



2013

Fördern und finanzieren
Programme und Ergebnisse

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.

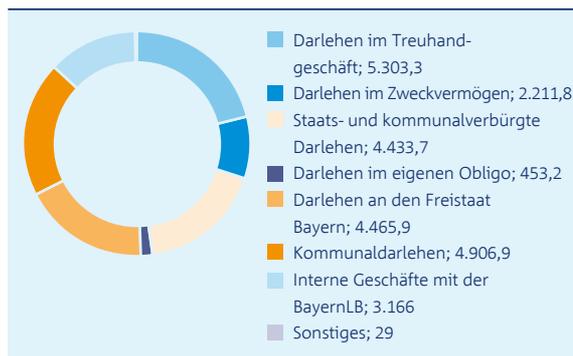
... betreibt als Kommunalbank des Freistaats Bayern das bayerische Kommunalkreditgeschäft.

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

Schlüsselzahlen

	31.12.13	31.12.12
Bilanzsumme	24,63 Mrd. EUR	25,41 Mrd. EUR
Darlehenszusagen	1,96 Mrd. EUR	2,10 Mrd. EUR
Geförderte Wohnungen und Heimplätze		
• im Eigengeschäft	3.885	3.749
• im Treuhandgeschäft	6.186	4.870
Mitarbeiter		
• Anzahl	233	234
• Beschäftigungsgrad	209	211

Kreditportfolio in Mio. EUR



Stand 31. Dezember 2013

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
- die Schaffung von Wohnplätzen in Studentenwohnheimen und Einrichtungen für Menschen mit Behinderung
- im Pilotprojekt Fehlbedarfsfinanzierung der Neubau von Mietwohnraum

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
- Sonderprogramm 2013 zur Beseitigung von Hochwasserschäden an Wohngebäuden

Die Förderprogramme 2013 des Freistaates Bayern und der

	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 % verzinsliches belegungsabhängiges Darlehen, mit dessen Zinsen die Zusatzförderung an die Mieter zur Mietverbilligung finanziert wird. Die Tilgung beträgt – beim belegungsabhängigen Darlehen nach zehn Freijahren – 1 % zzgl. ersparter Zinsen.	Freistaat Bayern
Förderung von Eigenwohnraum	Förderung mit auf die Dauer von 15 Jahren mit 0,5 % verzinslichen Darlehen. Die Tilgung beträgt 1 % zzgl. ersparter Zinsen. Hinzu kommen für jedes zum Haushalt zählende Kind 1.500 EUR, ab dem 01. Oktober 2013 2.500 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 dabei durch die BayernLabo weiter verbilligt. Die Tilgung beträgt 1,5 % zzgl. 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 dabei durch den Freistaat Bayern und die BayernLabo weiter verbilligt. Die Tilgung beträgt 1 % zzgl. ersparter Zinsen.	KfW und Kapitalmarkt
Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung		
Förderung von Heimplätzen	Förderung sowohl über leistungsfreie Darlehen und Zuschüsse als auch über Tilgungsdarlehen mit individuell festgelegten Bedingungen.	Freistaat Bayern
Investkredit Kommunal Bayern		
Förderung von kommunalen Infrastrukturmaßnahmen	Förderung mit zinsverbilligten Darlehen. Der günstige KfW-Zinssatz wird dabei durch Mittel der BayernLabo weiter 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
Inklusionskredit Kommunal Bayern		
Förderung von Maßnahmen zur Reduzierung und Beseitigung von Barrieren sowie zum alters- und behindertengerechten Umbau 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 die Beseitigung von Hochwasserschäden an Wohngebäuden sowie die bauliche Anpassung für Menschen mit Behinderung 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 nach 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 19 ff.
Bauherren oder Erwerber innerhalb der gesetzlichen Einkommensgrenzen ¹⁾ (siehe Tabelle auf Seite 125)	Seite 31 ff.
Wohnungsgesellschaften, Heimträger, Kommunen und sonstige Investoren	Seite 19 ff. Seite 41 ff.
Bauherren oder Erwerber innerhalb der gesetzlichen Einkommensgrenzen ¹⁾ (siehe Tabelle auf Seite 125)	Seite 31 ff.
Heimträger	Seite 41 ff.
Bayerische kommunale Gebietskörperschaften und kommunale Zweckverbände sowie Schulverbände	Seite 74
Bayerische kommunale Gebietskörperschaften und kommunale Zweckverbände sowie Schulverbände	Seite 72 f.
Bayerische kommunale Gebietskörperschaften und kommunale Zweckverbände sowie Schulverbände	Seite 69 f.
	Seite 49 ff.

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 für Bau und Verkehr, Lazarettstraße 67, 80636 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**

2013

Vorwort



Auch im Jahr 2013 war die Geschäftstätigkeit der BayernLabo von unterschiedlichen Faktoren gekennzeichnet:

Die beiden zentralen Tätigkeitsbereiche der BayernLabo – die Wohnraumförderung und das Staats- und Kommunalkreditgeschäft – kommen direkt oder indirekt den Menschen in Bayern zugute. Die Wohnraumförderung durch die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, das Staats- und Kommunalkreditgeschäft durch die Finanzierung der Infrastruktur. Die Geschäftstätigkeit der BayernLabo wurde dabei von der positiven konjunkturellen Erwartungshaltung beeinflusst, die sich unter anderem in weiterhin steigenden Baugenehmigungszahlen ausdrückt. Dies hat zu einem spürbaren Zuwachs des Geschäftsvolumens in der Wohnraumförderung beigetragen. Auf der anderen Seite wirkte sich die positive konjunkturelle Entwicklung aufgrund der gestiegenen Steuereinnahmen vor dem Hintergrund der Konsolidierung der öffentlichen Haushalte in einer sinkenden Nachfrage im Staats- und Kommunalkreditgeschäft aus. Die kommunalen Förderprogramme, die sich weiterhin positiv entwickelt haben, stellen insoweit eine aus Sicht der BayernLabo erfreuliche Ausnahme dar.

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 detailliert geplant, aber in der Umsetzung aktiv begleitet werden. Die wohnungspolitischen Schwerpunkte, beispielsweise die Frage, ob im Neugeschäft verstärkt Eigenwohnraum oder Mietwohnraum gefördert werden kann, werden 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 Bayerischen Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat und im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr von großer Bedeutung. Dieser Dialog hat sich auch 2013 wieder gut bewährt. Betrachtet man die Programme im Einzelnen, hat sich im Eigengeschäft der BayernLabo im Bayerischen Modernisierungsprogramm bei der Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen und Heim-

plätzen ein deutlicher Zuwachs der Förderzusagen von 66,9 Mio. EUR im Jahr 2012 auf 89,5 Mio. EUR im Jahr 2013 ergeben. Das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm wurde mit einem Zusagevolumen 2013 von 153,5 Mio. EUR (154,5 Mio. EUR im Vorjahr) in etwa auf dem gleichen Niveau wie 2012 nachgefragt. Die erfreuliche Entwicklung der Förderung im Bayerischen Wohnungsbauprogramm hat sich 2013 fortgesetzt. Im Wohnungsbauprogramm insgesamt lag das Zusagevolumen inkl. Pilotprojekt Mietwohnraumförderung mit 235,1 Mio. EUR über dem Vorjahresergebnis von 194,9 Mio. EUR. Der durch die Senkung des Zinssatzes für das belegungsabhängige Darlehen auf 2,75 % bei der Förderung des Mietwohnungsneubaus erhoffte zusätzliche Schub ist damit eingetreten.

In Erfüllung ihres öffentlichen Auftrags hat die BayernLabo im Sommer 2013 mit Unterstützung des Freistaates Bayern und der KfW ein Darlehenssonderprogramm über insgesamt 50 Mio. EUR aufgelegt. Damit soll Eigentümern von überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden bei der Beseitigung von Schäden durch das Hochwasser in Bayern im Mai/Juni 2013 geholfen werden.

Der Rückgang des Neugeschäfts beim „klassischen“ Kommunalkredit von 630,1 Mio. EUR im Jahr 2012 auf 548,6 Mio. EUR im Jahr 2013 wurde durch die gute Entwicklung der Förderkredite Investkredit Kommunal Bayern (228,9 Mio. EUR Zusagevolumen 2013 im Vergleich zu 159,2 Mio. EUR im Jahr 2012) und Energiekredit Kommunal Bayern (58,1 Mio. EUR Zusagevolumen 2013 im Vergleich zu 47,8 Mio. EUR im Jahr 2012) teilweise aufgefangen. Die kommunalen Förderprogramme der BayernLabo wurden 2013 durch den neu aufgelegten Inklusionskredit Kommunal Bayern abgerundet, der den kommunalen Körperschaften bei ihren Investitionen in die Barrierefreiheit kommunaler und sozialer Infrastruktur unter die Arme greift – eine Aufgabe, der in den kommenden Jahren eine erhebliche Bedeutung für die bayerischen Kommunen zukommen wird. Aus diesem Förderprogramm wurden 2013 insgesamt 5,1 Mio. EUR zugesagt.

Zusammengefasst ergibt sich daher 2013 mit 837,5 Mio. EUR (684,2 Mio. EUR im Jahr 2012) in den wohnungswirtschaftlichen und kommunalen Förderprogrammen ein über dem Ergebnis des Vorjahres liegendes Neugeschäftsvolumen. Dies zeigt, dass die BayernLabo auch bei 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



Die bayerische Wohnungspolitik steht vor großen Herausforderungen: Die Mieten müssen auch in den Ballungsräumen bezahlbar bleiben. Gleichzeitig muss der ländliche Raum in seiner Funktion als Wohnstandort gestärkt werden. Als Institut zur Förderung von Wohnraum nimmt in Bayern die Landesbodenkreditanstalt eine Schlüsselstellung bei der Bewältigung dieser Aufgaben ein.

Die Wohnungsmärkte sind gerade in den Ballungsgebieten stark angespannt. Bauen ist daher das Gebot der Stunde. Wir brauchen vor allem mehr preisgünstige Wohnungen. Der Ministerrat beschloss hierzu am 12. März 2013 ein Maßnahmenpaket. Die Landesmittel für die Wohnraumförderung im Doppelhaushalt 2013/2014 wurden um 5 Mio. EUR auf jährlich 160 Mio. EUR aufgestockt. Für 2014 wurden die Mittel nochmals um 50 Mio. EUR erhöht. Damit können rund 500 Mietwohnungen zusätzlich gefördert werden.

Zusammen mit den Kompensationsmitteln des Bundes standen uns damit letztes Jahr 210 Mio. EUR zur Verfügung. Heuer sind es sogar 260 Mio. EUR. Auch der Bedarf an bezahlbaren Studentenwohnheimplätzen ist an unseren Hochschulstandorten ungebrochen hoch. Der Ministerrat beschloss deshalb für 2014 eine Aufstockung der Fördermittel um 10 Mio. auf insgesamt 27,5 Mio. EUR. Damit sollen insgesamt 1.000 Studentenwohnheimplätze gefördert werden.

Bei der Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen konzentrieren wir uns auf die Ballungsgebiete, die Brennpunkte des Bedarfs. Der Neubau soll möglichst auf innerstädtischen Brach- und Verdichtungsflächen stattfinden. Dadurch werden der Flächenverbrauch verringert und die Städte in ihrer Funktion als Wohnstandort gestärkt.

Im ländlichen Raum ist die Eigenwohnraumförderung ein wichtiges Instrument, um Abwanderungstendenzen gerade der jungen Familien aus strukturschwachen Gebieten entgegenzuwirken. Neben der Erhöhung der Wohneigentumsquote zielt sie auch auf eine Stärkung der Altersvorsorge. Außerdem bietet die selbst genutzte Immobilie beste Rahmenbedingungen für die Gründung und den Bestand einer Familie und für eine positive Entwicklung der Kinder. Wir haben daher die Eigenwohnraumförderung weiter verbessert und den Kinderzuschuss auf 2.500 EUR je Kind erhöht.

Es freut mich sehr, dass die BayernLabo 2013 ihr Förderergebnis gegenüber dem Vorjahr deutlich steigern konnte. Im Bayerischen Wohnungsbauprogramm wurden 1.560 Mietwohnungen (+19,8%) und 571 Heimplätze (+18,5%) gefördert, außerdem 3.044 Eigenwohnungen (+14,1%). Im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm wurden 2.020 Eigenwohnungen (-4,2%) gefördert, 723 davon ausschließlich in diesem Programm (-10,5%) und 1.297 als Kombiförderung in beiden Programmen (-0,3%).

Im Rahmen des Bayerischen Modernisierungsprogramms wurden 1.853 Mietwohnungen und Heimplätze (+23,7%) modernisiert. Dadurch konnten die Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen und Energieeffizienz zur Sicherung der langfristigen Vermietbarkeit erfüllt und modernisierungsbedingte Mieterhöhungen abgedeckt werden.

Die zur Erzielung dieser Ergebnisse notwendigen Fördermittel sind gut angelegtes Geld. Ohne unser Zutun und allein im Vertrauen auf die Marktkräfte wäre das hohe Maß an sozialem Frieden und Sicherheit, das wir in Bayern genießen, nicht zu halten.

Erfreulich ist auch das Engagement der BayernLabo im Kommunalkreditgeschäft. Als Kommunalminister ist mir wichtig, mit der BayernLabo einen starken und verlässlichen Partner an der Seite der Städte und Gemeinden zu wissen.



Joachim Herrmann

Bayerischer Staatsminister des Innern, Mitglied des Bayerischen Landtags

Grußwort



Mit der Gründung des Heimatministeriums setzt die Bayerische Staatsregierung einen wichtigen Akzent für die künftige Entwicklung Bayerns. Eine zentrale Herausforderung bei der Bewältigung des demografischen Wandels werden die Erhaltung und Herstellung gleichwertiger Lebensbedingungen im Land sein. Heimat und Wohnen gehören untrennbar zusammen. Wohnen ist dabei mehr als eine bedarfsgerechte Unterbringung, es ist Inbegriff von Lebensqualität. Die Politik der Bayerischen Staatsregierung steht für den Erhalt und die Verbesserung dieser Lebensqualität für alle Bürgerinnen und Bürger in ganz Bayern. Der Staat schafft die notwendigen Rahmenbedingungen und gibt gezielte steuerliche und finanzielle Anreize, um die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt zu verbessern.

Seit September 2006 können die Länder den Steuersatz bei der Grunderwerbsteuer selbst festlegen. Fast alle Länder haben das inzwischen genutzt, um an der Steuerschraube zu drehen. In der Mehrzahl der Länder unterliegen Grundstückstransaktionen einer Besteuerung von 5%. Schleswig-Holstein als aktueller Spitzenreiter verlangt seit Beginn des Jahres 6,5%. Bayern hat demgegenüber den seit 1997 geltenden Grunderwerbsteuersatz von 3,5% unverändert gelassen und hält daran auch fest. Das stärkt die Attraktivität Bayerns als Investitionsstandort. Es ist zugleich ein Beitrag, bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und zu schaffen. Gerade in Ballungsräumen fallen die Preissteigerungen mitunter hoch aus. Für die Bewohner/-innen ist die Situation schwierig, da ein Großteil des Nettoeinkommens für Wohnen aufgewendet werden muss. Hier ist auch die Politik gefordert. Der Schlüssel für bezahlbare Mieten liegt in einem ausreichenden Wohnungsangebot. Der Preis wird durch Angebot und Nachfrage bestimmt.

Bei der aktuellen Diskussion um die Reform der Grundsteuer erteilt Bayern dem Verkehrswertmodell, wie es die Länder im Norden Deutschlands realisieren wollen, eine klare Absage. Dieses Modell geht am Ende zu Lasten von Eigentümern und Mietern. Bayern setzt mit einem wertunabhängigen Ansatz auf eine einfache und klare Berechnungsgrundlage, die sich an der Grundstücksfläche sowie an der Wohn- bzw. Nutzfläche und Nutzung des Gebäudes orientiert. Auch bei der Grundsteuer setzt Bayern auf landesspezifische Lösungen, also auf mehr Steuerautonomie. Die Länder sollen selbst bestimmen, auf welcher Grundlage ihre Städte und Gemeinden Grundsteuer erheben.

Die BayernLabo leistete auch im Jahr 2013 mit der Abwicklung des staatlichen Wohnungsbauprogramms im Treuhandgeschäft und der Auflage von Programmen im Eigengeschäft einen wichtigen Beitrag für viele Haushalte bei der Schaffung von bezahlbaren Mietwohnungen und bei der Finanzierung des Eigenheims. Ein weiterer Schwerpunkt, der im abgelaufenen Jahr erfreulicherweise weiter an Bedeutung gewonnen hat, ist die energetische Modernisierung des vorhandenen und in die Jahre gekommenen Wohnungsbestands. Diese Maßnahmen verbessern die Wohnqualität, senken die Energiekosten und dienen dem Klimaschutz.

Im Jahr 2013 standen im Bayerischen Wohnungsbauprogramm mit insgesamt 210 Mio. EUR fünf Mio. EUR mehr als im Vorjahr für Neubewilligungen zur Verfügung. Mit staatlichen und eigenen Zinsverbilligungsmitteln konnte die BayernLabo daneben weitere zinsgünstige Darlehen gewähren. Dies beinhaltet einerseits das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm als 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.

Bayern ist es gelungen, in den Verhandlungen mit dem Bund durchzusetzen, dass dieser seine Zahlungen nach dem Entflechtungsgesetz, die in der Höhe nur bis 2013 gesichert waren, bis 2019 unverändert fortführt. Die vom Bund für die Wohnraumförderung bereitgestellten Mittel setzt Bayern zielgerichtet ein. Zugleich hat die Staatsregierung beschlossen, den bayerischen Anteil an der Wohnraumförderung im Jahr 2014 noch einmal deutlich zu erhöhen. Außerdem versetzen wir die Kommunen mit dem kommunalen Finanzausgleich auch in die Lage, ihrem verfassungsrechtlichen Auftrag zur Schaffung und Erhaltung von angemessenem Wohnraum nachzukommen. Der kommunale Finanzausgleich liegt in diesem Jahr mit über acht Milliarden EUR auf einer neuen Rekordhöhe. In der Gesamtschau schafft der Freistaat Bayern damit weiterhin optimale Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau in Bayern.



Dr. Markus Söder

Bayerischer Staatsminister der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat
Mitglied des Bayerischen Landtags



Das Förderergebnis 2013
im Überblick

Seite 12

01



Förderung von
Mietwohnraum in
Mehrfamilienhäusern

Seite 18

02



Förderung von Eigenheimen
und selbst genutzten
Eigentumswohnungen

Seite 30

03

Förderung von
Einrichtungen für
Menschen mit Behinderung

Seite 40

04

Sonstige Fördermaßnahmen

Seite 48

05

Ausblick auf das Wohnraum-
fördergeschäft 2014

Seite 56

06





Das Staats- und
Kommunalkreditgeschäft

Seite 60

07



Die Refinanzierung
der BayernLabo

Seite 78

08



Die Verwaltungstätigkeit
der BayernLabo

Seite 86

09

Geschäftspartner
in wirtschaftlichen
Schwierigkeiten

Seite 94

10

Allgemeines zur BayernLabo

Seite 100

11

Anhang

Seite 106

12





01



Das Förderergebnis 2013
im Überblick

Überblick der Förderprogramme

Das Fördergeschäft der BayernLabo in der **Wohnraumförderung** besteht im Wesentlichen aus der staatlichen Wohnraumförderung (sogenanntes Treuhandgeschäft) sowie aus am Kapitalmarkt und bei der KfW 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:
Ersatzneubau in der Egerländer
Straße in Bayreuth. Aufwertung des
Wohnumfeldes durch die Schaffung
eines Nachbarschaftszentrums mit
hoher Aufenthaltsqualität.

Entwicklung der Wohnraumförderprogramme

Im Treuhandgeschäft wurden Darlehen über insgesamt 266 Mio. EUR bewilligt, davon entfielen 221,8 Mio. EUR auf das Bayerische Wohnungsbauprogramm, das in unveränderter Form abgewickelt wurde, und 13,4 Mio. EUR auf Pilotprojekte in der Mietwohnraumförderung. Weitere 30,9 Mio. EUR an Darlehenszusagen entfielen auf die Studentenwohnraumförderung.

Im Bereich der staatlichen Wohnraumförderung (Treuhandgeschäft) konnte damit der Bau von 4.604 Wohnungen und 1.582 Heimplätzen gefördert werden.

Über 500 Mio. EUR für fast 7.900 Wohnungen und rund 2.200 Heimplätze.

Im Eigengeschäft, das sowohl am Kapitalmarkt als auch über die KfW refinanziert und mit eigenen sowie mit Mitteln des Freistaats Bayern zusätzlich im Zins verbilligt wird, konnten insgesamt 243,1 Mio. EUR Darlehen ausgereicht werden. Davon entfielen 153,5 Mio. EUR bzw. 2.020 Wohnungen auf das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm und 89,5 Mio. EUR mit 1.226 Wohnungen bzw. 627 Heimplätzen auf das Bayerische Modernisierungsprogramm. Im Darlehenssonderprogramm der Bayerischen

Landesbodenkreditanstalt zur Beseitigung von Schäden an Wohngebäuden durch das Hochwasser in Bayern im Mai/Juni 2013 wurden 12 Wohnungen mit 86.500 EUR gefördert.

Im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm wurde ab dem 1. Oktober 2013 durch Einsatz eigener Mittel der BayernLabo der Förderhöchstbetrag von 100.000 EUR auf 150.000 EUR erhöht.

Im Bayerischen Modernisierungsprogramm wurden ab dem 1. Oktober 2013 die Obergrenzen der förderfähigen Kosten um jeweils zehn Prozentpunkte von 50% auf 60% bzw. von 65% auf 75% der vergleichbaren Neubaukosten in begründeten Einzelfällen erhöht.

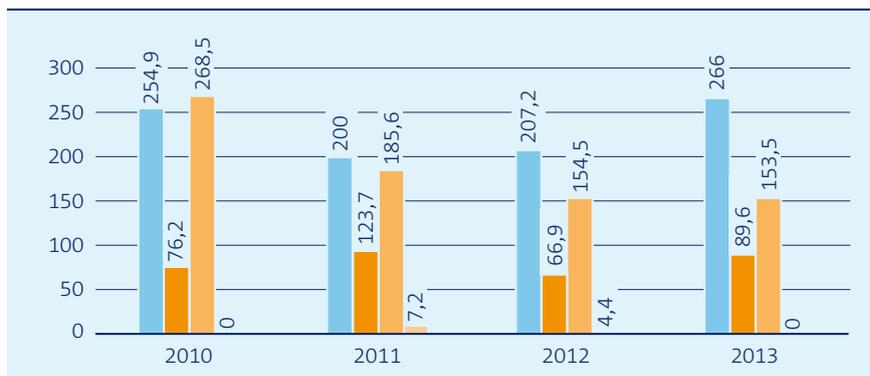
Die nachfolgenden Darstellungen zeigen für die vorangegangenen drei Jahre die im Treuhandgeschäft sowie im zinsverbilligten Eigengeschäft vergebenen Darlehen und geförderten Wohnungen und Wohnplätze:

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
Mietwohnraum in
Mehrfamilienhäusern

Neue Energie für Senioren: Energetische Sanierung in Nürnberg.





Die Seniorenwohnanlage des St. Gundekar-Werks im südlichen Nürnberger Stadtteil Katzwang bietet älteren Menschen mit Wohnberechtigungsschein der Stadt Nürnberg eine optimale Kombination aus individuellem Wohnen, gemeinsamen Aktivitäten und spiritueller wie praktischer Betreuung. Dazu kam jetzt eine energetische Sanierung aller Gebäude, die den Bewohner/-innen noch mehr Wohn- und Lebensqualität ermöglicht.

„Die Modernisierung macht unser
Wohnen zukunftssicher und wirtschaftlicher.“

Anwohnerin, St. Marien

Den christlichen Werten verbunden, ist das St. Gundekar-Werk nicht nur eine Wohnungs- und Städtebaugesellschaft. Vielmehr ist es, gemessen am unternehmenseigenen Mietwohnungsbestand, das zweitgrößte der sieben diözesanen Wohnungs- und Siedlungswerke in Bayern mit dem Ziel, vor allem Familien, Alleinerziehenden und Senior/-innen angemessenen Wohnraum zu bieten.

1954 vom Eichstätter Bischof Joseph Schröffer gegründet, umfasst das Unternehmen heute

4.382 Mietwohnungen, die fortlaufend zeitgemäß modernisiert werden; wie die energetische Sanierung von zwei Seniorenmietwohnanlagen in Nürnberg-Katzwang.

Energetische Sanierung als Zukunftsinvestition

Im südlich gelegenen Nürnberger Stadtteil unterhält das St. Gundekar-Werk auf dem Erbbaurechtsgrundstück der gleichnamigen katholischen Pfarrei die zwei Seniorenwohnanlagen St. Marien mit



Die knapp 30 Jahre alten Gebäude sind nach der Modernisierung auf dem aktuellen gesetzlichen und energiewirtschaftlichen Stand.



53 Wohneinheiten, die sich in unmittelbarer Nähe zu Pfarrkirche, -büro und -saal und dem Kindergarten befinden. Für Personen mit Wohnberechtigungsschein der Stadt Nürnberg in der zweiten Lebenshälfte ein eigenständiges und doch gemeinschaftliches und bei Bedarf auch betreutes Wohnen zu realisieren, ist Sinn und Zweck der Seniorenwohnanlagen. In den optimal ausgestatteten Wohneinheiten, davon drei rollstuhlgerechte Wohnungen, leben hier 61 Menschen. Um den Bewohner/-innen auch zukünftig ein Wohnen bei wirtschaftlichen Betriebskosten zu ermöglichen, wurden die 1976 und 1985 erbauten Anlagen nach der aktuell gültigen

„Ob mit der Abteilungsleitung oder Sachbearbeitung – die Zusammenarbeit mit der BayernLabo ist immer konstruktiv.“

Sibylle Eckert, Stadt Nürnberg

Energieeinsparverordnung saniert. So verfügen alle Gebäude nach der Modernisierung über eine elektrische Hauseingangstürsteuerung, einen Aufzug mit Energierückgewinnung, eine zentrale Abluftanlage sowie eine effiziente Treppenhausbe-

leuchtung mit LED-Technik. Außerdem wurde der Brandschutz auf den neuesten Stand gebracht.

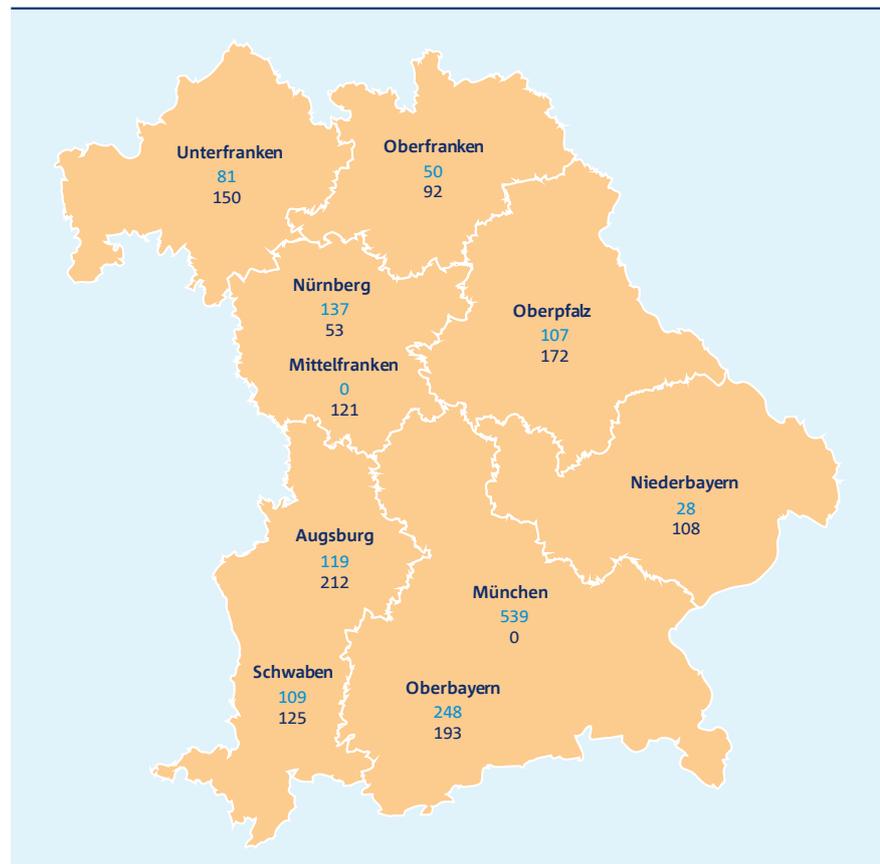
Mit zinsgünstiger Förderung schnell zum Ziel

Das vom Architekturbüro Robert und Peter Gruber aus Nürnberg-Eibach erstellte Modernisierungskonzept wurde mit einer Energieberaterin so aufgebaut, dass ein Großteil der Kosten über ein Förderprogramm abgedeckt werden konnte. Da das St. Gundekar-Werk jedes Jahr einige seiner Objekte modernisiert, waren die attraktiven Fördermöglichkeiten der BayernLabo hinlänglich bekannt. In engem Kontakt mit der Stadt Nürnberg und dem Amt für Wohnen und Stadtentwicklung liefen Antrag, Genehmigung und Auszahlung der Fördermittel schnell und reibungslos. Die Gesamtkosten von 2,44 Mio. EUR wurden über das Programm „Energieeffizient Sanieren“ (Programm 151) KfW-Effizienzhaus 115 gefördert, über ein zinsverbilligtes Kapitaldarlehen und durch Eigenkapital abgedeckt.

Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern

Die Finanzierung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern wurde 2013 wie in den Vorjahren im Bayerischen Wohnungsbauprogramm unterstützt. Darüber hinaus wurden im Rahmen des Bayerischen Modernisierungsprogramms zinsverbilligte Kapitalmarktdarlehen vergeben. Insgesamt wurden 2.644 Mietwohnungen gefördert, die sich wie folgt auf die einzelnen Regionen aufteilen:

Im Jahr 2013 geförderte Mietwohnungen



- Bayerisches Wohnungsbauprogramm
- Bayerisches Modernisierungsprogramm

	2013		2012	
	Wohnungen	Mio. EUR	Wohnungen	Mio. EUR
Bayerisches Wohnungsbauprogramm				
Neubau	1.296	128,2	1.197	116,9
Gebäude- und Wohnraumänderung	0	0,6	0	0,5
Pilotprojekt Fehlbedarfsfinanzierung MW				
Neubau	96	11,2	–	–
Gebäude- und Wohnraumänderung	26	2,2	–	–
Bayerisches Modernisierungsprogramm	1.226	71,5	1.240	56,2
	2.644	213,7	2.437	173,6

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 820 EUR je m² geförderter Wohnfläche.

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

Im Vergleich zu 2012 entstanden über 8 % mehr neue und bezahlbare Mietwohnungen in Bayern durch das Bayerische Wohnungsbauprogramm.

Das belegungsabhängige Darlehen ist mit 2,75% 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:

	2013	2012
objektabhängige Darlehen (in Mio. EUR)	70	65,3
belegungsabhängige Darlehen (in Mio. EUR)	58,8	52
Darlehen insgesamt (in Mio. EUR)	128,8	117,3
geförderte Wohnungen (Anzahl)	1.296	1.197



Förderung von Mietwohnraum: Modernisierung und Umbau der Wohnsiedlung Auerbergstraße in Hausham.

Förderung von Pilotprojekten

Alternativ zur einkommensorientierten Förderung im Bayerischen Wohnungsbauprogramm wird im Auftrag der Obersten Baubehörde in der Mietwohnraumförderung eine neue Methodik erprobt.

Als zusätzliches Förderprogramm im Wege der Fehlbedarfsfinanzierung stellte der Freistaat Bayern Mittel für bis zu 14 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 die Förderung insbesondere auch im ländlichen Raum eine auskömmliche Finanzierung bieten. Das Förderdarlehen ist mit 0,5% zu verzinsen.

Mit dem zusätzlichen Förderprogramm konnten bis zu 14 Pilotprojekte im Mietwohnungsbau gefördert werden.

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

Entsprechend der Förderrichtlinien wird 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 genießen Bestandsschutz.



Förderung von Mietwohnraum:
Modernisierung von Wohnungen in
der Augsburgs Straße in Regensburg.

Bei der Förderung von Pflegeplätzen müssen die Darlehensempfänger EU-beihilferechtliche Vorgaben erfüllen. Eine Belegungsbindung ist hier nicht vorgesehen.

Die BayernLabo verbilligte im Jahr 2013 die ohnehin schon günstigen Darlehen der KfW zur energetischen Ertüchtigung 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. Nach zehn Jahren wird der Zins an das Kapitalmarktzinsniveau angepasst. Die Tilgung beträgt nach zwei Freijahren jährlich 1,5% zuzüglich ersparter Zinsen.

Des Weiteren fördert die BayernLabo mit eigenen Mitteln die Modernisierung zur Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse; der Zinssatz liegt derzeit bei 1,25% (Stand 08. Januar 2014).

Das Förderergebnis im Bayerischen Modernisierungsprogramm stellt sich wie folgt dar:

	2013		2012	
	Darlehensvolumen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen	Darlehensvolumen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen
Bayerisches Modernisierungsprogramm	71,5	1.226	56,2	1.240

Zusätzlich wurden im Bayerischen Modernisierungsprogramm 627 (258) Pflegeplätze in stationären Altenpflegeeinrichtungen mit 17,9 (10,7) Mio. EUR gefördert.



Wohnanlage in der Brunostraße, Würzburg; Architekten: Stefan Forster Architekten, Frankfurt



A photograph of a dining area. In the foreground, a white wooden chair with a red velvet cushion and an orange seat cushion is visible. To the left, a wooden table holds a white bowl and a vase with pink flowers. In the background, a light green upholstered bench with an orange cushion is visible against a white wall. A large orange square with the number '03' in white is overlaid on the top right of the image.

03

Förderung von Eigenheimen
und selbst genutzten
Eigentumswohnungen



Lenny spielt am liebsten draußen. Bei Wind und Wetter tobt er durch den Garten. Dabei sind der Phantasie und der Ausdauer des Fünfjährigen keine Grenzen mehr gesetzt. Denn seit er und seine Familie 2012 ihr eigenes Haus in Unterrödel bei Hilpoltstein bezogen haben, hat jeder viel Raum bekommen, um sich ungestört frei zu entfalten. Bereits viele Jahre hegte die fünfköpfige Familie Mann den großen Wunsch nach einem eigenen Zuhause. Mit mehr Raum für jeden Einzelnen, viel Platz für das gemeinsame Leben und einem Garten zum Spielen, Grillen, Gärtnern und Entspannen. Mit dem Förderkredit der BayernLabo wurde der Familienraum Wirklichkeit.

*Ein Traum wird Wirklichkeit:
Eigene vier Wände für die Familie.*



„Sich mit eigenen Händen ein Haus zu erschaffen, ist die größte Erfüllung.“

Peter Mann, Hausherr

Zum Streben nach Glück und Sicherheit gehört für die meisten Menschen auch ein eigenes Zuhause. Ein Ort, der einem für immer gehört, der Geborgenheit gibt und Rückzug ermöglicht, der eine stabile Basis für das Leben bildet. Das gilt umso mehr für Familien. Dem gemeinsamen Leben, aber auch jedem Einzelnen genügend Raum und Sicherheit zu geben, vermögen dabei die eigenen vier Wände. Diesen Traum hatte auch Familie Mann aus Hilpoltstein.

Nach der Gründung ihrer fünfköpfigen Familie vergingen viele Jahre bis die Verwirklichung des großen Wunsches nach einem Eigenheim Realität zu werden begann. Die Eltern wohnten mit ihren

„Alle meine Freunde leben mit ihren Familien in einem eigenen Haus. Endlich haben auch wir mehr Platz zum Leben, Freunde einladen und feiern.“

Nico Mann, Azubi

Mit dem eigenen Haus hat sich die Familie Mann ihren größten Traum erfüllt.





Im neuen Haus kann sich die Familie frei entfalten.



Die gemütlichen Räume bieten viel Platz für ein entspanntes Miteinander, aber auch Rückzugsmöglichkeiten für jedes Familienmitglied.

drei Kindern bis dato in einer 4-Zimmer-Mietwohnung unter dem Dach. Die großen Söhne Nico, 18, und Sascha, 15, hatten zwar jeder ein eigenes Zimmer, doch der fünfjährige Lenny schlief mit im Elternschlafzimmer. Auch ein Garten fehlte, was vor allem den passionierten Hobbygärtner Peter Mann störte. Nach Jahren des Sparens und Planens war es endlich soweit: Mit einer Kombination aus Eigenkapital, Bankdarlehen und einem zinsgünstigen Förderkredit der BayernLabo startete das Projekt „Eigenheim“.

Der Antrag auf Fördermittel aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm und dem Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm wurde dabei unbürokratisch vom zuständigen Landratsamt bearbeitet. Von Vorteil für die zügige Bauphase und das Einhalten aller finanziellen Limits war natürlich auch die handwerkliche Eigenleistung des Bauherrn selbst. Als gelernter Pflasterer konnte Peter Mann

in allen Bauphasen selber Hand anlegen, was half die Kosten niedrig zu halten. Mit viel Energie, Kraft, Eigenkapital und Unterstützung von dem Landratsamt, der Hausbank und der BayernLabo hat sich die fünfköpfige Familie aus Mittelfranken den Traum ihres Lebens erfüllt. „Unser Haus ist so schön geworden“, jubelt auch der kleine Lenny und rennt lachend wieder in „seinen“ Garten.

„Ein Zuhause ist mehr als nur ein Dach über dem Kopf. Es ist der Treffpunkt für unsere Familie und unsere Freunde. Ein Ort der Geborgenheit und Raum für die Entfaltung jedes Einzelnen. Ohne die BayernLabo hätten wir uns diesen Platz noch auf lange Sicht nicht erschaffen können.“

Andrea Mann, Hausherrin

Förderung von Eigenheimen und selbst genutzten Eigentumswohnungen

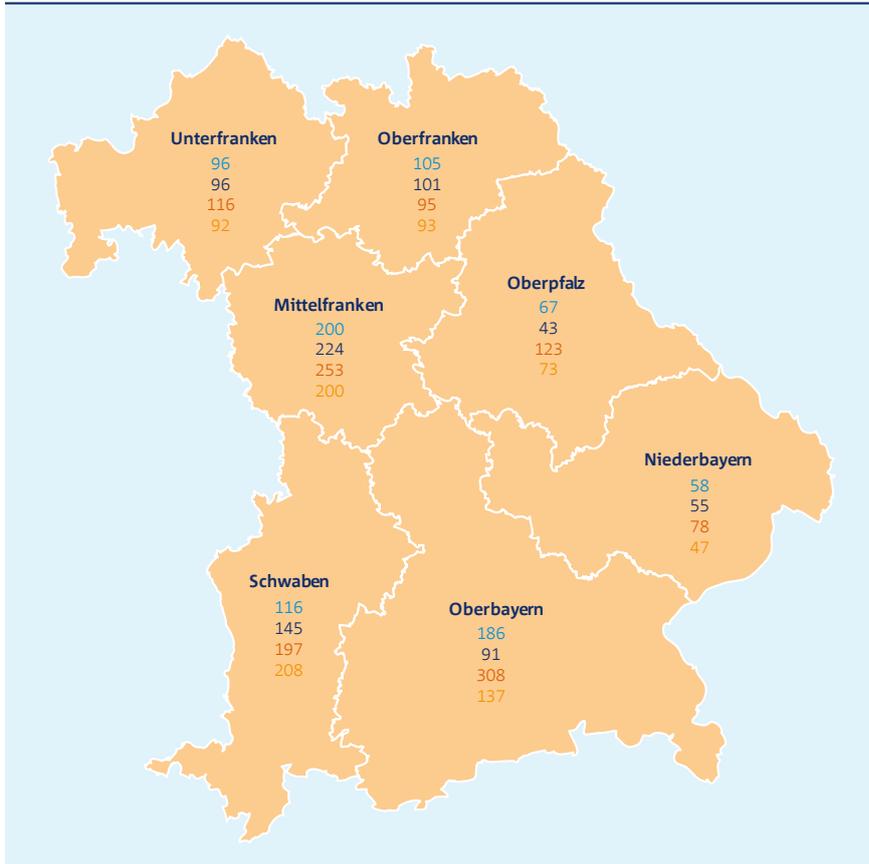
Der Neubau und Ersterwerb bzw. Zweiterwerb von selbst genutzten Wohnungen wurde im Jahr 2013 zum einen im Bayerischen Wohnungsbauprogramm (Treuhandgeschäft), zum anderen im Rahmen des Eigengeschäfts über das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm der BayernLabo gefördert. Die Kosten der Zinsverbilligung im Eigengeschäft tragen der Freistaat Bayern und die BayernLabo.

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

	2013 Wohnungen	2012 Wohnungen
Bayerisches Wohnungsbauprogramm (Treuhandgeschäft)		
Neuschaffung	828	817
Zweiterwerb	755	674
Eigengeschäft		
Neuschaffung	1.170	1.192
Zweiterwerb	850	917

Im Jahr 2013 wurden über die BayernLabo 222,8 (Vorjahr 212,7) Mio. EUR an Darlehen zum Neubau bzw. Zweiterwerb von Eigenwohnraum vergeben, womit insgesamt 2.306 (Vorjahr 2.299) Eigentumsmaßnahmen im Freistaat Bayern gefördert werden konnten. Davon entfallen 723 auf eine ausschließliche Förderung durch das Eigengeschäft und 286 auf eine alleinige Treuhandförderung. Die verbleibenden 1.297 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

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. Das Gleiche gilt, wenn die Geburt eines oder mehrerer Kinder aufgrund einer bestehenden Schwangerschaft zum Zeitpunkt der Förderentscheidung zu erwarten ist. Dieser Zuschuss wurde ab dem 1. Oktober 2013 von 1.500 EUR auf 2.500 EUR je Kind erhöht. 2013 wurden für Kinder Zuschüsse in Höhe von 5,2 Mio. EUR gewährt.

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

	2013		2012	
	Darlehensvolumen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen	Darlehensvolumen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen
Neubau	38,3	828	33,0	817
Erwerb	31,0	755	25,2	674
insgesamt	69,3	1.583	58,2	1.491

Erhöhung des
Kinderzuschusses auf
2.500 EUR je Kind.

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 125) 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. Obgleich die KfW 2012 für ihr Wohneigentumsprogramm den Höchstbetrag auf nunmehr

50.000 EUR gesenkt hatte, gewährt die BayernLabo (Eigenbetrag und autarke Refinanzierung) Förderdarlehen weiterhin bis zum Höchstbetrag von 100.000 EUR, der im Oktober 2013 auf 150.000 EUR erhöht wurde. Neben der 10-jährigen Zinsbindung bietet die BayernLabo seit Mitte 2012 auch Darlehen mit einer 15-jährigen Zinsbindung (autarke Refinanzierung) an, die im Jahr 2013 einen Anteil von 82,6% am Darlehensvolumen im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm hatten.

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.

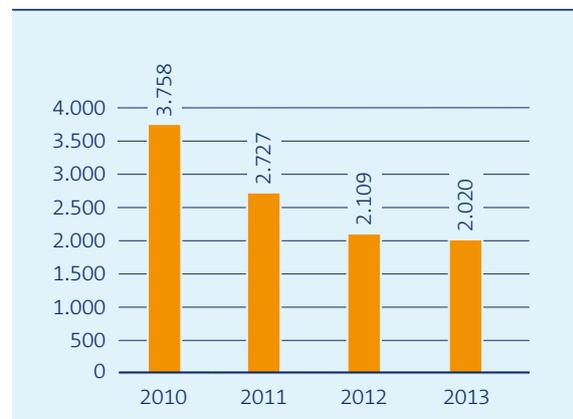
Im Rahmen des Zinsverbilligungsprogramms stellt sich das Förderergebnis seit 2010 wie folgt dar:

Darlehensvolumen in Mio. EUR



■ Zinsverbilligungsprogramm

Anzahl Wohnungen



■ Anzahl Wohnungen



04

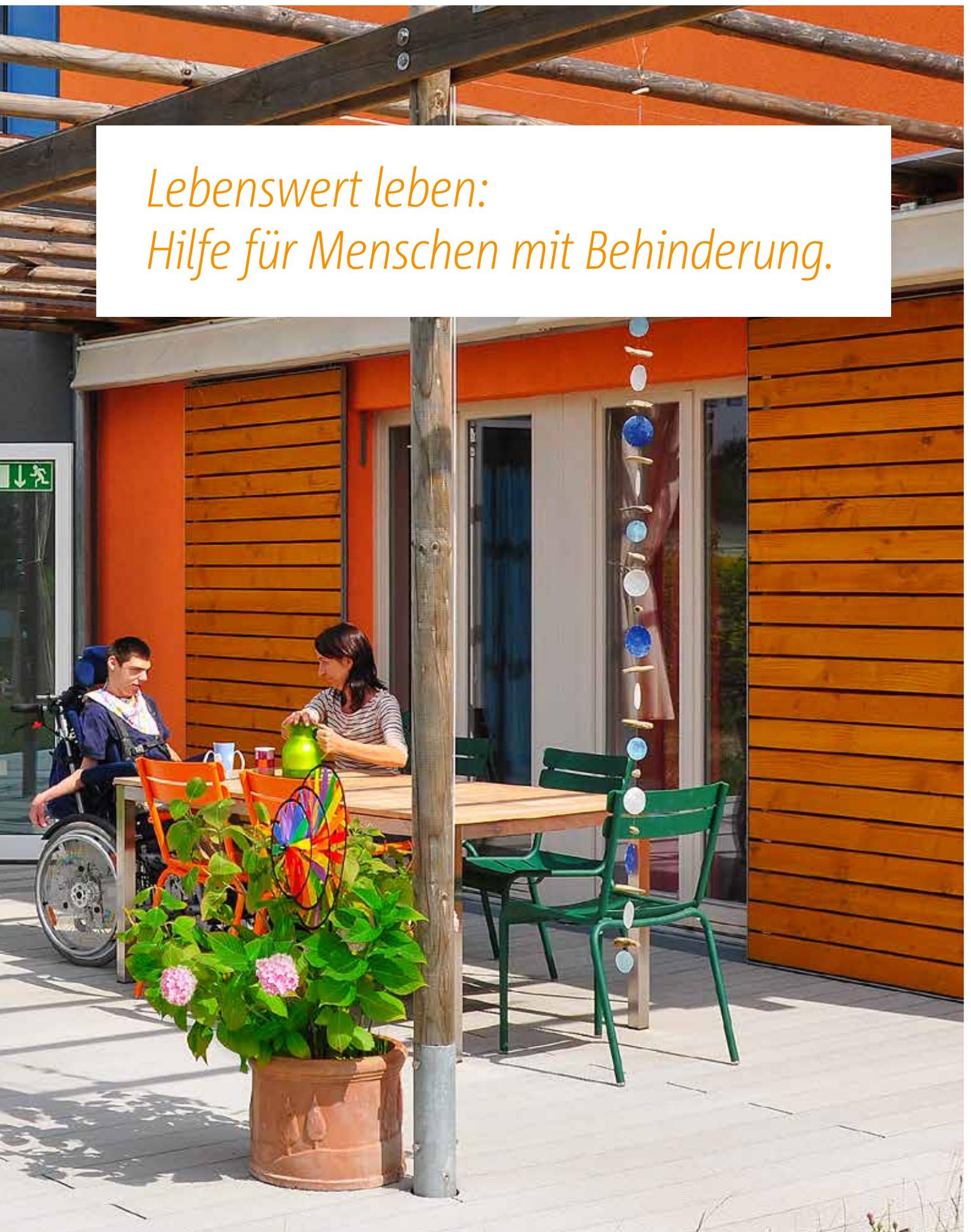
Förderung von
Einrichtungen für
Menschen mit Behinderung



Der zwanzigjährige Thomas betrachtet voller Stolz die kleine Holzfigur vor sich auf dem Tisch. Er hat sie mit viel Liebe und höchster Konzentration selber gefertigt. Eine Arbeit, die noch vor einem Jahr niemand für möglich gehalten hätte – denn Thomas ist ein Mensch mit schwerer Mehrfachbehinderung. Seit über zwölf Monaten lebt er im neuen Wohnheim mit angeschlossener Förderstätte der Helfenden Hände in München.

2012 wurde die Einrichtung zusätzlich zum bereits bestehenden Haupthaus mit 30 Wohnplätzen um vier Wohngruppen mit 24 Plätzen, sieben Förderstättengruppen mit 42 Plätzen und sechs Gästezimmer im Kurzzeitwohnen erweitert. Finanziert aus Eigenmitteln, Spendengeldern der Aktion Mensch, der Stiftung Antenne Bayern und dem Sternstunden e. V. sowie staatlicher Förderung über die BayernLabo.

*Lebenswert leben:
Hilfe für Menschen mit Behinderung.*



„Einen Ort für meinen Sohn, wo er bleiben kann, auch wenn wir nicht mehr sind.“

Herrmann K. (Vater)

Für über 50 Menschen mit schwerer Mehrfachbehinderung bildet das neue Wohnheim mit Förderstätte und Kurzzeitwohnen der Helfenden Hände an der Bodenseestraße in München die Plattform für ein integriertes, gefördertes und respektvolles Miteinander im täglichen Leben. Zusätzlich zu der bereits bestehenden Einrichtung aus heilpädagogischer Tagesstätte, Förderschule mit schulvorbereitender Einrichtung sowie Berufsschulstufe, Förderstätte und einem Wohnheim für erwachsene Menschen

mit schwerer Mehrfachbehinderung bietet das neue Gebäude nun Raum für 24 weitere Wohnplätze sowie 42 zusätzliche Förderstättenplätze.

Um das Unmögliche möglich zu machen, wurden alle Kräfte gebündelt. Die Stadt München genehmigte die staatliche Förderung und stellte das zu bebauende Areal in Erbpacht zur Verfügung. Die gesamten Baukosten für die neuen Wohn- und Förderstättengruppen, den Zentralbereich und das



Der Neubau an der Bodenseestraße gibt jungen Erwachsenen mit schwerer Mehrfachbehinderung viel Raum zum Leben, Arbeiten und Wohnen.



Feierliche Grundsteinlegung 2010.

Menschen mit schwerer Mehrfachbehinderung zu begleiten und zu fördern ist seit 1969 die Aufgabe der Helfenden Hände. Entstanden aus einer Elterninitiative, unterhält der gemeinnützige Verein heute verschiedene Einrichtungen, um diese Menschen in ihren unterschiedlichen Lebenssituationen durch fachlich qualifizierte Mitarbeiter/-innen in der Tagesstätte, bei der Arbeit und Zuhause zu unterstützen.

Kurzzeitwohnen von rund 7.780.000 EUR wurden zum großen Teil mit Hilfe einer Förderung des Bayerischen Staatsministeriums für Arbeit und Sozialordnung, Familie und Frauen finanziert. Die Auszahlung der Fördermittel für das Wohnheim und für die Förderstätte erfolgte

über die BayernLabo in vier Raten nach Abzug eines Verwaltungskostenbeitrags von 1%. Beide Förderbeträge werden bei vertragsgemäßigem Verhalten (Zweckbindung der Plätze) nach einer Laufzeit von 30 Jahren erlassen. Dazu kamen Gelder von der Bayerischen Landesstiftung, vom Bezirk Oberbayern, der Aktion Mensch, der Stiftung Antenne Bayern und dem Sternstunden e. V. Der Rest wurde aus Eigenmitteln der Helfenden Hände aufgebracht. Das Ergebnis: Innerhalb von knapp drei Jahren entstand der neue Komplex, der am 21. September 2012 feierlich von Verein, Politik und Förderern eingeweiht wurde.

Nebeneinander – miteinander – füreinander

Ähnlich wie bereits bei der Konzeption des ersten Wohnheims mit Förderstätte sollte auch der Neubau den Charakter eines eigenen kleinen Dorfes bekommen, das zwar in sich geschlossen, aber doch eng mit dem „Nachbardorf“ verbunden ist. Da viele der zukünftigen Bewohner/-innen auf einen Rollstuhl angewiesen sind, wurde barrierefrei gebaut und alle Räume wurden ebenerdig angelegt. Große Fensterflächen sowie Terrassen- und Gartenbereiche stellen den Kontakt zur Natur her. In jeder Wohngruppe leben sechs Erwachsene mit Mehrfachbehinderung zusammen. Als Rückzugsort hat jeder Bewohner/-innen ein eigenes Zimmer. Pro Wohngruppe gibt es außerdem einen gemeinsamen Wohnraum mit Terrasse und ein Pflegebad. Auch in den Förderstätten kommen jeweils sechs Beschäftigte in einem Gruppenraum zusammen. Zusätzlich wurden Werkräume für verschiedene Arbeits- und Beschäftigungsangebote



In der neuen Förderstätte werden 42 erwachsene Menschen mit schwerer Mehrfachbehinderung gefördert und sie gehen dort einer Beschäftigung nach.

eingerrichtet ebenso wie spezielle Therapieräume, Abstellmöglichkeiten für Hilfsmittel, ein Mehrzweckraum und Mitarbeiter-Appartements.

Die neuen Gebäude entsprechen alle den Auflagen der EnEV 2009, dem ökologischen Kriterienkatalog der Stadt München sowie umfangreichen Brandschutzauflagen. In den beiden Dörfern leben heute 54 erwachsene Bewohner/-innen mit schwerer Mehrfachbehinderung in neun Gruppen zusammen (24 davon im Neubau). Ergänzend ermöglichte der Verein Sternstunden e. V. die Errichtung von sechs Gästezimmern zum Kurzzeitwohnen von Menschen mit Mehrfachbehinderung für den Fall, dass Eltern, betreuende Verwandte und Freunde vorübergehend nicht die volle Pflege leisten können. Mit den neuen Gebäuden in der Bodenseestraße haben die Helfenden Hände mit Unterstützung von Politik, Förderern und der BayernLabo einen Ort geschaffen, an dem Menschen barrierefrei und in sozialer Teilhabe optimal gefördert und betreut werden können.

Mit diesem Gedicht wurde Nils 2012 in seinem letzten Schuljahr im Förderzentrum der Helfenden Hände beim Literaturwettbewerb des Vereins Die Wortfinder e. V. zum Thema „Kunst und Lebenskunst“ ausgezeichnet. Inzwischen hat Nils seine Schulzeit beendet. Er wohnt jetzt in einer der neuen Wohngruppen und besucht die Förderstätte. Als echter Lebenskünstler meistert er weiterhin stark und cool sein Leben.

Lebenskünstler

Als Lebenskünstler
fühle ich mich
leicht
echt stark
und cool
manchmal in der Schule
beim Theaterspielen
oft zuhause in den Ferien
wirklich faul sein
lustig gähnen
wild

Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung

Für die Förderung der Einrichtungen für Menschen mit Behinderung wurden 2013 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.

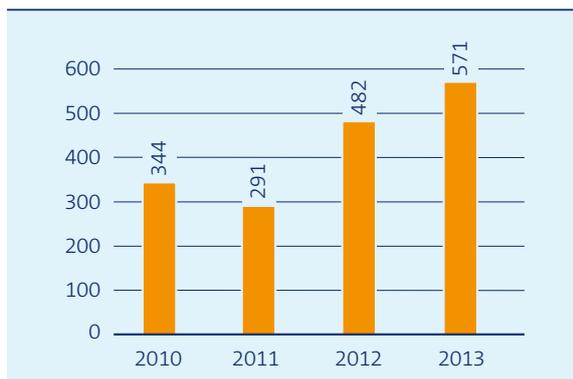
Zur Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung wurden im Jahr 2013 10,5 (Vorjahr 8,8) Mio. EUR an Darlehen und 33,6 (Vorjahr 24,0) Mio. EUR an Zuschüssen zugesagt, womit der Bau von insgesamt 571 (Vorjahr 482) Wohnplätzen und einer Begegnungsstätte unterstützt werden konnte.

Im Einzelnen stellt sich das Förderergebnis wie folgt dar:

	2013		2012	
	Mio. EUR	Wohnplätze	Mio. EUR	Wohnplätze
Darlehen zur Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung				
• für den Neubau	8,2	257	8,4	328
• für den Umbau	2,3	71	0,4	24
Darlehen insgesamt	10,5	328	8,8	352
Zuschüsse – kombinierte Förderung	20,6	–	18,7	–
Zuschüsse – alleinige Förderung	11,7	243	5,3	130
Zuschuss – Förderung Begegnungsstätte	1,3	–	–	–
Zuschüsse insgesamt	33,6	243	24	130
Wohnplätze insgesamt		571		482

Neben den Förderdarlehen und den Zuschüssen wurden für die geförderten Wohnplätze aus öffentlichen Haushalten weitere Darlehen in Höhe von 1,4 (Vorjahr -,-) Mio. EUR sowie Zuschüsse von 4,6 (Vorjahr 3,8) Mio. EUR eingesetzt. Diese zusätzliche Förderung betrug im Durchschnitt 18.330 (Vorjahr 10.768) EUR je Wohnplatz.

Wohnplätze für Menschen mit Behinderung



■ Neu-/Umbau von Heimen für Menschen mit Behinderung

Zur Finanzierung der mit Darlehen und Zuschüssen geförderten 328 Wohnplätze in Einrichtungen für Menschen mit Behinderung wurden 81% der Mittel aus öffentlichen Haushalten (davon 26% Darlehen und 55% Zuschüsse), Kapitalmarktdarlehen und sonstige Fremdmittel (Aktion Mensch, ARD-Fernsehlotterie „Ein Platz an der Sonne“ usw.) in Höhe von 7% sowie Eigenleistungen der Träger von 12% eingesetzt.



Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung: Neubau der Münchner Förderschule in der Garmischer Straße.



The background of the slide is a photograph of a desk. In the foreground, an open notebook with lined pages is open, and a silver pen with a black grip lies on the right page. Behind the notebook, a green apple sits on the desk. In the upper right corner, a white mug with colorful polka dots is partially visible. The lighting is soft and natural, creating a clean and professional atmosphere.

05

Sonstige Fördermaßnahmen

Gemeinsam stark: Schnelle Hilfe für Flutopfer.

Es war verheerend. Das Hochwasser 2013 in Passau war die zweitschlimmste Flutkatastrophe in der Geschichte der Stadt. Bis auf 12,89 Meter stieg der Wasserpegel und überflutete Häuser bis ins erste Stockwerk hinein. Die Wassermassen wälzten sich durch die Altstadt sowie weite Teile des Zentrums und machten aus der blühenden Universitätsstadt einen Ort der Zerstörung. Was blieb, waren Verzweiflung und Schlamm.

Simone Hoffmann war eines der vielen Hochwasseropfer. Ihr denkmalgeschütztes Anwesen „Ort 15“ an der Ortsspitze von Passau, dort wo Donau und Inn zusammenfließen, versank buchstäblich im Wasser. Dank schneller und unbürokratischer Hilfe vom Staat und des Kredits der BayernLabo aus dem Sonderprogramm „Hochwasser 2013“ sind heute alle Schäden beseitigt und die zerstörten Wohnungen wieder einwandfrei bewohnbar.



Einsatz

„Auf einmal ist alles, was man sich im Laufe der Jahre aufgebaut hat, weg.“

Simone Hoffmann

Seit 1993 besitzt Simone Hoffmann das malerische Anwesen „Ort 15“ in Passau und wohnt dort mit ihrer 16-jährigen Tochter im ausgebauten Dachgeschoss. In den restlichen Stockwerken befinden sich Wohnungen, mit deren Mieteinnahmen sie ihre laufenden Kreditzinsen tilgt. Beim Hochwasser im Juni 2013 wurden das Erdgeschoss und drei Wohnungen im 1. Stock vollständig geflutet und zerstört.

Es muss ein traumatisches Erlebnis sein, Hab und Gut in den Fluten untergehen zu sehen.

Simone Hoffmann: In der Tat. Auf einmal ist alles, was man sich im Laufe der Jahre aufgebaut hat, weg. Erinnerungsstücke und persönliche Dinge auf Nimmerwiedersehen in den Fluten verschwunden. Wobei wir noch Glück hatten, dass keine Menschenleben zu beklagen waren. Aber seine Existenz binnen Stunden zu verlieren ist wirklich furchtbar.

Noch dazu war das nicht das erste Mal. Beim Hochwasser 2002 hatten wir erhebliche Schäden zu verzeichnen, die wir aufwendig und liebevoll für viel Geld saniert hatten.

Was hat das Hochwasser bei Ihnen am „Ort 15“ angerichtet?

Simone Hoffmann: Es war für uns, wie für viele Menschen in Passau, die blanke Katastrophe. Meine Tochter und ich hatten uns bei der ersten Hochwasserwarnung bereits mit allem Nötigen eingedeckt, mein Auto in Sicherheit gebracht und die Sachen im Erdgeschoss aufgebockt. Fast stündlich wurden die Nachrichten schlimmer, die Warnungen von Meldestufe 1 auf 2 und 3 hochgestuft, um dann schließlich Katastrophenalarm auszulösen. Irgendwann fielen Strom und Heizung aus. Meine Mieter brachten sich bei Freunden und



Mit unermüdlichem Einsatz sowie Hilfe vom Staat und von der BayernLabo konnte das Anwesen „Ort 15“ nach der Flutkatastrophe saniert werden.

Familie in Sicherheit. Meine Tochter und ich versuchten weiterhin zu retten, was ging. Wir brachten die Sachen in den 1. Stock und versuchten, das Haus von innen abzudichten. Aber die Wassermassen waren zu groß und zu stark und überfluteten irgendwann auch den 1. Stock mit allen Wohnungen. Es war grauenhaft.

Was geschah, als das Wasser endlich wieder zurückging?

Simone Hoffmann: Jetzt wurde erst einmal das ganze Ausmaß der Zerstörung sichtbar. Alle Böden, Möbel, das Mauerwerk waren voller Schlamm. Damit er nicht hart wurde und sich festsetzte, haben wir sofort angefangen ihn wegzuschaufeln. Und bei aller Not war hier doch auch etwas Positives zu verzeichnen. Wir haben eine solche Welle der Solidarität und Hilfe erfahren, wie ich es nicht für möglich gehalten hätte. Freunde, Nachbarn, unsere Mieter, ja selbst wildfremde Leute kamen, um zu helfen. Wir schippten Seite an Seite den Dreck weg, einer brachte sogar ein Stromaggregat vorbei. Das war eine unglaubliche Erfahrung.

Welcher materielle Schaden ist Ihnen durch das Hochwasser 2013 entstanden?

Simone Hoffmann: Durch das Hochwasser entstand für mich ein Gesamtschaden von 283.000 EUR. Auf einen Ausgleich durch eine Versicherung konnte ich nicht zählen, da mein Anwesen, wie die meisten Häuser in Passau, nicht gegen Hochwasserschäden versicherbar ist. Der Mietausfall im 1. Stock war für mich die nächste Katastrophe, da ich so kein Geld hatte, um die Verbindlichkeiten aus dem Hauskauf abzudecken. Also war meine oberste Priorität, die drei Wohnungen im ersten Stock so schnell wie möglich, spätestens zum Semesterstart im Oktober, wieder in Schuss zu bekommen. Ich musste also dringend einen neuen Kredit aufnehmen.

„So schlimm wie es war, bin ich persönlich sogar froh, diese Grenzerfahrung gemacht zu haben. Dadurch lernte ich mich und die Menschen in meinem Umfeld besser kennen.“

Simone Hoffmann



Simone Hoffmann

Wie hat Ihnen das Sonderprogramm der BayernLabo beim Wiederaufbau geholfen?

Simone Hoffmann: Eine erste finanzielle Hilfe war das staatliche Sofortgeld von 1.500 EUR pro Haushalt. Dazu kam die Zusage für weitere 5.000 EUR vom Staat. Zusätzlich habe ich einen Kredit über 30.000 EUR zinslos für ein halbes Jahr aufgenommen. Über Zeitungen erfuhr ich vom Sonderprogramm „Hochwasser 2013“. Ich habe mich bei der Stadt Passau – der Bewilligungsstelle für Wohnbauförderung – erkundigt und einen Förderantrag gestellt. Die Hilfe der BayernLabo erfolgte schnell und unbürokratisch mit einem Kredit zu einem Jahreszins von 0,25 % bei 10-jähriger Zinsbindung. So konnte ich die zerstörten Wohnungen rechtzeitig herrichten und vermieten.

Sonstige Fördermaßnahmen

Förderung von Wohnraum für Studierende

Im Berichtsjahr sind 30,9 (Vorjahr 12,3) Mio. EUR Darlehen des Freistaats Bayern bewilligt worden. Die Darlehen sind zunächst zins- und tilgungsfrei. Mit diesen Mitteln wurden der Neu- und Umbau von 1.011 (Vorjahr 417) Wohnplätzen für Studierende gefördert.



Studentenwohnheim Peter-Schneider-Straße, Würzburg
Architekten: Michel + Wolf + Partner, Stuttgart

Bauliche Anpassung für Menschen mit Behinderung

Im Berichtsjahr wurden leistungsfreie Baudarlehen in Höhe von 13,2 (Vorjahr 10,6) Mio. EUR zur baulichen Anpassung von 1.603 (Vorjahr 1.283) Wohnungen ausgereicht. Betroffen waren 142 (Vorjahr 105) Mietwohnungen und 1.461 (Vorjahr 1.178) 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 2013 wurden Darlehen von 36,3 (Vorjahr 34,1) Mio. EUR umgeschuldet.

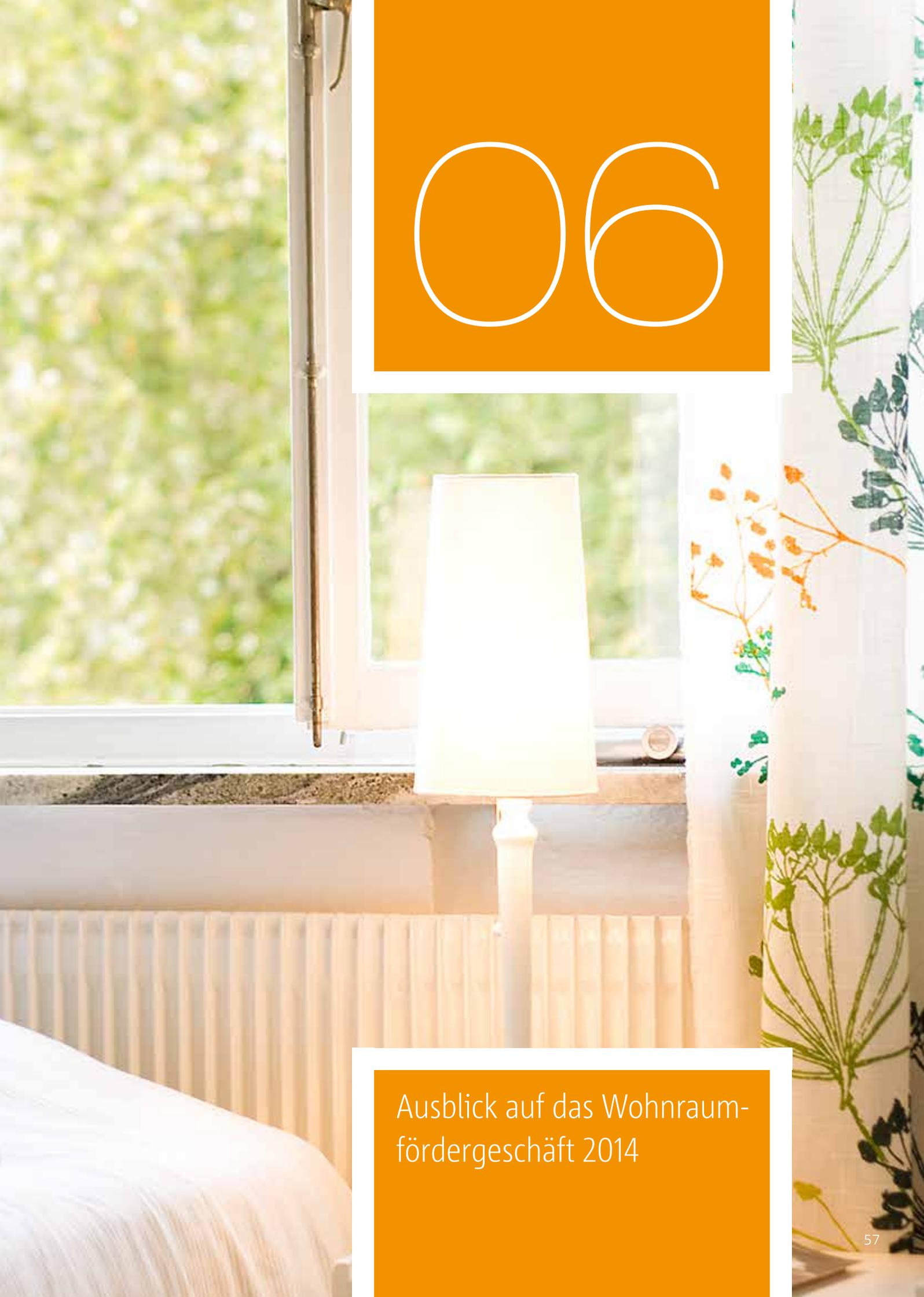
Sonderprogramm Hochwasser 2013

Die BayernLabo hat zur Beseitigung von Schäden, die durch das Hochwasser in Bayern im Mai/Juni 2013 an überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden entstanden sind, mit Unterstützung der KfW ein Darlehensonderprogramm aufgelegt. Im Berichtsjahr wurden zwei Darlehen in Höhe von 86.500 EUR zugesagt.



Förderung von Wohnraum für Studierende: Die neu gebaute Wohnanlage „Stiftsbogen“ in der Schröfelhofstraße in München bietet Platz für rund 600 Studierende. Die hohe Wohnqualität durch vielfältige Nutzungs- und Kommunikationsmöglichkeiten macht den Bau zu einem begehrten Domizil.



A photograph of a window with a lamp and floral curtains. The window is open, showing a view of green foliage outside. A white lamp with a conical shade sits on a windowsill. To the right, white curtains with green and orange floral patterns are visible. The scene is brightly lit, suggesting daytime.

06

Ausblick auf das Wohnraum-
fördergeschäft 2014

Ausblick auf das Wohnraumfördergeschäft 2014

Für die Förderung von Miet- und Eigenwohnraum stellt der Freistaat Bayern 2014 Fördermittel von rund 260 Mio. EUR bereit. Hinzu kommen 27,5 Mio. EUR für die Förderung von Wohnraum für Studierende. Die BayernLabo stellt 20 Mio. EUR aus eigenen Mitteln zur Zinsverbilligung für das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm und das Bayerische Modernisierungsprogramm zur Verfügung. Damit können weiterhin bedarfsgerechte Darlehenskontingente in dreistelliger Millionenhöhe bereitgestellt werden.



Königsbrunn, Dietrich-Bonhoeffer-Straße
Experimenteller Wohnungsbau
Architekten: Ebe Ausfelder Partner, München

In der Eigenwohnraumförderung wurde im Oktober 2013 der Förderhöchstbetrag im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm von 100.000 EUR auf 150.000 EUR aufgestockt. Damit haben der Freistaat Bayern und die BayernLabo auf die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt, insbesondere in den Ballungsgebieten, reagiert.

In der Mietwohnraumförderung bleibt im Programmjahr 2014 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 damit ein attraktives Förderprogramm zur Schaffung von Mietwohnraum bereit.

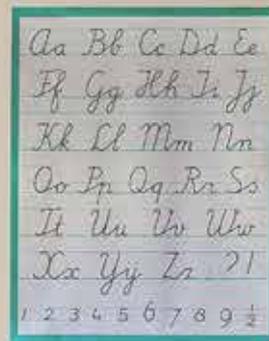
In der Studentenwohnraumförderung stehen 2014 27,5 Mio. EUR zur Verfügung. Der Wohnraumnachfrage, die sich durch den Anstieg der Studentenzahlen in den Hochschulstädten verstärkt hat, soll so 2014 mit einem gegenüber 2013 um 10 Mio. EUR erhöhten Fördervolumen begegnet werden.

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 Aufstockung des Förderhöchstbetrags von 100.000 EUR auf 150.000 EUR beim Zinsverbilligungsprogramm eine zeitgemäße Erweiterung ihres Wohnraumfördergeschäftes und eine gute Basis auch für das Jahr 2014 geschaffen.

Aufstockung des Förderhöchstbetrages auf 150.000 EUR beim Zinsverbilligungsprogramm.



07



Das Staats- und
Kommunalkreditgeschäft



*Schöner Lernen: Generalsanierung
der Mittelschule Freilassing.*



Wenn Kinder das höchste Gut einer Gesellschaft sind, so ist eine Schule der Ort, an dem den Heranwachsenden das Wissen und die Werte der Gesellschaft vermittelt werden, um sie auf die Anforderungen des Lebens vorzubereiten. Dies in einer optimalen Umgebung mit modernen, integrierten und energieeffizienten Räumlichkeiten zu tun, war das große Ziel beim Generalsanieren der Mittelschule Freilassing.

„Jetzt ist alles hell und bunt. Das färbt auch auf unsere Schüler und Lehrer ab.“

Uta Ametsbichler, Rektorin Mittelschule Freilassing

Das Projekt war mehr als ehrgeizig: Aus einem 70er Jahre Massivbau in Stahlbeton-Skelettbauweise sollte eine moderne, vielseitige, auf Passivhausstandard ausgelegte Schule werden. 2009 beschloss der Freilassingener Stadtrat die Komplettanierung des alten Schulgebäudes hin zu einem sicheren, energieeffizienten und zeitgemäßen Lernzentrum. Der spektakuläre Entwurf der Archi-

tektengemeinschaft Meier & Putzhammer verleiht dem 2011 fertiggestellten Bau eine fundamental neue Ästhetik mit klar strukturierter Formensprache und mutiger Farbgebung. Als Passivhaus mit hervorragender Wärmedämmung und der Nutzung regenerativer Sonnenenergie sowie passiver Abwärme betreibt die Schule aktiven Klimaschutz und spart zusätzlich Kosten beim Energieverbrauch.

„Mit der sanierten Mittelschule bietet die Stadt Freilassing als Schulträger ihren Kindern eine moderne Bildungstätte, die ihnen ein zeitgemäßes Lernen ermöglicht. Diese Vorsorge gilt für die kommenden Jahrzehnte.“

Josef Flatscher, Erster Bürgermeister der Stadt Freilassing.

Das schlüssige Gesamtkonzept wird vor allem durch den Gedanken der Mehrfachnutzung bestimmt. Im neuen Hightech-Gebäude vereinen sich Unterrichts-, Betreuungs- und PC-Räume, Aula, Freizeitecken, Schülercafé und Kinderhort zu einem harmonischen Ganzen, das Schülern und Lehrkräften optimale



Die neue Aula.



Die hohe energetische Qualität des Passivhaus-Schulgebäudes leistet einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz und zur Einsparung von Energiekosten.



Im PC-Raum gibt es für die Schüler/-innen vernetzte Arbeitsplätze mit Internetzugang.



„Früher hatten wir Tafeln, heute haben wir große Whiteboards, mit denen wir Zugang zum Internet und zu Computern haben. Es ist richtig spannend und es gibt viel zu entdecken.“

Claudia Lackner, Schülersprecherin

Bedingungen zum Lernen, Lehren und Leben bietet. Zusätzlich wurde Raum für die externe Nutzung durch die Volkshochschule und die städtische Musikschule geschaffen.

Positive Energiebilanz für Mensch und Gebäude

Nicht nur für Umwelt und Stadtkasse ist das energieeffiziente Passivhaus-Schulgebäude von Vorteil.

Die Harmonie von Form, Farbe und moderner Energetik des gesamten Außen- und Innenbereichs wirkt sich positiv auf die Stimmung, Nerven und Energiebalance der Schüler und Lehrkräfte aus. Die großen, hellen Flächen aus Schichtstoffplatten stehen in einem interessanten Kontrast zu dem tiefblauen bzw. sattorangen Gebäudeteil. Gelenkt wird der Blick auch durch die Außengestaltung, die ebenfalls auf eine klare Formensprache setzt, sich aber durch organische Formen im Gegensatz zur strengen Geometrie des Gebäudes positioniert. Die Generalsanierung der Mittelschule wurde außerdem mehrfach ausgezeichnet. Unter anderem gehört das Projekt zu den Gewinnern des „Bundeswettbewerbs Kommunalen Klimaschutz 2012“ und das Gebäude wurde mit dem „Good Practice-Energieeffizienz“-Label der Deutschen Energie-Agentur (dena) ausgezeichnet.

Investition in die Zukunft der Kinder

Die Gesamtkosten von knapp 7,7 Mio. EUR für das moderne Lernzentrum im Herzen Freilassings wurden von Eigenmitteln der Stadt, dem Bund, dem Freistaat Bayern und Fördermitteln wie dem zinsvergünstigten „Energiekredit Kommunal Bayern“ der BayernLabo getragen.

Daten & Fakten

Bauträger:	Stadt Freilassing
Umbauter Raum:	21.954 m³
Flächen (auf 2 Etagen):	
Schule	4.562 m ²
davon Räume für Unterricht, Aufenthalt, Sanitär, Lager etc.	3.230 m ²
Technik	236 m ²
Flure	1.096 m ²
Kosten:	7,7 Mio. EUR

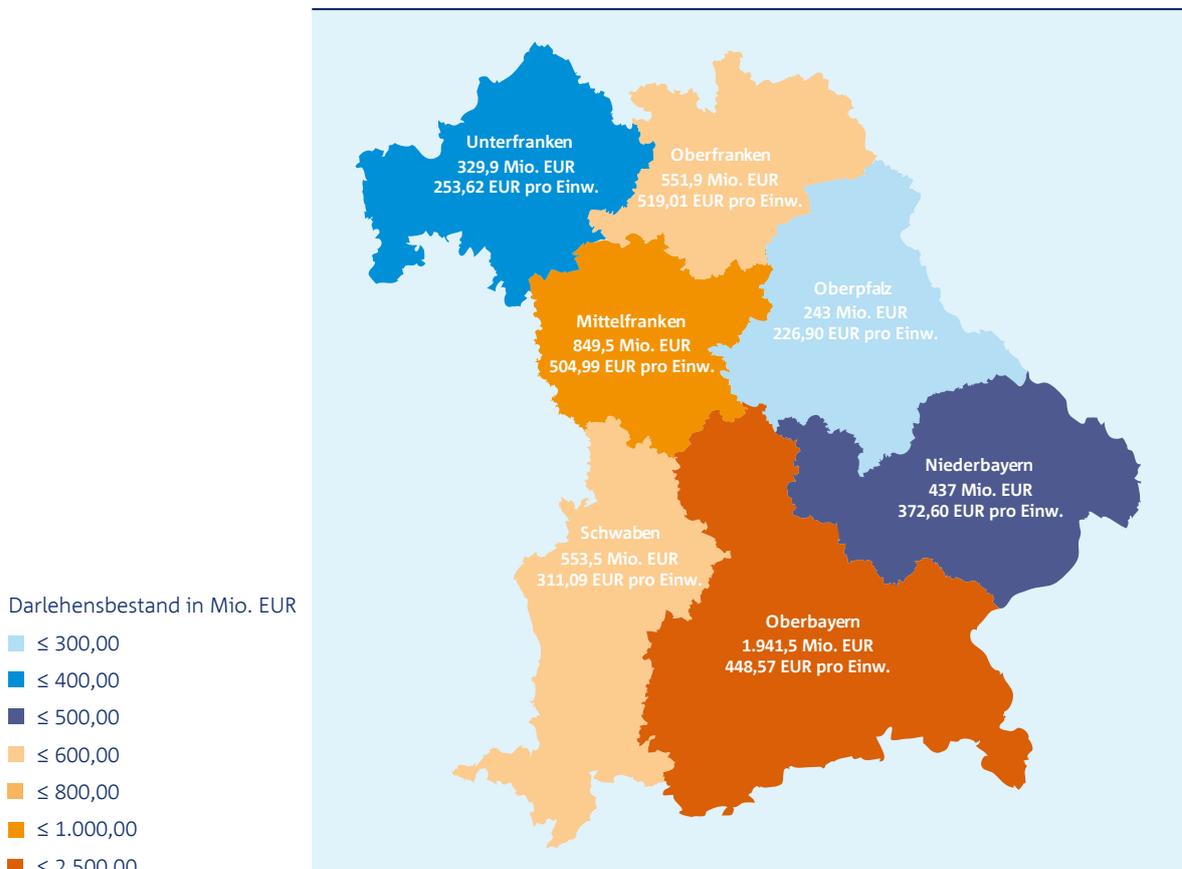
Das Staats- und Kommunalkreditgeschäft

Mit einem gemeinsamen Anteil an der Bilanzsumme von 38% (Vorjahr 35%) festigt das bayerische Staats- und Kommunalkreditgeschäft sowie das Förderkreditgeschäft mit bayerischen Kommunen seine Bedeutung als zweites Standbein der BayernLabo.

Die BayernLabo ist Marktführer im Kommunalkreditgeschäft in Bayern.

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

Als Kommunal- und Förderbank des Freistaats Bayern stellt die BayernLabo die Kreditversorgung der bayerischen Kommunen in der Fläche mit sicher. Diesen öffentlichen Auftrag setzt die BayernLabo in enger Zusammenarbeit mit den kommunalen Spitzenverbänden und Ministerien in Bayern konsequent um.



Kommunalkreditbestand der BayernLabo auf Ebene der Regierungsbezirke in Mio. EUR sowie pro Einwohner des Regierungsbezirks in EUR, Stand 31. Dezember 2013

Kommunalkreditgeschäft

Die BayernLabo unterstützt 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 4,9 Mrd. EUR und einem Marktanteil von rund 26% ist die BayernLabo in Bayern Marktführer in diesem Segment.



Förderung von kommunaler Infrastruktur: Neugestaltung des Dorfplatzes mit Brunnenhaus in Gädheim.

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:

- Als Beimischung im Portfolio sowie zur Unterlegung eventuell anderweitig abgeschlossener Zinssicherungsgeschäfte stellt die BayernLabo variable Kredite auf Euribor-Basis zur Verfügung. Letztere auch mit Fixierung des Liquiditätsaufschlages bis zu 30 Jahren.
- Bei mittel- und langfristigen Kommunalkrediten bietet die BayernLabo die Wahl zwischen Fest-, Raten- oder Annuitätendarlehen mit variabler Verzinsung oder Festzinsvereinbarung bis zu 30 Jahren.
- Für Kommunalkredite, deren Zinsbindung in den kommenden Jahren ausläuft, können mit einem Forward-Kredit die Konditionen auf Basis der aktuellen Marktbedingungen gesichert werden.

Im Jahr 2013 wurden insgesamt – klassisches Kommunalkundengeschäft sowie Förderkreditgeschäft – 676 (Vorjahr 626) Kredite mit einem Volumen von 841 Mio. EUR (Vorjahr 837 Mio. EUR) abgeschlossen. Der Rückgang des Abschlussvolumens im klassischen Kommunalkredit auf 548 Mio. EUR (Vorjahr 630 Mio. EUR) wurde dabei durch den Zuwachs im weiter unten beschriebenen Förderkreditgeschäft auf 292 Mio. EUR (Vorjahr 207 Mio. EUR) kompensiert.

Volumen des Staats- und Kommunalkreditgeschäfts der BayernLabo¹⁾



1) Volumen Bayerisches Staats- und Kommunalkreditgeschäft, Stand 31. Dezember 2013

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

Im Bereich des kommunalen Förderkredits besteht für die BayernLabo die Möglichkeit, sich für bestimmte Verwendungszwecke bei der KfW zu bereits auf Bundesebene vergünstigten Konditionen zu refinanzieren. Voraussetzung dafür ist, dass die BayernLabo in ihren bayerischen Förderkreditprogrammen zusätzlich zur Weitergabe dieser Förderung auf Bundesebene den Kommunen darüber hinausgehende, weitere Zinsvergünstigungen gewährt.

Durch diese doppelt zinsvergünstigten Kredite finanziert die BayernLabo Vorhaben in politisch besonders relevanten Themen (Energiewende, Inklusion, soziale Infrastruktur). Diese Förderkredite stehen neben dem klassischen Kommunalkredit der BayernLabo und nehmen einen immer größeren Raum ein; das Zusagevolumen stieg 2013 auf 35 % des Neugeschäfts an (Vorjahr 25 %).

Inklusionskredit Kommunal Bayern

Der 2013 neu eingeführte Inklusionskredit Kommunal Bayern unterstützt Kommunen und Zweckverbände beim Abbau von Barrieren in öffentlichen Gebäuden und im öffentlichen Raum.

Die BayernLabo unterstützt mit diesem Förderprogramm insbesondere die Umsetzung des Beschlusses des Bayerischen Landtags zur Inklusion an Schulen in Bayern und die damit verbundenen erheblichen Investitionen in die barrierefreie Gestaltung der vorhandenen Infrastruktur.

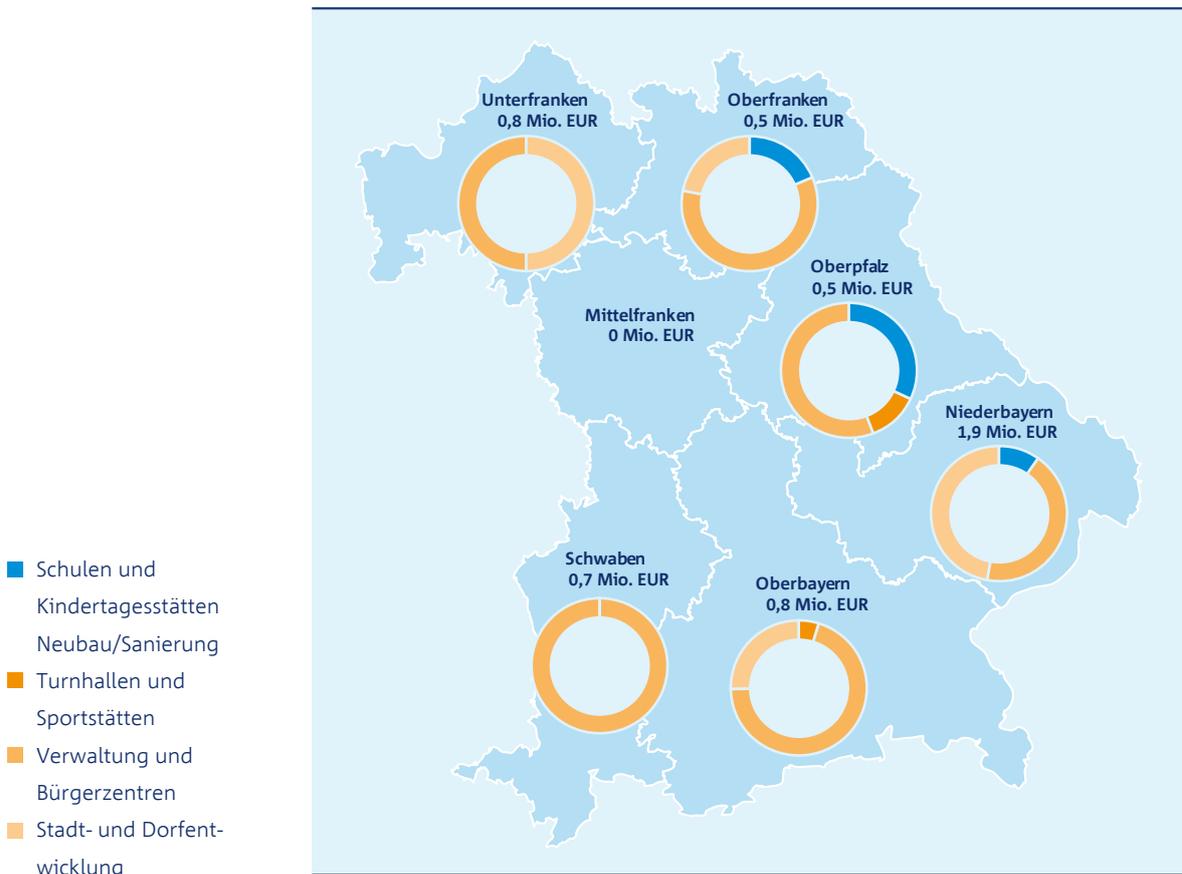
Die Förderung erstreckt sich jedoch über die Schulinfrastruktur hinaus auf alle Gebäude der kommunalen und sozialen Infrastruktur sowie auf den öffentlichen Raum ganz allgemein, z. B. auch den Außenbereich von und die Zuwegung zu öffentlichen Gebäuden sowie die behindertengerechte Gestaltung von öffentlichen Plätzen, Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs u. Ä.

Diese Investitionen fördert die BayernLabo in Zusammenarbeit mit der KfW mit attraktiven Konditionen. Die Zinssätze des KfW-Programms „IKK-Barrierearme Stadt“ werden von der BayernLabo um weitere 20 Basispunkte bis auf maximal 0 % nominal p. a. vergünstigt.

Die Anträge im Inklusionskredit Kommunal Bayern blieben 2013 trotz der sehr attraktiven Konditionen (Zinssatz fest für 10 Jahre: 0,07 % p. a. nom. für eine Laufzeit von 10 Jahren, 0,47 % p. a. für eine Laufzeit von 20 Jahren, Stand 09. April 2014) mit rund 5 Mio. EUR noch hinter den Erwartungen zurück.

Im Zuge der fortschreitenden Umsetzung der Inklusion an Schulen sowie angesichts des geplanten staatlichen Sonderinvestitionsprogramms „Bayern Barrierefrei 2023“ wird für 2014 und die Folgejahre jedoch mit einer Belegung gerechnet.

Antragsvolumen 2013 Inklusionskredit Kommunal Bayern nach Maßnahmengruppen





Förderung von kommunalen Einrichtungen: Bau eines Polders zum Hochwasserschutz in Ramsenthal, Gemeinde Bindlach.

Energiekredit Kommunal Bayern

Bereits seit April 2011 stellt die BayernLabo in Zusammenarbeit mit der KfW den Energiekredit Kommunal Bayern zu äußerst attraktiven Konditionen, seit Ende 2011 mit einem Zinssatz von nom. 0,00% p. a. (Stand 09. April 2014) fest für 10 Jahre bei einer Laufzeit von 20 oder 30 Jahren, zur Verfügung.

Mit diesem Förderprogramm unterstützt die BayernLabo die Umsetzung der Energiewende und den Klimaschutz durch die gezielte Förderung der energetischen Optimierung des kommunalen Gebäudebestandes. Die Gebäude müssen dabei vor dem 01. Januar 1995 gebaut worden sein.

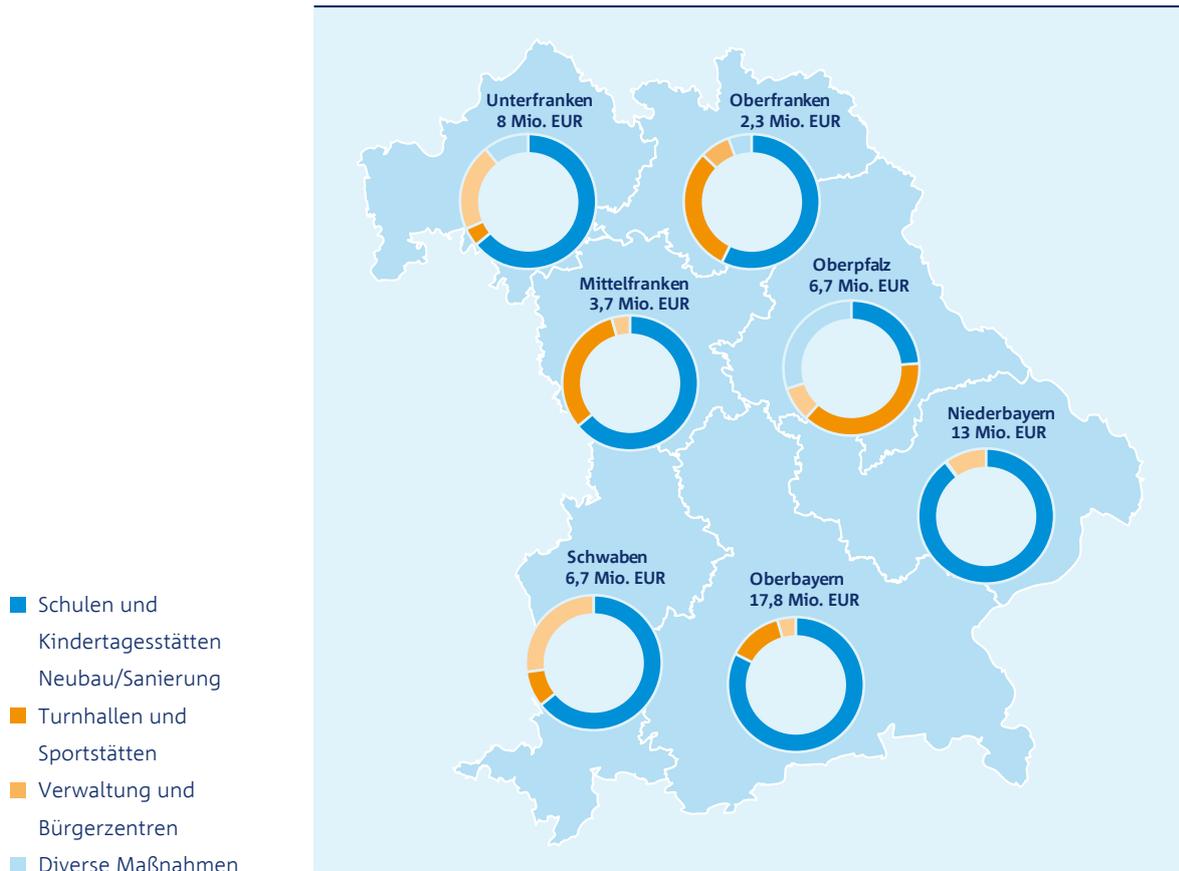
Seit 01. Oktober 2012 erhalten Kreditnehmer bei Erreichen des KfW-Effizienzhausstandards für die gesamte Gebäudehülle gestaffelt nach dem erreichten Sanierungsniveau einen zusätzlichen Tilgungszuschuss von bis zu 12,5% des Zusagebetrags.

Insbesondere kann der Energiekredit Kommunal Bayern auch für die energetische Sanierung denkmalgeschützter Gebäude genutzt werden. Bei Erreichen des Standards eines KfW-Effizienzhauses Denkmal wird hier ein Tilgungszuschuss von 2,5% des Zusagebetrags gewährt.

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

Mit ca. 58 Mio. EUR (Vorjahr ca. 48 Mio. EUR) erreicht der Energiekredit Kommunal Bayern das höchste Abschlussvolumen seit seiner Einführung im Jahr 2011. Mit den Zusagen im Jahr 2013 wurden Investitionen von insgesamt nahezu 164 Mio. EUR in die energetische Sanierung kommunaler und sozialer Gebäude angestoßen.

Antragsvolumen 2013 Energiekredit Kommunal Bayern nach Maßnahmengruppen

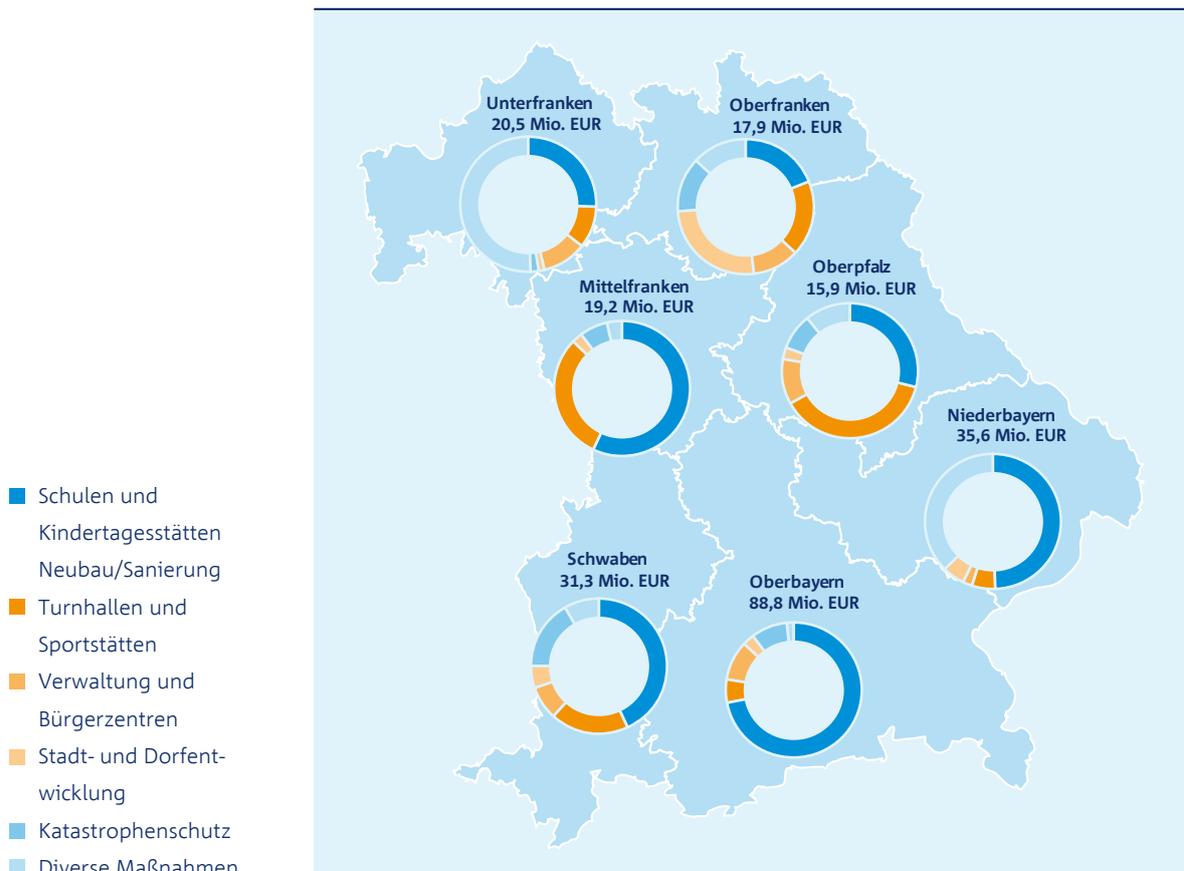


Insgesamt wurden im Zeitraum April 2011 bis Dezember 2013 rund 280 Energiekredite mit einem Fördervolumen von rund 155 Mio. EUR zugesagt. Das Gesamtinvestitionsvolumen der geförderten Maßnahmen belief sich auf rund 420 Mio. EUR. Im Vordergrund standen dabei mit einem Anteil am Volumen von rund 80% Schulen, Kindertagesstätten sowie Schulturnhallen.

Investkredit Kommunal Bayern in Bayern

Noch deutlicher als beim Energiekredit fällt der Zuwachs beim Investkredit Kommunal Bayern aus: Mit einem Zusagevolumen von rund 229 Mio. EUR (Vorjahr rund 159,2 Mio. EUR) konnte eine Steigerung von 44% erreicht werden. Die Ausweitung des Volumens geht mit einer Erhöhung der Stückzahlen von 161 im Jahr 2012 auf 200 im Berichtsjahr (+24%) einher. Seit der Auflage des Kredites im Jahr 2009 beläuft sich das zugesagte Volumen auf über 600 Mio. EUR (ca. 570 Zusagen).

Antragsvolumen 2013 Investkredit Kommunal Bayern nach Maßnahmengruppen



Die Zinssätze des KfW-Programms „IKK-Investitionskredit Kommunen“ werden von der BayernLabo derzeit um weitere 20 Basispunkte auf max. 0% nom. p. a. vergünstigt.

Trotz der weitgespannten Verwendungsmöglichkeiten für nahezu alle Investitionen der allgemeinen kommunalen und sozialen Infrastruktur standen auch im Investkredit Kommunal Bayern die Investitionen in den Bereich Bildung und Erziehung sowie Sportstätten im Vordergrund. Insbesondere im Bereich des Hochwasserschutzes könnte sich angesichts der Flutkatastrophe 2013 in den kommenden Jahren eine höhere Nachfrage ergeben.

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)

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 4,42 Mrd. EUR (Stand 31. Dezember 2013) ausgereicht. Das Neugeschäft im Jahr 2013 belief sich auf 580 Mio. EUR.

Ausblick auf das Staats- und Kommunalkreditgeschäft 2014

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 stellen 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 2014 zurückhaltend bei Neukreditaufnahmen sein; hier wird eher der Abbau von Schulden im Vordergrund stehen.

Die allgemeinen Kommunalwahlen im März 2014 haben bereits 2013 ihre Schatten vorausgeworfen und dürften auch bis zum Sommer 2014, bis die neuen Kommunalparlamente konstituiert und die Haushalte aufgestellt und genehmigt sind, zur Zurückhaltung bei Kreditaufnahmen führen.

Vor diesem Hintergrund ist mit einer vermehrten Kreditnachfrage, wenn überhaupt, erst in der zweiten Jahreshälfte 2014 zu rechnen. Wir kalkulieren daher auf das Gesamtjahr mit einem gegenüber dem Vorjahr verringerten Zusagevolumen.

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 2014 dennoch mit weiterer Nachfrage im Kommunalkreditbereich gerechnet.

Finanzierungen auf Kapitalmarktbasis sieht die BayernLabo für große Kreditnehmer als Ergänzung der Finanzierungspalette an. Für kleinere Gebietskörperschaften und, damit verbunden, eher kleinere Finanzierungsvolumina stellen andere Kapitalmarktprodukte jedoch in der Breite keine wirklich gangbare Alternative zum Kommunalkredit dar.

Als Kommunal- und Förderbank des Freistaats Bayern und Marktführer im Kommunalkredit in Bayern steht die BayernLabo den bayerischen Kommunen auch weiterhin als starker und verlässlicher Partner bei den anstehenden investiven Herausforderungen zur Verfügung.

**Die BayernLabo als starker
und verlässlicher Partner für
bayerische Kommunen.**



Förderung von kommunalen Einrichtungen: Im Zuge der Städtebauförderung konnten denkmalgeschützte Häuser in der Kühnertgasse in Nürnberg erhalten werden. Heute beherbergen die Häuser ein Handwerkermuseum.



08

Die Refinanzierung
der BayernLabo

Nachhaltig investieren – zukunftsfähig wirtschaften.

Nachhaltiges Investment steht bei vielen Anlegern hoch im Kurs. Die BayernLabo widmet sich dem Thema schon seit langem und bietet ihren Kunden nicht nur ein Portfolio an nachhaltigen Emittenten von Unternehmensanleihen. Vielmehr hat sich das Förderinstitut seit seiner Gründung ökologisch, sozial und ethisch engagiert weiterentwickelt. Dokumentiert wird das zukunftsfähige Wirtschaften und Handeln in dem Anfang 2014 erschienenen Nachhaltigkeitsbericht „BayernLabo – nachhaltiges Unternehmen. Seit 1884.“ Auf knapp 30 Seiten werden darin alle Leistungen für nachhaltigkeitsorientierte Anleger dargestellt, welche die BayernLabo als nachhaltiges Investmentziel empfiehlt. Hierzu im Gespräch: Daniel Sperl und Matthias Patzelt, die innerhalb des BayernLB Konzerns für das Thema „Nachhaltigkeit“ zuständig sind.

„Schüler helfen Leben e. V.“ – Die BayernLabo unterstützt das Sozialprojekt des Vereins „Schüler helfen Leben e. V.“ und bietet damit jungen Menschen die Möglichkeit, sich in der Bank für einen Tag zu engagieren. Ihr Arbeitslohn kommt Projekten in der Jugend- und Bildungsarbeit in Südosteuropa zu. Namen der Kinder: Stefan Maul und Aila Lachmayr.





„Nachhaltigkeit ist auch ein Schlüssel zur Lösung gesellschaftlicher Probleme.“

Matthias Patzelt

Im Frühjahr 2014 erschien der erste Nachhaltigkeitsbericht der BayernLabo. Was hat es damit auf sich?

Daniel Sperl: Seit ihrer Gründung 1884 ist die BayernLabo eine nachhaltige Unternehmung. Unser Selbstverständnis, unser Angebot und unser Handeln sind von hoher sozialer, ökologischer und ökonomischer Orientierung geprägt. Das mag zunächst gewagt klingen, ist aber nicht das oft übliche Greenwashing, das auch gern mit dem Nachhaltigkeitskalauer versinnbildlicht wird, Carl von Carlowitz habe die Nachhaltigkeit erfunden mit der Weisung, man solle immer nur so viel Holz schlagen, wie nachwächst ...

Matthias Patzelt: ... dann gäbe es nämlich das moderne Bayern in dieser Form nicht. Große Waldflächen würden weiter nur den Adel und die Kirche ernähren. Für einen zeitgemäßen, sozialen Staat braucht man aber stattdessen Getreideernten und Wohnungen, damit die Bevölkerung wachsen und sich in die Städte ausbreiten kann. Und für ein

solches modernes, soziales Bayern steht die BayernLabo. Denn Nachhaltigkeit ist auch ein Schlüssel zur Lösung gesellschaftlicher Probleme.

Was bedeutet für die BayernLabo „Nachhaltigkeit“?

Daniel Sperl: Nachhaltigkeit ist für uns ein gesellschaftlicher Modus, ein gemeinsames Projekt, um globale

Probleme zu lösen wie Ernährung, Bildung, Wohnraum und soziale Gerechtigkeit.

Matthias Patzelt: Unternehmen müssen eine Resonanz auf solche gesellschaftlichen Fragestellungen entwickeln und einen Beitrag zu deren Bewältigung leisten. Und genau das tut die BayernLabo seit ihrer Gründung. Der bayerische Staat hat sich Ende des 19. Jahrhunderts mit Veränderungen beschäftigen müssen und brauchte dringend Lösungen wie die Urbanisierung, Kultivierung von Ackerflächen und Schaffung von Wohnflächen. Dafür war und ist die BayernLabo ein geeignetes Instrument – bis hin zur Unterstützung von Hochwasseropfern im Sommer 2013.

Daniel Sperl: Wir versuchen die Brundtland-Definition der nachhaltigen Entwicklung – wonach eine Wirtschaftsweise anzustreben ist, welche die Bedürfnisbefriedigung späterer Generationen nicht gefährdet – mit neueren, aber auch älteren soziologischen Forschungen zu verknüpfen.

Matthias Patzelt: Das ist eine gute Grundlage, um gesellschaftlich wirksam zu werden. Denn auch das Thema Ausgleich sozialer Schiefen ist seit langem ein bedeutender Baustein im Geschäftsmodell der BayernLabo. Hierauf bezieht sich der Staatsauftrag, nämlich Wohnflächen für sozial Benachteiligte zur Verfügung zu stellen. Hier schließt sich nun der Kreis: Im Gegensatz zu vielen anderen Unternehmen, die mehr oder weniger erfolgreich versuchen, sich einen grünen Anstrich zu geben, lebt die BayernLabo das Thema Nachhaltigkeit, indem sie ihren einzigen Unternehmenszweck, die Förderung und Realisierung von Raum zum Wohnen, Arbeiten und Leben, aktiv und verantwortlich erfüllt.



Daniel Sperl (Stellvertretender Abteilungsleiter Konzernentwicklung und Nachhaltigkeitsmanagement)

Sie betreiben also Nachhaltigkeit auf einer fundierten Basis?

Daniel Sperl: Richtig. Nur so können wir verantwortungsvoll arbeiten.

Konkret zu dem vorgelegten Bericht: Welche Bereiche deckt er denn ab? Ökologische, ökonomische, soziale?

Matthias Patzelt: Die drei Säulen der Nachhaltigkeit – da sind wir wieder bei den Nachhaltigkeitsmythen. Diese gängigen Theorien sind doch nur Hilfskonstruktionen, die eigentlich in die Irre führen. Beispielsweise drängen sich doch die Fragen auf: Was ist ökologisch? Was ist schützenswert? Was ist sozial? Und was ist sozial gerecht? Wir wollen einen anderen Weg gehen und klarmachen, was der konkrete Beitrag zu einer nachhaltigen Gesellschaftsentwicklung ist. Hier ist die BayernLabo sehr gut aufgestellt, die abstrakten Vorgaben des bayerischen Staates konkret darzustellen. Das haben wir im letzten Förderbericht der BayernLabo sehr schön gesehen, in dem sowohl die

„Unser Selbstverständnis, unser Angebot und unser Handeln sind von hoher sozialer, ökologischer und ökonomischer Orientierung geprägt.“

Daniel Sperl

abstrakten Programme als auch die konkreten Auswirkungen gezeigt werden: hier ein Bauprojekt, da eine Familie, die in dem finanzierten Projekt wohnt, da eine bestimmte Fördervorgabe für soziale Einrichtungen.

Also global denken und lokal handeln?

Daniel Sperl: Nachhaltigkeit hat das Problem, dass man sich mit globalen Problemen beschäftigt, letztlich aber das Verständnis, das der Einzelne dem entgegenbringt, immer ein konkretes ist. Wir müssen also global im großen Stil handeln, aber wir sollten auch lokale Beispiele zeigen.

Matthias Patzelt: Das wird nämlich gerne ausgenutzt, es werden Ausnahmen gezeigt, keine Beispiele. Natürlich machen rein PR-technisch

Investitionen in die Dritte Welt mehr her. Aber was hat das mit dem normalen Bankgeschäft zu tun? Unser Beispiel sind konkrete Projekte, in denen hier vor Ort nachhaltig geholfen wird. Sie dienen nicht dazu, im Sinne eines Halo-Effekts die Wahrnehmung zu lenken und den Rest zu übertünchen.

Was sind denn die konkreten Inhalte des Nachhaltigkeitsberichts?

Matthias Patzelt: Da die BayernLabo ein durch und durch nachhaltiges Unternehmen ist, haben wir herausgearbeitet, wie der Anspruch über die Förderprodukte realisiert wird. Darüber hinaus wird dargestellt, wie die BayernLabo in ihren weiteren Aktivitäten ihrer Verantwortung nachkommt, einen Beitrag zum Wohlergehen künftiger Generationen zu leisten.

Und für wen ist dieser Bericht interessant?

Matthias Patzelt: Vor allem für nachhaltigkeitsorientierte Investoren, die ihr Kapital nach Nachhaltigkeitskriterien anlegen. Hier eignet sich die BayernLabo hervorragend, was auch von nachhaltigkeitsorientierten Ratingagenturen regelmäßig bestätigt wird.



Matthias Patzelt
(Abteilungsleiter Corporate Center)

Daniel Sperl: Es werden Fragen beantwortet, die professionelle, prinzipienorientierte Investoren stellen. Und an diese richtet sich auch der Bericht. Er ist keine Hochglanzbroschüre, die eine emotionale Botschaft mit schönen, wahrnehmungsverzerrenden Bildern transportieren will. Das ist ein substanzieller Bericht, der die Fragen, die momentan innerhalb der Nachhaltigkeits-Community im Raume stehen, akzeptiert und aus Sicht eines interessierten Investors aufbereitet. An diese Gruppe wendet sich diese Broschüre. Sie will helfen, informierte Anlageentscheidungen zu treffen.

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 Zinsverbilligungsprogramm und im Bayerischen Modernisierungsprogramm 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 am Kapitalmarkt von der staatlichen Gewährträgerhaftung des Freistaates Bayern.

Mit KfW und Rentenbank hat die BayernLabo 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, unbefristet 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 2010 bis 2013 stellte sich wie folgt dar:

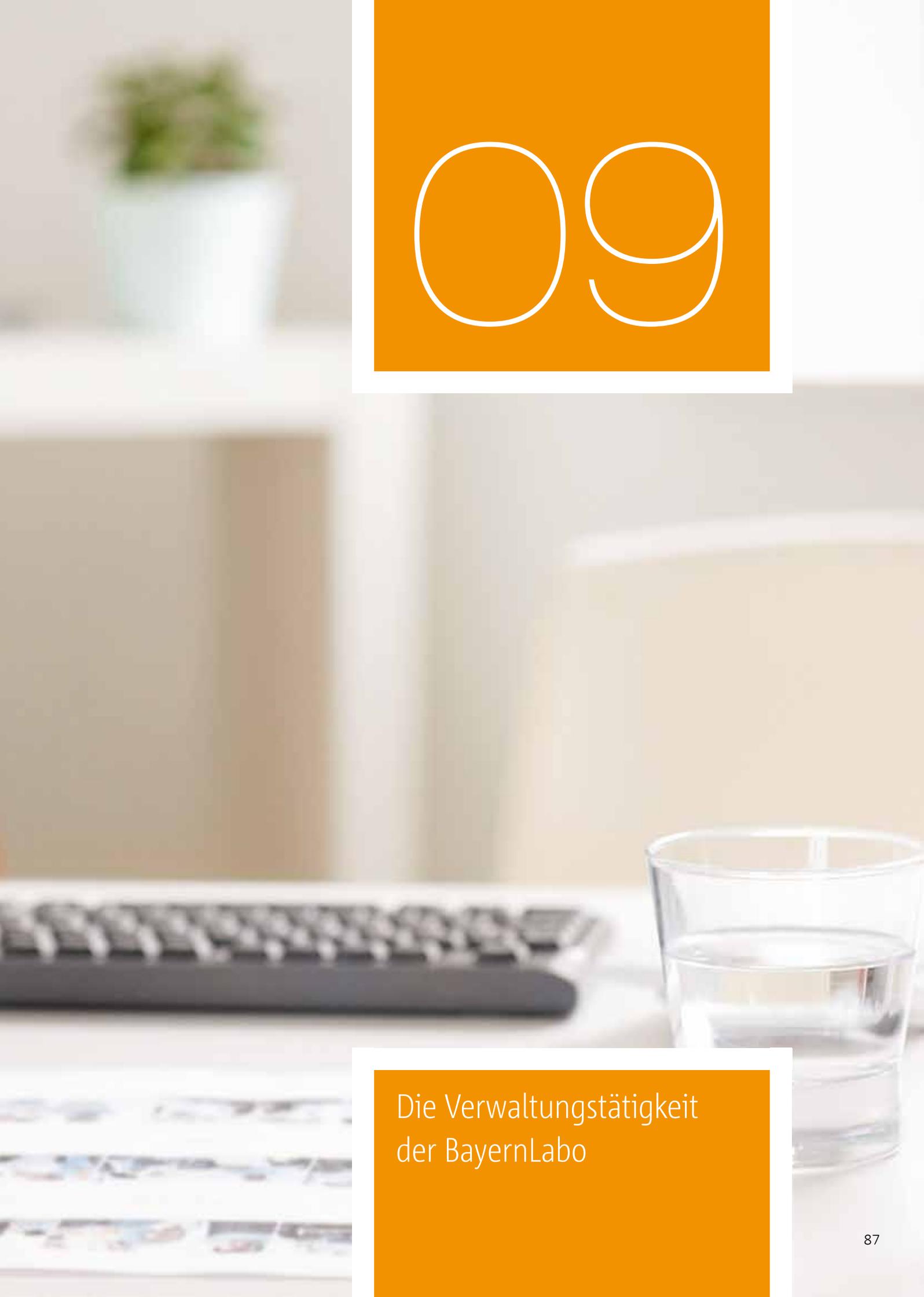


- Schuldenscheindarlehen und Namensschuldverschreibungen
- Inhaberschuldverschreibungen
- Strukturierte Emissionen
- KfW-Globaldarlehen
- Rentenbank-Globaldarlehen



Bewährt in der Vergangenheit wie auch heute.



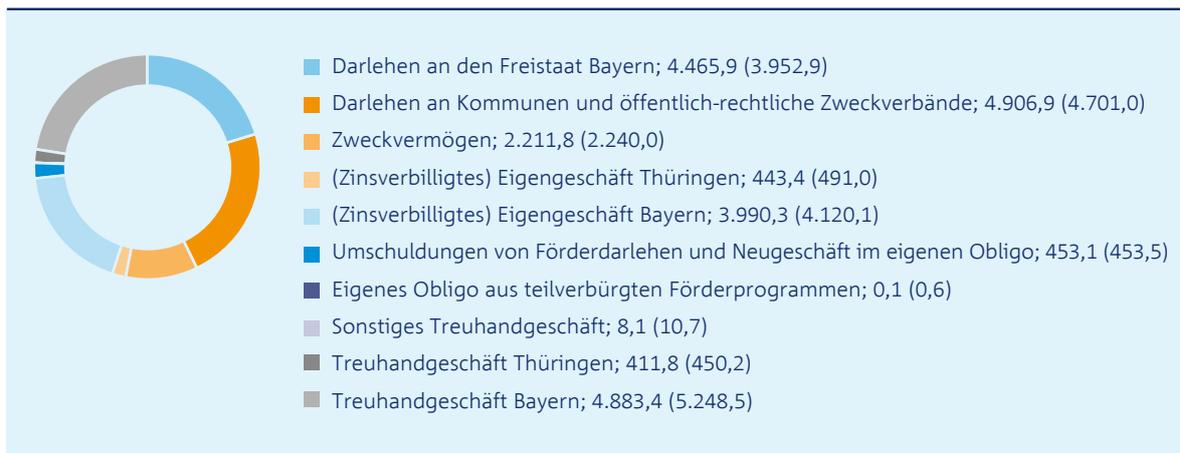


09

Die Verwaltungstätigkeit
der BayernLabo

Die Verwaltungstätigkeit der BayernLabo

Zum 31. Dezember 2013 verwaltete die BayernLabo ein Darlehensvolumen von ca. 21,8 (21,7) Mrd. EUR, das sich wie folgt aufteilt (Darlehensreste in Mio. EUR in den einzelnen Bereichen; Vorjahreszahlen in Klammern):

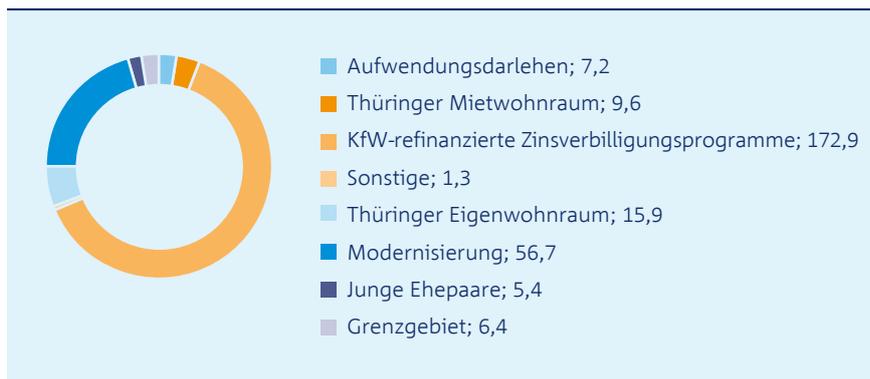


Zinsanpassungen

Die Sicherung ihres Darlehensbestandes bei auslaufenden Konditionsbindungen hat für die BayernLabo im Zuge von Neuverkonditionierungen einen großen Stellenwert. Im Jahr 2013 waren hiervon wieder insbesondere KfW-refinanzierte Zinsverbilligungsprogramme betroffen.

Eine attraktive Konditionengestaltung führte im Berichtsjahr dazu, dass bei Zinsbindungsende Darlehen mit einem Darlehensrest von 282,7 (Vorjahr 245,7) Mio. EUR gehalten werden konnten. Dies entspricht im bayerischen Geschäft einer Quote von ca. 51,2% (Vorjahr 57,3%) der zur Zinsanpassung anstehenden Darlehen. Im thüringischen Geschäft waren dies ca. 63,4% (Vorjahr 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.

Eigentumswechsel geförderter Objekte bzw. Übertragung der Fördermittel auf neue Objekte

In 1.387 (Vorjahr 1.467) 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 vereinbart 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 45 (Vorjahr 52) Fällen wurde beim Verkauf geförderter Objekte der Übertragung gewährter Wohnungsbauförderungsmitel auf neue Objekte der bisherigen Darlehensnehmer zugestimmt.

Aufwendungsdarlehen

Im Jahre 2013 begann bei 3.109 (Vorjahr 3.043) 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 2 (Vorjahr 5) Fällen auf

0% gesenkt. Daneben wurde bei Aufwendungsdarlehen, die in den Jahren 1988 bis 2012 in die Rückzahlungsphase kamen, in 33 (Vorjahr 36) 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 sieht das Förderprogramm eine Zinserhöhung auf dann 7% p. a. vor. Die Zinssenkung setzt die Eigennutzung des geförderten Objekts voraus.

Im Jahr 2014 kommen rund 5.000 Darlehen in die Verzinsungsphase. Der Freistaat Bayern hat aufgrund der Verhältnisse am Kapitalmarkt entschieden, den Zinssatz bei Eigentumsmaßnahmen für 10 Jahre von 7% p. a. auf 2% p. a. zu senken. Im November 2013 wurden rund 4.200 Geschäftspartner angeschrieben, bei deren Darlehen zum Termin 01. März 2014 laut Vertrag eine Zinserhöhung auf 7% p. a. vorgesehen war.



Förderung von Mietwohnraum:
Neubau der Mietwohnanlage in der
Johann-Fichte-Straße, München,
zu einer selbstverwalteten,
vernetzten Hausgemeinschaft.

Darlehen für Wohnraum für Studierende

Bei den bestimmungsgemäß belegten Studentenwohnheimen wurden für die hierfür ausgereichten leistungsfreien Darlehen Kapitalnachlässe gewährt. Insgesamt beliefen sich bei 318 (Vorjahr 310) Darlehen die Nachlässe auf 11,0 (Vorjahr 10,5) Mio. EUR, nachdem eine Überprüfung die ordnungsgemäße Belegung der Heime ergeben hatte.

Weitere Verwaltungstätigkeit

Im Berichtsjahr wurde die Zustimmung zur Umschuldung vorrangiger Darlehen in 3.681 (Vorjahr 4.355) 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 3.169 (Vorjahr 4.105) Pfandfreigaben veranlasst und sonstige Grundbucherklärungen abgegeben.

Infolge planmäßiger und außerplanmäßiger Rückzahlungen wurden 14.195 (Vorjahr 13.477) Löschungsbewilligungen und 3.171 (Vorjahr 2.913) Erklärungen über die Abtretung von Grundpfandrechten erteilt.

Aufgrund von Ertragsverbesserungen wurden bei 87 (Vorjahr 318) Objekten die Jahresleistungen für öffentliche Baudarlehen entsprechend angehoben. Dadurch ergaben sich Mehrleistungen an Zinsen und Tilgung von jährlich 0,1 (Vorjahr 0,3) Mio. EUR. Überprüft wurden insgesamt 1.498 (Vorjahr 1.396) Fälle.

In 101 (Vorjahr 116) Fällen wurde die Auszahlung von Aufwendungs- und Modernisierungszuschüssen sowie Aufwendungsdarlehen aufgrund von Verstößen gegen die Förderungsvorschriften oder auf Wunsch der Zuschuss-/Darlehensnehmer eingestellt.

In 2.238 (Vorjahr 2.712) Fällen wurden Stundungen für Darlehensleistungen und gekündigte Beträge genehmigt.

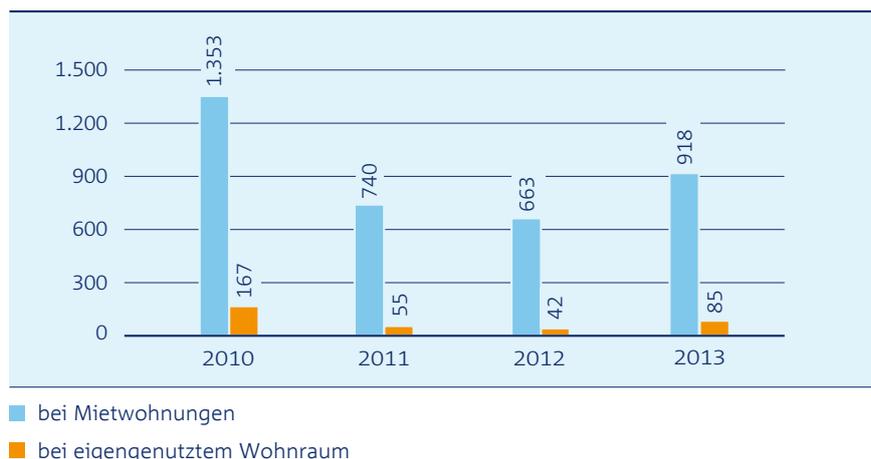
244 (Vorjahr 296) Darlehen wurden aufgrund von Verstößen gegen den Darlehensvertrag bzw. das Schuldbekenntnis sowie bei massiven Leistungsrückständen und bei Zwangsversteigerungen der geförderten Objekte gekündigt.

Wegfall der Wohnungsbindungen

Von den außerordentlichen Vollrückzahlungen öffentlicher Baudarlehen sind im Berichtsjahr insgesamt 3.300 (Vorjahr 1.937) Wohnungen betroffen. Dabei handelt es sich um 2.488 (Vorjahr 1.594) Mietwohnungen und 812 (Vorjahr 343) von Eigentümern genutzte Wohnungen.

Während bei den eigengenutzten Wohnungen die Bindungen sofort wegfielen, werden die Mietwohnungen erst zum 31. Dezember 2023 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



Außerdem wurden wegen außerordentlicher Rückzahlung öffentlicher Baudarlehen 229 (Vorjahr 551) Wohnplätze und aufgrund planmäßigen Auslaufs 287 (Vorjahr 420) Wohnplätze von den Bindungen frei.

Gesetzliche Zinserhöhung Thüringen

Das Thüringer Bauministerium hat bei unverzinslichen Treuhanddarlehen eine Zinserhöhung von 0% auf 1% p. a. ab dem 01. Dezember 2013 gem. Darlehensvertrag angeordnet.

Diese Aktion betraf 2.909 Konten mit einem Gesamtvolumen von 273,6 Mio. EUR (davon in der Mietwohnraumförderung 316 Konten mit einem durchschnittlichen Darlehenrestbetrag von 686.380 EUR bei einem Gesamtvolumen von 216,9 Mio. EUR und in der Eigenwohnraumförderung 2.593 Konten mit einem durchschnittlichen Darlehensrestbetrag von 21.870 EUR bei einem Gesamtvolumen von 56,7 Mio. EUR).

Für den Einzelfall waren differenzierte Ausnahmemöglichkeiten vorgesehen. Die Abarbeitung der entsprechenden Kundenanträge wird sich angesichts der Vielzahl der Fälle und der erforderlichen individuellen Berechnung noch länger hinziehen.





10

Geschäftspartner
in wirtschaftlichen
Schwierigkeiten

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 in der Mietwohnraumförderung waren jeweils investorenspezifische Gründe maßgebend.

Intensivbetreuung

Die Ausfälle im Zusammenhang mit Zwangsversteigerungen und Notverkäufen konnten um knapp 40% reduziert werden.

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.

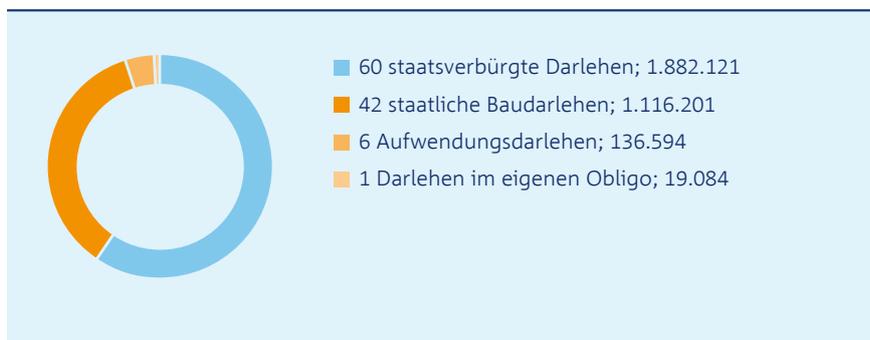
Sicherheitenverwertung und Ausfallstatistik

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 2012		911 Fälle
Zugang 2013		<u>146 Fälle</u>
		1.057 Fälle
Einsteigerungen 2013		
– durch Dritte	112 Fälle	
– durch die BayernLabo	– Fälle	
Aufhebung des Verfahrens	<u>135 Fälle</u>	247 Fälle
Am 31.12.2013 noch in Bearbeitung		810 Fälle

Im Zusammenhang mit Zwangsversteigerungen und den Notverkäufen sind im Jahr 2013 Ausfälle in Höhe von insgesamt 3.154.000 (Vorjahr 5.446.705) EUR für 109 (Vorjahr 173) Darlehen entstanden, die sich wie folgt aufgliedern:



Die 109 (Vorjahr 173) Darlehen beziehen sich auf 84 (Vorjahr 129) Objekte, davon 69 (Vorjahr 107) Eigenheime, 14 (Vorjahr 18) Eigentumswohnungen und 1 Objekt mit 140 Mietwohnungen (Vorjahr 4 Objekte mit 214 Mietwohnungen).

Noch größere Ausfälle konnten durch erfolgreiche Sanierungsbemühungen, Interessentenwerbung für die Einsteigerung der geförderten Objekte und Notverkäufe (47 Fälle, Vorjahr 70 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.

Der Rückgang des Ausfallvolumens hat im Wesentlichen zwei Ursachen: Zum einen ist es in den 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 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.

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).

Insolvenzordnung

Kernstück der Verbraucherinsolvenz ist die Restschuldbefreiung des Schuldners nach einer Wohlverhaltensphase von sechs 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 Verbraucherinsolvenz-antrag 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 Anzahl der neu beantragten gerichtlichen Insolvenzverfahren in Bayern entwickelten sich in den letzten fünf Jahren wie folgt:



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

» Bayern Labo



11

Allgemeines zur BayernLabo

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 gem. Art. 17 Abs. 1 BayLaBG dem Staatsministerium der Finanzen.

Gemäß Artikel 20 des Gesetzes über die Bayerische Landesbank (BayLaBG) hat die BayernLabo den staatlichen Auftrag, im Rahmen der Wohnungspolitik und im Einklang mit den Beihilfavorschriften 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 BayLaBG führt die BayernLabo als Kommunalbank des Freistaats Bayern Finanzierungen für bayerische Gebietskörperschaften und öffentlich-rechtliche Zweckverbände durch.

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

Gemäß Artikel 22 Abs. 2 BayLaBG 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.



Oberammergau, Am Rainenbichl
Experimenteller Wohnungsbau
 Architekten: Breining + Buchmaier Architekten, München

Aufsichtsorgan der BayernLB *)

Das Aufsichtsorgan der BayernLB, das neben bestimmten Zuständigkeiten im Rahmen des Aufgabensbereichs der BayernLabo insbesondere den Jahresabschluss festzustellen hat, setzte sich im Jahr 2013 aus folgenden Mitgliedern zusammen:

Verwaltungsrat (bis 30. Juni 2013)

Dr. Markus Söder

Vorsitzender
Bayerisches Staatsministerium der Finanzen
München

Jakob Kreidl

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
Selbständiger Berater
München

Dr. Dr. Axel Diekmann

Gesellschafter der Verlagsgruppe Passau GmbH
Passau

Professor Dr. Christian Rödl

Geschäftsführender Gesellschafter
Rödl & Partner GbR
Nürnberg

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 2013 bis 31. Dezember 2013

Aufsichtsrat (ab 1. Juli 2013)**Michael Schneider**

Vorsitzender ab 4. Juli 2013
Vorsitzender des Vorstandes LfA a.D.
Germering

Walter Strohmaier

Stellvertretender Vorsitzender ab 4. Juli 2013
Vorsitzender des Vorstandes der
Sparkasse Niederbayern-Mitte
Straubing

Dr. Dr. Axel Diekmann

Bis 31. Oktober 2013
Gesellschafter der Verlagsgruppe Passau GmbH
Passau

Ralf Haase

Vorsitzender des Gesamtpersonalrats
BayernLB
München

Dr. Ulrich Klein

Ministerialdirigent
Bayerisches Staatsministerium der Finanzen,
für Landesentwicklung und Heimat
München

Jakob Kreidl

Landrat
Miesbach

Wolfgang Lazik

Ministerialdirektor
Bayerisches Staatsministerium der Finanzen,
für Landesentwicklung und Heimat
München

Dr. Klaus von Lindeiner-Wildau

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

Professor Dr. Christian Rödl

Geschäftsführender Gesellschafter
Rödl & Partner GbR
Nürnberg

Professor Dr. Bernd Rudolph

Emeritierter Universitätsprofessor an der
Ludwig-Maximilians-Universität München
Fakultät für Betriebswirtschaft
München

Dr. Hans Schleicher

Ministerialdirektor
Bayerisches Staatsministerium für
Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie
München

Vorstand der BayernLB

Dem Vorstand der BayernLB gehörten im Jahr 2013 an:

Gerd Häusler

Vorsitzender

Dr. Edgard Zoller

Stellvertretender Vorsitzender

Michael Bücker

Marcus Kramer

Nils Niermann

bis 16. Oktober 2013

Stephan Winkelmeier

Geschäftsleitung der BayernLabo

Gerhard Flaig

Bankdirektor mit Generalvollmacht,
Sprecher der Geschäftsleitung

Heinrich Rinderle

Bankdirektor, Mitglied der Geschäftsleitung

Dr. Benedikt Haas

Bankdirektor, Mitglied der Geschäftsleitung
bis 31. Mai 2013

Dr. Jürgen Hartwig

Bankdirektor, Mitglied der Geschäftsleitung
ab 1. Juli 2013

Manfred Pongratz

Direktor, stellvertretendes Mitglied der Geschäftsleitung

Beirat der BayernLabo

Gemäß Art. 21 BayLaBG wurde ein Beirat für die BayernLabo gebildet, dem die Beratung zu wohnungs-politischen Fragen im Rahmen des gesetzlichen Aufgabenbereichs der BayernLabo obliegt.

Dem Beirat gehörten im Jahr 2013 an:

Gerhard Eck

Staatssekretär (Vorsitz)

Karlheinz Beer

Mitglied des Vorstands der
Bayerischen Architektenkammer

Josef Kellerer

Oberbürgermeister der Stadt Fürstenfeldbruck

Xaver Kroner

Verbandsdirektor des Verbands
bayerischer Wohnungsunternehmen

Prof. Dr. Matthias Ottmann

Vizepräsident des BFW Landesverbands Bayern e.V.

Johanna Rumschöttel

Landrätin des Landkreises München

Dr. Birgit Seelbinder

Oberbürgermeisterin der Stadt Marktredwitz



12

3

Anhang

Inhalt

Rechtliche Grundlagen	110
Förderergebnis 2013 im Überblick	112
Staatliche Wohnraumförderung	112
Wohnraumförderung im Eigengeschäft	112
Bayerisches Wohnungsbauprogramm	113
Eigenwohnraum – Neuschaffung und Umbau	113
Darlehensvolumen und -durchschnitt nach Bewilligungsbereichen	113
Eigentumsformen nach Bewilligungsbereichen	113
Belastung je m ² Wohnfläche und Monat bei Eigentumsmaßnahmen	114
Darlehensdurchschnitte nach Eigentumsformen	114
Gesamtkosten und Wohnungsgrößen	114
Finanzierung	115
Eigenwohnraum – Zweiterwerb	115
Förderung des Erwerbs vorhandener Wohnungen nach Bewilligungsbereichen	115
Mietwohnungen – Einkommensorientierte Förderung	116
Aufteilung der objekt- und belegungsabhängigen Förderung nach Bewilligungsbereichen	116
Förderung des Neubaus von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen	116
Miete je m ² Wohnfläche und Monat	117
Belegungsbindungen	117
Finanzierung	117
Bauherren	118
Mietwohnungen – Pilotprojekte im Wege der Fehlbedarfsfinanzierung	119
Förderung im Einzelnen (Neu- und Umbau)	119

Bayerisches Modernisierungsprogramm	120
Gesamtförderung nach Bewilligungsbereichen	120
Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung	121
Förderung des Neu- und Umbaus von Wohnplätzen nach Bewilligungsbereichen	121
Gesamtkosten und Wohnplatzgrößen nach Bewilligungsbereichen	122
Förderung von Wohnraum für Studierende	123
Gesamtförderung mit Darlehen	123
Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm	124
Bewilligungsbetrag und Gesamtkosten nach Regierungsbezirken	124
Neubau und Erwerb nach Gebietskategorie	124
Einkommensgrenze bei der Förderung von selbst genutzten Wohnungen	125
mit Beispielen für ein entsprechendes Jahresbruttoeinkommen (Arbeitnehmerhaushalt)	125
Kommunale Förderprogramme der BayernLabo in Zusammenarbeit mit der KfW	126
Investkredit Kommunal Bayern (Förderung von Investitionen in die allgemeine kommunale und soziale Infrastruktur)	126
Energiekredit Kommunal Bayern (Förderung von Investitionen in die energetische Sanierung der kommunalen und sozialen Infrastruktur)	126
Inklusionskredit Kommunal Bayern (Förderung von Maßnahmen zum Abbau von Barrieren in öffentlichen Gebäuden und im öffentlichen Raum)	127
Gesamtübersicht	128
Darlehenszusagen der BayernLabo	128
Mit Darlehen und Zuschüssen geförderte Wohnungen und Wohnplätze	129

Rechtliche Grundlagen

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 06.08.2013 (GVBl S. 568),

Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012) vom 11.01.2012 (AllMBl S. 20), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 22.11.2013 (AllMBl S. 557),

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 17.12.2013 (AllMBl S. 3, StAnz Nr. 51/52/2013),

Verordnung zur Ausführung der Sozialgesetze (AVSG) vom 02.12.2008 (GVBl S. 912), zuletzt geändert am 05.08.2013 (GVBl S. 507),

Richtlinien für das Bayerische Modernisierungsprogramm (BayModR), Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 30.03.2009 (AllMBl S. 136), zuletzt geändert am 08.11.2013 (AllMBl S. 445),

Richtlinien für die Förderung von Wohnraum für Studierende, Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 07.12.2011 (AllMBl S. 654), geändert am 17.05.2013 (AllMBl S. 264),

Richtlinien für das Darlehensprogramm zur Förderung von Ersatzneubauten von zugelassenen stationären Pflegeeinrichtungen nach dem SGB XI in Bayern, Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 02.10.2007 (AllMBl S. 527), geändert mit Bekanntmachung vom 18.12.2013 (AllMBl S. 3, StAnz Nr. 51/52/2013),

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),

Richtlinien für das Darlehenssonderprogramm der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt zur Beseitigung von Schäden an überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden durch das Hochwasser in Bayern im Mai/Juni 2013, Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 16.08.2013 (AllMBl S. 367).

Förderergebnis 2013 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	–	–	–	–		262	180	82
Tilgungsdarlehen	1.583	1.418	3.001	2.688	313	66	172	-106
Insgesamt *)			3.001	2.688	313	328**)	352**)	-24

*) Daneben wurde die bauliche Anpassung von 1.603 (1.283) Wohnungen für Kranke und Schwerbehinderte gefördert.

Im restlichen Treuhandgeschäft wurden noch 1.011 (417) Wohnplätze gefördert.

***) Darüber hinaus wurden im Berichtsjahr 243 (130) Heimplätze nur mit Zuschüssen gefördert.

Wohnraumförderung im Eigengeschäft

	2013	2012	Veränderung
Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm			
Neubau	1.170	1.192	-22
Erwerb	850	917	-67
Zwischensumme	2.020	2.109	-89
Bayerisches Modernisierungsprogramm			
Modernisierung *)	1.226	1.240	-14
Zwischensumme	1.226	1.240	-14
Wohnungen insgesamt	3.246	3.349	-103

*) zuzüglich Modernisierung von 627 (258) 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	68	8,2	3.790.000	9,9	55.735	169.500
Nürnberg	35	4,2	2.187.000	5,7	62.486	108.000
Augsburg	6	0,7	296.800	0,8	49.467	19.000
Oberbayern	118	14,3	5.870.900	15,3	49.753	415.000
Niederbayern	58	7,0	2.801.000	7,3	48.293	205.500
Oberpfalz	67	8,1	2.317.900	6,1	34.596	190.500
Oberfranken	105	12,7	5.297.300	13,8	50.450	259.000
Mittelfranken	165	19,9	8.671.100	22,7	52.552	471.000
Unterfranken	96	11,6	3.517.600	9,2	36.642	279.000
Schwaben	110	13,3	3.521.900	9,2	32.017	339.000
zusammen	828	100,0	38.271.500	100,0	46.222	2.455.500
Nach- u. Restbewilligungen			15.000			1.500
			38.286.500			2.457.000

Eigentumsformen nach Bewilligungsbereichen

	Wohnungen in Familienheimen		Eigentumswohnungen		sämtliche Wohnungen
	Zahl	%	Zahl	%	Zahl
München	1	1,5	67	98,5	68
Nürnberg	34	97,1	1	2,9	35
Augsburg	4	66,7	2	33,3	6
Oberbayern	106	89,8	12	10,2	118
Niederbayern	58	100,0	–	–	58
Oberpfalz	66	98,5	1	1,5	67
Oberfranken	100	95,2	5	4,8	105
Mittelfranken	155	93,9	10	6,1	165
Unterfranken	90	93,8	6	6,2	96
Schwaben	102	92,7	8	7,3	110
zusammen	716	86,5	112	13,5	828

Belastung je m² Wohnfläche und Monat bei Eigentumsmaßnahmen

	Belastung – prozentuale Verteilung		
	2013	2012	2011
unter 4,50	1,1	0,8	1,1
4,50 – 5,49	2,2	2,6	1,5
5,50 – 6,49	9,9	10,8	4,9
6,50 – 7,49	18,7	21,2	14,5
7,50 – 8,49	23,8	24,2	22,9
8,50 – 9,49	17,3	17,0	19,1
9,50 – 10,49	12,8	12,1	14,9
10,50 – 11,49	8,3	5,5	8,0
11,50 – 12,49	3,6	3,5	5,6
12,50 – 13,49	1,7	1,5	4,0
13,50 – 14,49	0,5	0,6	2,5
14,50 und mehr	0,1	0,2	1,0
	100,0	100,0	100,0

Darlehensdurchschnitte nach Eigentumsformen

in EUR	2013	2012
Mit Tilgungsdarlehen geförderte		
• Eigentümerwohnungen in Familienheimen	45.757	39.731
• eigengenutzte Eigentumswohnungen	49.191	45.204

Gesamtkosten und Wohnungsgrößen

	Gesamtkosten je Wohnung EUR	Gesamtkosten je m ² Wohnfläche EUR	Wohnungsgröße m ²
Wohnungen in Familienheimen	345.638 (330.524)	2.530 (2.435)	137 (136)
• davon Einfamilienhäuser	348.310 (328.297)	2.552 (2.416)	136 (135)
• davon Zweifamilienhäuser	284.545 (284.018)	2.038 (2.149)	140 (132)
Eigentumswohnungen	296.434 (293.121)	3.013 (2.941)	98 (100)

Finanzierung

in %	Familienheime	Eigentumswohnungen	zusammen
Fremdmittel (Kapitalmarkt- und sonstige Fremdmittel)	50,7	51,3	50,8
Bundes- und Landesmittel	14,0	17,4	14,4
Sonstige Mittel aus öffentlichen Haushalten	10,1	10,1	10,1
Echte Eigenleistungen	25,1	21,2	24,6
Ersatzeigenleistungen	0,1	0,0	0,1
	100,0	100,0	100,0

Eigenwohnraum – Zweiterwerb

Förderung des Erwerbs vorhandener Wohnungen nach Bewilligungsbereichen

	Wohnungen in Familienheimen	Eigentumswohnungen	Wohnungen insgesamt		Tilgungsdarlehen		Darlehensdurchschnitt je Wohnung	Zuschüsse für Haushalte mit Kindern
	WE	WE	WE	%	EUR	%	EUR	EUR
München	1	3	4	0,5	246.000	0,8	61.500	15.500
Nürnberg	26	16	42	5,6	2.452.000	7,9	58.381	155.000
Augsburg	6	6	12	1,6	751.700	2,4	62.642	44.500
Oberbayern	59	28	87	11,5	4.118.800	13,3	47.343	321.500
Niederbayern	49	6	55	7,3	2.394.400	7,7	43.535	204.500
Oberpfalz	37	6	43	5,7	1.271.200	4,1	29.563	175.000
Oberfranken	93	8	101	13,4	3.683.700	11,9	36.472	332.500
Mittelfranken	152	30	182	24,1	8.355.500	26,9	45.909	623.500
Unterfranken	81	15	96	12,7	3.555.500	11,5	37.036	314.500
Schwaben	113	20	133	17,6	4.171.500	13,5	31.365	510.500
zusammen	617	138	755	100,0	31.000.300	100,0	41.060	2.697.000
Rest- u. Nachbewilligungen					3.800			
					31.004.100			

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	24,5	32,3
in Nürnberg	8,4	4,6
in Augsburg	7,1	4,0
in Oberbayern	12,1	8,9
in Niederbayern	1,0	0,7
in der Oberpfalz	4,8	2,2
in Oberfranken	2,2	0,6
in Mittelfranken	–	–
in Unterfranken	3,9	2,7
in Schwaben	6,0	2,8
zusammen	70,0	58,8

Förderung des Neubaus von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen

	Geförderte Wohnungen	Darlehen	Darlehens- durchschnitt je Wohnung	Gesamtkosten		durch- schnittliche Wohnungs- größe m ²	durch- schnittliche Miete je m ² *)
				je Wohnung	je m ² Wohnfläche		
	WE	EUR	EUR	EUR	EUR	m ²	EUR
München	539	53.743.800	99.710	232.635	3.223	72	5,76
Nürnberg	137	13.016.500	95.011	180.965	2.618	69	5,9
Augsburg	119	11.083.700	93.140	213.849	2.987	72	6,17
Oberbayern	189	20.387.100	107.868	216.571	3.187	68	5,83
Niederbayern	16	1.529.300	95.581	152.300	2.352	65	4,46
Oberpfalz	80	6.522.000	81.525	171.650	2.932	59	5,96
Oberfranken	34	2.336.100	68.709	141.398	2.293	62	4,42
Mittelfranken	–	–	–	–	–	–	–
Unterfranken	73	6.596.300	90.360	230.140	3.526	65	5,26
Schwaben	109	8.454.800	77.567	153.421	2.602	59	5,32
zusammen	1.296	123.669.600	95.424	209.153	3.054	68	5,73
Nach- u. Restbewilligungen **)		5.163.400					
		128.833.000					

*) nach Verbilligung durch die Zusatzförderung

***) einschl. 595.800 EUR für Umbaumaßnahmen früherer Jahre

Daneben wurde in Nürnberg ein Zuschuss zum Modellvorhaben „IQ – Innerstädtische Wohnquartiere“ in Höhe von 0,09 Mio. EUR gewährt.

Miete je m² Wohnfläche und Monat

in EUR	in %		Miete
	2013		2012
unter 3,50		–	–
3,50 – 3,99		0,6	–
4,00 – 4,49		2,3	–
4,50 – 4,99		2,5	12,7
5,00 – 5,49		14,5	33,2
5,50 – 5,99		61,7	47,5
6,00 – 6,49		17,5	3,9
6,50 und mehr		0,9	2,7
		100,0	100,0

Belegungsbindungen

unter anderem für	2013		2012	
	WE	%	WE	%
junge Ehepaare	120	9,3	72	6,0
kinderreiche Familien	72	5,5	46	3,8
ältere Personen	84	6,5	99	8,3
Schwerbehinderte	123	9,5	62	5,2
schwängere Frauen	8	0,6	6	0,5
alleinerziehende Personen	17	1,3	–	–
sonstige unzureichend untergebrachte Personen	872	67,3	912	76,2

Finanzierung

in %	2013	2012
Fremdmittel (Kapitalmarkt- und sonstige Fremdmittel)	14,3	16,7
Bundes- und Landesmittel	45,6	46,8
Sonstige Mittel aus öffentlichen Haushalten	19	13,1
Echte Eigenleistungen	20,5	22,8
Ersatzeigenleistungen	0,6	0,6
	100,0	100,0

Bauherren

	Mietwohnungen		Darlehen	
	Zahl	%	EUR	%
Private Bauherren	129	10,0	11.882.600	9,6
Wohnungsunternehmen	1.086	83,8	103.611.000	83,8
Sonstige Bauherren	73	5,6	7.760.000	6,3
Öffentliche Bauherren	8	0,6	416.000	0,3
zusammen	1.296	100,0	123.669.600	100,0

Mietwohnungen – Pilotprojekte im Wege der Fehlbedarfsfinanzierung

Förderung im Einzelnen (Neu- und Umbau)

Bauvorhaben	Geförderte Wohnungen	Darlehen	Darlehens- durchschnitt je Wohnung	Gesamtkosten				
				je Wohnung	je m ² Wohnung	durchschnittliche Wohnungsgröße	durchschnittliche Miete je m ²	
		EUR	EUR	EUR	EUR	m ²	EUR	
Ingolstadt	Neubau	14	1.265.200	90.371	90.371	3.321	27	5,50
Ebersberg	Neubau	9	1.314.600	146.067	183.978	2.760	67	5,88
Mühlendorf a. Inn	Neubau	24	2.274.000	94.750	121.833	2.510	49	4,72
Peiting	Neubau	12	1.454.000	121.167	142.617	3.181	45	5,00
Oberbayern		59	6.307.800	106.912	128.075	2.815	45	5,16
Vilshofen	Neubau	12	1.400.000	116.667	143.167	2.410	59	4,31
Niederbayern		12	1.400.000	116.667	143.167	2.410	59	4,31
Burglengenfeld	Neubau	10	1.235.000	123.500	194.218	2.617	74	5,82
Waldsassen	Umbau	17	800.000	47.059	91.176	1.608	57	4,30
Oberpfalz		27	2.035.000	75.370	129.340	2.047	63	4,96
Coburg	Umbau	6	937.600	156.267	214.766	2.685	80	5,10
Coburg	Umbau	3	482.400	160.800	210.990	2.542	83	5,10
Selb *)	Neubau	7	916.300	130.900	200.838	2.547	79	5,00
Oberfranken		16	2.336.300	146.019	207.965	2.598	80	5,06
Bad Kissingen	Neubau	8	1.299.000	162.375	191.125	3.185	60	5,23
Unterfranken		8	1.299.000	162.375	191.125	3.185	60	5,23
Bayern		122	13.378.100	109.657	144.451	2.567	56	5,00

*) Pilotprojekt des Experimentellen Wohnungsbaus; daneben wurde ein Zuschuss in Höhe von 0,03 Mio. EUR zum Modellvorhaben „IQ – Innerstädtische Wohnquartiere“ gewährt

Bayerisches Modernisierungsprogramm

Gesamtförderung nach Bewilligungsbereichen

	Darlehen für			Anzahl			
	Wohnungen	Wohnplätze	zusammen	Wohnungen	%	Wohnplätze	%
München	–	–	–	–	–	–	–
Nürnberg	2.141.700	5.604.000	7.745.700	53	4,3	192	30,6
Augsburg	11.448.100	–	11.448.100	212	17,3	–	–
Oberbayern	16.063.900	–	16.063.900	193	15,7	–	–
Niederbayern	7.083.400	–	7.083.400	108	8,8	–	–
Oberpfalz	5.075.900	6.482.200	11.558.100	172	14,0	118	18,8
Oberfranken	4.592.900	–	4.592.900	92	7,5	–	–
Mittelfranken	6.737.700	5.852.000	12.589.700	121	9,9	317	50,6
Unterfranken	13.002.500	–	13.002.500	150	12,2	–	–
Schwaben	5.392.800	–	5.392.800	125	10,2	–	–
zusammen	71.538.900	17.938.200	89.477.100	1.226	100,0	627	100,0

Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung

Förderung des Neu- und Umbaus 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	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Nürnberg	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Augsburg	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Oberbayern	32	1.537.900	–	48.059	1.432.600	44.769	80	1.463.500	18.294
Niederbayern	48	918.600	399.800	27.467	2.936.600	61.179	34	1.502.000	44.176
Oberpfalz	46	918.600	526.600	31.417	3.795.800	82.517	38	3.692.100	97.161
Oberfranken	60	425.500	945.000	22.842	3.780.000	63.000	–	–	–
Mittelfranken	67	853.000	1.021.400	27.976	4.689.600	69.994	25	888.000	35.520
Unterfranken	48	809.200	509.180	27.466	2.981.920	62.123	36	3.301.800	91.717
Schwaben	27	1.537.200	–	56.933	969.800	35.919	30	809.000	26.967
zusammen	328	7.000.000	3.401.980	31.713	20.586.320	62.763	243	11.656.400	47.969
Nach- u. Restbewilligungen			78.320						
			3.480.300						

*) zuzüglich einer nur mit Zuschüssen in Höhe von 1.344.400 EUR geförderten Begegnungsstätte in Schönbrunn, die als Teil einer Gesamtkonzeption (Vision 2030) die Inklusion von Menschen mit Behinderung zum Ziel hat

**) davon 185 Plätze in Wohnheimen für Werkstattgänger, 127 Plätze in Wohnheimen für Förderstättengänger und 16 Plätze in Wohnheimen mit integrierter Tagesstruktur

***) davon 58 Förderstättenplätze, 24 Plätze in einem Wohnheim für Förderstättengänger und 161 Plätze in Wohnheimen mit tagesstrukturierten Einrichtungen

Gesamtkosten und Wohnplatzgrößen nach Bewilligungsbereichen

	Wohnplätze* Neubau	Gesamtkosten Neubau		durchschnittliche Wohnplatzgröße
		je Wohnplatz	je m ² Wohnfläche	
	Zahl	EUR	EUR	m ²
München	–	–	–	–
Nürnberg	–	–	–	–
Augsburg	–	–	–	–
Oberbayern	32	117.103	2.333	50
Niederbayern	48	140.515	2.796	50
Oberpfalz	46	176.138	2.734	64
Oberfranken	60	119.703	2.461	49
Mittelfranken	67	144.746	2.410	60
Unterfranken	48	137.483	2.547	54
Schwaben	27	139.752	2.165	65
zusammen	328	139.778	2.511	56

*) ohne die nur mit Zuschüssen geförderten Wohnplätze

Förderung von Wohnraum für Studierende

Gesamtförderung mit Darlehen

	Studentenwohnplätze	Landesmittel	
	Zahl der Heimplätze		EUR
Augsburg, Am Silbermannpark	226	7.719.700	Neubau
Bayreuth, Schopenhauer Str. 9 u. 11	59	1.888.000	Neubau
Coburg, Neuer Weg 5 (Dachgeschoss)	5	105.500	Ausbau u. Erweiterung
Coburg, Neuer Weg 5 (Erdgeschoss)	5	116.900	Ausbau u. Erweiterung
Coburg, Neuer Weg 5 (Untergeschoss)	4	88.200	Ausbau u. Erweiterung
Deggendorf, Detterstr. 21	51	1.315.400	Umbau
Erlangen, Erwin-Rommel-Str. 57 u. 59	132	1.441.000	Umbau
München, Hans-Leipelt-Str.	15	583.000	Umbau
Nürnberg, Fürther Str. 45 u. 47	79	2.636.900	Neubau
Nürnberg, Heidelöfplatz 5	44	1.179.700	Umbau
Regensburg, Karl-Stieler-Str. 86	86	2.752.000	Sanierung
Ulm, Romy-Schneider-Str.	151	5.577.600	Neubau
Würzburg, Am Hubland	154	5.471.800	Neubau
zusammen	1011	30.875.700	

Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

Bewilligungsbetrag und Gesamtkosten nach Regierungsbezirken

Regierungsbezirk	Neubau			Erwerb		
	Bewilligungsbetrag	Gesamtkosten	WE *)	Bewilligungsbetrag	Gesamtkosten	WE *)
Oberbayern (inkl. München)	27.870.800	119.879.245	308	11.173.300	47.561.018	137
Niederbayern	6.681.800	25.573.189	78	2.650.300	10.335.960	47
Oberpfalz	10.432.800	42.067.067	123	4.439.200	16.526.264	73
Oberfranken	7.570.600	31.012.005	95	4.763.300	18.128.100	93
Mittelfranken (inkl. Nürnberg)	19.722.300	89.775.519	253	11.365.100	48.955.269	200
Unterfranken	10.014.500	39.229.552	116	5.173.900	20.403.152	92
Schwaben (inkl. Augsburg)	17.809.300	81.654.790	197	13.838.000	54.178.490	208
	100.102.100	429.191.367	1.170	53.403.100	216.088.253	850

*) WE = Wohneinheiten

Neubau und Erwerb nach Gebietskategorie

	Neubau		Erwerb	
	EUR	WE	EUR	WE
Gebietskategorie 1	12.784.100	143	3.482.100	38
Gebietskategorie 2	23.824.500	276	20.834.100	321
Gebietskategorie 3	27.624.400	319	15.083.900	243
Gebietskategorie 4	35.869.100	432	14.003.000	248
	100.102.100	1.170	53.403.100	850

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.

Kommunale Förderprogramme der BayernLabo in Zusammenarbeit mit der KfW

Investkredit Kommunal Bayern (Förderung von Investitionen in die allgemeine kommunale und soziale Infrastruktur)

Anzahl, Bewilligungsbetrag und geförderte Gesamtmaßnahmenkosten nach Regierungsbezirk

Regierungsbezirk	Anzahl	Bewilligungsbetrag	Gesamtkosten
Oberbayern	48	88.750.700	205.382.200
Niederbayern	32	35.572.000	84.799.000
Oberpfalz	17	15.851.600	32.945.000
Oberfranken	27	17.840.900	28.635.600
Mittelfranken	21	19.193.500	49.780.600
Unterfranken	20	20.478.000	60.156.000
Schwaben	34	31.253.000	71.838.000
zusammen	199	228.939.700	533.536.400

Energiekredit Kommunal Bayern (Förderung von Investitionen in die energetische Sanierung der kommunalen und sozialen Infrastruktur)

Anzahl, Bewilligungsbetrag und geförderte Gesamtmaßnahmenkosten nach Regierungsbezirk

Regierungsbezirk	Anzahl	Bewilligungsbetrag	Gesamtkosten
Oberbayern	20	17.746.300	54.537.100
Niederbayern	21	13.022.700	23.508.700
Oberpfalz	11	6.711.000	17.588.700
Oberfranken	7	2.258.000	8.938.000
Mittelfranken	8	3.687.000	11.755.500
Unterfranken	15	8.002.800	25.302.600
Schwaben	14	6.703.200	22.291.700
zusammen	96	58.131.000	163.922.300

Inklusionskredit Kommunal Bayern (Förderung von Maßnahmen zum Abbau von Barrieren in öffentlichen Gebäuden und im öffentlichen Raum)

Anzahl, Bewilligungsbetrag und geförderte Gesamtmaßnahmenkosten nach Regierungsbezirk

Regierungsbezirk	Anzahl	Bewilligungsbetrag	Gesamtkosten
Oberbayern	5	795.000	1.380.000
Niederbayern	5	1.897.000	5.441.000
Oberpfalz	5	485.000	669.800
Oberfranken	3	456.000	522.000
Mittelfranken	0	0	0
Unterfranken	3	803.000	2.275.000
Schwaben	2	686.000	986.000
zusammen	23	5.122.000	11.273.800

Darlehenszusagen der BayernLabo

	2013		2012	
	Zahl der Darlehensfälle	EUR	Zahl der Darlehensfälle	EUR
A – Eigengeschäft ohne Zweckvermögen				
Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm	1.170	100.102.100 ¹⁾	1.192	98.099.300 ¹⁾
• Neubau				
• Zweiterwerb	850	53.403.100 ¹⁾	917	56.402.800 ¹⁾
	2.020	153.505.200	2.109	154.502.100
Hochwasserprogramm 2013	2	86.500	–	–
Umschuldung von Förderdarlehen (Bestandssicherung)	1.227	36.252.753	1.121	34.118.699
Bayerisches Modernisierungsprogramm	62	89.477.100 ³⁾	61	66.946.436 ³⁾
Förderung von Ersatzneubauten von stationären Altenpflegeeinrichtungen	–	–	1	4.354.000
Neugeschäft im eigenen Obligo	–	⁴⁾	2	10.000.000 ⁴⁾
Darlehen an den Freistaat Bayern	23	580.000.000	22	789.000.000
Kommunaldarlehen	356	548.552.264	360	630.057.983
Investkredit Kommunal Bayern	200	228.939.700	161	159.209.000 ⁴⁾
Energiekredit Kommunal Bayern	96	58.131.000	105	47.844.500
Inklusionskredit Kommunal Bayern	24	5.122.000		
Insgesamt A	4.010	1.700.066.518	3.942	1.896.032.718
B – Treuhandgeschäft				
Bayerisches Wohnungsbauprogramm – leistungsfreie Darlehen				
• Neubau	10	5.849.500	11	6.291.750
• Umbau	4	1.150.500	–	–
• Darlehen für bauliche Anpassungen an die Belange von Menschen mit Behinderung	1.583	13.153.214 ⁶⁾	1.283	10.557.294 ⁶⁾
	1.597	20.153.214	1.294	16.849.044
Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Tilgungsdarlehen				
• Neubau	832	40.651.600 ^{7) 8)}	823	35.053.300 ^{7) 8)}
• Umbau	–	1.115.200 ⁸⁾	1	396.500 ⁸⁾
• Erwerb vorhandener Wohnungen	754	31.004.100 ⁷⁾	673	25.240.100 ⁷⁾
• Einkommensorientierte Förderung – Neubau	43	128.237.200 ⁹⁾	32	116.862.500 ⁹⁾
• Einkommensorientierte Förderung – Umbau	–	595.800	–	483.200
• Pilotprojekt Fehlbedarfsfinanzierung – Neubau	8	11.158.100 ⁹⁾	–	–
• Pilotprojekt Fehlbedarfsfinanzierung – Umbau	3	2.220.000	–	–
	1.640	214.982.000	1.529	178.035.600
Darlehen zum Bau von Studentenwohnheimen	13	30.875.700	9	12.318.000
Insgesamt B	3.250	266.010.914	2.832	207.202.644
Insgesamt A+B	7.260	1.966.077.432	6.774	2.103.235.361

Mit Darlehen und Zuschüssen geförderte Wohnungen und Wohnplätze

2013				2012			
Eigentumsmaßnahmen				Eigentumsmaßnahmen			
Eigen- heime	Eigen- tumswoh- nungen	Mietwoh- nungen	Wohn- plätze	Eigen- heime	Eigen- tumswoh- nungen	Mietwoh- nungen	Wohn- plätze
1.006 ^{1) 2)}	164 ^{1) 2)}	–	–	1.057 ^{1) 2)}	135 ^{1) 2)}	–	–
711 ^{1) 2)}	139 ^{1) 2)}	–	–	781 ^{1) 2)}	136 ^{1) 2)}	–	–
1.717	303	–	–	1.838	271	–	–
–	–	12	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–	–
–	–	1.226	627	–	–	1.240	258
–	–	–	–	–	–	–	42
–	–	–	–	–	–	100	–
–	–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–	–
1.717	303	1.238	627	1.838	271	1.340	300
–	–	–	434 ⁵⁾	–	–	–	310 ⁵⁾
–	–	–	71 ⁵⁾	–	–	–	– ⁵⁾
1.415	46	142	–	1.142	36	105	–
1.415	46	142	505	1.142	36	105	310
716	112	–	66	728	89	–	148
–	–	–	–	–	–	–	24
617	138	–	–	567	107	–	–
–	–	1.296	–	–	–	1.197	–
–	–	–	–	–	–	–	–
–	–	96	–	–	–	–	–
–	–	26	–	–	–	–	–
1.333	250	1.418	66	1.295	196	1.197	172
–	–	–	1.011	–	–	–	417
2.748	296	1.560	1.582	2.437	232	1.302	899

1) Darin enthalten sind die aus eigenen Mitteln zinsverbilligten Darlehen mit 15-jähriger Zinsfestschreibung: Neubau 977 (254) Fälle mit 84.669.100,- EUR (22.103.100,- EUR) und Erwerb 656 (203) Fälle mit 42.159.500,- EUR (13.610.700,- EUR).

2) Davon wurden 707 (727) Wohnungen (Neubau) und 590 (574) Wohnungen (Zweiterwerb) zusätzlich im Treuhandgeschäft gefördert.

3) Hiervon entfallen 17.938.200,- EUR (10.748.600,- EUR) auf die Modernisierung von Altenpflegeeinrichtungen.

4) Im Berichtsjahr wurden keine Darlehen im eigenen Obligo ausgereicht (Vorjahr: 2 Kredite zum Bau von Mietwohnungen für Staatsbedienstete).

5) Einschließlich der 243 (130) nur mit Zuschüssen in Höhe von 11.656.400,- EUR (5.328.900,- EUR) geförderten Heimplätze für Menschen mit Behinderung. Für die kombinierte Förderung wurden darüber hinaus Baukostenzuschüsse in Höhe von 20.586.300,- EUR (18.666.750,- EUR) eingesetzt. Darüber hinaus wurde erstmals eine Begegnungsstätte in Schönbrunn mit einem Zuschuss in Höhe von 1.334.400,- EUR gefördert.

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

7) Zuzüglich der für Familien mit Kindern gewährten Zuschüsse in Höhe von 2.457.000,- EUR (2.175.000,- EUR) für Neubau und 2.697.000,- EUR (1.977.000,- EUR) für Erwerb.

8) Davon 3.480.300,- EUR (2.476.600,- EUR) für Heimplätze.

9) Zuzüglich –,– EUR (369.700,- EUR) Zuschüsse „Energieeffizienter Wohnungsbau“ sowie zuzüglich 113.800,- EUR (298.000,- EUR) Zuschüsse Modellvorhaben „IQ – Innerstädtische Wohnquartiere“.

+) Vorjahreszahl berichtigt

Bildnachweis

Bilder von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern:		Passfotos: S. 4 (Dr. Edgar Zoller), S. 6 (Joachim Herrmann) S. 8 (Dr. Markus Söder), S. 82 (Daniel Sperl), S. 83 (Matthias Patzelt)	
Foto: Johann Lechner Architekten: Stefan Forster Architekten, Frankfurt	Seite 29	Fotos: Josef Lehner, St. Gundekar-Werk-Eichstätt GmbH Stadt Nürnberg, Amt für Wohnen und Stadtentwicklung	Seite 22-23
Foto: Wolfgang Dürr Architekten: Michel + Wolf + Partner, Stuttgart	Seite 54	Fotos: Dieter Völk Organisation: Helfende Hände – Verein zur Förderung und Betreuung mehrfachbehinderter Kinder und Erwachsener e.V.	Seite 42-45
Foto: Sachgebiet Experimenteller Wohnungsbau, Oberste Baubehörde Architekten: Ebe Ausfelder Partner, München	Seite 58	Fotos: Simone Hoffmann	Seite 52-53
Foto: Sachgebiet Experimenteller Wohnungsbau, Oberste Baubehörde Architekten: Breining + Buchmaier Architekten, München	Seite 102	Foto: Fred Meier	Seite 64
		Wertpapiere der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt	Seite 85
		getty images: S. 10, S. 11, S. 12-13, S. 18-19, S. 30-31, S. 40-41, S. 48-49, S. 50-51, S. 94-95, S. 106-107	
		matton: S. 10, S. 56-57	
		shutterstock: S. 11, S. 60-61	
		i-stockphoto: S. 11, S. 20-21, S. 23, S. 60-61 (Composing) S. 86-87	
		INCREON: Titel, S. 11, S. 15, S. 26, S. 28, S. 32-35, S. 47, S. 55, S. 62-65, S. 67, S. 71, S. 77, S. 78-79, S. 80-81, S. 91, S. 100-101	

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 2014



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