Rohstoffe, das beispielgebend für ganz Deutschland ist: Sie setzten eine vorgefertigte Holzfassade mit Zellulose-Innen-dämmung aus heimischen Wäldern mit einem rationellen Montageverfahren auf die alte Fassade. Dadurch entstanden Loggien und Wintergärten mit Sonnenschutz, die das ganze Jahr nutzbar sind und für eine optimale Wärmedämmung sorgen. Gleichzeitig halten sie den Verkehrslärm von der Friedberger Straße ab. „Wir wollten mit dieser innovativen und nachhaltigen Fassadenoptimierung der exponierten Lage der Wohnanlage auch aus städtebaulicher Sicht Rechnung tragen, denn die Wohnanlage ist als erstes großes Gebäude an der Stadtgrenze fast so eine Art Stadttor“, erläutert Edgar Mathe, Geschäftsführer der WBG Augsburg.

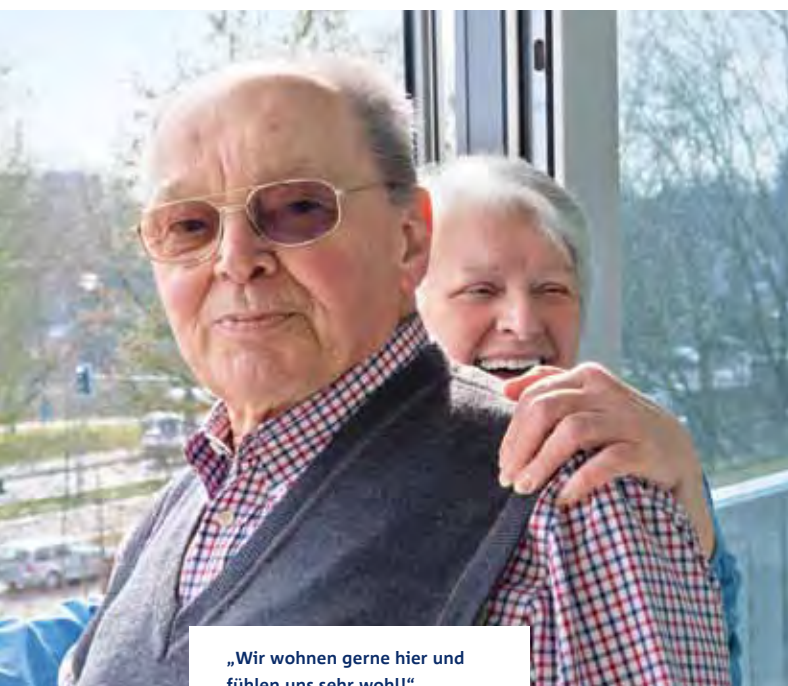
„Die energetische Sanierung der 60 Wohnungen hat sich bereits gelohnt.“

*Dr. Kurt Gribl, Oberbürgermeister der Stadt Augsburg
und Aufsichtsratsvorsitzender der WBG Augsburg*

Weitere energetische Optimierungsmaßnahmen waren neue Dächer, eine neue Balkonverglasung, eine moderne zentrale Holzpellet-Heizung mit Warmwasserbereitungsanlage, eine moderne Wohnraumlüftungsanlage sowie die Modernisierung der gesamten Haustechnik. Erste Ergebnisanalysen ergaben eine tatsächliche Primärenergieeinsparung von 30 Prozent unter der geltenden Energieeinsparverordnung. Für diese innovative Sanierungslösung bekam die WBG Augsburg von Bundesministerin Ilse Aigner auf der „Grünen Woche“ in Berlin den mit 7.500 EUR dotierten Umweltpreis 2013 des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz überreicht.

Die Sanierungsmaßnahmen beschränkten sich nicht nur auf die energetische Optimierung: Die Bäder wurden erneuert und es wurden größere, moderne Aufzüge eingebaut. Seit den Umbaumaßnahmen sind sämtliche Wohnungen barrierefrei, 48 von ihnen sogar rollstuhlgerecht. Eine wichtige Maßnahme für die überwiegend älteren Mieter. So können sie hoffentlich noch lange in ihrem Zuhause bleiben. Und auch die Familien mit Kindern profitieren davon. Neuer Treffpunkt sollen die Außenanlagen werden, die mit Blumenbeeten, Sitzgelegenheiten, einem Kinderspielplatz und einer großen Wiese verschönert wurden.

Die umfassenden Sanierungsmaßnahmen kosteten rund 5,8 Mio. EUR. Finanziert wurde das Projekt mit Hilfe eines Zuschusses der Europäischen Union, einem zinsverbilligten Darlehen aus dem Bayerischen Modernisierungsprogramm (Standard) über die BayernLabo, einem weiteren zinsverbilligten Darlehen aus dem Bayerischen Modernisierungsprogramm für das Erreichen der Vorgaben eines Effizienzhauses, einem Darlehen der Stadt Augsburg sowie mit Eigenmitteln. Dass die WBG zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen auf



„Wir wohnen gerne hier und fühlen uns sehr wohl!“

„Die Lüftungsanlage sorgt für frische Luft, ohne dass es zieht; toll, was heute möglich ist.“

Friedrich und Elisabeth Oleff,
seit 1977 Bewohner und
ehemalige Hausmeister

zinsgünstige Fördermittel der BayernLabo zurückgreift, gehört für sie zum Handwerkszeug. Bereits seit 1996 arbeitet die WBG im Bereich Modernisierung mit der BayernLabo zusammen. Bis Ende 2014 werden weitgehend alle Bestände der Augsburger Wohnungsbaugesellschaft bis einschließlich Baujahr 1970 modernisiert.

Dank der staatlichen Förderung kann die WBG Augsburg auch für ihre modernisierten, überwiegend barrierefreien Mietwohnungen, die den energetischen Anforderungen eines KfW-50-Hauses entsprechen, weiterhin sozialverträgliche und gerechte Mieten bis maximal 5,80 EUR pro Quadratmeter anbieten.



Die neuen Loggien schaffen mehr Lebensqualität.

Die WBG Augsburg ist die größte schwäbische kommunale Wohnungsbaugesellschaft mit 10.000 Wohnungen im Bestand. Sie besteht seit 1927 und bietet 23.000 Augsburgern bezahlbaren Mietwohnraum. Jährlich investiert die WBG Augsburg zwischen 25 und 35 Mio. EUR in Neubau-, Umbau und Modernisierungsprojekte. Weitere 10 Mio. EUR stehen für Gemeindebedarfsimmobilien zur Verfügung. Die Stadt Augsburg ist alleiniger Gesellschafter der WBG.



Förderung von Mietwohnungen und Genossenschaftswohnungen

Die Finanzierung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern wurde 2012 wie in den Vorjahren im Bayerischen Wohnungsbauprogramm unterstützt. Darüber hinaus wurden im Rahmen des Bayerischen Modernisierungsprogramms zinsverbilligte Kapitalmarktdarlehen vergeben. Insgesamt wurden 2.437 Mietwohnungen gefördert, die sich wie folgt auf die einzelnen Regionen aufteilen:

Im Jahr 2012 geförderte Mietwohnungen



- Bayerisches Wohnungsbauprogramm
- Bayerisches Modernisierungsprogramm

Die Aufteilung der Programme stellt sich folgendermaßen dar:

	2012		2011	
	Wohnungen	Mio. EUR	Wohnungen	Mio. EUR
Bayerisches Wohnungsbauprogramm				
Neubau	1.197	116,9	1.015	95,4
Gebäude- und Wohnraumänderung	0	0,5	60	3,5
Bayerisches Modernisierungsprogramm	1.240	56,2	2.516	120,6
	2.437	173,6	3.591	219,5

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 bei einer 25-jährigen Belegungsbindung bis zu 800 EUR je m² geförderter Wohnfläche.

Diese Darlehensbeträge erhöhten sich bei besonders förderungswürdigen Wohnungen (z. B. für Rollstuhlfahrer) um bis zu 35 %.

Rund 1.200 neue und bezahlbare Wohnungen für Bayern.

Das belegungsabhängige Darlehen ist mit 2,75 % (bis 4. Juli 2012 5,75 %) zu verzinsen und trägt dazu bei, 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.

Das Förderergebnis stellt sich wie folgt dar:

	2012	2011
objektabhängige Darlehen (in Mio. EUR)	65,3	56,0
belegungsabhängige Darlehen (in Mio. EUR)	52,0	42,9
Darlehen insgesamt (in Mio. EUR)	117,3	98,9
geförderte Wohnungen (Anzahl)	1.197	1.075



Förderung von Mietwohnraum: moderner Neubau der Wohn- und Gewerbeeinheiten am Äußeren-Buxheimer-Weg in Ingolstadt

Bayerisches Modernisierungsprogramm

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

Ziele der Förderung sind vor allem

- 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
- Sicherstellung einer sozialverträglichen Miete

Mit den zum 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.

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 2012 die ohnehin schon günstigen Darlehen der KfW in den ersten zehn Jahren auf bis zu 0,25 %. Unter bestimmten Voraussetzungen kann darüber hinaus bei Förderung energieeffizienter baulicher Maßnahmen ein Tilgungszuschuss gewährt werden.



Förderung von Mietwohnraum:
Neubau schöner Wohnungen zu
günstigen Mietpreisen in der
Pastoriusstraße in Nürnberg.

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:

	2012		2011	
	Darlehensvolumen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen	Darlehensvolumen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen
Bayerisches Modernisierungsprogramm	56,2	1.240	120,6	2.516

Zusätzlich wurden im Bayerischen Modernisierungsprogramm 258 (Vorjahr 59) Pflegeplätze in stationären Altenpflegeeinrichtungen mit 10,7 (Vorjahr 3,1) Mio. EUR gefördert.





03

Förderung von Eigenheimen und selbst genutzten Eigentumswohnungen

Ein eigenes Häuschen oder eine Eigentumswohnung – das wünschen sich viele Familien. Mit Hilfe des Bayerischen Wohnungsbauprogramms und des Bayerischen Zinsverbilligungsprogramms kann dieser Traum, auch für einkommensschwächere Familien, Wirklichkeit werden. Mit zinsgünstigen Darlehen und einem Staatszuschuss in Höhe von 1.500 EUR je Kind wird so manche Immobilie auch für junge Familien mit mehreren Kindern finanzierbar.

Fünffache Freude. Und reichlich Platz für alle.

Sonntag Nachmittag ist Familienzeit. Gleich geht's raus in den Garten zum Spielen. Dann gibt es Kaffee und Kuchen auf der sonnigen Terrasse. Alle genießen den schönen Tag – ein Familienidyll, wie es sich viele junge Eltern wünschen.

So ging es auch Familie Köpf: Andreas Köpf und seine Frau Christina wohnten zusammen mit Sohn Julian (heute 3 ½ Jahre alt) in einer Dreizimmerwohnung in Kempten. Sie träumten vom eigenen Haus mit Garten, vor allem, da sie gerne noch mehr Kinder wollten. 2010 überschlugen sich die Ereignisse. Christina Köpf war wieder schwanger: Zwillinge.

Gleichzeitig verkauften Andreas' Eltern ihr Haus und zogen in eine schöne Dreizimmerwohnung in Kempten. Einen Teil des Verkaufserlöses schenkten sie Andreas als Startkapital für den Hauskauf.







Platz für eine sonnige und glückliche Kindheit.

„Wir sind sehr glücklich. Und unsere drei Jungs haben viel Platz zum Toben.“ Andreas Köpf



Das Haus der Familie Köpf. Ein Beispiel für die Modellreihe „junge Familie“ – der BSG Allgäu.

Auch Christinas Eltern steuerten einen nicht geringen Geldbetrag bei – damit ihre Enkelkinder genug Platz zum Spielen haben und glücklich und unbeschwert aufwachsen. Der Traum vom eigenen Haus mit Garten rückte für Andreas und Christina in greifbare Nähe. Das passende Haus fanden Andreas und Christina dann über die BSG Allgäu.

Die BSG Allgäu hat speziell für junge Paare mit zwei Kindern die Reihenhauserie „junge Familie“ konzipiert und bereits über 400 Häuser dieses Typs gebaut, davon allein über 200 in Kempten. Die Reihenhäuser überzeugen neben dem bezahlbaren Preis durch ihr durchdachtes Raumkonzept und die energieeffiziente Bauweise. So kostete das neue Haus der Familie Köpf in der Grundausstattung nur 285.000 EUR für 250 m² Grundstücksfläche und 118 m² Wohnfläche. Am 1. Dezember 2010 kamen die Zwillinge Lukas und Elias zur Welt. Ende Mai 2011 bezog Familie Köpf ihr neues Zuhause.

Mit dem erforderlichen Eigenkapital ausgestattet, konnten die Köpfs einen Kredit bei ihrer Hausbank aufnehmen. „Von unserem Bankberater haben wir dann den Tipp mit den beiden Förderprogrammen der BayernLabo bekommen und haben bei der Stadt Kempten sowohl einen Antrag für ein zinsverbilligtes Darlehen aus dem Bayerischen Zinsverbilli-



„Yeah! Papa spielt mit uns Fußball im Garten!“
Julian (3 ½) freut sich, wenn alle zusammen was machen.

„Am Meisten lieben wir den Garten und den großzügigen, offenen Wohn-/Ess-/Kochbereich. Hier verbringen wir die meiste Zeit zusammen und haben oft Freunde zu Besuch.“

Christina Köpf

gungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum sowie für eine staatliche Förderung über das Bayerische Wohnungsbauprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum gestellt. Beide Anträge wurden nur einen Monat nach Antragsstellung genehmigt“, erzählt Andreas Köpf. Mit Hilfe der beiden Eigenwohnraumförderprogramme der BayernLabo konnte Familie Köpf fast 50% der Kosten für ihr eigenes Haus mit Garten zu langfristig günstigen Zinsen finanzieren. „Dank dieser beiden Darlehen, sind unsere monatlichen Belastungen kalkulierbar und halten sich in Grenzen“, erklärt Andreas Köpf.

„Wir wissen um die Fördermöglichkeiten und die Voraussetzungen. Wenn also eine Familie zu uns kommt, weil sie sich für eines unserer Reihenhäuser interessiert, informieren wir sie gerne über die Fördermöglichkeiten der BayernLabo. Wir berechnen die förderfähigen Kosten und erledigen sogar das gesamte Antragsverfahren bei der Stadt oder Gemeinde – also ein Rundum-sorglos-Paket“, erklärt Bernd Ostermayr, Prokurist der BSG-Allgäu.

Die Zwillinge Lukas und Elias (2 ½) lieben es im Haus und im Garten ausgiebig zu spielen und zu toben.



Förderung von Eigenheimen und selbst genutzten Eigentumswohnungen

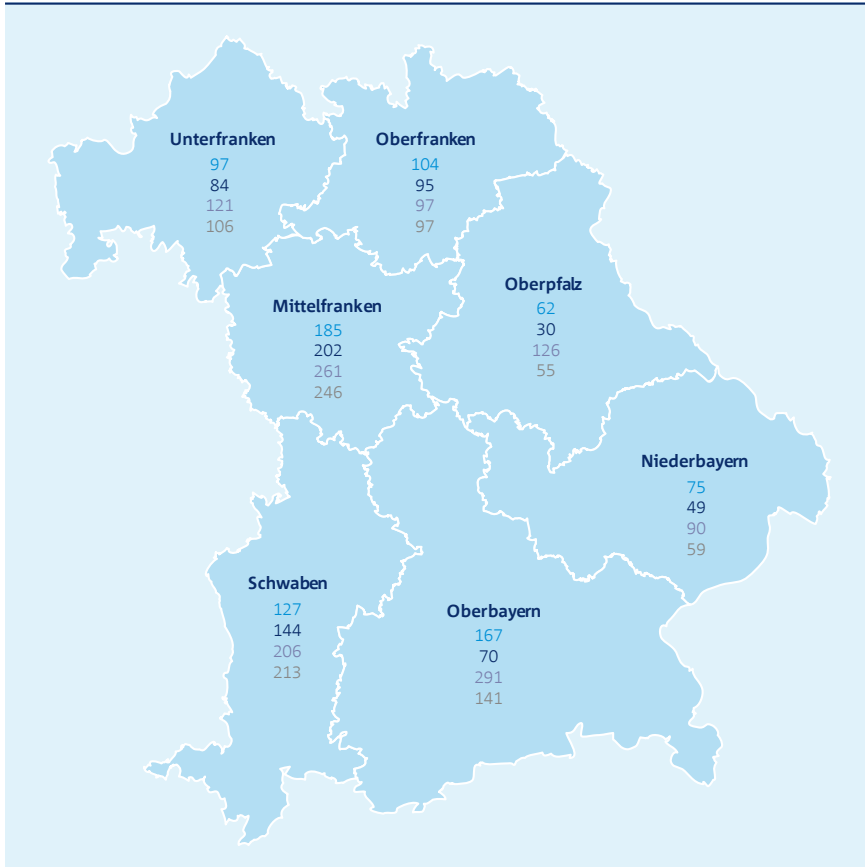
Der Neubau und Ersterwerb bzw. Zweiterwerb von selbst genutzten Wohnungen wurde im Jahr 2012 zum einen im Bayerischen Wohnungsbauprogramm (Treuhandgeschäft), zum anderen im Rahmen des Eigengeschäfts über das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm der BayernLabo gefördert. Die Kosten der Zinsverbilligung im Eigengeschäft tragen der Freistaat Bayern und die BayernLabo.

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

	2012 Wohnungen	2011 Wohnungen
Bayerisches Wohnungsbauprogramm (Treuhandgeschäft)		
Neuschaffung	817	1.015
Zweiterwerb	674	824
Eigengeschäft		
Neuschaffung	1.192	1.544
Zweiterwerb	917	1.183

Im Jahr 2012 wurden über die BayernLabo 212,7 (Vorjahr 250,8) Mio. EUR an Darlehen zum Neubau bzw. Zweiterwerb von Eigenwohnraum vergeben, womit insgesamt 2.299 (Vorjahr 2.942) Eigentumsmaßnahmen im Freistaat Bayern gefördert werden konnten. Davon entfallen 808 auf eine ausschließliche Förderung durch das Eigengeschäft und 190 auf eine alleinige Treuhandförderung. Die verbleibenden 1.301 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 selbst genutztem Wohneigentum:



- Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Neubau ■ Eigengeschäft – Neubau
- Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Erwerb ■ Eigengeschäft – Erwerb



Förderung von Eigenwohnraum: Einfamilienhäuser in Würzburg – Mehr Platz für die Familie

4,2 Mio. EUR Extra-
Zuschuss zum Start für
Familien mit Kindern.

Bayerisches Wohnungsbauprogramm (Förderung mit Tilgungsdarlehen und Zuschüssen)

Haushalte mit Kindern wurden im Berichtsjahr mit Darlehen und einmaligen Zuschüssen 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 40 % der förderfähigen Kosten.

Als kinderfreundliche Komponente erhalten Haushalte mit Kindern 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. 2012 wurden für Kinder Zuschüsse in Höhe von 4,2 Mio. EUR gewährt.

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

	2012		2011	
	Darlehensvolumen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen	Darlehensvolumen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen
Neubau	33,0	817	39,0	1.015
Erwerb	25,2	674	26,3	824
insgesamt	58,2	1.491	65,3	1.839

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 127) 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.

Die BayernLabo gewährt Darlehen bis zu 30 % der Gesamtkosten der geförderten Maßnahmen. Nachdem die KfW für ihr Wohneigentumsprogramm den Höchstbetrag nochmals auf 50.000 EUR gesenkt hatte, ermöglichte die

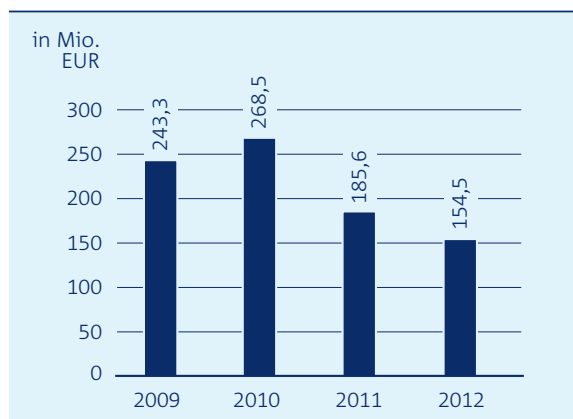
BayernLabo (Eigenbetrag und autarke Refinanzierung) jedoch die Rückkehr zum Förderhöchstbetrag von 100.000 EUR. Neben der 10-jährigen Zinsbindung bietet die BayernLabo seit Mitte 2012 auch Darlehen mit einer 15-jährigen Zinsbindung (autarke Refinanzierung) an.

Die aus dem Wohneigentumsprogramm der KfW und am Kapitalmarkt refinanzierten Darlehen werden in den ersten 10 bzw. 15 Jahren aus Mitteln des Freistaats Bayern und der BayernLabo 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.

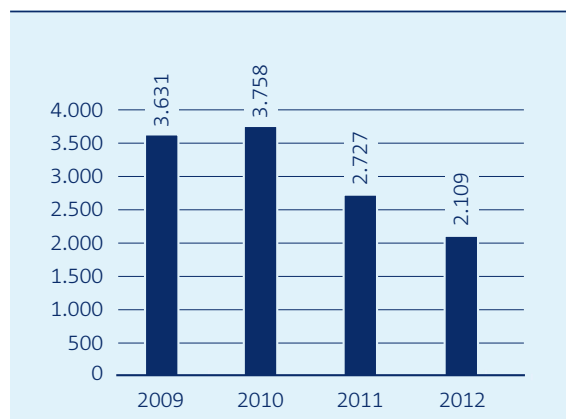
Im Rahmen des Zinsverbilligungsprogramms stellt sich das Förderergebnis seit 2009 wie folgt dar:

Darlehensvolumen in Mio. EUR



■ Zinsverbilligungsprogramm

Anzahl Wohnungen



04

Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung

Wie sozial eine Gesellschaft wirklich ist, zeigt sich vor allem in ihrem Umgang mit den Menschen, die besondere Hilfe brauchen. Sie benötigen neben Personen, die sich um sie kümmern, auch ein schönes und auf ihre Bedürfnisse zugeschnittenes Zuhause. Der Freistaat Bayern fördert über die BayernLabo den Neubau, Ausbau und die Sanierung von Wohn- und Pflegeplätzen und leistet damit einen wichtigen Beitrag für ein soziales Bayern.





Vielfältige Fähigkeiten. Hohenfried wächst und gedeiht.





Hohenfried ist ein „Dorf“ in der Gemeinde Bayerisch Gmain im Berchtesgadener Land. Und wie in jedem Dorf findet das gesellschaftliche, gesellige und kulturelle Leben auf dem Dorfplatz statt. Das war nicht immer so. Der dörfliche Charakter und der Dorfplatz wurden erst 2006 mit dem Bau des Laura-Jane-Addams-Hauses komplett.

Hohenfried ist heute Heimat von 50 Kindern und Jugendlichen sowie 176 Erwachsenen. Sie alle haben eines gemeinsam: Sie sind irgendwie anders als die meisten Menschen. Manche sprechen von Behinderungen – in Hohenfried zählen dagegen die Fähigkeiten.

In zehn verschiedenen Häusern und Werkstätten wohnen, leben, lernen und arbeiten große und kleine, junge und alte Menschen aus den unterschiedlichsten Ländern und mit den verschiedensten Fähigkeiten und Handicaps.





Im Sommer findet das Leben draußen auf dem „Dorfplatz“ statt.

„Das Laura-Jane-Addams-Haus hat Sonne nach Hohenfried gebracht.“

Hans Hawlitschek, Erster Bürgermeister der Gemeinde Bayerisch Gmain



Die fröhlichen und bunten Farben des Laura-Jane-Addams-Hauses sowie die gebogene Form des Gebäudes sind heiter, freundlich und einladend.

Eines dieser Häuser ist das Laura-Jane-Addams-Haus. Es wurde 2006 mit Hilfe staatlicher Förderung für soziale Projekte durch die BayernLabo und über Spenden finanziert. So entstand ein modernes, fröhlich-buntes Zuhause für 60 Hohenfriedler. Die Gesamtkosten für das Haus beliefen sich auf 3.691.647 EUR. Das Laura-Jane-Addams-Haus war ein wichtiger Teil auf dem Weg Hohenfrieds zu einem „Dorf“.

Das Konzept stammt von dem Architekten Frank-Rüdiger Hildebrandt und sieht vier Zentren vor: das Dorfzentrum als zentrale Begegnungsstätte mit Verwaltung (Rathaus), Mensa (Wirtshaus), Schule, Gästehaus, Festsaal und den Wohnheimen, das Werkstattzentrum mit den Werkstätten und den dazugehörigen Ladengeschäften für den Verkauf der selbst produzierten Produkte, der Landwirtschaftshof mit Stallungen und Tieren sowie das Kinderdorf, das den pädagogisch-therapeutischen Lebensraum mit Werkttätigkeit, Nähe zu Landwirtschaft und Tieren in Kombination mit Ausflügen in die benachbarte Bergwelt vereinigt.



Skandinavische Gemütlichkeit lädt zum Verweilen ein.

„Es ist schön solchen sozialen Projekten und Menschen, die es im Leben schwerer haben, helfen zu können.“

Thomas Haberstroh,
BayernLabo

Ein „Tor zur Welt“ will das Laura-Jane-Addams-Haus sein und so liegt jedem der sechs Wohnungen ein eigenes Ländermotiv zu Grunde: von der Toskana, über England, die USA, Österreich, Schweden, Skandinavien bis Japan. Das jeweilige

Länderkonzept zieht sich durch die gesamte Raumgestaltung von den Böden, Fliesen, Türen bis hin zu den Möbeln und der Farbgestaltung. So wird das Interesse an den jeweiligen Ländern und Kulturen geweckt.



Das neue Wohnhaus steht Mitten im „Dorfzentrum“ – dem Ort für Begegnungen, Feste und des Zusammenlebens. Besucher sind herzlich willkommen.

Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung

Für die Förderung der Einrichtungen für Menschen mit Behinderung wurden 2012 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 Wohnplatzes ab.

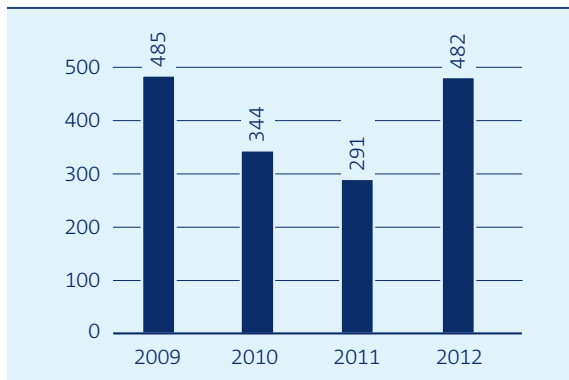
Zur Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung wurden im Jahr 2012 8,8 (Vorjahr 6,6) Mio. EUR an Darlehen und 24,0 (Vorjahr 13,0) Mio. EUR an Zuschüssen zugesagt, womit der Bau von insgesamt 482 (Vorjahr 291) Wohnplätzen unterstützt werden konnte.

Im Einzelnen stellt sich das Förderergebnis wie folgt dar:

	2012		2011	
	Mio. EUR	Wohnplätze	Mio. EUR	Wohnplätze
Darlehen zur Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung				
• für den Neubau	8,4	328	6,6	178
• für den Umbau	0,4	24		
Darlehen insgesamt	8,8	352	6,6	178
Zuschüsse – kombinierte Förderung	18,7	–	8,0	
Zuschüsse – alleinige Förderung	5,3	130	4,9	113
Zuschüsse – Konjunkturpaket II	–	–	0,1	
Zuschüsse insgesamt	24,0	130	13,0	113
Wohnplätze insgesamt		482		291

Neben den Förderdarlehen und den Zuschüssen wurden für die geförderten Wohnplätze aus öffentlichen Haushalten weitere Darlehen in Höhe von 0 (Vorjahr 0,2) Mio. EUR sowie Zuschüsse von 3,8 (Vorjahr 2,0) Mio. EUR eingesetzt. Diese zusätzliche Förderung betrug im Durchschnitt 10.768 (Vorjahr 12.139) EUR je Wohnplatz.

Wohnplätze für Menschen mit Behinderung



Zur Finanzierung der mit Darlehen und Zuschüssen geförderten 352 Wohnplätze in Einrichtungen für Menschen mit Behinderung wurden 66 % der Mittel aus öffentlichen Haushalten (davon 19 % Darlehen und 47 % Zuschüsse), Kapitalmarktdarlehen und sonstige Fremdmittel (Aktion Mensch, ARD-Fernsehlottterie „Ein Platz an der Sonne“ usw.) in Höhe von 6 % sowie Eigenleistungen der Träger von 28 % eingesetzt.



Modernes Zuhause für Menschen mit Behinderung inmitten herrlicher Bergwelt.

Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung:
Neubau des Laura-Jane-Addams-Haus in Hohenfried, Bayerisch Gmain



05

Sonstige Fördermaßnahmen

Der Mensch im Fokus – die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Studierende, der behindertengerechte Umbau von Wohnungen oder notwendige Ersatzneubauten von stationären Altenpflegeeinrichtungen sind weitere Projekte, die der Freistaat mit Hilfe der BayernLabo unterstützt.



Sonstige Fördermaßnahmen

Förderung von Wohnraum für Studierende

Im Berichtsjahr sind 12,3 (Vorjahr 17,0) Mio. EUR Darlehen des Freistaats Bayern bewilligt worden. Die Darlehen sind zunächst zins- und tilgungsfrei. Mit diesen Mitteln wurden der Neu- und Umbau von 417 (Vorjahr 698) Wohnplätzen für Studierende gefördert.



Förderung von Wohnraum für Studierende: Neubau der studentischen Wohnanlage in der Bürgermeister-Ulrich-Straße in Augsburg

Bauliche Anpassung für Menschen mit Behinderung

Im Berichtsjahr wurden leistungsfreie Baudarlehen in Höhe von 10,6 (Vorjahr 9,9) Mio. EUR zur baulichen Anpassung von 1.283 (Vorjahr 1.222) Wohnungen ausgereicht. Betroffen waren 105 (Vorjahr 117) Mietwohnungen und 1.178 (Vorjahr 1.105) selbst genutzte Wohnungen.

Bestandssicherung

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

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

Im Jahr 2012 wurden Darlehen von 34,1 (Vorjahr 48,1) Mio. EUR umgeschuldet.

Förderung von Ersatzbauten von stationären Altenpflegeeinrichtungen

Im Berichtsjahr wurde ein Darlehen von 4,4 (Vorjahr 7,2) Mio. EUR zur teilweisen Finanzierung der Baukosten des Ersatzneubaus einer stationären Altenpflegeeinrichtung bewilligt.

Neugeschäft im eigenen Obligo

Die BayernLabo hat im Berichtsjahr zwei neue Darlehen im eigenen Obligo in Höhe von 10,0 (Vorjahr 10,0) Mio. EUR zugesagt. Damit wurde der Bau von 100 Mietwohnungen für Staatsbedienstete in München ermöglicht.



Förderungen von kommunalen Einrichtungen: Durch die Modernisierung des Sonderpädagogischen Förderzentrums im Landkreis Landsberg wird die soziale und personale Kompetenz verbessert.

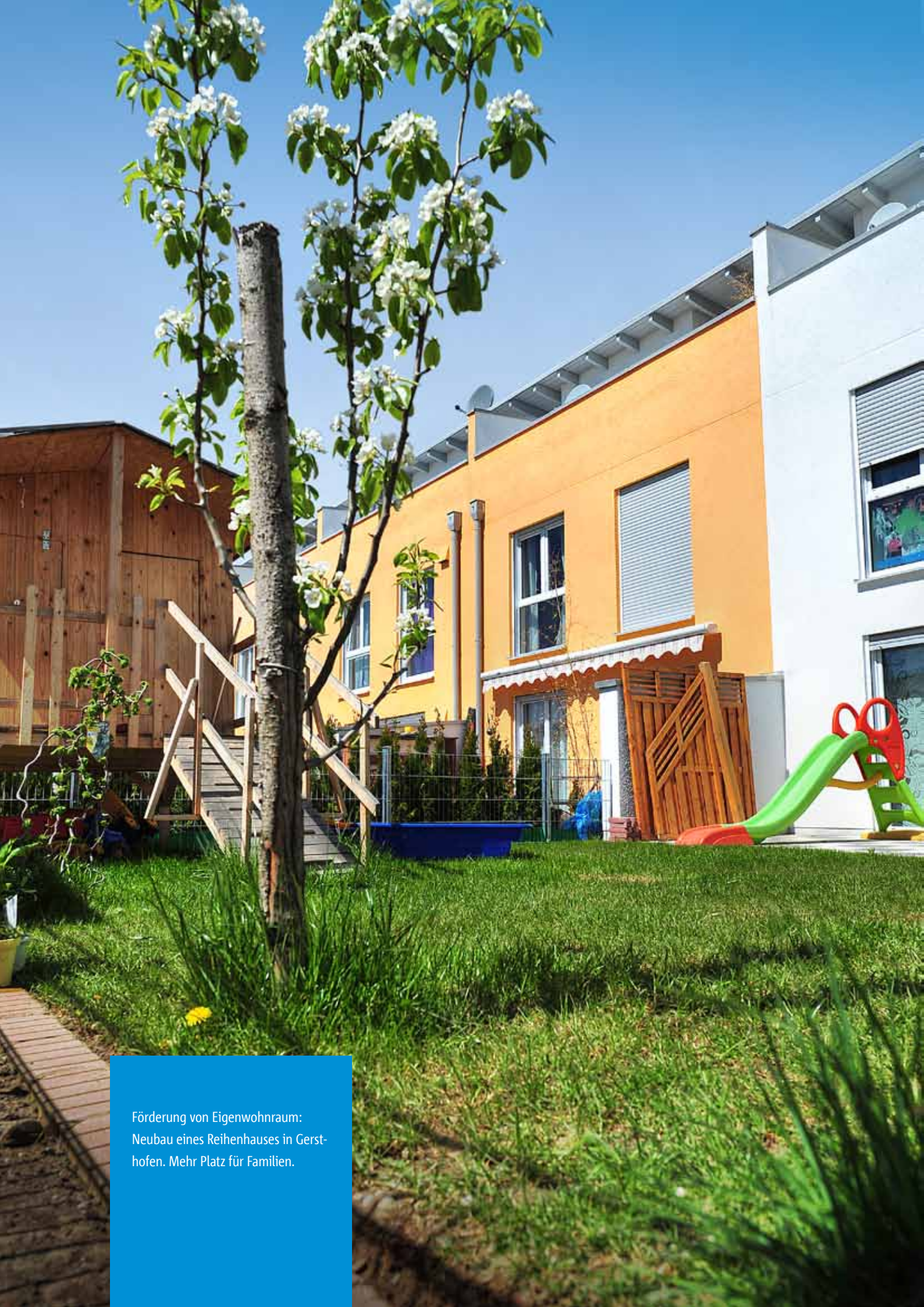
06

Ausblick auf das Wohnraumfördergeschäft 2013

Der hohe Bedarf an bezahlbarem Mietwohnraum in Bayern, speziell auch für Studierende, wird 2013 ein großer Schwerpunkt innerhalb des Förderkatalogs der BayernLabo sein. Neben dem erfolgreichen Förderprogramm zur Schaffung von Mietwohnraum stellt der Freistaat Bayern Mittel für vierzehn Pilotprojekte im ländlichen Raum zur Verfügung.







Förderung von Eigenwohnraum:
Neubau eines Reihenhauses in Gerst-
hofen. Mehr Platz für Familien.

Ausblick auf das Wohnraumfördergeschäft 2013

Für die Förderung von Miet- und Eigenwohnraum stellt der Freistaat Bayern 2013 Fördermittel von rund 210 Mio. EUR bereit. Die BayernLabo stellt 20 Mio. EUR aus eigenen Mitteln zur Zinssubvention für das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm und das Bayerische Modernisierungsprogramm zur Verfügung. Damit können weitere zinsgünstige Darlehen in dreistelliger Millionenhöhe gewährt werden.

In der Eigenwohnraumförderung wurde das Darlehensangebot im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm neben der bisherigen zehnjährigen Zinsbindung um eine fünfzehnjährige Zinsfestschreibung erweitert. Mit der längeren Zinssicherheit hat die BayernLabo auf die Niedrigzinsphase reagiert und trägt so zur Planungssicherheit der Endkreditnehmer bei. Im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm erwartet die BayernLabo durch diese Maßnahme eine erhöhte Nachfrage.



Förderung von Mietwohnraum: Experimenteller Wohnungsbau Am Rainenbichl in Oberammergau

In der Mietwohnraumförderung bleibt im Programmjahr 2013 der Zinssatz in der einkommensorientierten Förderung für das belegungsabhängige Darlehen weiterhin bei 2,75 %. Zusammen mit dem objektabhängigen Darlehen, das mit jährlich 0,5 % zu verzinsen ist, stellt der Freistaat Bayern ein attraktives Förderprogramm zur Schaffung von Mietwohnraum bereit. Alternativ zur verbesserten einkommensorientierten Förderung wird die BayernLabo im Auftrag der Obersten Baubehörde in der Mietwohnraumförderung eine neue Methodik erproben. Als zusätzliches Förderprogramm im Wege der Fehlbedarfsfinanzierung stellt der Freistaat Mittel für bis zu vierzehn Pilotprojekte im Mietwohnungsbau zur Verfügung. Die Förderhöhe knüpft dabei nicht mehr unmittelbar an die Kosten, sondern an das wirtschaftliche Ergebnis der Aufwands- und Ertragsberechnung an. Damit soll diese Förderung insbesondere auch im ländlichen Raum den Bauherren eine auskömmliche Finanzierung bieten. So kann auch im Mietwohnungsbau von stärkeren Aktivitäten ausgegangen werden.



Bayerisches Wohnungsbauprogramm: Neubau einer alten- und behindertengerechten Wohnanlage in der Nürnberger Straße in Ingolstadt

In der Studentenwohnraumförderung stehen in 2013 17,5 Mio. EUR zur Verfügung. Der Wohnraumnachfrage, die sich durch den Anstieg der Studentenzahlen in den Hochschulstädten verstärkt hat, soll in 2014 mit einem um 10 Mio. EUR erhöhten Förder volumen begegnet werden.

**Zusätzliche Förderprogramme
für Mietwohnraum und
Studentenheime.**

Die BayernLabo leistet weiterhin durch die unverminderte Bereitstellung der Zinsverbilligungsmittel ihren besonderen Beitrag im Rahmen ihres öffentlichen Auftrags. Im Sinne des Fördergedankens hat die BayernLabo mit der Einführung der 15-jährigen Zinsbindung beim Zinsverbilligungsprogramm eine zeitgemäße Erweiterung ihres Wohnraumfördergeschäftes und eine gute Basis auch für das Jahr 2013 geschaffen.



Eingangsbereich der Wohnanlage in der Nürnberger Straße





07

Das Staats- und Kommunalkreditgeschäft

Als Kommunal- und Förderbank des Freistaats Bayern unterstützt die BayernLabo zahlreiche kommunale Infrastrukturmaßnahmen zum Wohle der bayerischen Bürgerinnen und Bürger. Dabei liegt ein besonderes Augenmerk auf dem Neubau und der Sanierung von Schulen, Kindertagesstätten, Rathäusern und sonstigen Einrichtungen der kommunalen und sozialen Infrastruktur. Die barrierefreie Teilhabe behinderter Menschen im öffentlichen Raum wird dabei zusätzlich gefördert.

*... in der Schule wird geschrieben,
in der Schule wird gelacht ...*





„Wenn scho, dann gscheid“, dachte sich die Gemeinde Syrgenstein, als es hieß, das Schulgebäude der Bachtal-Grundschule solle saniert werden. Und so wurde das gesamte Schulgebäude aus dem Jahre 1972 mit einer Nutzfläche von 1.560 m² umfassend erneuert und auf neusten energetischen Standard gebracht: Das gesamte Gebäude wurde neu gedämmt, die alten Fenster durch neue Fenster mit Spitzenwärmedurchgangswerten ersetzt.

Das Glanzstück ist die moderne Lüftungsanlage. Sie versorgt die aktuell 197 Grundschüler der Jahrgangsstufen 1 bis 4 automatisch mit Frischluft, wenn ein bestimmter Kohlendioxidgehalt im Klassenzimmer erreicht ist. Gleichzeitig ist sie mit einem Wärmerückgewinnungssystem verbunden, wodurch beim Lüften 80 bis 85 Prozent der Wärme aus der Raumluft im Gebäude zurückgehalten werden. Die Wärmegrundversorgung liefern zwei Gasthermen mit 45 kW Leistung in Brennwertechnik.



Das gute Raumklima sorgt für eine höhere Konzentrationsfähigkeit und fördert so das Lernen.



Auch die Katzen schätzen den warmen und sonnigen Platz auf der Fensterbank im Werkraum.

„Das Schulhaus ist wie neu und alle genießen die tolle Atmosphäre.“

Emil Reck, Rektor der Grundschule in Syrgenstein

Durch diese gelungene Kombination aus Belüftung und Wärmerückgewinnung übertrifft das „neue“ Schulhaus deutlich die Anforderungen der aktuellen Energieeinsparverordnung. Vor allem herrscht in den vier Klassenzimmern, den drei Facharbeitsräumen sowie in den Räumen der Schulleitung und im Lehrerzimmer ein optimales Lernklima. Im Zuge der Umbaumaßnahmen wurden auch die sanitären Anlagen erneuert. Außerdem wurden die räumlichen Möglichkeiten für eine Mittagsbetreuung mit Hort geschaffen. „Schon länger zeichnete sich der Bedarf für eine Mittags- und Nachmittags-



Investitionen in die Bildung –
Investitionen in die Zukunft.



„Für die Gemeinde war es wichtig, in Bildung und damit in die Zukunft unserer Kinder zu investieren.“

Bernd Steiner,
Erster Bürgermeister der
Gemeinde Syrgenstein

betreuung in unserem Einzugsgebiet ab. Doch leider fehlte es bisher an den geeigneten Räumen hierfür“, erklärt Emil Reck, Rektor der Grundschule in Syrgenstein.

Im Mai 2012 wurde mit den Sanierungsmaßnahmen begonnen und bereits im Januar 2013 konnte der Unterricht im „neuen“ Schulgebäude der Bachtal-Grundschule in Syrgenstein wieder wie gewohnt aufgenommen werden.

Die Gesamtkosten für die Sanierungsmaßnahmen inklusive der Außenanlagen wurden mit 1,92 Mio. EUR angesetzt. Finanziert wurde das Projekt mit Hilfe des Energiekredits Kommunal Bayern der

BayernLabo in Höhe von 543.000 EUR. Dazu kam der Investkredit Kommunal Bayern in Höhe von 580.000 EUR, der ebenfalls über die BayernLabo vergeben wird. Der Freistaat Bayern sicherte darüber hinaus Zuschüsse in Höhe von 669.000 EUR zu. Die restliche Summe von 128.000 EUR bestritt die Gemeinde Syrgenstein aus Eigenmitteln.

Die Generalsanierung der Bachtal-Grundschule in Syrgenstein ist ein schönes Beispiel dafür, wie ein Schulgebäude mit Hilfe der sehr günstigen Finanzierungsmöglichkeiten über die BayernLabo energetisch saniert und auf den neusten Stand gebracht werden kann. „Wir kannten die Fördermöglichkeiten der BayernLabo bereits von der Generalsanierung des Kindergartens. Durch diese zinsgünstige Fördermöglichkeit wurde für uns eine derart umfassende und zukunftsfähige Sanierung der Grundschule erheblich erleichtert. Und wie immer liefen sowohl das Antragsverfahren als auch das Genehmigungsverfahren einfach und schnell“, erklärt Wilfried Müller-Vorwerk, der Kämmerer der Verwaltungsgemeinschaft Syrgenstein.



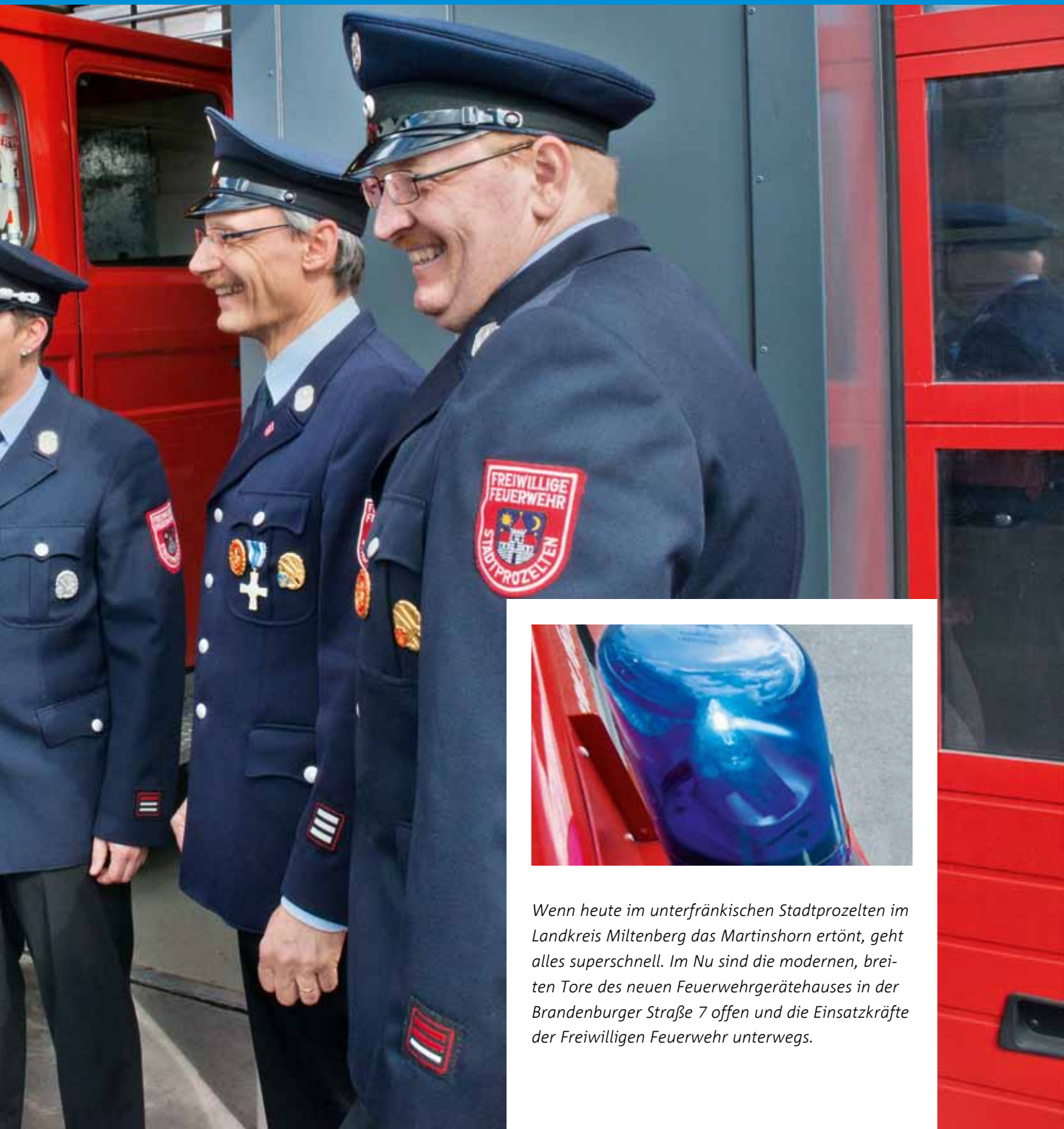
Macht das Lernen in der Grundschule Spaß, ist das die beste Voraussetzung für eine erfolgreiche schulische Laufbahn.



Mit dem Investkredit Kommunal Bayern wird der Ausbau der Ganztagesbetreuung in Schulen in Bayern gefördert.

*Retten. Löschen. Bergen. Schützen.
Jetzt ist die Feuerwehr noch schneller!*





Wenn heute im unterfränkischen Stadtprozelten im Landkreis Miltenberg das Martinshorn ertönt, geht alles superschnell. Im Nu sind die modernen, breiten Tore des neuen Feuerwehrgerätehauses in der Brandenburger Straße 7 offen und die Einsatzkräfte der Freiwilligen Feuerwehr unterwegs.



Drei Einsatzfahrzeuge – drei Tore – für eine schnelle Truppe



Genug Platz für die Wartung und die Pflege der Ausrüstung

„Jetzt können wir schneller ausrücken und helfen.“

Manuel Ullrich, 2. Kommandant der Freiwilligen Feuerwehr Stadtprozelten



Regelmäßige Kontrollen, damit im Ernstfall auch alles dabei ist.

Das war nicht immer so: Bis 2012 war die Feuerwehr noch mitten in der mittelalterlichen Innenstadt untergebracht. Für die Anforderungen der heutigen Zeit war das alte Haus mit der Zeit zu klein geworden. Vor allem die Zufahrt durch die engen Gassen war so eng, dass die drei Einsatzfahrzeuge nur hintereinander ausrücken konnten.

Doch wenn es brennt, muss es schnell gehen. Bricht ein Feuer in einem der schönen mittelalterlichen Häuser im Stadtkern von Stadtprozelten aus, können die Flammen aufgrund der engen Bebauung schnell auf weitere Häuser übergreifen und großen Schaden anrichten. Auch die Burg und die umliegenden Wälder am südlichen Rand des Spessarts brauchen besonderen Schutz. Neben Brandschutz und Brandbekämpfung zählt auch der Kampf gegen die Wassermassen des Mains zu den Aufgaben der 37 aktiven Feuerwehrmänner und -frauen der Freiwilligen Feuerwehr Stadtprozelten.

Bereits im Juni 2010 begannen die Planungen für das neue Feuerwehrgerätehaus. Hierfür sollte ein ehemaliges Industriegebäude auf dem alten stadtnahen Fabrikgelände an der Brandenburger Straße umgebaut werden. Die Gesamtkosten für den



Jederzeit einsatzbereit – die Flotte der Freiwilligen Feuerwehr Stadtprozelten

*„Verantwortungsbe-
wusstsein, Mut und der
wirtschaftliche Kredit
der BayernLabo mach-
ten dieses Projekt trotz
bescheidener Haushalts-
spielräume möglich.“*

**Claudia Kappes, 1. Bürger-
meisterin Stadtprozelten**

Umbau mit drei Stellplätzen beliefen sich auf rund 927.000 EUR. Vom Freistaat Bayern erhielt die Stadt Stadtprozelten hierfür über die Regierung von Unterfranken eine Förderung im Rahmen der Feuerwehr-Zuwendungsrichtlinie in Höhe von 150.000 EUR (= 50.000 EUR je Stellplatz). Die staatliche Förderung erfolgt aus Mitteln des vom Bayerischen Landtag beschlossenen Staathaushalts.

Auf der Suche nach weiteren Finanzierungsmöglichkeiten stieß Gerhard Freund, der Kämmerer der Stadt Stadtprozelten im Internet auf die zinsgünstige Förderung kommunaler Infrastrukturmaßnahmen mit Hilfe des Investkredits Kommunal

Bayern der BayernLabo. Er hat sich das Antragsformular von der Webseite der BayernLabo heruntergeladen und am 19. Juli 2012 bei der BayernLabo eingereicht. Bereits am 26. Juli 2012 wurde der Antrag genehmigt und schon am 2. August 2012 ging die Kreditsumme von 500.000 EUR auf dem Konto von Stadtprozelten ein. Die restlichen 350.000 EUR finanzierte die Stadt Stadtprozelten aus Eigenmitteln und mit Hilfe von Eigenleistungen der Feuerwehr. Im Juni 2013 wird das neue Feuerwehrgerätehaus feierlich eingeweiht. Bis 2032 zahlt Stadtprozelten den Investkredit Kommunal Bayern zurück.



Das neue Feuerwehrgerätehaus ermöglicht einen optimalen Brandschutz für die Bürger von Stadtprozelten.

Das Staats- und Kommunalkreditgeschäft

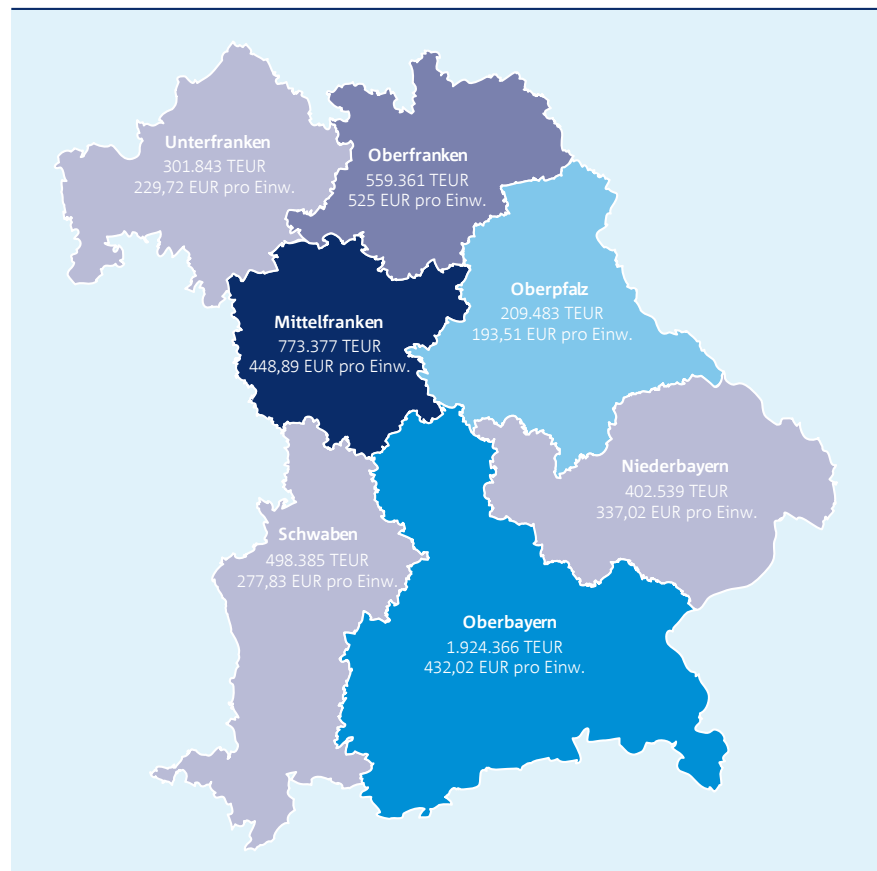
Mit einem gemeinsamen Anteil an der Bilanzsumme von knapp 35 % (Vorjahr 33 %) stellt das bayerische Staats- und Kommunalkreditgeschäft sowie das Förderkreditgeschäft mit bayerischen Kommunen das zweite Standbein der BayernLabo dar.

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. Als Kommunal- und Förderbank des Freistaats Bayern leistet die BayernLabo einen wichtigen Beitrag, die Kreditversorgung der bayerischen Kommunen sicherzustellen. Diesen öffentlichen Auftrag setzt die BayernLabo in enger Zusammenarbeit mit den kommunalen Spitzenverbänden und Ministerien in Bayern konsequent um.

Die BayernLabo ist Marktführer im Kommunalkreditgeschäft in Bayern.

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 31.12.2012 und Darlehensbestand in EUR pro Einwohner

Kommunalkreditgeschäft

Seit 2006 unterstützt die BayernLabo die bayerischen Gebietskörperschaften und öffentlich-rechtlichen Zweckverbände, deren rechtlich unselbständige Eigenbetriebe sowie Schulverbände nach dem BaySchFG bei der Finanzierung ihrer Projekte. Sie tut dies durch fundierte Beratung und die optimale Kombination aus zinsgünstigen Kommunalkrediten und speziellen kommunalen Förderkrediten.

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 aus einer Hand eine optimale Kombination aus Förderkredit und Kommunalkredit anbieten. Mit einem Finanzierungsvolumen von insgesamt rund 4,7 Mrd. EUR und einem Marktanteil von rund 25 % ist die BayernLabo in Bayern Marktführer in diesem Segment.



Neubau des Kindergartens in der Gemeinde Ellgau, finanziert mit dem Investkredit Kommunal Bayern

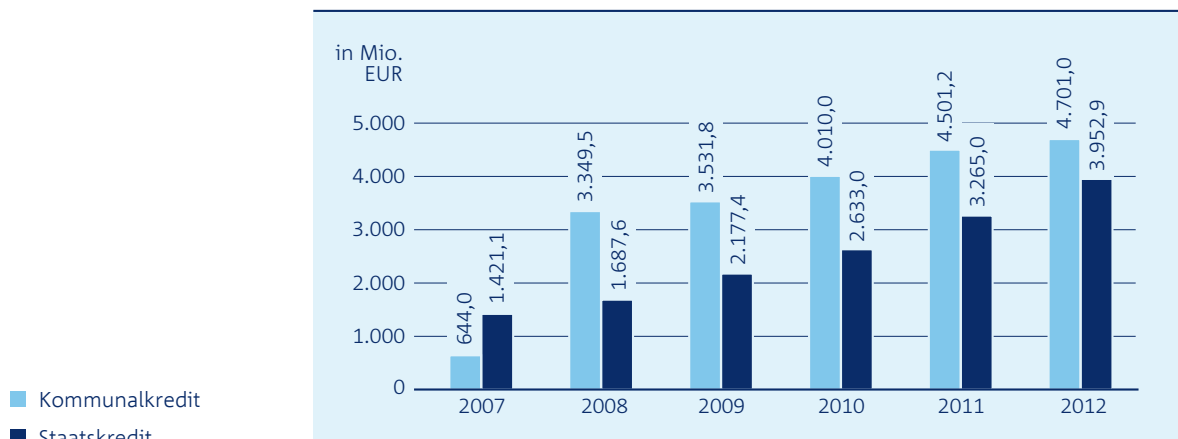
Kommunalkredit

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

- Bei Kommunalkrediten bietet die BayernLabo Fest-, Raten- oder Annuitätendarlehen mit Festzinsvereinbarung bis zu 30 Jahren an.
- Als Beimischung im Portfolio bzw. zur Zwischenfinanzierung stellt die BayernLabo variable Kredite auf Euribor-Basis zur Verfügung. Die Fixierung des Liquiditätsaufschlages kann bis zu 30 Jahren vereinbart werden.
- Für Kommunalkredite, deren Zinsbindungen in den kommenden Jahren auslaufen, können mit einem Forward-Kredit Konditionen auf Basis der heutigen Marktbedingungen gesichert werden.

Im klassischen Kommunalkreditgeschäft hat die BayernLabo im Jahr 2012 360 Darlehen (Vorjahr 347) im Umfang von 630 Mio. EUR (Vorjahr 900 Mio. EUR) zugesagt. Der Rückgang spiegelt die verbesserte Finanzlage insbesondere der Kommunen in den Metropolregionen wider.

Volumen des Staats- und Kommunalkreditgeschäfts der BayernLabo¹⁾



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

Kommunale Förderkredite in Zusammenarbeit mit der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)

Investkredit Kommunal Bayern

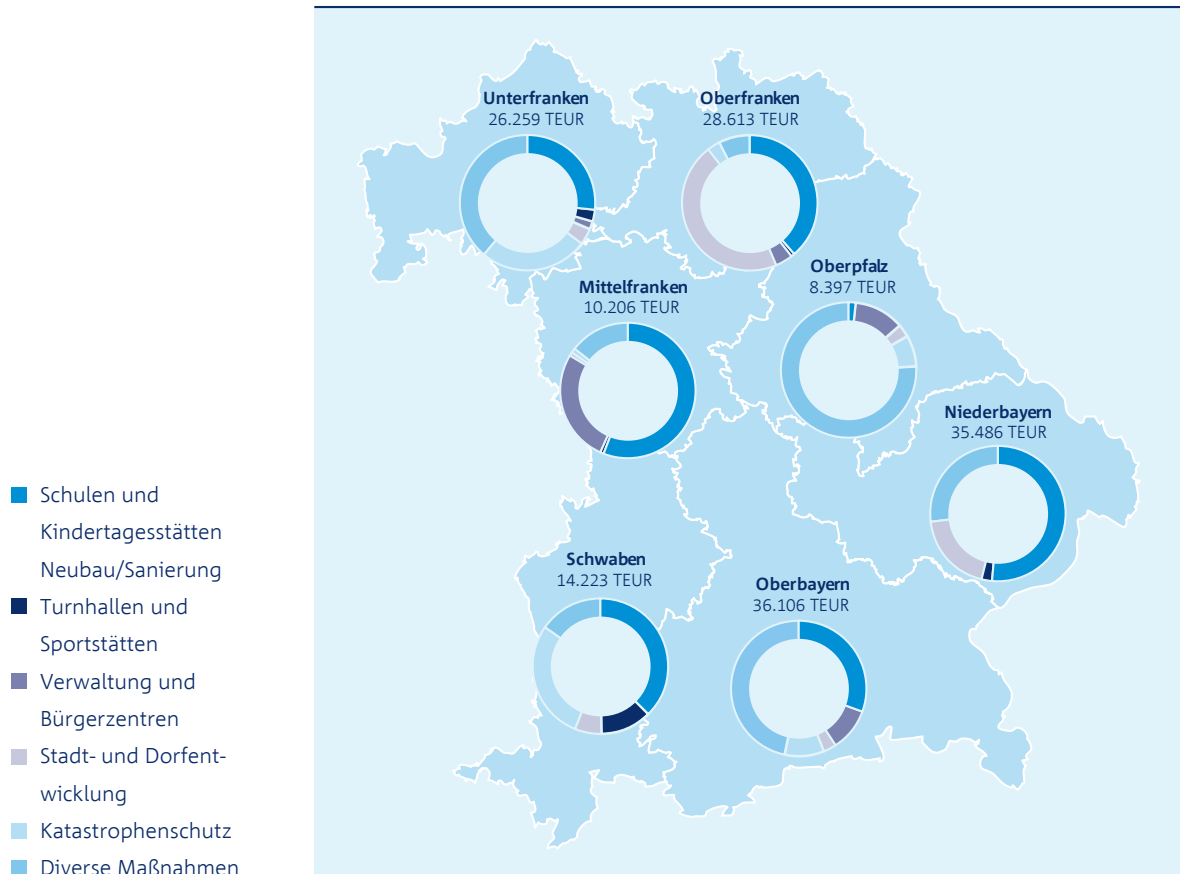
Seit April 2009 bietet die BayernLabo bayerischen Kommunen, kommunalen Zweckverbänden sowie deren rechtlich unselbständigen Eigenbetrieben und bayerischen Schulverbänden nach dem BaySchFG mit ihrem Förderkredit Investkredit Kommunal Bayern in Zusammenarbeit mit der KfW zinsverbilligte Kredite für eine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

Im Rahmen dieses Programms wurden im Jahr 2012 Förderkredite an bayerische Kommunen in Höhe von rund 159 Mio. EUR zugesagt. Die Zinssätze des KfW-Investitionskredits Kommunen werden von der BayernLabo um weitere zehn Basispunkte für die erste Zinsbindungsperiode von zehn Jahren vergünstigt. Die Kreditlaufzeit kann zwischen 10 und 30 Jahren variieren.



Förderung von kommunalen Einrichtungen: Umbau des Kindergartens in Sonnen mit Errichtung von 10 Kinderkrippenplätzen, finanziert mit dem Investkredit Kommunal Bayern

Investkredit Kommunal Bayern Verteilung des Kreditvolumens nach Maßnahmengruppen



Der Schwerpunkt der geförderten Investitionen lag auch im Jahr 2012 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 370 Mio. EUR erteilt.

Energiekredit Kommunal Bayern

Seit April 2011 stellt die BayernLabo in Zusammenarbeit mit der KfW den Energiekredit Kommunal Bayern zu äußerst attraktiven Konditionen zur Verfügung, seit Ende 2011 zuletzt mit einem Zinssatz von nominal 0 % p. a. (Stand: Mai 2013) fest für zehn Jahre bei einer Laufzeit von 20 oder 30 Jahren.

Die BayernLabo unterstützt mit diesem Förderprogramm die Umsetzung der neuen energiepolitischen Ziele und den Klimaschutz durch die gezielte Förderung der Optimierung des kommunalen Gebäudebestands. Die Gebäude müssen dabei vor dem 1. Januar 1995 gebaut worden sein.

Seit dem 1. Oktober 2012 wird bei Erreichen des KfW-Effizienzhausstandards für die gesamte Gebäudehülle gestaffelt nach dem erreichten Sanierungsniveau ein Tilgungszuschuss von bis zu 12,5 % gewährt.

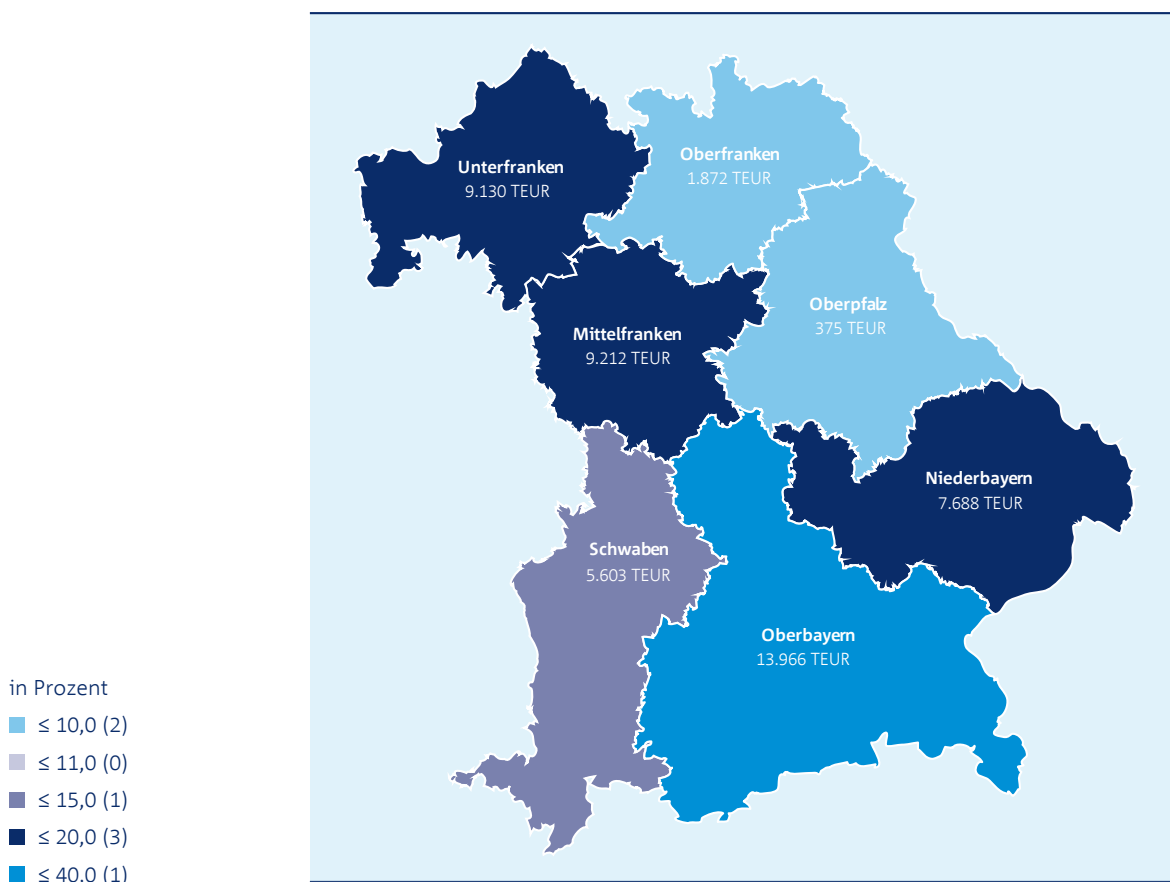


Förderung von kommunalen Einrichtungen: energetische Sanierung des Kindergartens in Syrgenstein im Rahmen einer Generalsanierung

Weiterhin besteht unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit der Weiterleitung der Mittel durch die Gebietskörperschaften/öffentlich-rechtlichen Zweckverbände an dritte Gebäudeeigentümer.

Mit 105 (Vorjahr 82) Abschlüssen und einem Volumen von 48 Mio. EUR im Jahr 2012 blieb die Nachfrage nach dem Energiekredit Kommunal Bayern bei den kommunalen Antragstellern unverändert hoch. Insgesamt konnte ein Investitionsvolumen von rund 129 Mio. EUR angestoßen werden.

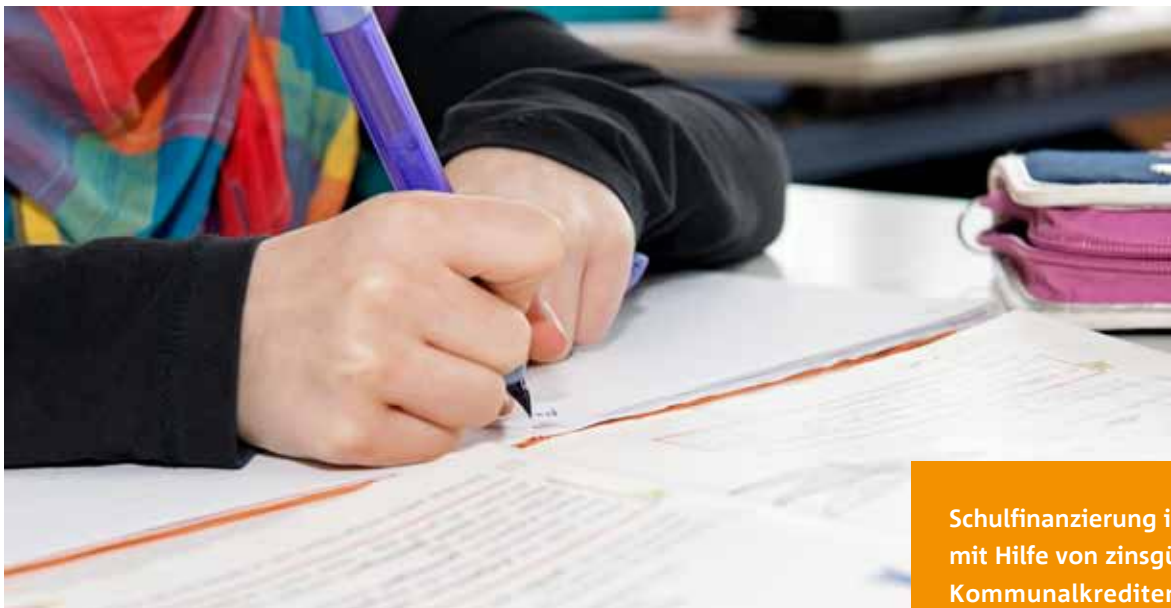
Energiekredit Kommunal Bayern, Antragsvolumen nach Regierungsbezirken



Finanzierungsberatung

Im Rahmen der Finanzierungsberatung bietet die BayernLabo an, Kreditportfolios 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 Zinssicherungsgeschäften durch passgenaue Grundgeschäfte (inklusive mit der Laufzeit des Zinssicherungsgeschäfts synchrone Festschreibung des Aufschlags)



Schulfinanzierung in Bayern
mit Hilfe von zinsgünstigen
Kommunalkrediten der
BayernLabo.

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 3,95 Mrd. EUR ausgereicht. Das Neugeschäft im Jahr 2012 belief sich auf 789 Mio. EUR.

Ausblick auf das Staats- und Kommunalkreditgeschäft 2013

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

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

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

Große, strukturstärkere Kreditnehmer dürften auch in 2013 zurückhaltend bei Neukreditaufnahmen sein. Dies betrifft insbesondere die größeren Kommunen in den Metropolregionen. Somit wird das Volumen im Neugeschäft 2013 vermehrt durch viele kleinere Einzelabschlüsse geprägt sein.

Die BayernLabo fördert verstärkt den barrierefreien Ausbau der kommunalen Infrastruktur in Bayern.

Angesichts der großen investiven Herausforderungen der Kommunen (u. a. Energiewende, allgemeiner Sanierungsrückstau bei kommunaler Infrastruktur, Anforderungen aus den Inklusionsbeschlüssen des Bayerischen Landtags) wird im Jahr 2013 mit einem Kreditneugeschäft in etwa auf Vorjahresniveau gerechnet.

Wesentlich dazu beitragen werden insbesondere die kommunalen Förderprogramme. Seit dem 1. Januar 2013 wird zusätzlich mit dem Inklusionskredit Kommunal Bayern der barrierefreie Ausbau der kommunalen Infrastruktur gefördert.

Die erhöhte Granularität und der starke Anteil des Förderkreditgeschäfts unterstreichen dabei die Rolle der BayernLabo als Kommunal- und Förderbank des Freistaats Bayern mit dem Auftrag der Sicherstellung der Kreditversorgung der bayerischen Kommunen in der Fläche.

Angesichts ihres gesetzlichen Auftrags sowie mit Blick auf die weiterhin gute Eigenkapitalausstattung wird die BayernLabo auch in Zukunft starker und verlässlicher Partner des Freistaats und der bayerischen Kommunen sein.



Förderung von kommunalen Einrichtungen: Neubau des Kindergartens in der Gemeinde Ellgau. Endlich mehr Platz für die Kleinen.



Die Refinanzierung der BayernLabo

Zur Refinanzierung ihrer Förderkredite nutzt die BayernLabo verschiedene Möglichkeiten. Im Treuhandgeschäft bedarf es keiner Refinanzierung am Kapitalmarkt. In anderen Fällen arbeitet die BayernLabo intensiv mit der KfW und der Rentenbank zusammen und gibt Vorteile daraus direkt an die Endkreditnehmer weiter. Bei der Refinanzierung profitiert die BayernLabo von der Gewährträgerhaftung durch den Freistaat Bayern und dessen AAA-Rating.





Sicher investieren – mit Staatsgarantie!

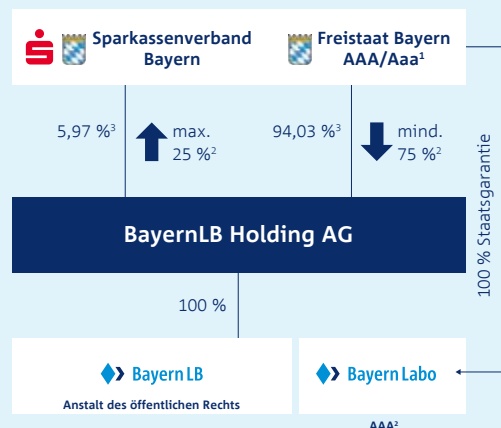




Die BayernLabo ist eine organisatorisch und wirtschaftlich selbständige, rechtlich unselbständige Anstalt der Bayerischen Landesbank München (BayernLB). Was bedeutet die rechtliche Unselbständigkeit bzw. die rechtliche Abhängigkeit von der BayernLB für ihre Investoren?

Manfred Pongratz: „Die rechtliche Stellung der BayernLabo als Anstalt innerhalb der BayernLB ist in der Tat erklärungsbedürftig. Nachstehendes Schaubild verdeutlicht die rechtliche Konstruktion und bringt gleichzeitig zum Ausdruck, was für die Investitionsentscheidung in Papiere der BayernLabo letztlich ausschlaggebend ist: die unbedingte, unbefristete und unwiderrufliche Haftung des Freistaats Bayern für alle von der BayernLabo aufgenommenen Verbindlichkeiten.“

Einbindung in die BayernLB-Gruppe



¹ Standard & Poor's, Moody's

² Standard & Poor's

³ Anteile des Sparkassenverbands Bayern werden sich in 2013 auf max. 25 % erhöhen; dementsprechend werden sich die Anteile des Freistaats verringern.

„Für Anleger lohnt es sich, in Papiere der BayernLabo zu investieren.“

Manfred Pongratz



Manfred Pongratz, stellvertretendes Mitglied der Geschäftsleitung der BayernLabo.

Bedingt durch diese explizite Garantie des Freistaats Bayern siedelt die Rating-Agentur Standard & Poor's (S&P) die Bonität der BayernLabo auf dem Niveau ihres Garantiegebers an. Der Freistaat Bayern ist eines von drei Ländern in der Bundesrepublik Deutschland, das von den führenden Rating-Agenturen Moody's und S&P mit Aaa/AAA bewertet wird. Sehen Sie die staatliche Garantie des Freistaats Bayern für Anleihen der BayernLabo für die nächsten Jahre gesichert?

Manfred Pongratz: „Die BayernLabo kommt ihrem gesetzlichen Förderauftrag auf wettbewerbsrechtlich gesicherter Grundlage nach. In der Verständigung zwischen der EU-Kommission und der deutschen Bundesregierung von 2002 – der sogenannten Verständigung II – ist der Förderauftrag deutscher Förderinstitute von der EU-Kommission ausdrücklich anerkannt worden. Im Zuge der fortschreitenden Konsolidierung der öffentlichen Haushalte

wurde die Speisung staatlicher Förderprogramme immer knapper. Die staatliche Garantie eröffnet der BayernLabo günstige Refinanzierungsmöglichkeiten, die sie für Finanzierungen im Rahmen ihres im Gesetz über die Bayerische Landesbank genau definierten EU-konformen Aufgabenkatalogs einsetzen kann. Zum Beispiel für die Auflage eigener Wohnraumförderprogramme und kommunaler Förderprogramme sowie für das klassische Staats- und Kommunalkreditgeschäft. Der Freistaat Bayern hat folglich ein nachhaltiges Eigeninteresse daran, die BayernLabo, als verlässlichen Partner, der wir seit unserer Gründung im Jahr 1884 als Bayerische Landeskulturrentenanstalt sind, zu unterstützen.“

Wie groß sehen Sie die Gefahr, dass die Rating-Agenturen die Bonität des Freistaates und somit auch die der BayernLabo herunterstufen könnten?

Manfred Pongratz: „Die beiden von Ihnen genannten Rating-Agenturen haben unterschiedliche Ratingansätze, die zu erklären den Rahmen sprengen würde, weshalb ich mich auf S&P beschränken möchte. S&P hat Ende 2011 den Ausblick für den Freistaat Bayern und damit gekoppelt auch für die BayernLabo von „stable“ auf „negative“ gesenkt, dies aber im Hinblick auf die solide Haushaltspolitik und die stabilen Finanzen unseres Garantiegebers nach kurzer Zeit wieder korrigiert. Auswirkungen auf das Vertrauen der Investoren hatte diese Aktion keine. Eine tatsächliche Herabstufung des Freistaats Bayern halte ich aus heutiger Sicht für ausgeschlossen. Ein politisches oder wirtschaftliches Umfeld, in dem dieser Fall tatsächlich eintreten könnte, wollen wir uns alle lieber gar nicht vorstellen.“



Die Papiere der BayernLabo bieten den Vorteil einer 100%igen Staatsgarantie bei gleichzeitig deutlich höherem Renditeaufschlag als bei Staatsanleihen.

Manfred Pongratz verantwortlich für Investor Relations bei der BayernLabo.

2014 sowie 2018 bis 2022 stehen größere Fälligkeiten an. Um welche Fälligkeiten handelt es sich hierbei und in welcher Höhe?

Manfred Pongratz: „In diesen Jahren werden sogenannte Benchmark-Emissionen zur Rückzahlung fällig, die die BayernLabo begeben hat, um am Kapitalmarkt für potenzielle Investoren visibel zu sein. Großvolumige Anleihen, die wir als börsennotierte Inhaberschuldverschreibungen emittieren, sind im Gegensatz zu privat platzierten Schuldscheindarlehen und Namensschuldverschreibungen hoch liquide Anlagen und werden deshalb verstärkt von Finanzinstituten (auch Zentralbanken) im In- und Ausland nachgefragt. Besonders attraktiv sind unsere Papiere auf Grund ihres Renditeaufschlags, z. B. im Vergleich zur Bundesrepublik Deutschland, zum Freistaat Bayern oder zur KfW. Sie eignen sich hervorragend zur Anlage liquider Mittel, die z. B. auf Grund aufsichtsrechtlicher Anforderungen vorzuhalten sind.“

Konkret fällig werden am 31.10.2014 eine Milliarde EUR – unsere Debutemission aus dem Jahr 2007, mit der wir erstmals erfolgreich am Kapitalmarkt aufgetreten sind, jeweils 500 Mio. EUR in den Jahren 2018 und 2023 sowie 550 Mio. EUR im Jahr 2022. Für die Investoren bedeutet dies, dass sie zu diesen Terminen ihr eingesetztes Kapital zurückbekommen, für uns, dass wir neue Emissionen begeben müssen, soweit die fälligen Passiva nicht durch gleichzeitig fällige Kredite (Aktiva) gedeckt sind.

Grundsätzlich planen wir in den kommenden Jahren jährlich eine Benchmark-Emission über 500 Mio. EUR zu begeben, um uns dauerhaft als verlässliche Emittentin am Kapitalmarkt zu etablieren.“

Können Investoren auch außerhalb solcher Sondervergaben in die BayernLabo investieren? Gibt es dabei Mindest- oder Obergrenzen?

Manfred Pongratz: „Neben der Emission großvolumiger Anleihen refinanziert sich die BayernLabo über Privatplatzierungen, in der Regel Schuldscheindarlehen oder Namensschuldverschreibungen, in Ausnahmefällen auch Inhaberschuldverschreibungen mit kleinerem Volumen oder strukturierte Papiere. Hier gilt es hinsichtlich Volumen und Laufzeit der Einzelabschlüsse den Bedarf der BayernLabo und die Anlagestrategie seitens der Investoren unter einen Hut zu bringen. Im Jahr 2012 wurden rund drei Viertel des gesamten Kapitalmarktfundings von insgesamt 2,2 Mrd. EUR über solche Privatplatzierungen aufgenommen. Die Volumina lagen zwischen 500.000 EUR und 250 Mio. EUR, die Laufzeiten zwischen fünf und vierzig Jahren. Unter den Anlegern befanden sich überwiegend Versicherungen und Versorgungskassen, aber auch Banken und Bausparkassen.“



Vor allem Buy-&Hold-Investoren finden die Papiere der BayernLabo interessant.

Die Refinanzierung der BayernLabo

Die Förderprogramme der Freistaaten Bayern und Thüringen (Treuhandgeschäft) werden aus öffentlichen Mitteln im Namen und auf Rechnung des Staates (Freistaaten Bayern und Thüringen) finanziert, so dass keine Refinanzierung am Kapitalmarkt notwendig ist.

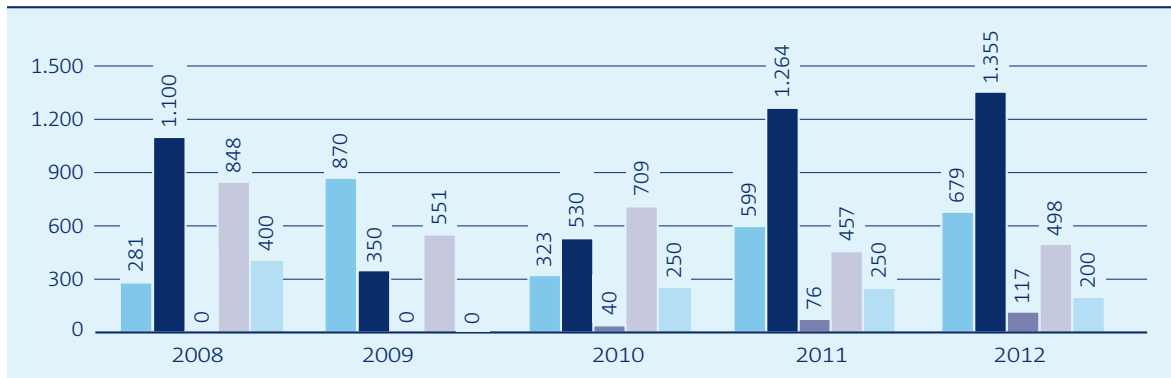
Teile des Neugeschäfts im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramms und im Bayerischen Modernisierungsprogramms sowie die kommunalen Förderprogramme finanziert die BayernLabo über Globalverträge mit der KfW im jeweiligen KfW-Förderprogramm. Das Volumen dieser Globalverträge orientiert sich an den Zusagen der BayernLabo in den Bayerischen Förderprogrammen. Die Teile des Bayerischen Zinsverbilligungsprogramms und des Bayerischen Modernisierungsprogramms, die nicht über KfW-Programme abgedeckt werden können, refinanziert die BayernLabo am Kapitalmarkt.

Die BayernLabo profitiert auf dem Kapitalmarkt von der Garantie und dem Rating des Freistaats Bayern.

Mit KfW und Rentenbank hat die BayernLabo im Jahr 2012 auch Globalverträge über „allgemeine Refinanzierungsmittel“ abgeschlossen, die sie zur Finanzierung der Prolongation älterer Förderprogramme, deren Zinsbindung ausgelaufen ist, 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 Förderauftrages an ihre Endkreditnehmer weiter.

Bei ihrer Refinanzierung am Kapitalmarkt profitiert die BayernLabo nach einer Entscheidung der EU-Kommission als rechtlich unselbständige, aber wirtschaftlich selbständige Anstalt innerhalb der BayernLB weiterhin von der staatlichen Gewährträgerhaftung: Der Freistaat Bayern haftet für alle von der BayernLabo aufgenommenen Verbindlichkeiten unbeding, unbeschränkt 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 2008 bis 2012 stellt sich wie folgt dar:



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



Förderung von Wohnraum für Senioren: Neubau einer Wohnanlage für betreutes Wohnen in Berg





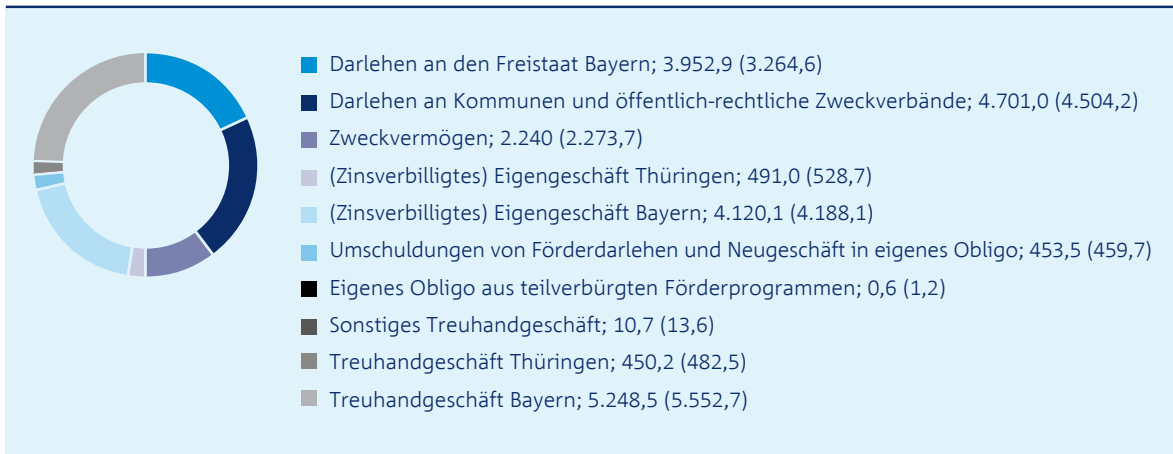
09

Die Verwaltungstätigkeit der BayernLabo

Zu den Aufgaben der BayernLabo zählt auch die Verwaltung von rund 220.000 Konten mit einem Darlehensvolumen von ca. 21,7 Mrd. EUR. Dabei handelt es sich überwiegend um das Eigengeschäft sowie das Treuhandgeschäft für den Freistaat Bayern. Das kompetente und motivierte Team der BayernLabo kümmert sich zuverlässig um diese Aufgaben.

Die Verwaltungstätigkeit der BayernLabo

Zum 31. Dezember 2012 verwaltete die BayernLabo ca. 220.000 Konten mit einem Darlehensvolumen von ca. 21,7 (Vorjahr 21,3) Mrd. EUR, das sich wie folgt aufteilt (Darlehensreste in Mio. EUR in den einzelnen Bereichen):

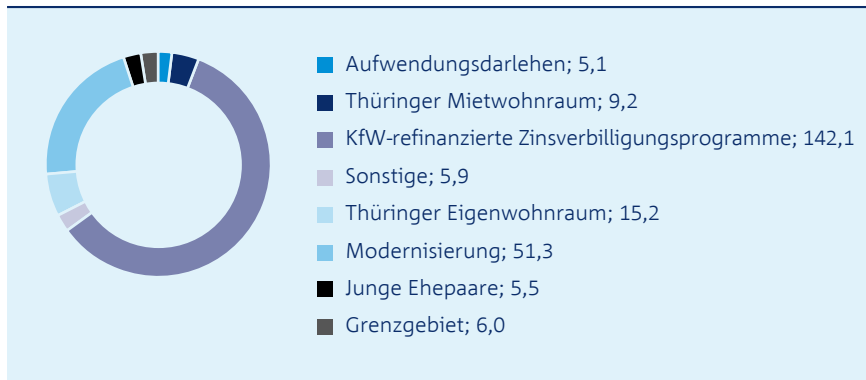


Zinsanpassungen

Die Sicherung ihres Darlehensbestandes bei auslaufenden Konditionsbindungen hat für die BayernLabo im Zuge von Neuverkonditionierungen einen großen Stellenwert. Im Jahr 2012 waren hiervon wieder insbesondere KfW-refinanzierte Zinsverbilligungsprogramme betroffen.

Eine attraktive Konditionengestaltung führte im Berichtsjahr dazu, dass bei Zinsbindungsende Darlehen mit einem Darlehensrest von 245,7 (Vorjahr 210,8) Mio. EUR gehalten werden konnten. Dies entspricht im bayerischen Geschäft einer Quote von ca. 57,3 % der zur Zinsanpassung anstehenden Darlehen. Im thüringischen Geschäft waren dies knapp 74 %.

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
- Darlehen aus dem Wohnungsbauprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum
- 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 Eigenwohnraum:
Neubau von Eigentumswohnungen
in Gersthofen.

Eigentumswechsel geförderter Objekte bzw. Übertragung der Fördermittel auf neue Objekte

In 1.467 (Vorjahr 1.645) 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 52 (Vorjahr 59) Fällen wurde beim Verkauf geförderter Objekte der Übertragung gewährter Wohnungsbauförderungsmittel auf neue Objekte der bisherigen Darlehensnehmer zugestimmt.

Aufwendungsdarlehen

Im Jahre 2012 begann bei 3.043 (Vorjahr 4.160) 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 5 (Vorjahr 11) Fällen auf 0 % gesenkt. Daneben wurde bei Aufwendungsdarlehen, die in den Jahren 1988 bis 2011 in die Rückzahlungsphase kamen, in 36 (Vorjahr 41) Fällen die Zinssenkung auf 0 % verlängert.

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 310 (Vorjahr 303) Darlehen die Nachlässe auf 10,5 (Vorjahr 10,1) Mio. EUR, nachdem eine Überprüfung die ordnungsgemäße Belegung der Heime ergeben hatte.

Weitere Verwaltungstätigkeit

Im Berichtsjahr wurde die Zustimmung zur Umschuldung vorrangiger Darlehen in 4.355 (Vorjahr 4.213) Fällen gegeben. Teils ergaben sich die Umschuldungen aus dem Auslauf der Bindungsfrist für die Darlehensbedingungen, teils haben die Bauherren von sich aus versucht, durch Umschuldung den Kapitaldienst zu senken.

Außerdem wurden 4.105 (Vorjahr 4.195) Pfandfreigaben veranlasst und sonstige Grundbucherklärungen abgegeben.

Infolge planmäßiger und außerplanmäßiger Rückzahlungen wurden 13.477 (Vorjahr 12.852) Löschungsbewilligungen und 2.913 (Vorjahr 2.050) Erklärungen über die Abtretung von Grundpfandrechten erteilt.

Aufgrund von Ertragsverbesserungen wurden bei 318 (Vorjahr 370) Objekten die Jahresleistungen für öffentliche Baudarlehen entsprechend angehoben. Dadurch ergaben sich Mehrleistungen an Zinsen und Tilgung von jährlich 0,3 (Vorjahr 0,6) Mio. EUR. Überprüft wurden insgesamt 1.396 (Vorjahr 1.490) Fälle.

In 116 (Vorjahr 313) Fällen wurde die Auszahlung von Aufwendungs- und Modernisierungszuschüssen

sowie Aufwendungsdarlehen aufgrund von Verstößen gegen die Förderungsvorschriften oder auf Wunsch der Zuschuss-/Darlehensnehmer eingestellt. Der Grund für die deutliche Verringerung der Fallzahl liegt darin, dass Aufwendungszuschüsse für Eigenwohnraum und Aufwendungsdarlehen seit einigen Jahren nicht mehr bewilligt werden.

In 2.712 (Vorjahr 3.081) Fällen wurden Stundungen für Darlehensleistungen und gekündigte Beträge genehmigt.

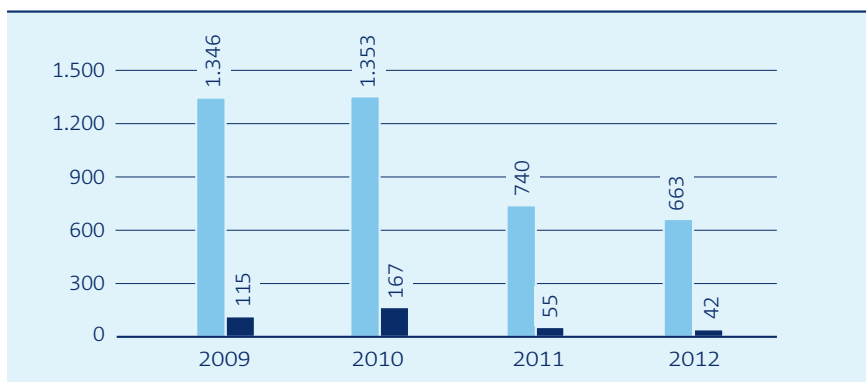
296 (Vorjahr 378) Darlehen wurden aufgrund von Verstößen gegen den Darlehensvertrag bzw. das Schuldbekenntnis sowie bei massiven Leistungsrückständen und bei Zwangsversteigerungen der geförderten Objekte gekündigt.

Wegfall der Wohnungsbindungen

Von den außerordentlichen Vollrückzahlungen öffentlicher Baudarlehen sind im Berichtsjahr insgesamt 1.937 (Vorjahr 3.626) Wohnungen betroffen. Dabei handelt es sich um 1.594 (Vorjahr 3.131) Mietwohnungen und 343 (Vorjahr 495) von Eigentümern genutzte Wohnungen.

Während bei den eigengenutzten Wohnungen die Bindungen sofort wegfielen, werden die Mietwohnungen erst zum 31. Dezember 2022 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 551 (Vorjahr 485) Wohnplätze und aufgrund planmäßigen Auslaufs 420 (Vorjahr 579) Wohnplätze von den Bindungen frei.

10

Geschäftspartner in wirtschaftlichen Schwierigkeiten

Vor allem bei der Eigenwohnraumförderung besteht für die BayernLabo ein gewisses Ausfallrisiko. Im Kreditgeschäft mit Privatkunden kann eine unvorhergesehene Lebenswendung wie Scheidung, Krankheit oder Arbeitslosigkeit zu Zahlungsschwierigkeiten führen. Hier setzt die BayernLabo auf eine intensive Kundenbetreuung, um Forderungsausfällen vorzubeugen.





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.

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 es auch notwendig sein, die geförderten Immobilien zu veräußern.

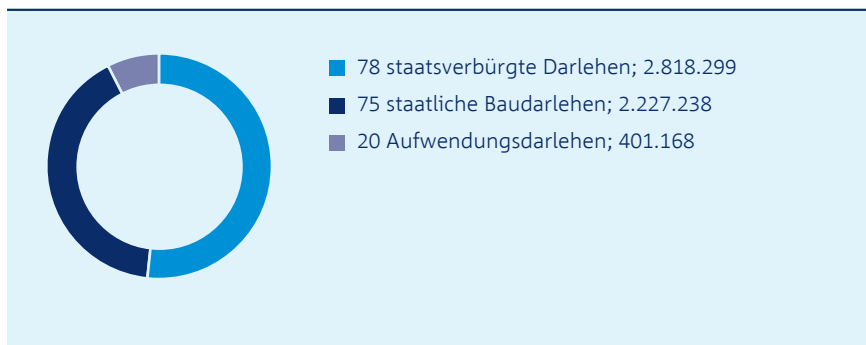
Sicherheitenverwertung und Ausfallstatistik

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.

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

Überhang aus 2011		879 Fälle
Zugang 2012		222 Fälle
		<hr/> 1.101 Fälle
Einsteigerungen 2012		
– durch Dritte	91 Fälle	
– durch die BayernLabo	– Fälle	
Aufhebung des Verfahrens	99 Fälle	190 Fälle
Am 31.12.2012 noch in Bearbeitung		<hr/> 911 Fälle

Im Zusammenhang mit Zwangsversteigerungen und den Notverkäufen sind im Jahr 2012 Ausfälle in Höhe von insgesamt 5.446.705 (Vorjahr 7.844.322) EUR für 173 (Vorjahr 241) Darlehen entstanden, die sich wie folgt aufgliedern:

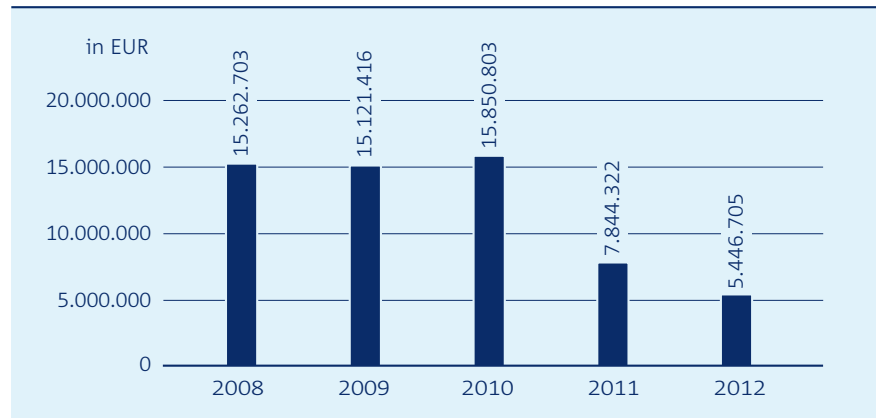


Die 173 (Vorjahr 241) Darlehen beziehen sich auf 129 (Vorjahr 172) Objekte, davon 107 (Vorjahr 159) Eigenheime, 18 (Vorjahr 13) Eigentumswohnungen und 4 Objekte mit 214 Mietwohnungen.

Noch größere Ausfälle konnten durch erfolgreiche Sanierungsbemühungen, Interessentenwerbung für die Einsteigerung der geförderten Objekte und Notverkäufe (70 Fälle, Vorjahr 80 Fälle) vor der Zwangsversteigerung vermieden werden.

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).

Der Rückgang des Ausfallvolumens hat im Wesentlichen zwei Ursachen: Zum einen ist es in den beiden vergangenen Jahren nicht zu größeren Ausfällen im Bereich des Geschosswohnungsbaus gekommen und zum anderen setzt sich der Trend der vergangenen Jahre fort, dass vor dem Hintergrund der Finanz- und Staatsschuldenkrise das Interesse an Wohnimmobilien stark gestiegen ist. Im Falle einer Verwertung, sei es im Wege der Versteigerung oder eines Notverkaufs, werden im Schnitt zum Teil deutlich höhere Erlöse erzielt. Festzuhalten ist aber auch, dass die Verwertungsmöglichkeiten stark lageabhängig sind und Förderobjekte in den Randlagen Bayerns häufig unverändert schwer zu verwerten bzw. zu vermarkten sind.

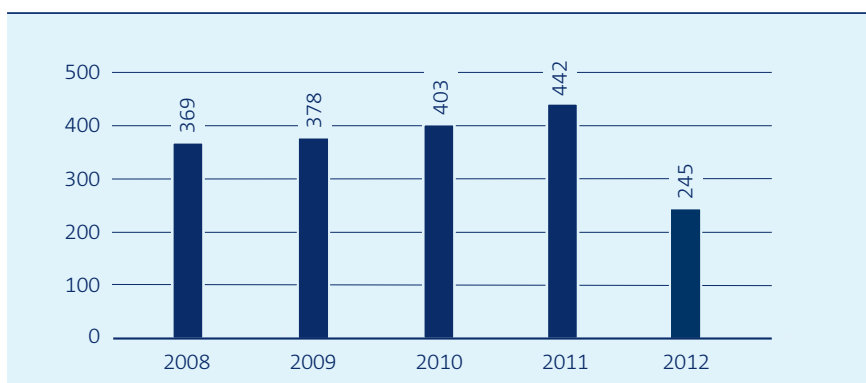
Insolvenzordnung

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 im Gesetzentwurf der Bundesregierung für ein Gesetz zur Verkürzung des Restschuldbefreiungsverfahrens und zur Stärkung der Gläubigerrechte vorgesehene Verkürzung der Wohlverhaltensphase auf drei Jahre bei Erfüllung einer Befriedigungsquote von 25 % dürfte vor dem Hintergrund der finanziellen Situation unserer Geschäftspartner in wirtschaftlichen Schwierigkeiten keine praktische Relevanz haben.

Die Anzahl der neu beantragten gerichtlichen Insolvenzverfahren in Bayern entwickelten sich in den letzten fünf Jahren wie folgt:



■ neu beantragte Insolvenzverfahren

In der im Berichtsjahr rückläufigen Zahl der neu beantragten Insolvenzverfahren spiegelt sich ein insgesamt verbessertes wirtschaftliches Umfeld wider.



Bayern Labo



11

Allgemeines zur BayernLabo

Die BayernLabo ist das organisatorisch und wirtschaftlich selbständige, rechtlich unselbständige Förderinstitut der BayernLB. Als Organ staatlicher Wohnungspolitik bündelt sie die bankspezifischen Aufgaben der Wohnraum- und Städtebauförderung in Bayern und unterstützt im Rahmen ihres Staats- und Kommunalkreditgeschäfts die bayerischen Gebietskörperschaften und öffentlich-rechtlichen Zweckverbände bei der Finanzierung ihrer Aufgaben und Vorhaben.

Allgemeines zur BayernLabo

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

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

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

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 Wohnungsbau in der Spitalgasse in Augsburg



Förderung von Eigenwohnraum:
Neubau eines Reihenhauses in
Würzburg.

Verwaltungsrat der BayernLB *)

Der Verwaltungsrat der BayernLB, der neben bestimmten Zuständigkeiten im Rahmen des Aufgabenbereichs der BayernLabo insbesondere den Jahresabschluss festzustellen hat, setzte sich im Jahr 2012 aus folgenden Mitgliedern zusammen:

Dr. Markus Söder

Vorsitzender
Bayerisches Staatsministerium der Finanzen
München

Jakob Kreidl

Seit 1. August 2012
Präsident des Bayerischen Landkreistages
Landrat
Miesbach

Alexander Mettenheimer

1. Stellvertretender Vorsitzender
Bankier a.D.
München

Wolfgang Lazik

Ministerialdirektor
Bayerisches Staatsministerium der Finanzen
München

Walter Strohmaier

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

Dr. Klaus von Lindeiner-Wildau

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

Professor Dr. Georg Crezelius

Bis 31. Juli 2012
Professor
Universität Bamberg
Bamberg

Professor Dr. Christian Rödl

Seit 1. August 2012
Geschäftsführender Gesellschafter
Rödl & Partner GbR
Nürnberg

Dr. Dr. Axel Diekmann

Gesellschafter der
Verlagsgruppe Passau GmbH
Passau

Hans Schaidinger

bis 31. Juli 2012
Oberbürgermeister
Regensburg

Ralf Haase

Vorsitzender des Gesamtpersonalrats
BayernLB
München

Martin Zeil

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

Joachim Herrmann

Staatsminister
Bayerisches Staatsministerium des Innern
München

*) Die Angaben beziehen sich auf den Zeitraum 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012.

Vorstand der BayernLB

Dem Vorstand der BayernLB gehörten im Jahr 2012 an:

Gerd Häusler
Vorsitzender

Jan-Christian Dreesen

Marcus Kramer

Nils Niermann

Stephan Winkelmeier

Dr. Edgard Zoller *)
Stellvertretender Vorsitzender

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

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 2012 an:

Gerhard Eck
Staatssekretär (Vorsitz)

Karlheinz Beer
Mitglied des Vorstands der Bayerischen Architektenkammer

Josef Kellerer
Oberbürgermeister der Stadt Fürstfeldbruck

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

*) Dezent der BayernLabo

12

Anhang

Die rechtlichen Grundlagen sowie die einzelnen Förderergebnisse im Berichtsjahr 2012 noch einmal im Überblick.





Inhalt

Rechtliche Grundlagen	114
Förderergebnis 2012 im Überblick	116
Staatliche Wohnraumförderung	116
Wohnraumförderung im Eigengeschäft	116
Bayerisches Wohnungsbauprogramm	117
Eigenwohnraum – Neuschaffung und Umbau	117
Darlehensvolumen und -durchschnitt nach Bewilligungsbereichen	117
Eigentumsformen nach Bewilligungsbereichen	117
Belastung je m ² Wohnfläche und Monat bei Eigentumsmaßnahmen	118
Darlehensdurchschnitte nach Eigentumsformen	118
Gesamtkosten und Wohnungsgrößen	118
Finanzierung	119
Eigenwohnraum – Zweiterwerb	119
Förderung des Erwerbs vorhandener Wohnungen nach Bewilligungsbereichen	119
Mietwohnungen – Einkommensorientierte Förderung	120
Aufteilung der objekt- und belegungsabhängigen Förderung nach Bewilligungsbereichen	120
Förderung des Neubaus von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen	120
Miete je m ² Wohnfläche und Monat	121
Belegungsbindungen	121
Finanzierung	121
Bauherren	122

Bayerisches Modernisierungsprogramm	123
Gesamtförderung nach Bewilligungsbereichen	123
Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung	124
Förderung des Neubaus von Wohnplätzen nach Bewilligungsbereichen	124
Gesamtkosten und Wohnplatzgrößen nach Bewilligungsbereichen	124
Förderung von Wohnraum für Studierende	125
Gesamtförderung mit Darlehen	125
Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm	126
Bewilligungsbetrag und Gesamtkosten nach Regierungsbezirken	126
Neubau und Erwerb nach Gebietskategorie	126
Einkommensgrenze bei der Förderung von selbst genutzten Wohnungen	127
Gesamtübersicht	128
Darlehenszusagen der BayernLabo	128
Mit Darlehen und Zuschüssen geförderte Wohnungen und Wohnplätze	129

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 07.05.2012 (GVBl S. 194),

Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012) vom 11.01.2012 (AllMBl S. 592), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 11.09.2012 (AllMBl S. 592),

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), geändert am 03.05.2012 (BGBl I S. 958),

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern über das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum vom 03.01.2005 (AllMBl S. 9), zuletzt geändert am 06.08.2012 (AllMBl S. 591),

Verordnung zur Ausführung der Sozialgesetze (AVSG) vom 02.12.2008 (GVBl S. 912), zuletzt geändert am 09.07.2012 (GVBl S. 396),

Richtlinien für das Bayerische Modernisierungsprogramm (BayModR), Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 30.03.2009 (AllMBl S. 136), zuletzt geändert am 24.04.2012 (AllMBl S. 331),

Richtlinien für die Förderung von Wohnraum für Studierende, Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 07.12.2011 (AllMBl S. 654),

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),

Richtlinien zur Förderung von Pilotprojekten (Mietwohnraum) im Wege der Fehlbedarfsfinanzierung (PilotFR), Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.08.2012 (AllMBl S. 591).

Förderergebnis 2012 im Überblick

Staatliche Wohnraumförderung

	Eigentums- maß- nahmen	Mietwoh- nungen	Wohnungen insgesamt			Wohnplätze		
			Berichts- jahr	Vorjahr	Verände- rungen	Berichts- jahr	Vorjahr	Verände- rungen
Förderung nach dem BayWoFG								
leistungsfreie Darlehen	–	–	–	–		180	113	67
Tilgungsdarlehen	1.491	1.197	2.688	2.914	-226	172	65	107
Insgesamt *)			2.688	2.914	-226	352**)	178**)	174

*) Daneben wurde die bauliche Anpassung von 1.283 (1.222) Wohnungen für Kranke und Schwerbehinderte gefördert.

Im restlichen Treuhandgeschäft wurden noch 0 (57) Wohnungen und 417 (698) Heimplätze gefördert.

***) Darüber hinaus wurden im Berichtsjahr 130 (113) Heimplätze nur mit Zuschüssen gefördert.

Wohnraumförderung im Eigengeschäft

	2012	2011	Veränderung
Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm			
Neubau	1.192	1.544	-352
Erwerb	917	1.183	-266
Zwischensumme	2.109	2.727	-618
Bayerisches Modernisierungsprogramm			
Modernisierung *)	1.240	2.516	-1.276
Zwischensumme	1.240	2.516	-1.276
Wohnungen insgesamt	3.349	5.243	-1.894

*) zuzüglich Modernisierung von 258 (59) 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	52	6,4	2.789.000	8,5	53.635	126.000
Nürnberg	38	4,6	2.477.300	7,5	65.192	108.000
Augsburg	6	0,7	358.000	1,1	59.667	12.000
Oberbayern	115	14,1	4.789.700	14,5	41.650	336.000
Niederbayern	75	9,2	3.217.400	9,8	42.899	204.000
Oberpfalz	62	7,6	1.869.900	5,7	30.160	160.500
Oberfranken	104	12,7	4.077.500	12,4	39.207	234.000
Mittelfranken	147	18,0	6.556.400	19,9	44.601	396.000
Unterfranken	97	11,9	3.051.200	9,2	31.456	268.500
Schwaben	121	14,8	3.760.800	11,4	31.081	321.000
zusammen	817	100,0	32.947.200	100,0	40.327	2.166.000
Nach- u. Restbewilligungen			26.000			9.000
			32.973.200			2.175.000

Eigentumsformen nach Bewilligungsbereichen

	Wohnungen in Familienheimen		Eigentumswohnungen		sämtliche Wohnungen
	Zahl	%	Zahl	%	Zahl
München	6	11,5	46	88,5	52
Nürnberg	32	84,2	6	15,8	38
Augsburg	6	100,0	–	–	6
Oberbayern	102	88,7	13	11,3	115
Niederbayern	73	97,3	2	2,7	75
Oberpfalz	62	100,0	–	–	62
Oberfranken	98	94,2	6	5,8	104
Mittelfranken	145	98,6	2	1,4	147
Unterfranken	91	93,8	6	6,2	97
Schwaben	113	93,4	8	6,6	121
zusammen	728	89,1	89	10,9	817

Belastung je m² Wohnfläche und Monat bei Eigentumsmaßnahmen

	Belastung – prozentuale Verteilung		
	2012	2011	2010
unter 4,50	0,8	1,1	1,6
4,50 – 5,49	2,6	1,5	2,5
5,50 – 6,49	10,8	4,9	8,8
6,50 – 7,49	21,2	14,5	18,7
7,50 – 8,49	24,2	22,9	22,7
8,50 – 9,49	17,0	19,1	19,2
9,50 – 10,49	12,1	14,9	10,7
10,50 – 11,49	5,5	8,0	7,6
11,50 – 12,49	3,5	5,6	5,6
12,50 – 13,49	1,5	4,0	1,6
13,50 – 14,49	0,6	2,5	0,4
14,50 und mehr	0,2	1,0	0,6
	100,0	100,0	100,0

Darlehensdurchschnitte nach Eigentumsformen

in EUR	2012	2011
Mit Tilgungsdarlehen geförderte		
• Eigentümerwohnungen in Familienheimen	39.731	37.518
• eigengenutzte Eigentumswohnungen	45.204	44.209

Gesamtkosten und Wohnungsgrößen

	Gesamtkosten je Wohnung EUR	Gesamtkosten je m ² Wohnfläche EUR	Wohnungsgröße m ²
Wohnungen in Familienheimen	330.524 (310.477)	2.435 (2.367)	136 (131)
• davon Einfamilienhäuser	328.297 (309.535)	2.416 (2.360)	135 (131)
• davon Zweifamilienhäuser	284.018 (237.082)	2.149 (1.805)	132 (131)
Eigentumswohnungen	293.121 (274.343)	2.941 (2.795)	100 (98)

Finanzierung

in %	Familienheime	Eigentums- wohnungen	zusammen
Fremdmittel (Kapitalmarkt- und sonstige Fremdmittel)	52,9	55,0	53,1
Bundes- und Landesmittel	12,9	16,2	13,2
Sonstige Mittel aus öffentlichen Haushalten	8,1	8,0	8,1
Echte Eigenleistungen	26,0	20,7	25,5
Ersatzeigenleistungen	0,1	0,1	0,1
	100,0	100,0	100,0

Eigenwohnraum – Zweiterwerb

Förderung des Erwerbs vorhandener Wohnungen nach Bewilligungsbereichen

	Wohnun- gen in Familien- heimen	Eigen- tumswoh- nungen	Wohnungen insgesamt		Tilgungsdarlehen		Darlehens- durch- schnitt je Wohnung	Zuschüsse für Haus- halte mit Kindern
	WE	WE	WE	%	EUR	%	EUR	EUR
München	1	8	9	1,3	401.000	1,6	44.556	16.500
Nürnberg	28	16	44	6,5	2.516.700	10,0	57.198	114.000
Augsburg	12	5	17	2,5	1.094.700	4,3	64.394	48.000
Oberbayern	45	16	61	9,1	2.555.600	10,1	41.895	199.500
Niederbayern	44	5	49	7,3	1.828.200	7,2	37.310	148.500
Oberpfalz	27	3	30	4,5	745.400	2,9	24.847	97.500
Oberfranken	91	4	95	14,1	3.374.700	13,4	35.523	271.500
Mittelfranken	140	18	158	23,4	6.470.700	25,7	40.954	453.000
Unterfranken	67	17	84	12,5	2.560.200	10,2	30.479	244.500
Schwaben	112	15	127	18,8	3.672.900	14,6	28.920	378.000
zusammen	567	107	674	100,0	25.220.100	100,0	37.419	1.971.000
Rest- u. Nachbewilligungen					20.000			6.000
					25.240.100			1.977.000

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	22,2	28,5
in Nürnberg	5,1	2,8
in Augsburg	2,1	0,9
in Oberbayern	21,5	14,4
in Niederbayern	0,4	–
in der Oberpfalz	5,7	1,8
in Oberfranken	0,2	–
in Mittelfranken	1,9	1,1
in Unterfranken	1,8	0,9
in Schwaben	4,4	1,6
zusammen	65,3	52,0

Förderung des Neubaus von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen

	Geförderte Wohnungen	Darlehen	Darlehensdurchschnitt je Wohnung	Gesamtkosten		durchschnittliche Wohnungsgröße	durchschnittliche Miete je m ² *)
				je Wohnung	je m ² Wohnfläche		
	WE	EUR	EUR	EUR	EUR	m ²	EUR
München	505	47.814.400	94.682	218.236	3.238	67	5,56
Nürnberg	85	7.893.600	92.866	161.234	2.490	65	5,43
Augsburg	42	3.009.300	71.650	193.810	3.076	63	5,87
Oberbayern	331	34.233.900	103.426	195.922	2.811	70	5,16
Niederbayern	9	392.300	43.589	87.381	1.684	52	5,00
Oberpfalz	96	7.403.400	77.119	178.172	2.723	65	6,12
Oberfranken	–	–	–	–	–	–	–
Mittelfranken	37	2.705.800	73.130	172.027	2.658	65	5,41
Unterfranken	34	2.752.100	80.944	157.214	2.306	68	5,09
Schwaben **)	58	5.058.500	87.216	192.831	2.501	77	5,35
zusammen	1.197	111.263.300	92.952	198.571	2.928	68	5,73
Nach- u. Restbewilligungen		6.082.400					
		117.345.700					

*) nach Verbilligung durch die Zusatzförderung

**) einschl. 483.200 EUR zu Umbaumaßnahmen früherer Jahre

Daneben wurden insgesamt 0,3 Mio. EUR Zuschüsse zu Modellvorhaben „IQ Innerstädtische Wohnquartiere“ in Nürnberg, Oberbayern und der Oberpfalz sowie 0,4 Mio. EUR Zuschüsse zu Modellvorhaben in München (Nachbewilligung), Mittelfranken und Unterfranken gewährt.

Miete je m² Wohnfläche und Monat

in EUR	Miete in %	
	2012	2011
unter 3,50	–	–
3,50 – 3,99	–	0,2
4,00 – 4,49	–	9,4
4,50 – 4,99	12,7	12,5
5,00 – 5,49	33,2	34,2
5,50 – 5,99	47,5	42,5
6,00 – 6,49	3,9	1,2
6,50 und mehr	2,7	–
	100,0	100,0

Belegungsbindungen

unter anderem für	2012		2011	
	WE	%	WE	%
junge Ehepaare	72	6,0	33	3,1
kinderreiche Familien	46	3,8	57	5,3
ältere Personen	99	8,3	93	8,6
Schwerbehinderte	62	5,2	88	8,2
schwängere Frauen	6	0,5	12	1,1
alleinerziehende Personen	–	–	31	2,9
sonstige unzureichend untergebrachte Personen	912	76,2	761	70,8

Finanzierung

in %	2012	2011
Fremdmittel (Kapitalmarkt- und sonstige Fremdmittel)	16,7	10,6
Bundes- und Landesmittel	46,8	49,6
Sonstige Mittel aus öffentlichen Haushalten	13,1	14,1
Echte Eigenleistungen	22,8	24,7
Ersatzeigenleistungen	0,6	1,0
	100,0	100,0

Bauherren

	Mietwohnungen		Darlehen	
	Zahl	%	EUR	%
Private Bauherren	164	13,7	19.705.600	17,7
Wohnungsunternehmen	984	82,2	86.803.800	78,0
Sonstige Bauherren	–	–	–	–
Öffentliche Bauherren	49	4,1	4.753.900	4,3
zusammen	1.197	100,0	111.263.300	100,0

Bayerisches Modernisierungsprogramm

Gesamtförderung nach Bewilligungsbereichen

	Darlehen für			Anzahl			
	Wohnungen	Wohnplätze	zusammen	Wohnungen	%	Wohnplätze	%
München	–	–	–	–	–	–	–
Nürnberg	1.403.600	7.205.200	8.608.800	38	3,1	206	79,8
Augsburg	15.432.300	–	15.432.300	310	25,0	–	–
Oberbayern	14.143.400	–	14.143.400	273	22,0	–	–
Niederbayern	2.727.300	–	2.727.300	44	3,6	–	–
Oberpfalz	764.236	–	764.236	34	2,7	–	–
Oberfranken	3.161.400	1.362.400	4.523.800	82	6,6	25	9,7
Mittelfranken	3.211.000	2.181.000	5.392.000	127	10,2	27	10,5
Unterfranken	5.927.700	–	5.927.700	130	10,5	–	–
Schwaben	9.426.900	–	9.426.900	202	16,3	–	–
zusammen	56.197.836	10.748.600	66.946.436	1.240	100,0	258	100,0

Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung

Förderung des Neubaus von Wohnplätzen nach Bewilligungsbereichen

	Mit Darlehen / Zuschüssen geförderte Wohnplätze *)						Nur mit Zuschüssen geförderte Wohnplätze **)		
	geförderte Wohnplätze	leistungsfreie Darlehen	Tilgungsdarlehen	Darlehensdurchschnitt je Wohnplatz	Zuschüsse	Zuschussdurchschnitt je Wohnplatz	Zahl	EUR	Durchschnitt je Wohnplatz
	Zahl	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR			
München	40	–	63.600	1.590	2.723.000	68.075	–	–	–
Nürnberg	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Augsburg	–	–	–	–	–	–	20	1.483.000	74.150
Oberbayern	80	2.039.500	409.100	30.608	3.675.900	45.949	20	397.500	19.875
Niederbayern	16	674.750	–	42.172	674.750	42.172	10	304.000	30.400
Oberpfalz	24	–	555.800	23.158	2.223.200	92.633	32	1.508.400	47.138
Oberfranken	48	875.000	396.500	26.490	2.461.000	51.271	–	–	–
Mittelfranken	72	1.200.000	559.800	24.442	3.439.200	47.767	–	–	–
Unterfranken	48	1.502.500	–	31.302	1.502.500	31.302	48	1.636.000	34.083
Schwaben	24	–	491.800	20.492	1.967.200	81.967	–	–	–
zusammen	352	6.291.750	2.476.600	24.910	18.666.750	53.031	130	5.328.900	40.992

*) davon 172 Plätze in Wohnheimen für Werkstattgänger, 112 Plätze in Wohnheimen für Förderstättengänger und 68 Plätze in Wohnheimen mit integrierter Tagesstruktur

**) davon 24 Förderstättenplätze, 86 Plätze in tagesstrukturierten Einrichtungen und 20 Plätze in einem Wohnheim mit integrierter Tagesstruktur

Gesamtkosten und Wohnplatzgrößen nach Bewilligungsbereichen

	Wohnplätze* Neubau	Gesamtkosten Neubau		durchschnittliche Wohnplatzgröße
		je Wohnplatz	je m ² Wohnfläche	
	Zahl	EUR	EUR	m ²
München	40	102.046	2.021	51
Nürnberg	–	–	–	–
Augsburg	–	–	–	–
Oberbayern	80	136.255	2.411	57
Niederbayern	16	149.837	2.595	58
Oberpfalz	24	154.417	2.145	77
Oberfranken	48	120.002	2.407	50
Mittelfranken	72	134.642	2.263	59
Unterfranken	48	152.554	3.256	47
Schwaben	24	146.476	3.073	48
zusammen	352	135.346	2.458	55

*) ohne die nur mit Zuschüssen geförderten Wohnplätze

Förderung von Wohnraum für Studierende

Gesamtförderung mit Darlehen

	Studentenwohnplätze	Landesmittel	
	Zahl der Wohnplätze	EUR	
Amberg, Heiner-Fleischmann-Str. 1	48	1.579.200	Neubau
Aschaffenburg, Bessenbacher Weg 10	30	795.000	Neubau
Deggendorf, Veilchenstr. 8 und 10	30	521.600	Umbau
Erlangen, Elisabethstr. 1	25	662.500	Neubau
Kempten, Heinrich-Findelkind-Weg 4	12	204.000	Umbau
Kempten, Karrerstr.	57	1.751.100	Neubau
München, Adelheidstr. 17	116	4.151.500	Neubau
München, Türkenstr. 58	49	1.351.500	Umbau
Regensburg, Ludwig-Thoma-Str. 15	50	1.301.600	Umbau
zusammen	417	12.318.000	

Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

Bewilligungsbetrag und Gesamtkosten nach Regierungsbezirken

Regierungsbezirk	Neubau			Erwerb		
	Bewilligungsbetrag	Gesamtkosten	WE *)	Bewilligungsbetrag	Gesamtkosten	WE *)
Oberbayern (inkl. München)	25.668.400	113.213.054	291	11.367.200	44.767.635	141
Niederbayern	6.760.000	27.239.049	90	3.489.800	12.438.850	59
Oberpfalz	10.565.900	40.227.535	126	3.241.000	11.953.691	55
Oberfranken	7.653.500	32.623.804	97	4.995.600	19.344.900	97
Mittelfranken (inkl. Nürnberg)	19.835.500	90.520.633	261	14.085.300	58.738.448	246
Unterfranken	9.854.300	43.525.131	121	5.828.500	22.569.846	106
Schwaben (inkl. Augsburg)	17.761.700	76.649.298	206	13.395.400	51.920.327	213
	98.099.300	423.998.504	1.192	56.402.800	221.733.697	917

*) WE = Wohneinheiten

Neubau und Erwerb nach Gebietskategorie

	Neubau		Erwerb	
	EUR	WE	EUR	WE
Gebietskategorie 1	10.476.500	117	3.540.700	43
Gebietskategorie 2	24.887.200	307	21.212.500	338
Gebietskategorie 3	27.830.900	332	18.039.000	293
Gebietskategorie 4	34.904.700	436	13.610.600	243
	98.099.300	1.192	56.402.800	917

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

	2012		2011		
	Zahl der Darlehensfälle	EUR	Zahl der Darlehensfälle	EUR	
A – Eigengeschäft ohne Zweckvermögen					
Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm	• Neubau	1.192	98.099.300 ¹⁾	1.544	118.868.100
	• Zweiterwerb	917	56.402.800 ¹⁾	1.183	66.696.800
		2.109	154.502.100	2.727	185.564.900
Umschuldung von Förderdarlehen (Bestandssicherung)	1.121	34.118.699	1.534	48.128.191	
Bayerisches Modernisierungsprogramm	61	66.946.436 ³⁾	97	123.720.500 ³⁾	
Förderung von Ersatzneubauten von stationären Altenpflegeeinrichtungen	1	4.354.000	1	7.200.000	
Neugeschäft im eigenen Obligo	2	10.000.000 ⁴⁾	–	10.000.000 ⁴⁾	
Darlehen an den Freistaat Bayern	22	789.000.000	18	750.000.000	
Kommunaldarlehen	360	630.057.983	347	900.254.993	
Investkredit Kommunal Bayern	161	159.289.000	88	97.162.976	
Energiekredit Kommunal Bayern	105	47.844.500	82	49.293.033	
Insgesamt A	3.942	1.896.112.718	4.894	2.171.324.593	
B – Treuhandgeschäft					
Bayerisches Wohnungsbauprogramm – leistungsfreie Darlehen					
• Neubau	11	6.291.750	9	5.127.169	
• Umbau	–	–	–	–	
• Darlehen für bauliche Anpassungen für Kranke und Behinderte	1.283	10.557.294 ⁶⁾	1.222	9.947.301 ⁶⁾	
	1.294	16.849.044	1.231	15.074.470	
Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Tilgungsdarlehen					
• Neubau	823	35.053.300 ^{7) 8)}	1.020	40.479.680 ^{7) 8)}	
• Umbau	1	396.500 ⁸⁾	–	– ⁸⁾	
• Erwerb vorhandener Wohnungen	673	25.240.100 ⁷⁾	823	26.309.100 ⁷⁾	
• Einkommensorientierte Förderung – Neubau	32	116.862.500 ⁹⁾	37	95.385.500 ⁹⁾	
• Einkommensorientierte Förderung – Umbau	–	483.200	5	3.478.600	
	1.529	178.035.600	1.885	165.652.880	
Wohnungsfürsorgedarlehen					
• Neubau und Erwerb	–	–	1	2.192.600	
Darlehen zum Bau von Studentenwohnheimen	9	12.318.000	7	17.041.100	
Insgesamt B	2.832	207.202.644	3.124	199.961.050	
Insgesamt A+B	6.774	2.103.315.362	8.018	2.371.285.643	

Mit Darlehen und Zuschüssen geförderte Wohnungen und Wohnplätze

2012				2011			
Eigentumsmaßnahmen				Eigentumsmaßnahmen			
Eigen- heime	Eigen- tumswoh- nungen	Mietwoh- nungen	Wohn- plätze	Eigen- heime	Eigen- tumswoh- nungen	Mietwoh- nungen	Wohn- plätze
1.057 ^{1) 2)}	135 ^{1) 2)}	–	–	1.377 ²⁾	167 ²⁾	–	–
781 ^{1) 2)}	136 ^{1) 2)}	–	–	1.001 ²⁾	182 ²⁾	–	–
1.838	271	–	–	2.378	349	–	–
–	–	–	–	–	–	–	–
–	–	1.240	258	–	–	2.516	59
–	–	–	42	–	–	–	99
–	–	100	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–	–
1.838	271	1.340	300	2.378	349	2.516	158
–	–	–	310 ⁵⁾	–	–	–	226 ⁵⁾
–	–	–	– ⁵⁾	–	–	–	– ⁵⁾
1.142	36	105	–	1.083	22	117	–
1.142	36	105	310	1.083	22	117	226
728	89	–	148	884	131	–	65
–	–	–	24	–	–	–	–
567	107	–	–	685	139	–	–
–	–	1.197	–	–	–	1.015	–
–	–	–	–	–	–	60	–
1.295	196	1.197	172	1.569	270	1.075	65
–	–	–	–	–	–	57	–
–	–	–	417	–	–	–	698
2.437	232	1.302	899	2.652	292	1.249	989

1) Darin enthalten sind die aus eigenen Mitteln zinsverbilligten Darlehen mit 15-jähriger Zinsfestschreibung: Neubau 254 Fälle mit 22.103.100,- EUR und Erwerb 203 Fälle mit 13.610.700,- EUR.

2) Davon wurden 727 (898) Wohnungen (Neubau) und 574 (726) Wohnungen (Zweiterwerb) zusätzlich im Treuhandgeschäft gefördert.

3) Hiervon entfallen 10.748.600,- EUR (3.128.000,- EUR) auf die Modernisierung von Altenpflegeeinrichtungen.

4) 2 Kredite zum Bau von Mietwohnungen für Staatsbedienstete (Vorjahr: Erhöhung eines bestehenden Zwischenkredits).

5) Einschließlich der 130 (113) nur mit Zuschüssen in Höhe von 5.328.900,- EUR (4.906.600,- EUR) geförderten Wohnplätze für Behinderte. Im Konjunkturpaket II wurden keine Mittel mehr bewilligt (90.720,- EUR). Für die kombinierte Förderung wurden darüber hinaus Baukostenzuschüsse in Höhe von 18.666.750,- EUR (7.980.127,- EUR) eingesetzt.

6) Einschließlich 13 (53) Anpassungen im Neubau, davon 2 (21) Wohnungen zusätzlich mit Tilgungsdarlehen gefördert.

7) Zuzüglich der für Familien mit Kindern gewährten Zuschüsse in Höhe von 2.175.000,- EUR (2.674.500,- EUR) für Neubau und 1.977.000,- EUR (2.359.500,- EUR) für Erwerb.

8) Davon 2.476.600,- EUR (1.522.680,- EUR) für Wohnplätze.

9) Zuzüglich 369.700,- EUR (0,- EUR) Zuschüsse „Energieeffizienter Wohnungsbau“, sowie zuzüglich 298.000,- EUR (100.000,- EUR) Zuschüsse „Modellvorhaben IQ Innerstädtische Wohnquartiere“.

Bildnachweis

Bilder von der Obersten Baubehörde im
Bayerischen Staatsministerium des Innern:

Foto: Katharina Frtus,
Regierung von Oberbayern
Architekten: bogevischs buero,
München Seite 15

Foto: Wolf-Dieter Gericke
Architekt: Drei Architekten,
Stuttgart Seite 54

Foto: Breining + Buchmaier
Architekten, München
Architekten: Breining + Buchmaier
Architekten, München Seite 59

Foto: NAM Architektur + Fotografie,
Norman A. Müller, Ingolstadt
Architekten: Franz Beyer und
Detlef Dier, Ingolstadt Seite 60, 61

Foto: Schinharl Höss Amberg
Architekten, München
Architekten: Schinharl Höss Amberg,
München Seite 89

Foto: Oliver Seischab,
Oberste Baubehörde
Architekten: Meier und Meyr
Architekten, Augsburg Seite 106

Blauwerk Architektenteam,
München Seite 22, 23, 30

vertrend media productions Seite 46-47, 48, 49

Studio 54 - Photography,
Conny Fichtinger Seite 71

Passfotos:

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

S. 8 (Dr. Markus Söder)

iStockphoto: Titelbild (Composing), S. 110-111

getty images: S. 12-13, S. 18-19, S. 34-35, S. 44-45,
S. 52-53, S. 56-57

matton: S. 82-83

IMAGE DIREKT: S. 98-99

INCREON: Titel, S. 20-21, 22, 23, 24-27, S. 32,
S. 36-39, S. 41, S. 48, S. 49, S. 51, S. 55, S. 58,
S. 62-63, S. 64-70, S. 71, S. 73, S. 75, S. 77,
S. 79, S. 81, S. 84-87, S. 90-91, S. 94,
S. 104-105, S. 107

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 2013



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