

# 2014

## Fördern und finanzieren

Programme und Ergebnisse



Bayerische Landesbodenkreditanstalt  
Das Förderinstitut der BayernLB  
Brienner Straße 22  
80333 München  
[www.bayernlabo.de](http://www.bayernlabo.de)

# Auf einen Blick

## Die BayernLabo ...

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

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

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

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

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

## Schlüsselzahlen

	31.12.2014	31.12.2013
<b>Bilanzsumme</b>	24,39 Mrd. EUR	24,63 Mrd. EUR
<b>Darlehenszusagen</b>	1,81 Mrd. EUR	1,96 Mrd. EUR
<b>Geförderte Wohnungen und Heimplätze</b>		
• im Eigengeschäft	3.715	3.885
• im Treuhandgeschäft	6.769	6.186
<b>Mitarbeiter</b>		
• Kopfzahl	242	233
• Beschäftigungsgrad	214,5	209

## Unsere Geschäftsstruktur

Treuhandgeschäft	Eigengeschäft	Kommunalgeschäft	Sonderprogramme
<p>Förderprogramme, die aus Haushaltsmitteln des Freistaats Bayern und des Bundes finanziert werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>im Bayerischen Wohnungsbauprogramm der Neubau von Mietwohnraum, der Neubau und Erwerb von Eigenwohnraum</li> <li>die Schaffung von Wohnplätzen in Studentenwohnheimen und Einrichtungen für Menschen mit Behinderung</li> </ul>	<p>Förderprogramme, die über die KfW Bankengruppe und am Kapitalmarkt refinanziert werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>im Bayerischen Modernisierungsprogramm die Modernisierung von Mietwohnraum und stationären Altenpflegeeinrichtungen</li> <li>im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm der Bau und Erwerb von Eigenwohnraum</li> </ul>	<p>Individuell zugeschnittene Kommunalkredite:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Förderkreditprogramme in Zusammenarbeit mit der KfW:</li> <li>im Investkredit Kommunal Bayern die Finanzierung kommunaler Infrastrukturmaßnahmen</li> <li>im Energiekredit Kommunal Bayern die Finanzierung der energetischen Sanierung aller Gebäude (Nichtwohngebäude) der kommunalen und sozialen Infrastruktur</li> <li>Inklusionskredit Kommunal Bayern zur Förderung des barrierefreien Ausbaus öffentlicher Einrichtungen</li> </ul>	<p>Werden bei Bedarf aufgelegt, aktuell:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Programm zur Förderung von Ersatzneubauten für stationäre Altenpflegeeinrichtungen</li> </ul>

# Bericht über das Geschäftsjahr

# 2014

## Vorwort



Dr. Edgar Zoller

Als Organ der staatlichen Wohnungspolitik ist die BayernLabo für die Gewährung von Förderdarlehen für Eigenwohnraum und Mietwohnraum sowie für Wohnplätze im Freistaat Bayern zuständig. Im Rahmen ihres Staats- und Kommunalkreditgeschäfts unterstützt die BayernLabo bayerische Gebietskörperschaften und öffentlich-rechtliche Zweckverbände bei der Finanzierung ihrer öffentlichen Aufgaben.

Insgesamt lag das Fördervolumen 2014 der wohnungswirtschaftlichen und kommunalen Förderprogramme mit 920,7 Mio. Euro deutlich über dem Neugeschäftsvolumen des Vorjahres (837,5 Mio. Euro).

So hat sich 2014 das Zusagevolumen im Treuhandgeschäft im Vergleich zum Vorjahr um 18,6 Mio. Euro auf 253,7 Mio. Euro erhöht. Auch im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm lagen die Förderzusagen mit 174,9 Mio. Euro weit über denen des Vorjahres (153,5 Mio. Euro). Sie kompensierten die rückläufige Entwicklung im Bayerischen Modernisierungsprogramm, das mit 77,5 Mio. Euro unter dem Vorjahresergebnis von 89,5 Mio. Euro lag.

Im Kommunalgeschäft reduzierte sich 2014 das Zusagevolumen bei Kapitalmarktkrediten von 548,6 Mio. Euro auf 534,2 Mio. Euro. Dagegen erhöhte sich das Zusagevolumen bei den Förderkrediten auf 353 Mio. Euro nach 292 Mio. Euro im Vorjahr. Dabei lag zwar der Energiekredit Kommunal Bayern mit 53,1 Mio. Euro unter dem Vorjahreswert von 58,1 Mio. Euro. Erfreuliche Zuwächse wurden allerdings beim Investkredit Kommunal Bayern von 228,9 Mio. Euro auf 293,2 Mio. Euro sowie beim Inklusionskredit Kommunal Bayern von 5,1 Mio. Euro auf 6,6 Mio. Euro erzielt. Das Gesamtzusagevolumen lag danach mit 887 Mio. Euro leicht über dem des Vorjahres mit 840,7 Mio. Euro.

Die BayernLabo konnte ihren Auftrag in der Wohnraumförderung sowie in der Staats- und Kommunalkreditfinanzierung erneut erfolgreich im Interesse des Gemeinwohls erfüllen.

Dr. Edgar Zoller  
Stellvertretender Vorsitzender des Vorstandes der Bayerischen Landesbank

## Grußwort

Die wirtschaftliche Dynamik und die Zuwanderung aus dem In- und Ausland sorgen für eine beständig zunehmende Nachfrage nach Wohnungen. In Zeiten, in denen es bei Geldanlagen keine risikofreien Zinsen mehr gibt, sind Wohnungen begehrter denn je.

Diesem Nachfrageüberhang lässt sich nur über eine gesteigerte Wohnungsbautätigkeit nachhaltig begegnen. Ich habe daher 2014 zum Jahr des Wohnungsbaus ausgerufen. Staatsregierung und Landtag stellten der Wohnraumförderung über den Nachtragshaushalt hierfür einen zusätzlichen Bewilligungsrahmen von 50 Mio. Euro bereit. Für die Programme der Wohnraumförderung standen damit insgesamt 260 Mio. Euro zu Verfügung.

In enger Zusammenarbeit zwischen der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt und den Bewilligungsstellen konnte das Förderergebnis des Bayerischen Wohnungsbauprogramms im letzten Jahr entsprechend gesteigert werden. Es wurden 1.901 Mietwohnungen (+21,9 Prozent) und 517 Wohnplätze (-9,5 Prozent) sowie 3.065 Eigentumswohnungen gefördert (+0,7 Prozent). Im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm wurden 2.045 Eigentumswohnungen (+1,2 Prozent) gefördert, 764 davon ausschließlich in diesem Programm (+5,7 Prozent) und 1.281 als Kombiförderung in beiden Programmen (-1,2 Prozent).

Die Nachfrage nach Plätzen in Studentenwohnheimen hat sich deutlich verstärkt. Hier wurde der Bewilligungsrahmen für die Förderung von Wohnheimen für Studierende erhöht – um 10 Mio. Euro auf 27,5 Mio. Euro. Dadurch konnten wir 2014 insgesamt 1.286 Wohnplätze in Studentenwohnheimen fördern. Das sind 27,2 Prozent mehr als im Vorjahr.

Eine weitere große Herausforderung für die bayerische Wohnungspolitik ist der anhaltende Zustrom von Flüchtlingen und Asylbewerbern. Viele von ihnen werden früher oder später als zusätzliche Nachfrager auf den Wohnungsmärkten auftreten. Auch für diese Gruppen brauchen wir eine angemessene Wohnraumversorgung.

Joachim Herrmann  
Bayerischer Staatsminister  
des Innern, für Bau und Verkehr  
Mitglied des Bayerischen Landtags

Gerhard Eck  
Staatssekretär im Bayerischen  
Staatsministerium des Innern,  
für Bau und Verkehr  
Mitglied des Bayerischen Landtags



Joachim Herrmann



Gerhard Eck

## Grußwort



Dr. Markus Söder

„Ein neues Haus – ein neuer Mensch“: Schon Johann Wolfgang von Goethe war sich im Klaren darüber, welche positiven Auswirkungen eine angemessene und passende Wohnung hat. Wohnen ist unmittelbare Heimat. Daher ist es für die Bayerische Staatsregierung selbstverständlich, sowohl in den Ballungsgebieten als auch im ländlichen Raum des Freistaates die Schaffung von ausreichendem und bezahlbarem Wohnraum zu fördern.

Der Wunsch nach Wohneigentum ist in großen Teilen der Bevölkerung, vor allem bei jungen Familien, ungebrochen. Die Ansprüche an Wohnfläche und -qualität sowie die Zahl an Haushaltsneugründungen steigen in Bayern stetig an. Diesen Herausforderungen stellt sich die Bayerische Staatsregierung weiterhin mit ganzer Kraft. Die Wohnraumförderung mit öffentlichen Mitteln genießt höchste Priorität. Mit dem zweiten Nachtragshaushalt 2014 wurden die staatlichen Fördermittel im Vergleich zum Vorjahr um 60 Mio. Euro erhöht, sodass insgesamt 287,5 Mio. Euro zur Verfügung standen.

Mit den im Rahmen ihrer Heimatstrategie beschlossenen Behördenverlagerungen wird die Bayerische Staatsregierung Arbeit zu den Menschen in solchen Regionen bringen, die vom demografischen Wandel besonders betroffen sind. Sie wird damit auch dazu beitragen, den Wohnungsmarkt in den großen Bevölkerungszentren Bayerns etwas zu entspannen und die Nachfrage nach Wohnungen im ländlichen Raum anzukurbeln.

Besonders hervorheben möchte ich dieses Jahr ein ganz bestimmtes Förderprodukt der BayernLabo: Mit dem Inklusionskredit Kommunal Bayern werden investive Maßnahmen zur Reduzierung und Beseitigung von Barrieren sowie zum alters- und behindertengerechten Umbau der kommunalen Infrastruktur mit zinsgünstigen Krediten unterstützt. Das ehrgeizige Ziel der Staatsregierung lautet, Bayern bis 2023 barrierefrei zu machen. Hierzu leistet die BayernLabo mit dem Inklusionskredit einen wichtigen Beitrag.

Dr. Markus Söder

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

## Inhalt

<b>01</b>	Das Förderergebnis im Überblick	<b>11</b>
<b>02</b>	Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern	<b>15</b>
<b>03</b>	Förderung von Eigenheimen und selbst genutzten Eigentumswohnungen	<b>23</b>
<b>04</b>	Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung	<b>27</b>
<b>05</b>	Sonstige Fördermaßnahmen	<b>29</b>
<b>06</b>	Ausblick auf das Wohnraumfördergeschäft 2015	<b>31</b>
<b>07</b>	Das Staats- und Kommunalkreditgeschäft	<b>33</b>
<b>08</b>	Die Verwaltungstätigkeit der BayernLabo	<b>41</b>
<b>09</b>	Allgemeines zur BayernLabo	<b>45</b>
<b>10</b>	Anhang	<b>49</b>

# Die Förderprogramme 2014 des Freistaates Bayern und

# der BayernLabo im Überblick

	Konditionen	Mittelherkunft	Zielgruppe	Informationen
<b>Bayerisches Wohnungsbauprogramm</b>				
Förderung von Mietwohnraum				
• Einkommensorientierte Förderung	Förderung durch ein auf die Dauer von 25 Jahren mit 0,5 % verzinsliches objekt-abhängiges Darlehen und ein mit 2,75 % verzinsliches belegungsabhängiges Darlehen, mit dessen Zinsen die Zusatzförderung an die Mieter zur Miet-verbilligung finanziert wird. Die Tilgung beträgt – beim belegungsabhängigen Darlehen nach zehn Freijahren – 1 % zzgl. ersparter Zinsen.	Freistaat Bayern	Wohnungsgesellschaften, Kommunen und sonstige Investoren	Seite 17
• Aufwendungsorientierte Förderung	Gefördert wird im Wege der Fehlbedarfsfinanzierung mit einem Darlehen zu 0,5 % Zins und 1 % Tilgung. Der Mindesteigenkapitaleinsatz beträgt 15 %. Es kann eine Abschreibung von bis zu 1,25 % der abschreibungsfähigen Kosten (§ 25 Abs. 1 und 2 II. Berechnungsverordnung [BV]) angesetzt werden.	Freistaat Bayern	Wohnungsgesellschaften, Kommunen und sonstige Investoren	Seite 18
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 2.500 EUR Finanzierungszuschuss.	Freistaat Bayern	Bauherren oder Erwerber innerhalb der gesetzlichen Einkommensgrenzen <sup>1</sup> (s. Tabelle auf Seite 67)	Seite 23 ff.
<b>Bayerisches Modernisierungsprogramm</b>				
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	Wohnungsgesellschaften, Heimträger, Kommunen und sonstige Investoren	Seite 15 ff. Seite 27 f.
<b>Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm</b>				
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	Bauherren oder Erwerber innerhalb der gesetzlichen Einkommensgrenzen <sup>1</sup> (s. Tabelle auf Seite 67)	Seite 23 ff.
<b>Förderung von Heimen für Menschen mit Behinderung</b>				
Förderung von Wohnplätzen	Förderung sowohl über leistungsfreie Darlehen und Zuschüsse als auch über Tilgungsdarlehen mit individuell festgelegten Bedingungen.	Freistaat Bayern	Heimträger	Seite 27 f.
<b>Investkredit Kommunal Bayern</b>				
Förderung von kommunalen Infrastrukturmaßnahmen	Förderung mit zinsverbilligten Darlehen. Der günstige KfW-Zinssatz wird dabei durch Mittel der BayernLabo weiter gesenkt.	KfW	Bayerische kommunale Gebietskörperschaften und kommunale Zweckverbände sowie Schulverbände	Seite 37
<b>Energiekredit Kommunal Bayern</b>				
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	Bayerische kommunale Gebietskörperschaften und kommunale Zweckverbände sowie Schulverbände	Seite 36 f.
<b>Inklusionskredit Kommunal Bayern</b>				
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	Bayerische kommunale Gebietskörperschaften und kommunale Zweckverbände sowie Schulverbände	Seite 36
<b>Sonstige Fördermaßnahmen</b>				
	Im Berichtsjahr wurden ebenfalls Wohnraum für Studierende und die Beseitigung von Hochwasserschäden an Wohngebäuden sowie die bauliche Anpassung für Menschen mit Behinderung gefördert.			Seite 29 f.

## Programmübersicht

Der aktuelle Überblick über

- Programme,
- Zinssätze,
- Antragstellung

kann eingesehen bzw. erfragt werden im Internet unter der Adresse [www.bayernlabo.de](http://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](http://www.wohnen.bayern.de)),

## im Bereich Staats- und Kommunalkredit

- unter der Kommunalkredit-Hotline Tel.: +49 89 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.

<sup>1</sup> Z. B. konnte bei einem jungen Ehepaar mit einem Kind das Bruttojahreseinkommen aus einem Arbeitsverhältnis bis zu etwa 60.000 Euro betragen, um unter die Einkommensgrenze „Artikel 11 BayWoFG“ zu fallen. Die Einzelfälle wurden nach der sozialen Dringlichkeit ausgewählt.

---

# 01

---

Das Förderergebnis im Überblick

---

02

03

04

05

06

07

08

09

10

## Überblick der Förderprogramme

Das Fördergeschäft der BayernLabo in der Wohnraumförderung besteht im Wesentlichen aus der staatlichen Wohnraumförderung (sogenanntes Treuhandgeschäft) sowie aus am Kapitalmarkt refinanzierten und anschließend im Zins verbil-

ligten Darlehen (sogenanntes Eigengeschäft). Die BayernLabo unterstützt in Zusammenarbeit mit der KfW als Kommunal- und Förderbank des Freistaats Bayern bayerische Kommunen mit eigenen Förderprogrammen.

Je nach Förderzweck existieren verschiedene Darlehensprogramme:



## Entwicklung der Wohnraumförderprogramme

Im Treuhandgeschäft wurden Darlehen über insgesamt 296,8 Mio. Euro bewilligt, davon entfielen 253,7 Mio. Euro auf das Bayerische Wohnungsbauprogramm, das in unveränderter Form abgewickelt wurde. Darin sind 5,9 Mio. Euro für die aufwendungsorientierte Förderung in der Mietwohnraumförderung beinhaltet. Weitere 43,1 Mio. Euro an Darlehenszusagen entfielen auf die Studentenwohnraumförderung.

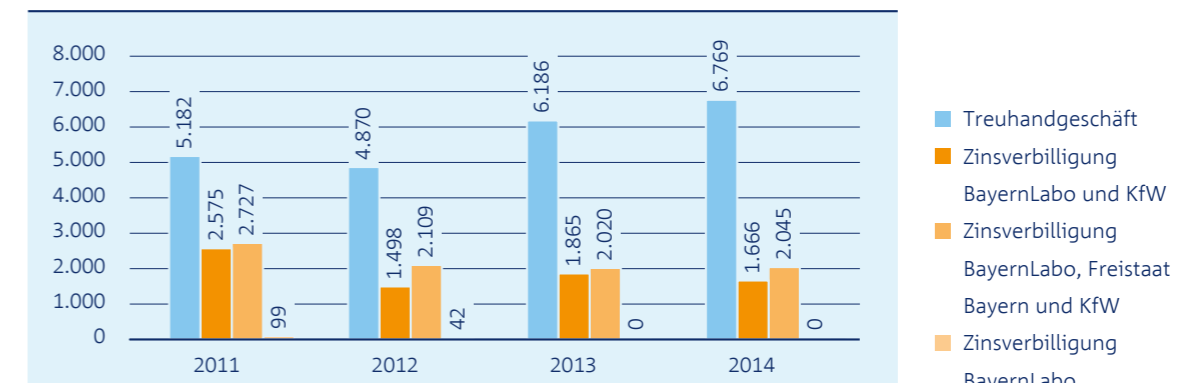
Im Bereich der staatlichen Wohnraumförderung (Treuhandgeschäft) konnte damit der Bau von 4.966 Wohnungen und 1.803 Wohnplätzen gefördert werden.

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

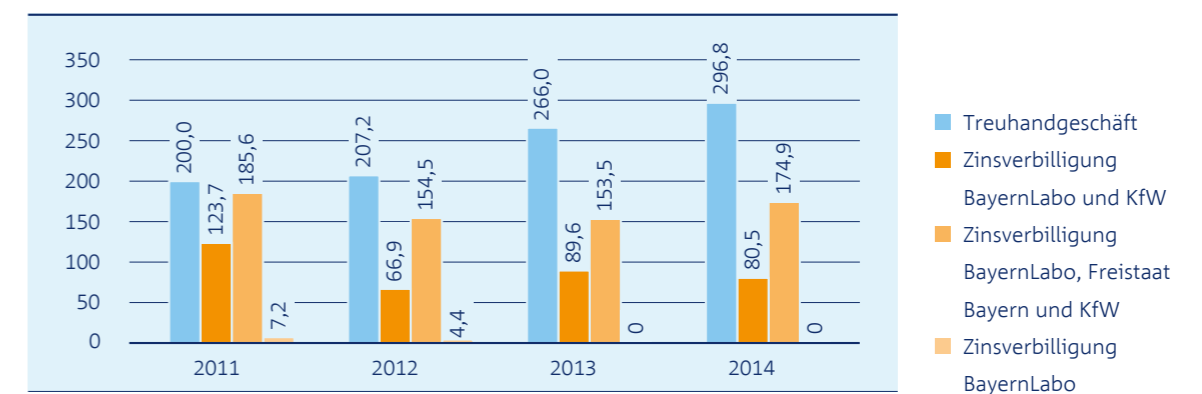
sätzlich im Zins verbilligt wird, konnten insgesamt 255,4 Mio. Euro Darlehen ausgereicht werden. Davon entfielen 174,9 Mio. Euro bzw. 2.045 Wohnungen auf das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm und 77,5 Mio. Euro mit 1.237 Wohnungen bzw. 351 Wohnplätzen auf das Bayerische Modernisierungsprogramm. Im Darlehensonderprogramm der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt zur Beseitigung von Schäden an Wohngebäuden durch das Hochwasser in Bayern im Mai/Juni 2013 wurden 54 Wohnungen und 24 Eigenheime mit knapp 3 Mio. Euro gefördert.

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

Geförderte Wohnungen und Wohnplätze



Darlehen in Mio. EUR



## Die Refinanzierung der BayernLabo

Die Förderprogramme im Treuhandgeschäft der BayernLabo werden aus öffentlichen Mitteln im Namen und auf Rechnung des Freistaats Bayern finanziert.

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.

Mit KfW, Rentenbank und EIB hat die BayernLabo auch Globalverträge über „allgemeine Refinanzierungsmittel“ abgeschlossen, die sie zur ergänzenden Finanzierung des Bayerischen Zinsverbilligungsprogramms und des Bayerischen Modernisierungsprogramms, für Finanzierungen im eigenen Obligo und für das Kommunalkreditgeschäft einsetzen kann. Soweit der BayernLabo aus einer KfW-, Rentenbank- oder EIB-Refinanzierung ein Vorteil entsteht, gibt sie diesen im Rahmen ihres Förderauftrages an ihre Endkreditnehmer weiter.

Bei ihrer Refinanzierung am Kapitalmarkt profitiert die BayernLabo von der staatlichen Gewährträgerhaftung: Der Freistaat Bayern haftet für alle von der BayernLabo aufgenommenen Verbindlichkeiten unbedingt, 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.

01



## Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern

03

04

05

06

07

08

09

10



## Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern

Die Finanzierung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern wurde 2014 wie in den Vorjahren im Bayerischen Wohnungsbauprogramm unterstützt. Darüber hinaus wurden im Rahmen des Bayerischen Modernisierungsprogramms

zinsverbilligte Kapitalmarktdarlehen vergeben. Insgesamt wurden 2.920 Mietwohnungen gefördert, die sich wie folgt auf die einzelnen Regionen aufteilen:

### Im Jahr 2014 geförderte Mietwohnungen



■ Bayerisches Wohnungsbauprogramm  
■ Bayerisches Modernisierungsprogramm

	2014		2013	
	Wohnungen	Mio. EUR	Wohnungen	Mio. EUR
<b>Bayerisches Wohnungsbauprogramm</b>				
• Einkommensorientierte Förderung				
Neubau	1.618	153,1	1.296	128,2
Gebäude- und Wohnraumänderung	15	1,3	0	0,6
• Aufwendungsorientierte Förderung				
Neubau	31	3,6	96	11,2
Gebäude- und Wohnraumänderung	19	2,3	26	2,2
<b>Bayerisches Modernisierungsprogramm</b>	1.237	66,3	1.226	71,5
<b>Gesamt</b>	<b>2.920</b>	<b>226,6</b>	<b>2.644</b>	<b>213,7</b>

### 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 Prozent vergeben und betrug bei einer 25-jährigen Belegungsbindung bis zu 900 Euro/m<sup>2</sup> geförderter Wohnfläche.

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

Die belegungsabhängigen Darlehen waren im Berichtsjahr für die ersten 10 Jahre mit 2,75 Prozent und ab dem 11. bis einschließlich zum 25. Jahr mit 3,25 Prozent zu verzinsen. Sie tragen 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:

	2014	2013
Objektabhängige Darlehen (in Mio. EUR)	84,8	70,0
Belegungsabhängige Darlehen (in Mio. EUR)	69,6	58,8
Darlehen insgesamt (in Mio. EUR)	154,4	128,8
Geförderte Wohnungen (Anzahl)	1.633	1.296

### Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Aufwendungsorientierte Förderung

Alternativ zur einkommensorientierten Förderung wurde 2014 die aufwendungsorientierte Förderung in den Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) integriert.

Die Förderhöhe knüpft dabei nicht mehr unmittelbar an die Kosten, sondern an das wirtschaftliche Ergebnis der Aufwands- und Ertragsrechnung an. Damit soll die Förderung insbesondere auch im ländlichen Raum eine auskömmliche Finanzierung bieten. Das Förderdarlehen ist mit 0,5 Prozent zu verzinsen.

### 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 Prozent der förderfähigen Kosten. Diese wurden teilweise von der BayernLabo im Zins weiter verbilligt.

Ziele der Förderung sind vor allem:

- Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse
- Sicherstellung einer sozialverträglichen Miete
- Anpassung von Wohnraum an die Bedürfnisse älterer Menschen
- Energieeinsparung
- CO<sub>2</sub>-Minderung infolge einer Modernisierung

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 Artikel 11 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes nicht übersteigt. Bestehende Mietverhältnisse genießen Bestandsschutz.

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

Die BayernLabo verbilligte im Jahr 2014 die ohnehin schon günstigen Darlehen der KfW zur energetischen Ertüchtigung in den ersten zehn Jahren auf bis zu 0,25 Prozent. 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 Prozent zuzüglich ersparter Zinsen.

Des Weiteren fördert die BayernLabo mit eigenen Mitteln die Modernisierung zur Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse; den aktuellen Zinssatz findet man auf [www.bayernlabo.de](http://www.bayernlabo.de). Im Programmteil „Modernisieren Wohnen“ gibt es seit dem 1. Juni 2014 eine 20-jährige Zinsfestschreibung. Diese war ursprünglich bis zum 31. Dezember 2014 befristet, wurde aber für das Programmjahr 2015 verlängert.

Zusätzlich wurden im Bayerischen Modernisierungsprogramm 351 Pflegeplätze (Vorjahr 627 Pflegeplätze) in stationären Altenpflegeeinrichtungen mit 11,2 Mio. Euro (Vorjahr 17,9 Mio. Euro) gefördert.

Das Förderergebnis im Bayerischen Modernisierungsprogramm stellt sich wie folgt dar:

	2014		2013	
	Darlehensvolumen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen	Darlehensvolumen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen
Bayerisches Modernisierungsprogramm	66,3	1.237	71,5	1.226



Experimenteller Wohnungsbau, Heinz-Rühmann-Straße, Neu-Ulm;  
Architekten: Dietrich Schwarz Architekten AG, Zürich (CH).

„Die mittelbare Belegung ist ein Gewinn für alle Beteiligten. Der Mieter bekommt guten, günstigen und regional zuordenbaren Wohnraum. Die kommunalen Haushalte werden als Träger finanziell entlastet. Und es steht am Ende mehr Wohnfläche für soziale Belegung zur Verfügung.“ Dr. Klaus Zweier, Geschäftsführer Siedlungswerk Nürnberg GmbH

Wohnungsneubau mit Förderung im Rahmen der mittelbaren Belegung ist insbesondere für Wohnungsgesellschaften mit einem hohen Anteil von Bestandswohnungen interessant. Denn mit den Möglichkeiten der mittelbaren Belegung können geförderte Neubauten nach Fertigstellung für den normalen Mietmarkt freigegeben werden. Im Gegenzug werden bei Mieterwechsel Bestandswohnungen an das soziale Mietrecht gebunden. Das lohnt sich für alle Beteiligten. Die Wohnungsgesellschaft kann den neu geschaffenen Wohnraum zu Marktbedingungen vermieten. Die Ersatzwohnungen aus dem Bestand sind günstiger und verteilen sich in der Regel über verschiedene Wohnanlagen und Quartiere. Den Städten bzw. Mietern steht mehr sozialer Wohnraum zur Verfügung.

Das Siedlungswerk Nürnberg, das sich seit 1919 im sozialen Wohnungsbau engagiert, hat im Jahr 2014 das Neubauprojekt Nürnberg-Reichelsdorf, Am

Altmühlweg 3 + 5/Am Steinberg 43 mit mittelbarer Belegung realisiert. 39 Wohneinheiten wurden im Rahmen des Förderauftrags des Freistaats Bayern über ein staatliches Baudarlehen der BayernLabo neu geschaffen. Bereits in der Vergangenheit wurden viele Projekte im Bereich der EOF (Einkommensorientierte Förderung) und des Bayerischen Modernisierungsprogramms mit Krediten der BayernLabo umgesetzt. Für 2015 sind zwei weitere Bauvorhaben mit mittelbarer Belegung unter Förderung durch die BayernLabo in Nürnberg und Fürth geplant.

Herr Dr. Zweier, welche Vorteile ergeben sich aus Ihrer Sicht durch die Möglichkeit der mittelbaren Belegung?

Dr. Klaus Zweier: Nun, da gibt es einige, von denen alle Seiten profitieren. So können Neubauvorhaben, die angesichts der gegebenen Marktpreise für Grundstücke und Baukosten einen deutlichen

„Die mittelbare Belegung hat sich – was Zielsetzung und Umsetzung angeht – in der Praxis als wirksame und wertvolle Fördermöglichkeit erwiesen.“ Britta Walther, Leiterin des Stabs Wohnen der Stadt Nürnberg



Mittelbare Belegung von Mietwohnungen – Ersatzwohnungen in Nürnberg-Reichelsdorf.



Mittelbare Ersatzwohnung in Nürnberg-Reichelsdorf, Heilbronner Platz.



Frau Walther von der Stadt Nürnberg, Stab Wohnen und Herr Dr. Zweier direkt vor Ort.



Frau Walther vom Stab Wohnen der Stadt Nürnberg, Frau Sturm und Herr Dr. Zweier vom Siedlungswerk Nürnberg sowie Hausmeister Herr Butto (von li. nach re.) besichtigen die geförderte Neubaumaßnahme am Altmühlweg in Nürnberg-Reichelsdorf.

Preisanstieg zu verzeichnen haben, zu wirtschaftlich tragfähigen Mieten vergeben werden. Die Mieten für die mittelbaren Ersatzwohnungen sind günstiger als die Neubaumieten, was die kommunalen Haushalte als Träger der Mieten für Mieter der Einkommensgruppe 1 (z. B. Hartz IV) entlastet. Die Mietfläche für die Ersatzwohnungen ermittelt sich aus dem Verhältnis der Neubaumiete zur Miete für die Ersatzwohnungen, weshalb mehr Wohnfläche für soziale Belegung zur Verfügung steht als beim Neubau. Und die Ersatzwohnungen verteilen sich über den gesamten Wohnungsbestand des Siedlungswerkes Nürnberg, weshalb die Konzentration von Sozialwohnungen in einer Anlage vermieden wird und regionale Bedürfnisse berücksichtigt werden können.

#### Mittelbare Belegung einfach umgesetzt

Der Stab Wohnen der Stadt Nürnberg hat uns über die Förderung der mittelbaren Belegung informiert und damit auf die Idee gebracht, diese bei dem geplanten Vorhaben anzuwenden. Die Möglichkeit und die Vorteile einer mittelbaren Belegung für das geplante Objekt in Nürnberg-Reichelsdorf kristallisierten sich in der Diskussion sehr schnell heraus. Da die Eingabeplanung zu dem Zeit-

punkt schon vorlag, wurde die mittelbare Belegung vor Baubeginn mit eingebracht. Das Genehmigungsverfahren über die Bewilligungsstelle Nürnberg verlief unkompliziert. Die Bereitschaft zu zielführender, konstruktiver Zusammenarbeit und ausführlicher Beratung war, wie bereits in der jahrelangen Zusammenarbeit zuvor, seitens der Stadt sehr groß.

Auch das Prozedere für das Darlehen der BayernLabo war denkbar einfach. Der Antrag auf Förderung wurde bei der Bewilligungsstelle Nürnberg mit dem entsprechenden Formblatt eingereicht. Dort wurde er zügig bearbeitet und nach der Bewilligung an die BayernLabo weitergeleitet.

#### Mit zinsgünstiger Förderung problemlos ans Ziel

Der barrierefreie und energieeffiziente Neubau im attraktiven Nürnberger Stadtteil Reichelsdorf begann im April 2014. Die Gesamtinvestition von 6,6 Mio. Euro wurde über Eigenmittel sowie je ein objekt- und belegungsabhängiges Darlehen erbracht. Dabei kamen knapp 2,7 Mio. Euro von der BayernLabo. Der Förderkredit wird in Raten bis zur Fertigstellung Ende 2015 ausgezahlt. Das Förderdarlehen ist insgesamt auf ein Laufzeitende nach 25 Jahren ausgelegt.

„Die Zusammenarbeit mit der BayernLabo war wie immer vertrauensvoll und zuverlässig – wie es bei einer Bank sein sollte.“ Dr. Klaus Zweier, Geschäftsführer Siedlungswerk Nürnberg GmbH

01

02

---

# 03

---

Förderung von Eigenheimen und selbst  
genutzten Eigentumswohnungen

---

04

05

06

07

08

09

10

## Förderung von Eigenheimen und selbst genutzten Eigentumswohnungen

Der Neubau und Ersterwerb bzw. Zweiterwerb von selbst genutzten Wohnungen wurde im Jahr 2014 zum einen im Bayerischen Wohnungsbauprogramm (Treuhändgeschäft), 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.

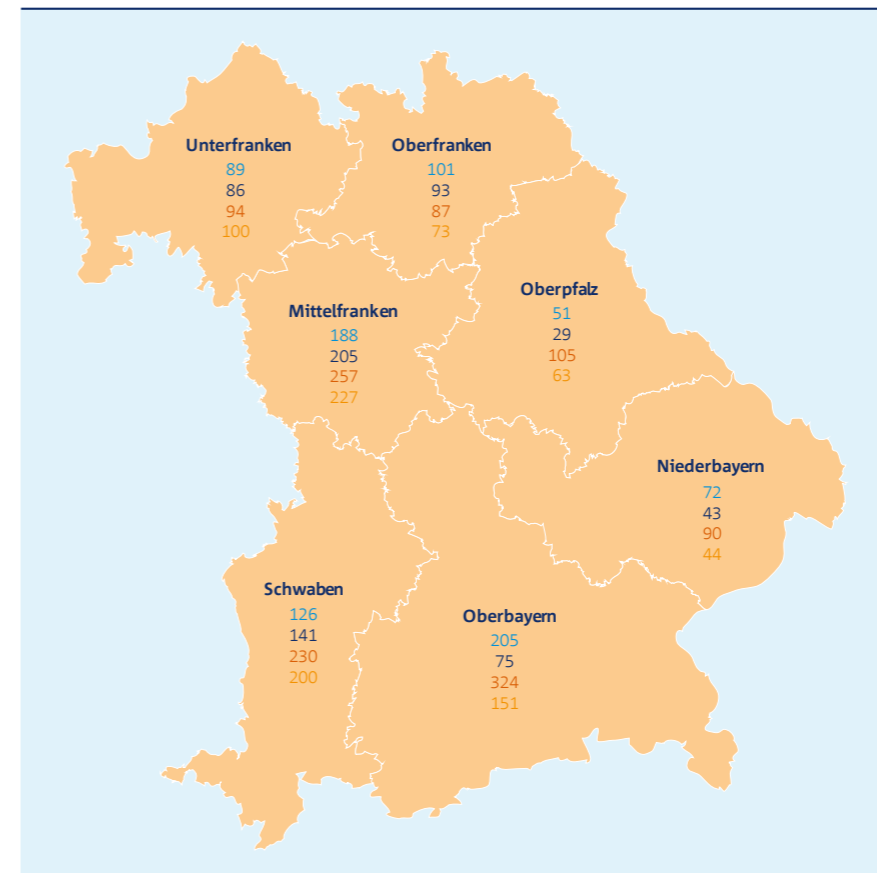
	2014 Wohnungen	2013 Wohnungen
<b>Staatliche Wohnraumförderung (Treuhändgeschäft)</b>		
Neuschaffung	832	828
Zweiterwerb	672	755
<b>Eigengeschäft</b>		
Neuschaffung	1.187	1.170
Zweiterwerb	858	850



Experimenteller Wohnungsbau, Sedanstraße, Straubing; Architekten: wwa wöhr heugenhauser, München.

Im Jahr 2014 wurden über die BayernLabo 245,1 Mio. Euro (Vorjahr 222,8 Mio. Euro) an Darlehen zum Neubau bzw. Zweiterwerb von Eigenwohnraum vergeben, womit insgesamt 2.268 Eigentumsmaßnahmen (Vorjahr 2.306 Eigentumsmaßnahmen) im Freistaat Bayern gefördert werden konnten. Davon entfallen 764 auf eine ausschließliche Förderung durch das Eigengeschäft und 223 auf eine alleinige Treuhändförderung. Die verbleibenden 1.281 Wohneinheiten wurden sowohl im Treuhänd- als auch im Eigengeschäft gefördert.

Die nachfolgende Karte zeigt – getrennt nach Treuhänd- und Eigengeschäft – die regionale Verteilung der im Jahr 2014 geförderten Wohnungen, gegliedert nach Neubau und Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum:



Regionale Verteilung der geförderten Wohnungen von selbst genutztem Wohneigentum

- Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Neubau
- Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Erwerb
- Eigengeschäft – Neubau
- 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 Prozent jährlich.

Als kinderfreundliche Komponente erhalten Haushalte mit Kindern zusätzlich zu den Darlehen einen Zuschuss je Kind in Höhe von 2.500 Euro. Das Gleiche gilt, wenn die Geburt eines oder mehrerer Kinder aufgrund einer bestehenden Schwangerschaft zum Zeitpunkt der Förderentscheidung zu erwarten ist. 2014 wurden für Kinder Zuschüsse in Höhe von 7 Mio. Euro bewilligt.

Das Darlehen beträgt beim Bau und Ersterwerb bis zu 30 Prozent und beim Zweiterwerb bis zu 40 Prozent der förderfähigen Kosten.

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

	2014		2013	
	Darlehensvolumen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen	Darlehensvolumen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen
Neubau	40,4	832	38,3	828
Erwerb	29,7	672	31,0	755
<b>Insgesamt</b>	<b>70,1</b>	<b>1.504</b>	<b>69,3</b>	<b>1.583</b>

### Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum

Die BayernLabo förderte im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm mit teilweiser 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 67) maßgeblichen Einkommensgrenzen. Die Darlehen aus dem Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm wurden wie die staatlichen

Baudarlehen im nachrangigen Bereich besichert. Durch die Verbürgung der nachrangig besicherten Darlehen leistet der Freistaat Bayern einen zusätzlichen Förderbeitrag.

Die BayernLabo gewährt Darlehen bis zu 30 Prozent der Gesamtkosten der geförderten Maßnahmen, bis zum Höchstbetrag von 150.000 Euro.

Neben der 10-jährigen Zinsbindung bietet die BayernLabo seit Mitte 2012 auch Darlehen mit einer 15-jährigen Zinsbindung an, die im Jahr 2014 einen Anteil von 90 Prozent am Darlehensvolumen im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm hatten.

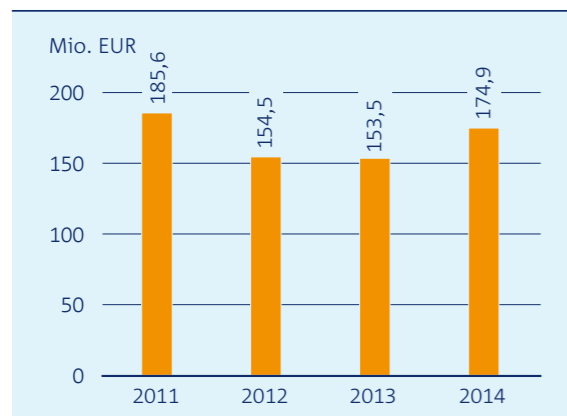
Bei der Einzelförderung (ohne zusätzliches staatliches Baudarlehen) wurde der Endkreditnehmerzinssatz gegenüber der Kombiförderung (zur Finanzierung wurde gleichzeitig auch ein zunächst zinsverbilligtes Darlehen aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm eingesetzt) um mindestens weitere 0,50 Prozentpunkte verbilligt.

Im Rahmen des Zinsverbilligungsprogramms stellt sich das Förderergebnis seit 2011 wie folgt dar:

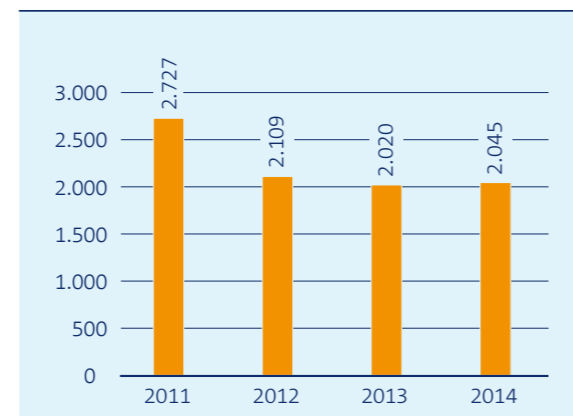


Wohnprojekt, Wasserburger Straße, Grafing;  
Planung: Hirner und Riehl Architekten und Stadtplaner BDA, München.

#### Darlehensvolumen des Zinsverbilligungsprogramms



#### Anzahl Wohnungen



01

02

03

04

### Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung

05

06

07

08

09

10

## Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung

Für die Förderung der Einrichtungen für Menschen mit Behinderung wurden 2014 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 2014 8,0 Mio. Euro (Vorjahr 10,5 Mio. Euro) an Darlehen und 34,0 Mio. Euro (Vorjahr 33,6 Mio. Euro) an Zuschüssen zugesagt, womit der Bau von insgesamt 517 Wohnplätzen (Vorjahr 571 Wohnplätze) unterstützt werden konnte. Das Förderergebnis stellt sich wie folgt dar:

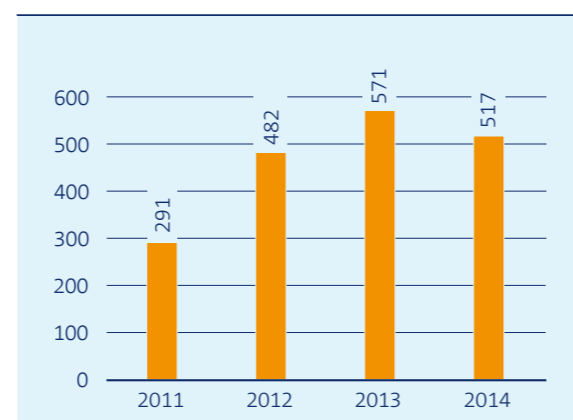
	2014		2013	
	Mio. EUR	Wohnplätze	Mio. EUR	Wohnplätze
Darlehen im Behindertenplan				
• für den Neubau	8,0	236	8,2	257
• für den Umbau	0,2	14	2,3	71
<b>Darlehen insgesamt</b>	<b>8,2</b>	<b>250</b>	<b>10,5</b>	<b>328</b>
Zuschüsse – kombinierte Förderung	19,1	–	20,6	–
Zuschüsse – alleinige Förderung	14,9	267	11,7	243
Zuschüsse – Begegnungstätte	–	–	1,3	–
<b>Zuschüsse insgesamt</b>	<b>34,0</b>	<b>267</b>	<b>33,6</b>	<b>243</b>
<b>Wohnplätze insgesamt</b>		<b>517</b>		<b>571</b>

Neben den Förderdarlehen und den Zuschüssen wurden für die geförderten Wohnplätze aus öffentlichen Haushalten weitere Darlehen in Höhe von 1,3 Mio. Euro (Vorjahr 1,4 Mio. Euro) sowie Zuschüsse von 2,9 Mio. Euro (Vorjahr 4,6 Mio. Euro) eingesetzt. Diese zusätzliche Förderung betrug im Durchschnitt 18.330 Euro je Wohnplatz (Vorjahr 18.330 Euro je Wohnplatz).

Zur Finanzierung der mit Darlehen und Zuschüssen geförderten 250 Wohnplätze in Einrichtungen für Menschen mit Behinderung wurden 78 Prozent der Mittel aus öffentlichen Haushalten (davon 24 Prozent Darlehen und 54 Prozent Zuschüsse), Kapitalmarktdarlehen und sonstige Fremdmittel (Aktion Mensch, ARD-Fernsehlotterie „Ein Platz an der Sonne“ usw.) in Höhe von

3 Prozent sowie Eigenleistungen der Träger in Höhe von 19 Prozent eingesetzt.

### Wohnplätze für Menschen mit Behinderung



■ Neu-/Umbau von Heimen für Menschen mit Behinderung

01  
02  
03  
04

05

### Sonstige Fördermaßnahmen

06  
07  
08  
09  
10

## Sonstige Fördermaßnahmen

### Förderung von Wohnraum für Studierende

Im Berichtsjahr sind 43,1 Mio. Euro Darlehen (Vorjahr 30,9 Mio. Euro) des Freistaats Bayern bewilligt worden. Die Darlehen sind zunächst zins- und tilgungsfrei. Mit diesen Mitteln wurden der Neu- und Umbau von 1.286 Wohnplätzen (Vorjahr 1.011 Wohnplätze) für Studierende gefördert.

### Bestandssicherung

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

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

Im Jahr 2014 wurden Darlehen von 15,5 Mio. Euro (Vorjahr 36,3 Mio. Euro) 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 42 Darlehen in Höhe von knapp 3 Mio. Euro zugesagt.

### Bauliche Anpassung für Menschen mit Behinderung

Im Berichtsjahr wurden leistungsfreie Bau-darlehen in Höhe von 15,0 Mio. Euro (Vorjahr 13,2 Mio. Euro) zur baulichen Anpassung von 1.779 Wohnungen (Vorjahr 1.603 Wohnungen) ausgereicht. Betroffen waren 218 Mietwohnungen (Vorjahr 142 Mietwohnungen) und 1.561 selbst genutzte Wohnungen (Vorjahr 1.461 selbst genutzte Wohnungen).



01

02

03

04

05

06

Ausblick auf das Wohnraumfördergeschäft 2015

07

08

09

10





Experimenteller Wohnungsbau, Konradsiedlung, Regensburg;  
Architekten: büning+kerschbaum, München.

## Ausblick auf das Wohnraumfördergeschäft 2015

Für die Förderung von Miet- und Eigenwohnraum stellt der Freistaat Bayern 2015 Fördermittel von rund 220 Mio. Euro bereit. Hinzu kommen 22,5 Mio. Euro für die Förderung von Wohnraum für Studierende. Die BayernLabo stellt 20 Mio. Euro aus eigenen Mitteln zur Zinsverbilligung für das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm und das Bayerische Modernisierungsprogramm zur Verfügung. Damit werden bedarfsgerechte Darlehenskontingente in dreistelliger Millionenhöhe bereitgestellt.

In der Mietwohnraumförderung wird im Programmjahr 2015 der Zinssatz in der einkommensorientierten Förderung für das belegungsabhängige Darlehen für den gesamten Bindungszeitraum von 25 Jahren mit 2,75 Prozent angeboten. Zusammen mit dem objektabhängigen Darlehen, das mit jährlich 0,5 Prozent zu verzinsen ist, stellt der Freistaat Bayern weiterhin Fördermittel zur Schaffung von sozial gebundenem Mietwohnraum bereit.

Die Förderung von Mietwohnraum im Wege der Fehlbedarfsfinanzierung (Pilotprojekte) wurde ab 2014 als eigenständiges Förderprogramm aufgenommen. Das neue Programm aufwendungsorientierte Förderung soll helfen, in der Mietwohnraumförderung die hohe Nachfrage nach bezahlbarem Mietwohnraum zu decken.

In der Studentenwohnraumförderung stehen 2015 22,5 Mio. Euro zur Verfügung. Der Wohnraumnachfrage, die sich durch den Anstieg der Studentenzahlen in den Hochschulstädten verstärkt hat, wird auch 2015 mit einem ausreichenden Fördervolumen begegnet.

01  
02  
03  
04  
05  
06

07

Das Staats- und Kommunalkreditgeschäft

08  
09  
10

## Das Staats- und Kommunalkreditgeschäft

Mit einem gemeinsamen Anteil an der Bilanzsumme von 40 Prozent (Vorjahr 38 Prozent) festigt das bayerische Staats- und Kommunalkreditgeschäft sowie das Förderkreditgeschäft mit bayerischen Kommunen seine Bedeutung als zweites Standbein der BayernLabo.

Ziel und Selbstverständnis der BayernLabo ist es, im Rahmen ihres öffentlichen Auftrags gem. Artikel 2 Abs. 2 BayLaBG den Freistaat Bayern und seine

kommunalen Gebietskörperschaften in 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.

### Kommunalkreditgeschäft

Die BayernLabo unterstützt die bayerischen Gebietskörperschaften und öffentlich rechtlichen Zweckverbände, deren rechtlich unselbstständige Eigenbetriebe sowie Schulverbände nach dem BaySchFG bei der Finanzierung ihrer Projekte. Sie tut dies durch fundierte Beratung und die optimale Kombination aus 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 5,1 Mrd. Euro und einem Marktanteil von rund 29 Prozent (Vorjahr 26 Prozent) ist die BayernLabo in Bayern Marktführer in diesem Segment.



Förderung von kommunaler Infrastruktur: Neubau einer Stadtbücherei in Augsburg.

### 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.

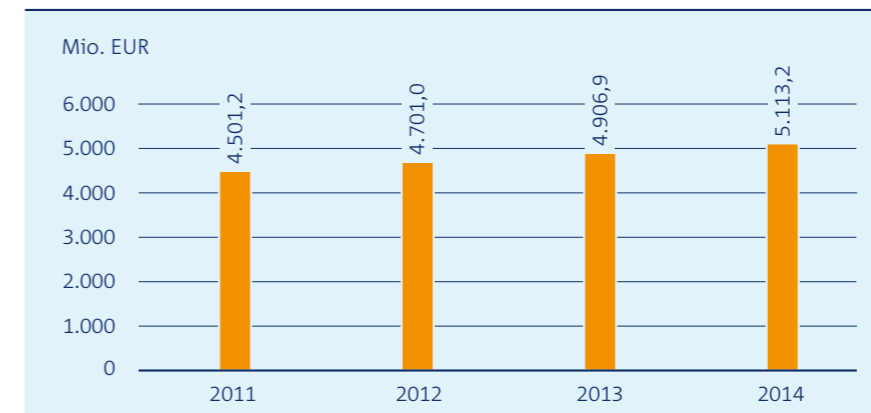
- Als Beimischung im Portfolio stellt die BayernLabo variable Kredite auf Euribor-Basis zur Verfügung. Letztere auch mit Fixierung des Liquiditätsaufschlages bis zu 30 Jahren.
- Bei mittel- und langfristigen Kommunalkrediten bietet die BayernLabo die Wahl zwischen Fest-, Raten- oder Annuitätenkrediten 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.

Das Jahr 2014 war aufgrund der allgemeinen Kommunalwahl im März von großer Nachfrage zurückhaltung in den ersten drei Quartalen geprägt. Dennoch konnten im Jahr 2014 insgesamt 597 Kredite (Vorjahr 676 Kredite) mit einem Volumen von 887 Mio. Euro (Vorjahr 841 Mio. Euro) abgeschlossen werden.



Investkredit Kommunal Bayern: Neubau Feuerwehrgerätehaus in Stadtprozelten.

Der leichte Rückgang des Abschlussvolumens im klassischen Kommunalkredit auf 534,2 Mio. Euro im Jahr 2014 (Vorjahr 548 Mio. Euro) konnte durch einen Zuwachs im Förderkreditgeschäft auf 353,0 Mio. Euro (Vorjahr 292 Mio. Euro) deutlich überkompensiert werden.



Entwicklung des Kommunalkreditbestandes der BayernLabo

## 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.

Dieser doppelte Zinsvorteil von Bundes- und Landesebene kommt den Kommunen jedoch nur bei direkter Antragstellung bei der BayernLabo in den bayerischen Förderprogrammen Inklusionskredit, Energiekredit und Investkredit Kommunal Bayern zugute.

### 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 Programm die Zielsetzung der bayerischen Staatsregierung, Bayern bis 2023 barrierefrei zu gestalten.

Die Förderung erstreckt sich 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 0,00 Prozent nominal p. a. vergünstigt.

Die Anträge im Inklusionskredit Kommunal Bayern blieben trotz der sehr attraktiven Konditionen (Zinssatz fest für zehn Jahre: 0,00 Prozent p. a. nominal laufzeitunabhängig, Stand 15.04.2015) mit rund 6,6 Mio. Euro auch im Jahr 2014 weiterhin hinter den Erwartungen zurück.

### 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 0,00 Prozent p. a. nominal laufzeitunabhängig (Stand 15.04.2015) 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 1. Januar 1995 erstellt worden sein.

Seit 1. Oktober 2015 erhalten Kreditnehmer bei Erreichen des KfW-Effizienzhausstandards für die gesamte Gebäudehülle gestaffelt nach dem erreichten Sanierungsniveau einen zusätzlichen Tilgungszuschuss von bis zu 22,5 Prozent 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 7,5 Prozent des Zusagebetrags gewährt.

Im Falle des Erreichens der Anforderungen der ENEC 2014 (KfW-Effizienzhaus 100) beläuft sich der Tilgungszuschuss auf 10 Prozent des Zusagebetrags.

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

Mit 53,1 Mio. Euro (Vorjahr ca. 58,1 Mio. Euro) setzt der Energiekredit Kommunal Bayern das hohe Förderniveau des Vorjahres fort. Mit den Zusagen im Jahr 2014 wurden Investitionen von insgesamt nahezu 131 Mio. Euro in die energetische Sanierung kommunaler und sozialer Gebäude angestoßen.

Insgesamt wurden im Zeitraum April 2011 bis Dezember 2014 rund 360 Energiekredite mit einem Fördervolumen von rund 209 Mio. Euro zugesagt. Das Gesamtinvestitionsvolumen der geförderten Maßnahmen belief sich auf rund 470 Mio. Euro. Im Vordergrund standen dabei weiterhin Schulen, Kindertagesstätten sowie Schulturnhallen.

### Investkredit Kommunal Bayern

Beim Investkredit Kommunal Bayern konnte mit einem Zusagevolumen von 293,2 Mio. Euro (Vorjahr 228,9 Mio. Euro) eine weitere Volumenssteigerung von 28 Prozent gegenüber dem Vorjahr erreicht werden, wobei sich die Stückzahl auf hohem Niveau bei 205 (Vorjahr 200) stabilisiert hat.

Seit der Auflage des Kredites im Jahr 2009 beläuft sich das zugesagte Volumen auf über 890 Mio. Euro (ca. 780 Zusagen).

Die Zinssätze des KfW-Programms „IKK – Investitionskredit Kommunen“ werden von der BayernLabo derzeit um weitere 20 Basispunkte auf max. 0,00 Prozent nominal p. a. vergünstigt.

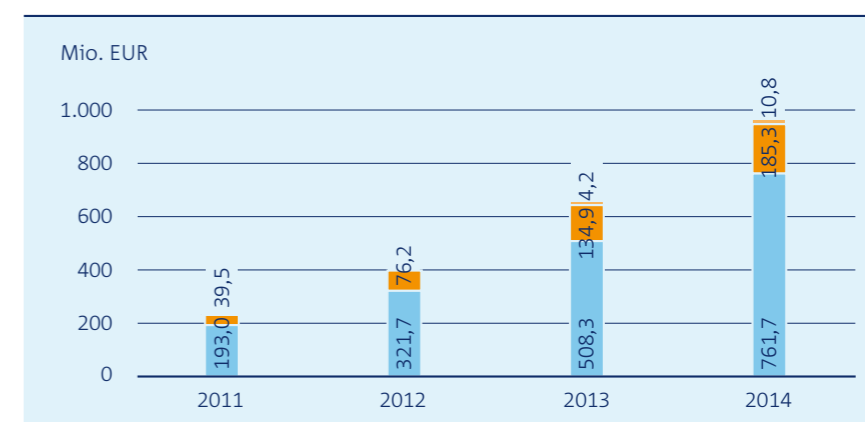
Trotz der weitgespannten Verwendungsmöglichkeiten für nahezu alle Investitionen der allgemeinen kommunalen und sozialen Infrastruktur standen auch im Investkredit Kommunal Bayern die Investitionen in den Bereich Bildung und Erziehung sowie Sportstätten im Vordergrund.

Der Investkredit ermöglicht durch seine breite Förderkulisse eine flexible Reaktion auf aktuelle investive Herausforderungen.

Während in Folge der Flutkatastrophe 2013 die Eigenanteile der Kommunen an Hochwasserschutzmaßnahmen mitfinanziert werden können, ist angesichts der Herausforderungen des aktuellen Zustroms von Asylbewerbern insbesondere seit dem Sommer 2014 für die Träger von dezentralen Unterbringungen deren Förderfinanzierung über den Investkredit möglich.

### Bestandsentwicklung kommunaler Förderkredite

■ Investkredit (Programmstart 2009)  
 ■ Energiekredit (Programmstart 2011)  
 ■ Inklusionskredit (Programmstart 2013)





Investkredit Kommunal Bayern: Modernisierung des Sonderpädagogischen Förderzentrums in Landsberg am Lech.

## Ausblick auf das Kommunalkreditgeschäft 2015

Abhängig vom jeweiligen Finanzierungsbedarf beabsichtigt die BayernLabo, 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 Kommunalkreditgeschäft letztlich nur schwer möglich.

Große struktur- und wirtschaftsstarke Kreditnehmer dürften auch im Jahr 2015 zurückhaltend bei Neukreditaufnahmen sein; hier wird eher der Abbau von Schulden im Vordergrund stehen.

Angesichts der weiterhin großen investiven Herausforderungen der Kommunen (Energie- wende, allgemeiner Sanierungsrückstau bei kommunaler Infrastruktur, Barriereabbau, Unterbringung von Asylbewerbern etc.) wird im Jahr 2015 im Durchschnitt dennoch mit einer eher stabilen Nachfrage im langjährigen Mittel für den Kommunalkreditbereich gerechnet.

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 Seite.

## Finanzierungsberatung

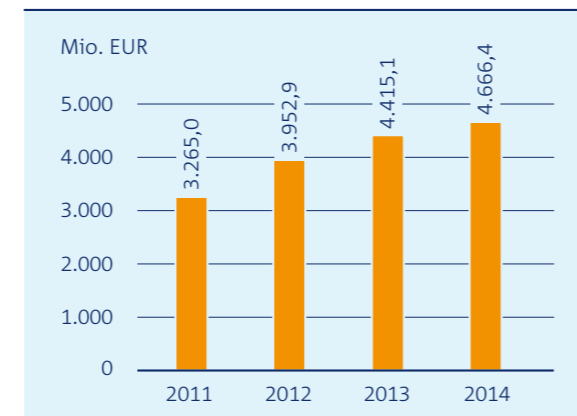
Im Rahmen der Finanzierungsberatung bietet die BayernLabo an, Kreditportfolios hinsichtlich Optimierungsmöglichkeiten durch den Einsatz von Produkten der BayernLabo zu analysieren.

- Zinssicherung künftiger Konditionen- anpassungen mit Forward-Krediten
- Vorzeitige Konditionenanpassung zur Zinskostenverbilligung
- Gleichmäßige Steuerung der Zinsanpassungstermine

## Staatskreditgeschäft

Die BayernLabo steht 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 4,67 Mrd. Euro (Stand 31. Dezember 2014) ausgereicht. Das Neugeschäft im Jahr 2014 belief sich auf 260 Mio. Euro.

### Bestandsentwicklung Staatskredit



Investkredit Kommunal Bayern: Generalsanierung des denkmalgeschützten Schulgebäudes „Villa Karg“ in Bad Reichenhall.

01

02

03

04

05

06

07



Die Verwaltungstätigkeit der BayernLabo

---

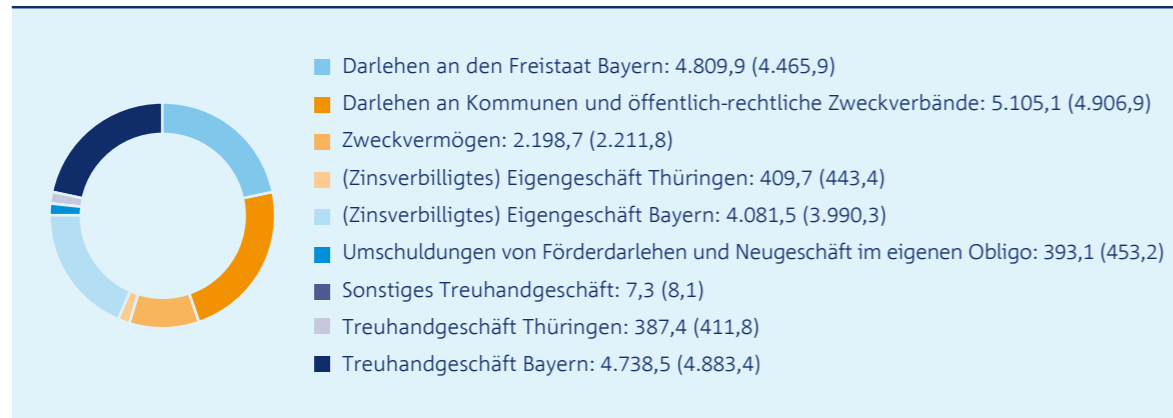
09

10

## Die Verwaltungstätigkeit der BayernLabo

Zum 31. Dezember 2014 verwaltete die BayernLabo ein Darlehensvolumen von ca. 22,1 Mrd. Euro (Vorjahr 21,8 Mrd. Euro),

das sich wie folgt aufteilt (Darlehensreste in Mio. Euro in den einzelnen Bereichen; Vorjahreszahlen in Klammern):

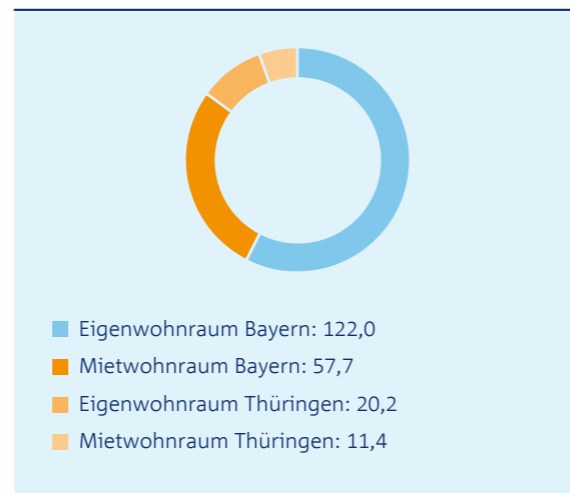


### Zinsanpassungen

Die Sicherung ihres Darlehensbestandes bei auslaufenden Konditionsbindungen hat für die BayernLabo im Zuge von Neuverkonditionierungen einen großen Stellenwert.

Im Berichtsjahr konnten bei Zinsbindungsende dank einer attraktiven Konditionengestaltung Darlehen mit einem Darlehensrest in Höhe von 211,3 Mio. EUR (Vorjahr 282,7 Mio. EUR) gehalten werden. Dies entspricht im bayerischen Geschäft einer Haltequote von knapp 50,5 Prozent (Vorjahr 51,2 Prozent) der zur Zinsanpassung anstehenden Darlehen. Im thüringischen Geschäft waren dies ca. 75,9 Prozent (Vorjahr 63,4 Prozent).

Im Einzelnen teilten sich die Konditionsanpassungen wie folgt auf (Zinsanpassungen in Mio. Euro):



### In der Verwaltung werden folgende Darlehensarten betreut:

- Öffentliche Baudarlehen, Familienzusatzdarlehen (1. Förderungsweg)
- Aufwendungsdarlehen (2. Förderungsweg)
- Staatliche Baudarlehen (3. Förderungsweg)
- Nichtöffentliche 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.



Experimenteller Wohnungsbau, Dresdener Straße, Nürnberg; Architekten: Grabow+Hofmann, Nürnberg.

01

02

03

04

05

06

07

08

---

09

---

Allgemeines zur BayernLabo

---

10

## Allgemeines zur BayernLabo

Die BayernLabo ist eine organisatorisch und wirtschaftlich selbstständige, rechtlich unselbstständige Anstalt der Bayerischen Landesbank München (BayernLB). Als Organ staatlicher Wohnungspolitik bündelt sie bankspezifische Aufgaben der Wohnraum- und Städtebauförderung. Sie führt ihre Aufgaben wettbewerbsneutral durch. Die Aufsicht obliegt gem. Artikel 17 Abs. 1 BayLaBG dem Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat.

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.



Hauptsitz der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt, Brienner Straße 22, München.

### Aufsichtsorgan der BayernLB\*

Der Aufsichtsrat der BayernLB, der neben bestimmten Zuständigkeiten im Rahmen des Aufgabenbereichs der BayernLabo insbesondere den Jahresabschluss festzustellen hat, setzte sich im Jahr 2014 aus folgenden Mitgliedern zusammen:

#### Michael Schneider

Vorsitzender des Aufsichtsrats  
bis 30. September 2014  
Vorsitzender des Vorstandes LfA a. D.  
Germering

#### Gerd Häusler

Vorsitzender des Aufsichtsrats  
ab 1. Oktober 2014

#### Walter Strohmaier

Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats  
Vorsitzender des Vorstandes  
der Sparkasse Niederbayern-Mitte  
Straubing

#### Dr. Hubert Faltermeier

ab 9. Mai 2014  
Landrat  
Kehlheim

#### Dr. Roland Fleck

ab 2. Oktober 2014  
Geschäftsführer Nürnberg Messe GmbH  
Nürnberg

#### Dr. Ute Geipel-Faber

ab 30. Mai 2014  
Senior Director – Client Portfolio Management  
Invesco Real Estate GmbH  
München

#### Ralf Haase

Vorsitzender des Gesamtpersonalrats  
BayernLB  
München

#### Dr. Ulrich Klein

Ministerialdirigent  
Bayerisches Staatsministerium der Finanzen,  
für Landesentwicklung und Heimat  
München

#### Jakob Kreidl

bis 3. März 2014  
Landrat a. D.  
Fischbachau

#### Wolfgang Lazik

Ministerialdirektor  
Bayerisches Staatsministerium der Finanzen,  
für Landesentwicklung und Heimat  
München

#### Dr. Klaus von Lindeiner-Wildau

bis 30. September 2014  
Mitglied der Geschäftsführung i. R.  
Wacker Chemie GmbH  
Selbstständiger Berater  
München

#### Prof. Dr. Christian Rödl

Geschäftsführender Gesellschafter  
Rödl & Partner GbR  
Nürnberg

#### Prof. Dr. Bernd Rudolph

Professor LMU München und  
Steinbeis-Hochschule Berlin

#### Dr. Hans Schleicher

bis 30. September 2014  
Ministerialdirektor  
Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft  
und Medien, Energie und Technologie  
München

#### Dr. Bernhard Schwab

ab 2. Oktober 2014  
Ministerialdirektor  
Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft  
und Medien, Energie und Technologie  
München

\* Die Angaben beziehen sich auf den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2014.



## Vorstand der BayernLB

Dem Vorstand der BayernLB gehörten im Jahr 2014 an:

### **Gerd Häusler**

Vorsitzender bis 31. März 2014

### **Dr. Johannes-Jörg Riegler**

Vorsitzender ab 1. April 2014

### **Dr. Edgard Zoller**

Stellvertretender Vorsitzender

### **Michael Bücker**

### **Marcus Kramer**

### **Dr. Markus Wiegelmann**

### **Stephan Winkelmeier**

bis 31. März 2014

### **Ralf Woitschig**

ab 1. Oktober 2014

## Geschäftsleitung der BayernLabo

### **Gerhard Flaig**

Bankdirektor mit Generalvollmacht,  
Sprecher der Geschäftsleitung  
bis 30. April 2014

### **Dr. Michael Bauer**

Bankdirektor mit Generalvollmacht,  
Sprecher der Geschäftsleitung  
ab 1. Mai 2014

### **Heinrich Rinderle**

Bankdirektor, Mitglied der Geschäftsleitung

### **Dr. Jürgen Hartwig**

Bankdirektor, Mitglied der Geschäftsleitung

### **Manfred Pongratz**

Direktor,  
stellvertretendes Mitglied der Geschäftsleitung

## Beirat der BayernLabo

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

Dem Beirat gehörten im Jahr 2014 an:

### **Gerhard Eck**

Staatssekretär (Vorsitz)

### **Karlheinz Beer**

Mitglied des Vorstandes der  
Bayerischen Architektenkammer

### **Josef Kellerer**

Oberbürgermeister der Stadt Fürstenfeldbruck

### **Xaver Kroner**

Verbandsdirektor des Verbands  
bayerischer Wohnungsunternehmen

### **Prof. Dr. Matthias Ottmann**

Vizepräsident des BFW Bayern

### **Johanna Rumschöttel**

Landrätin des Landkreises München

### **Dr. Birgit Seelbinder**

Oberbürgermeisterin der Stadt Marktredwitz

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

Anhang

## Inhalt Anhang

<b>Rechtliche Grundlagen</b>	<b>52</b>	<b>Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung</b>	<b>63</b>
<b>Förderergebnis 2014 im Überblick</b>	<b>54</b>	Förderung des Neubaus von Wohnplätzen nach Bewilligungsbereichen	63
Staatliche Wohnraumförderung	54	Gesamtkosten und Wohnplatzgrößen nach Bewilligungsbereichen	64
Wohnraumförderung im Eigengeschäft	54	<b>Förderung von Wohnraum für Studierende</b>	<b>65</b>
<b>Bayerisches Wohnungsbauprogramm</b>	<b>55</b>	Gesamtförderung mit Darlehen	65
Eigenwohnraum – Neuschaffung und Umbau	55	<b>Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm</b>	<b>66</b>
Darlehensvolumen und -durchschnitt nach Bewilligungsbereichen sowie dazu bewilligte Zuschüsse für Haushalte mit Kindern	55	Bewilligungsbetrag und Gesamtkosten nach Regierungsbezirken	66
Eigentumsformen nach Bewilligungsbereichen	55	Neubau und Erwerb nach Gebietskategorie	66
Belastung je m <sup>2</sup> Wohnfläche und Monat bei Eigentumsmaßnahmen	56	<b>Einkommengrenze bei der Förderung von selbst genutzten Wohnungen</b>	<b>67</b>
Darlehensdurchschnitte nach Eigentumsformen	56	mit Beispielen für ein entsprechendes Jahresbruttoeinkommen	67
Gesamtkosten und Wohnungsgrößen	56	<b>Kommunale Förderprogramme der BayernLabo in Zusammenarbeit mit der KfW</b>	<b>68</b>
Finanzierung	57	Investkredit Kommunal Bayern (Förderung von Investitionen in die allgemeine kommunale und soziale Infrastruktur)	68
Eigenwohnraum – Zweiterwerb	57	Energiekredit Kommunal Bayern (Förderung von Investitionen in die energetische Sanierung der kommunalen und sozialen Infrastruktur)	68
Förderung des Erwerbs vorhandener Wohnungen nach Bewilligungsbereichen	57	Inklusionskredit Kommunal Bayern (Förderung von Maßnahmen zum Abbau von Barrieren in öffentlichen Gebäuden und im öffentlichen Raum)	69
<b>Mietwohnungen – Einkommensorientierte Förderung</b>	<b>58</b>	<b>Darlehenszusagen der BayernLabo</b>	<b>70</b>
Aufteilung der objekt- und belegungsabhängigen Förderung nach Bewilligungsbereichen	58	<b>Mit Darlehen und Zuschüssen geförderte Wohnungen und Wohnplätze</b>	<b>71</b>
Förderung des Neubaus von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen	58		
Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche und Monat	59		
Belegungsbindungen	59		
Finanzierung	59		
Bauherren	60		
<b>Mietwohnungen – Aufwendungsorientierte Förderung</b>	<b>61</b>		
Förderung im Einzelnen (Neu- und Umbau)	61		
<b>Bayerisches Modernisierungsprogramm</b>	<b>62</b>		
Gesamtförderung nach Bewilligungsbereichen	62		

## Rechtliche Grundlagen

Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) vom 10.04.2007 (GVBl S. 206), in Kraft getreten am 01.05.2007, zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl S. 286).

Zweites Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.1994 (BGBl I S. 2.137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2001 (BGBl I S. 1.149). Das II. WoBauG wurde durch Artikel 2 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.09.2001 (BGBl I S. 2.376) 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. 2.376), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2010 (BGBl I S. 1.885).

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen in Bayern (Bayerisches Wohnungsbindungsgesetz – BayWoBindG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.07.2007 (GVBl S. 562), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2014 (GVBl S. 286).

Verordnung zur Durchführung des Wohnungsrechts und des Besonderen Städtebaurechts (DVWoR) vom 08.05.2007 (GVBl S. 326), zuletzt geändert durch Verordnung vom 04.02.2014 (GVBl S. 39).

Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012) vom 11.01.2012 (AllMBl S. 20), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 27.05.2014 (AllMBl S. 327).

Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl I S. 2.178), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.2007 (BGBl I S. 2.614).

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25.11.2003 (BGBl I S. 2.346).

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25.11.2003 (BGBl I S. 2.346), geändert durch Gesetz vom 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 durch Bekanntmachung vom 17.12.2013 (AllMBl 2014 S. 3).

Verordnung zur Ausführung der Sozialgesetze (AVSG) vom 02.12.2008 (GVBl S. 912), zuletzt geändert durch Verordnung vom 14.10.2014 (GVBl S. 450).

Richtlinien für das Bayerische Modernisierungsprogramm (BayModR), Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 30.03.2009 (AllMBl S. 136), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 26.11.2014 (AllMBl S. 627).

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

Richtlinien für das Darlehensprogramm zur Förderung von Ersatzneubauten von stationären Altenpflegeeinrichtungen in Bayern, Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 02.10.2007 (AllMBl S. 527), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 28.11.2014 (AllMBl S. 627).

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).

Richtlinien für die Übernahme von Staatsbürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens (Artikel 1 Abs. 1 Nr. 3 BÜG), Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien der Finanzen und des Innern vom 05.03.2003 (FMBl S. 112), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 03.02.2010 (FMBl S. 84).

Richtlinie 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 Darlehensonderprogramm 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 2014 im Überblick

### Staatliche Wohnraumförderung

	Eigentums- maß- nahmen	Mietwoh- nungen	Wohnungen insgesamt			Wohnplätze		
			Berichts- jahr	Vorjahr	Verände- rungen	Berichts- jahr	Vorjahr	Verände- rungen
<b>Förderung nach dem BayWoFG</b>								
Leistungsfreie Darlehen	–	–	–	–	–	214	262	–48
Tilgungsdarlehen	1.504	1.683	3.187	3.001	186	36	66	–30
<b>Insgesamt*</b>			<b>3.187</b>	<b>3.001</b>	<b>186</b>	<b>250**</b>	<b>328**</b>	<b>–78</b>

\* Daneben wurde die bauliche Anpassung von 1.779 Wohnungen (Vorjahr 1.603 Wohnungen) für Kranke und Schwerbehinderte gefördert. Im restlichen Treuhandgeschäft wurden noch 1.286 Wohnplätze (Vorjahr 1.011 Wohnplätze) gefördert.

\*\* Darüber hinaus wurden im Berichtsjahr 267 Wohnplätze (Vorjahr 243 Wohnplätze) nur mit Zuschüssen gefördert.

### Wohnraumförderung im Eigengeschäft

	2014	2013	Veränderung
<b>Aus dem Gewinnanteil des Freistaats und aus eigenen Mitteln verbilligte Darlehen</b>			
Neubau	1.187	1.170	17
Erwerb	858	850	8
<b>Zwischensumme</b>	<b>2.045</b>	<b>2.020</b>	<b>25</b>
<b>Aus eigenen Mitteln und aus Mitteln der KfW/ des Bundes verbilligte Darlehen</b>			
Modernisierung*	1.237	1.226	11
<b>Zwischensumme</b>	<b>1.237</b>	<b>1.226</b>	<b>11</b>
<b>Wohnungen insgesamt</b>	<b>3.282</b>	<b>3.246</b>	<b>36</b>

\* Zuzüglich Modernisierung von 351 Wohnplätzen (Vorjahr 627 Wohnplätze) 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	108	13,0	6.112.000	15,1	56.593	377.500
Nürnberg	33	4,0	2.200.000	5,4	66.667	155.000
Augsburg	5	0,6	370.000	0,9	74.000	35.000
Oberbayern	97	11,7	5.279.600	13,1	54.429	487.500
Niederbayern	72	8,7	3.499.700	8,7	48.607	335.000
Oberpfalz	51	6,1	1.886.600	4,7	36.992	245.000
Oberfranken	101	12,1	5.127.800	12,7	50.770	377.500
Mittelfranken	155	18,6	8.231.000	20,4	53.103	655.000
Unterfranken	89	10,7	3.641.500	9,0	40.916	422.000
Schwaben	121	14,5	4.044.900	10,0	33.429	625.000
<b>Zusammen</b>	<b>832</b>	<b>100,0</b>	<b>40.393.100</b>	<b>100,0</b>	<b>48.549</b>	<b>3.714.500</b>
Nach- u. Restbewilligungen			<b>31.500</b>			<b>2.500</b>
			<b>40.424.600</b>			<b>3.717.000</b>

#### Eigentumsformen nach Bewilligungsbereichen

	Wohnungen in Familienheimen		Eigentumswohnungen		Sämtliche Wohnungen
	Zahl	%	Zahl	%	Zahl
München	8	1,2	100	70,4	108
Nürnberg	32	4,6	1	0,7	33
Augsburg	4	0,6	1	0,7	5
Oberbayern	89	12,9	8	5,6	97
Niederbayern	69	10,0	3	2,1	72
Oberpfalz	51	7,4	0	0,0	51
Oberfranken	96	13,9	5	3,5	101
Mittelfranken	145	21,0	10	7,0	155
Unterfranken	81	11,7	8	5,6	89
Schwaben	115	16,7	6	4,2	121
<b>Zusammen</b>	<b>690</b>	<b>100,0</b>	<b>142</b>	<b>100,0</b>	<b>832</b>

**Belastung je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat bei Eigentumsmaßnahmen**

	Belastung – prozentuale Verteilung		
	2014	2013	2012
Unter 4,50	1,8	1,1	0,8
4,50– 5,49	2,6	2,2	2,6
5,50–6,49	7,8	9,9	10,8
6,50–7,49	20,1	18,7	21,2
7,50–8,49	20,4	23,8	24,2
8,50–9,49	15,3	17,3	17,0
9,50–10,49	13,2	12,8	12,1
10,50–11,49	11,9	8,3	5,5
11,50–12,49	4,9	3,6	3,5
12,50–13,49	1,0	1,7	1,5
13,50–14,49	0,8	0,5	0,6
14,50 und mehr	0,2	0,1	0,2
	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

**Darlehensdurchschnitte nach Eigentumsformen**

in EUR	2014	2013
Mit Tilgungsdarlehen geförderte		
• Eigentumswohnungen in Familienheimen	46.362	45.757
• eigengenutzte Eigentumswohnungen	48.013	49.191

**Gesamtkosten und Wohnungsgrößen**

	Gesamtkosten je Wohnung	Gesamtkosten je m <sup>2</sup> Wohnfläche	Wohnungsgröße
	EUR	EUR	m <sup>2</sup>
Wohnungen in Familienheimen	349.417 (345.638)	2.559 (2.530)	136 (137)
• davon Einfamilienhäuser	351.804 (348.310)	2.567 (2.552)	137 (136)
• davon Zweifamilienhäuser	295.807 (284.545)	2.349 (2.038)	126 (140)
Eigentumswohnungen	326.105 (296.434)	3.419 (3.013)	95 (98)

**Finanzierung**

in %	Familienheimen	Eigentumswohnungen	Zusammen
Fremdmittel (Kapitalmarkt- und sonstige Fremdmittel)	53,2	55,9	53,6
Bundes- und Landesmittel	14,8	17,1	15,1
Sonstige Mittel aus öffentlichen Haushalten	7,6	7,8	7,6
Echte Eigenleistungen	24,0	19,1	23,2
Ersatzeigenleistungen	0,4	0,1	0,5
	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

**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	0	4	4	0,6	211.000	0,7	52.750	15.000
Nürnberg	20	18	38	5,7	2.156.700	7,3	56.755	160.000
Augsburg	8	4	12	1,8	754.500	2,5	62.875	57.500
Oberbayern	57	14	71	10,6	3.630.700	12,2	51.137	372.500
Niederbayern	35	8	43	6,4	1.798.900	6,0	41.835	242.500
Oberpfalz	26	3	29	4,3	1.019.600	3,4	35.159	172.500
Oberfranken	87	6	93	13,8	3.900.100	13,1	41.937	405.000
Mittelfranken	145	22	167	24,9	8.859.200	29,8	53.049	837.500
Unterfranken	77	9	86	12,8	3.195.700	10,7	37.159	415.000
Schwaben	114	15	129	19,2	4.213.900	14,3	32.666	650.000
<b>Zusammen</b>	<b>569</b>	<b>103</b>	<b>672</b>	<b>100,0</b>	<b>29.740.300</b>	<b>100,0</b>	<b>44.256</b>	<b>3.327.500</b>
Nach- u. Restbewilligungen					0			
					<b>29.740.300</b>			

## 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	24,4	35,6
in Nürnberg	7,4	2,0
in Augsburg	7,7	4,4
in Oberbayern	15,8	10,8
in Niederbayern	1,6	0,6
in der Oberpfalz	4,8	2,9
in Oberfranken	–	–
in Mittelfranken	6,6	3,9
in Unterfranken	8,2	5,9
in Schwaben	8,3	3,5
<b>Zusammen</b>	<b>84,8</b>	<b>69,6</b>

### Förderung des Neubaus von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen

	Geförderte Wohnungen		Darlehens-durchschnitt je Wohnung	Gesamtkosten		Durchschnittliche Wohnungsgröße	Durchschnittliche Miete je m <sup>2</sup> **
	WE	EUR		je Wohnung	je m <sup>2</sup> Wohnfläche		
	WE	EUR	EUR	EUR	EUR	m <sup>2</sup>	EUR
München	678	57.657.600	85.041	250.511	3.532	71	6,27
Nürnberg	118	9.485.300	80.384	223.103	3.381	66	4,96
Augsburg	124	12.089.700	97.498	240.719	3.460	70	5,92
Oberbayern	228	24.448.300	107.229	191.723	2.840	68	5,46
Niederbayern	31	2.179.800	70.316	114.603	2.096	55	5,12
Oberpfalz	90	7.647.200	84.969	181.213	3.181	57	5,74
Oberfranken	–	–	–	–	–	–	–
Mittelfranken*	116	10.503.200	90.545	145.906	2.526	58	4,66
Unterfranken	110	13.585.400	123.504	214.689	2.990	72	5,86
Schwaben	138	11.724.200	84.958	166.617	2.619	64	5,37
<b>Zusammen</b>	<b>1.633</b>	<b>149.320.700</b>	<b>91.439</b>	<b>216.246</b>	<b>3.208</b>	<b>67</b>	<b>5,52</b>
Nach- u. Restbewilligungen***		<b>5.115.600</b>					
		<b>154.436.300</b>					

\* Einschließlich der 15 WE, die als Umbaumaßnahme gefördert wurden.

\*\* Nach Verbilligung durch die Zusatzförderung.

\*\*\* Einschließlich 59.700 EUR zu Umbaumaßnahmen früherer Jahre.

Daneben wurde in Unterfranken ein Zuschuss zum Modellvorhaben „IQ Innerstädtische Wohnquartiere“ in Höhe von 0,05 Mio. EUR und zum Modellvorhaben „e%“ von 0,03 Mio. EUR gewährt. In Oberbayern wurde außerdem ein Zuschuss zum Modellvorhaben „e%“ in Höhe von 0,18 Mio. Euro gewährt.

### Miete je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat

in EUR	Miete in %	
	2014	2013
Unter 3,50	–	–
3,50–3,99	0,9	0,6
4,00–4,49	2,2	2,3
4,50–4,99	15,0	2,5
5,00–5,49	18,2	14,5
5,50–5,99	36,6	61,7
6,00–6,49	12,2	17,5
6,50 und mehr	14,9	0,9
	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

### Belegungsbindungen

unter anderem für	2014		2013	
	WE	%	WE	%
junge Ehepaare	60	3,7	120	9,3
kinderreiche Familien	103	6,3	72	5,5
ältere Personen	126	7,7	84	6,5
Schwerbehinderte	51	3,1	123	9,5
schwängere Frauen	8	0,5	8	0,6
alleinerziehende Personen	14	0,9	17	1,3
sonstige unzureichend untergebrachte Personen	1.271	77,8	872	67,3

### Finanzierung

in %	2014	2013
Fremdmittel (Kapitalmarkt- und sonstige Fremdmittel)	22,7	14,3
Bundes- und Landesmittel	43,7	45,6
Sonstige Mittel aus öffentlichen Haushalten	7,9	19
Echte Eigenleistungen	25,3	20,5
Ersatzeigenleistungen	0,4	0,6
	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

**Bauherren**

	Mietwohnungen		Darlehen	
	Zahl	%	EUR	%
Private Bauherren	159	9,7	14.326.900	9,6
Wohnungsunternehmen	1359	83,2	123.736.500	82,9
Sonstige Bauherren	61	3,7	5.544.200	3,7
Öffentliche Bauherren	54	3,4	5.713.100	3,8
<b>Zusammen</b>	<b>1.633</b>	<b>100,0</b>	<b>149.320.700</b>	<b>100,0</b>

**Mietwohnungen – Aufwendungsorientierte Förderung**

**Förderung im Einzelnen (Neu- und Umbau)**

Bauvorhaben	Geförderte Wohnungen	Darlehen	Darlehens-durchschnitt je Wohnung	Gesamtkosten		Durchschnittliche Wohnungsgröße	Durchschnittliche Miete je m <sup>2</sup>	
				je Wohnung	je m <sup>2</sup> Wohnung			
	WE	EUR	EUR	EUR	EUR	m <sup>2</sup>	EUR	
Neuötting, Burghäuser Str. 4	Neubau	4	330.100	82.525	97.089	2.207	44	4,50
Schleching, Hauptstraße 8, 10	Umbau	5	575.000	115.000	145.386	3.599	40	5,36
<b>Oberbayern</b>		<b>9</b>	<b>905.100</b>	<b>100.567</b>	<b>123.921</b>			
Floß, Flossenbürger Str.	Neubau	8	1.400.000	175.000	223.538	2.473	90	4,75
<b>Oberpfalz</b>		<b>8</b>	<b>1.400.000</b>	<b>175.000</b>	<b>223.538</b>			
Selb, Ludwigstr. 40 u. a.	Neubau	19	1.832.200	96.432	166.530	2.213	75	5,00
Schwarzenbach, H.-Richter-Str.	Umbau	14	1.714.000	122.429	158.203	2.531	63	4,53
<b>Oberfranken</b>		<b>33</b>	<b>3.546.200</b>	<b>107.461</b>	<b>162.997</b>			
<b>Bayern</b>		<b>50</b>	<b>5.851.300</b>	<b>117.026</b>	<b>165.650</b>			

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

## Bayerisches Modernisierungsprogramm

### Gesamtförderung nach Bewilligungsbereichen

	Darlehen für			Anzahl			
	Wohnungen	Wohnplätze	Zusammen	Wohnungen	%	Wohnplätze	%
München	–	–	–	–	–	–	–
Nürnberg	1.068.100	–	1.068.100	18	1,5	–	–
Augsburg	7.964.900	–	7.964.900	148	12,0	–	–
Oberbayern	14.011.200	–	14.011.200	165	13,3	–	–
Niederbayern	2.954.200	3.595.000	6.549.200	44	3,6	130	37,0
Oberpfalz	4.799.300	3.505.700	8.305.000	93	7,5	98	27,9
Oberfranken	13.649.100	2.202.600	15.851.700	385	31,1	85	24,2
Mittelfranken	6.090.000	1.875.000	7.965.000	59	4,8	38	10,8
Unterfranken	9.329.600	–	9.329.600	172	13,8	–	–
Schwaben	6.477.100	–	6.477.100	153	12,4	–	–
<b>Zusammen</b>	<b>66.343.500</b>	<b>11.178.300</b>	<b>77.521.800</b>	<b>1.237</b>	<b>100,0</b>	<b>351</b>	<b>100,0</b>

## Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung

### Förderung des Neubaus von Wohnplätzen nach Bewilligungsbereichen

	Mit Darlehen/Zuschüssen geförderte Wohnplätze*					Nur mit Zuschüssen geförderte Wohnplätze**			
	geförderte Wohnplätze	leistungsfreie Darlehen	Tilgungsdarlehen	Darlehensdurchschnitt je Wohnplatz	Zuschüsse	Zuschussdurchschnitt je Wohnplatz	Durchschnitt je Wohnplatz		
							Zahl	EUR	EUR
München	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Nürnberg	–	–	–	–	–	–	12	455.500	37.958
Augsburg	32	762.600	542.200	40.775	2.195.300	68.603	–	–	–
Oberbayern	24	464.500	423.500	37.000	1.694.000	70.583	61	3.398.000	55.705
Niederbayern	96	2.354.000	880.000	33.688	6.920.000	72.083	48	2.486.000	51.792
Oberpfalz	24	652.000	–	27.167	2.400.000	100.000	24	1.598.500	66.604
Oberfranken	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Mittelfranken	48	1.200.500	522.800	35.902	4.142.700	86.306	74	3.824.000	51.676
Unterfranken	14	–	205.400	14.671	821.600	58.686	48	3.124.000	65.083
Schwaben	12	–	226.100	18.842	904.400	75.367	–	–	–
<b>Zusammen</b>	<b>250</b>	<b>5.433.600</b>	<b>2.800.000</b>	<b>32.934</b>	<b>19.078.000</b>	<b>76.312</b>	<b>267</b>	<b>14.886.000</b>	<b>55.753</b>
Nach- u. Restbewilligungen			–						
			<b>2.800.000</b>						

\* Davon 154 Plätze in Wohnheimen für Werkstattgänger und 96 Plätze für Förderstättengänger.

\*\* Davon 161 Förderstättenplätze, 4 Plätze in einem Wohnheim für Förderstättengänger und 102 Plätze in Wohnheimen mit tagesstrukturierten Einrichtungen.



## Förderung von Wohnraum für Studierende

### Gesamtkosten und Wohnplatzgrößen nach Bewilligungsbereichen

	Wohnplätze* Neubau	Gesamtkosten Neubau		Durchschnittliche Wohnplatzgröße m <sup>2</sup>
		je Wohnplatz	je m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	Zahl	EUR	EUR	
München	–	–	–	–
Nürnberg	–	–	–	–
Augsburg	32	134.619	2.648	51
Oberbayern	24	184.713	3.637	51
Niederbayern	96	168.685	3.391	50
Oberpfalz	24	211.958	3.916	54
Oberfranken	–	–	–	–
Mittelfranken	48	187.167	3.334	56
Unterfranken	14	104.786	2.075	51
Schwaben	12	134.619	2.648	51
<b>Zusammen</b>	<b>250</b>	<b>171.122</b>	<b>3.332</b>	<b>51</b>

\* Ohne die nur mit Zuschüssen geförderten Wohnplätze.

### Gesamtförderung mit Darlehen

	Studentenwohnplätze	Landesmittel	
	Zahl	EUR	Art
München, Adelheidstr. 13 a, b	39	1.450.500	Neubau
München, Max-Bill-Str.	144	4.971.500	Neubau
Nürnberg, Allersberger Str.	187	6.577.000	Neubau
Augsburg, Hofackerstr. 39	37	1.429.200	Neubau
Augsburg, Hofackerstr. 33	37	1.319.700	Neubau
Augsburg, Heinrich-von-Buz-Str. 23	41	1.312.000	Erwerb u. Umbau
Rosenheim, Marienberger Str. 40	24	768.000	Ausbau u. Umbau
Landshut, Ritter-von-Schoch-Str.	208	7.216.000	Neubau
Deggendorf, Bahnhofstr. 55	20	250.000	Umbau
Weiden, Egerer Str. 1	6	150.000	Neubau
Bamberg, Coburger Str. 33	99	4.098.300	Neubau
Bayreuth, Nürnberger Str. 98–100	99	3.168.000	Neubau
Coburg, Am Hofbräuhaus 3 a	106	3.836.400	Neubau
Erlangen, Erwin-Rommel-Str. 55	68	754.800	Sanierung
Erlangen, Erwin-Rommel-Str. Campus Süd	–	131.700	Anfinanzierung
Aschaffenburg, Medicusstr.	126	4.096.200*	Neubau
Kempten, Kotterner Str. 34	45	1.563.800	Neubau
<b>Zusammen</b>	<b>1.286</b>	<b>43.093.100</b>	

\* Der endgültige Betrag lautet 4.048.900 Euro.

## Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

### Bewilligungsbetrag und Gesamtkosten nach Regierungsbezirken

Regierungsbezirk	Neubau			Erwerb		
	Bewilligungsbetrag	Gesamtkosten	WE	Bewilligungsbetrag	Gesamtkosten	WE
	EUR	EUR	Zahl	EUR	EUR	Zahl
Oberbayern (inkl. München)	34.571.600	127.061.594	324	14.562.600	53.251.838	153
Niederbayern	7.553.160	29.935.357	90	2.765.200	10.471.750	44
Oberpfalz	10.645.600	39.532.144	105	4.087.800	15.131.451	63
Oberfranken	7.067.800	28.855.919	85	3.719.100	14.928.400	72
Mittelfranken (inkl. Nürnberg)	22.639.400	93.383.573	258	14.035.900	57.978.142	227
Unterfranken	8.082.400	32.400.545	95	6.160.100	23.815.048	99
Schwaben (inkl. Augsburg)	23.745.300	90.003.216	230	15.311.900	52.621.903	200
	<b>114.305.260</b>	<b>441.172.348</b>	<b>1.187</b>	<b>60.642.600</b>	<b>228.198.532</b>	<b>858</b>

### Neubau und Erwerb nach Gebietskategorie

	Neubau		Erwerb	
	EUR	WE	EUR	WE
Gebietskategorie 1	18.448.375	175	4.229.375	45
Gebietskategorie 2	25.809.735	262	24.553.675	330
Gebietskategorie 3	30.898.975	317	18.258.300	258
Gebietskategorie 4	39.148.175	433	13.601.250	225
	<b>114.305.260</b>	<b>1.187</b>	<b>60.642.600</b>	<b>858</b>

## Einkommensgrenze bei der Förderung von selbst genutzten Wohnungen

### mit Beispielen für ein entsprechendes Jahresbruttoeinkommen

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze jährlich	Entsprechendes Bruttoeinkommen etwa jährlich
	EUR	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)

Regierungsbezirk	Anzahl	Bewilligungsbetrag	Gesamtkosten
		EUR	EUR
Oberbayern	45	68.556.400	211.054.400
Niederbayern	21	33.917.000	78.464.000
Oberpfalz	19	27.704.900	55.153.100
Oberfranken	30	29.275.800	63.561.000
Mittelfranken	20	52.437.300	94.686.500
Unterfranken	21	25.596.200	70.229.300
Schwaben	49	55.734.000	130.001.200
<b>Zusammen</b>	<b>205</b>	<b>293.221.600</b>	<b>703.149.500</b>

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

Regierungsbezirk	Anzahl	Bewilligungsbetrag	Gesamtkosten
		EUR	EUR
Oberbayern	0	0	0
Niederbayern	4	593.000	9.430.000
Oberpfalz	4	1.197.000	5.072.000
Oberfranken	2	502.000	622.000
Mittelfranken	3	167.000	1.255.000
Unterfranken	4	1.943.000	4.792.000
Schwaben	4	2.233.000	2.265.000
<b>Zusammen</b>	<b>21</b>	<b>6.635.000</b>	<b>23.436.000</b>

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

Regierungsbezirk	Anzahl	Bewilligungsbetrag	Gesamtkosten
		EUR	EUR
Oberbayern	14	12.325.500	39.809.900
Niederbayern	9	9.431.000	18.599.000
Oberpfalz	5	1.455.700	5.398.800
Oberfranken	9	4.660.700	1.450.100
Mittelfranken	5	6.781.600	8.842.600
Unterfranken	12	5.768.700	16.514.200
Schwaben	18	12.719.200	27.171.000
<b>Zusammen</b>	<b>72</b>	<b>53.142.400</b>	<b>117.785.600</b>

## Darlehenszusagen der BayernLabo

## Mit Darlehen und Zuschüssen geförderte Wohnungen und Wohnplätze

	2014		2013		2014				2013				
	Zahl der Darlehensfälle	EUR	Zahl der Darlehensfälle	EUR	Eigentumsmaßnahmen				Eigentumsmaßnahmen				
					Eigenheime	Eigentumswohnungen	Mietwohnungen	Wohnplätze	Eigenheime	Eigentumswohnungen	Mietwohnungen	Wohnplätze	
<b>A – Eigengeschäft ohne Zweckvermögen</b>													
Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm	1.187	114.305.260 <sup>1</sup>	1.170	100.102.100 <sup>1</sup>	988 <sup>1,2</sup>	199 <sup>1,2</sup>	–	–	1.006 <sup>1,2</sup>	164 <sup>1,2</sup>	–	–	
• Neubau													
• Zweiterwerb	858	60.642.600 <sup>1</sup>	850	53.403.100 <sup>1</sup>	722 <sup>1,2</sup>	136 <sup>1,2</sup>	–	–	711 <sup>1,2</sup>	139 <sup>1,2</sup>	–	–	
Hochwasserprogramm 2013	2.045	174.947.860	2.020	153.505.200	1.710	335	–	–	1.717	303	–	–	
Umschuldung von Förderdarlehen (Bestandssicherung)	42	2.962.000	2	86.500	24	4	54	–	–	–	12	–	
Bayerisches Modernisierungsprogramm	571	15.498.497	1.227	36.252.754	–	–	–	–	–	–	–	–	
Förderung von Ersatzneubauten von stationären Altenpflegeeinrichtungen	69	77.521.800 <sup>3</sup>	62	89.477.100 <sup>3</sup>	–	–	1.237	351	–	–	1.226	627	
Darlehen an den Freistaat Bayern	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	
Kommunaldarlehen	20	360.000.000	23	580.000.000	–	–	–	–	–	–	–	–	
Investkredit Kommunal Bayern	299	534.203.355	356	548.552.264	–	–	–	–	–	–	–	–	
Energiekredit Kommunal Bayern	205	293.221.600	200	228.939.700	–	–	–	–	–	–	–	–	
Inklusionskredit Kommunal Bayern	72	53.142.400	96	58.131.000	–	–	–	–	–	–	–	–	
Inklusionskredit Kommunal Bayern	21	6.635.000	24	5.122.000	–	–	–	–	–	–	–	–	
<b>Insgesamt A</b>	<b>3.344</b>	<b>1.518.132.512</b>	<b>4.010</b>	<b>1.700.066.518</b>	<b>1.734</b>	<b>339</b>	<b>1.291</b>	<b>351</b>	<b>1.717</b>	<b>303</b>	<b>1.238</b>	<b>627</b>	
<b>B – Treuhandgeschäft</b>													
Bayerisches Wohnungsbauprogramm – leistungsfreie Darlehen													
• Neubau	9	5.433.600	10	5.849.500	–	–	–	455 <sup>4</sup>	–	–	–	434 <sup>4</sup>	
• Umbau	0	0	4	1.150.500	–	–	–	26 <sup>4</sup>	–	–	–	71 <sup>4</sup>	
• Darlehen für bauliche Anpassungen für Kranke und Behinderte	1.779	15.011.934 <sup>5</sup>	1.583	13.153.214 <sup>5</sup>	1.518	43	218	–	1.415	46	142	–	
Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Tilgungsdarlehen	1.788	20.445.534	1.597	20.153.214	1.518	43	218	481	1.415	46	142	505	
• Neubau	834	43.019.200 <sup>6,7</sup>	832	40.651.600 <sup>6,7</sup>	690	142	–	22 <sup>4</sup>	716	112	–	66 <sup>4</sup>	
• Umbau	1	205.400 <sup>7</sup>	–	1.115.200 <sup>7</sup>	–	–	–	14	–	–	–	–	
• Erwerb vorhandener Wohnungen	671	29.740.300 <sup>6</sup>	754	31.004.100 <sup>6</sup>	569	103	–	–	617	138	–	–	
• Einkommensorientierte Förderung – Neubau	56	153.125.200 <sup>8</sup>	43	128.237.200 <sup>8</sup>	–	–	1.618	–	–	–	1.296	–	
• Einkommensorientierte Förderung – Umbau	1	1.311.100	–	595.800	–	–	15	–	–	–	–	–	
• Aufwendungsorientierte Förderung – Neubau	3	3.562.300 <sup>8</sup>	8	11.158.100 <sup>8</sup>	–	–	31	–	–	–	96	–	
• Aufwendungsorientierte Förderung – Umbau	2	2.289.000	3	2.220.000	–	–	19	–	–	–	26	–	
Darlehen zum Bau von Studentenwohnheimen	1.568	233.252.500	1.640	214.982.000	1.259	245	1.683	36	1.333	250	1.418	66	
Darlehen zum Bau von Studentenwohnheimen	17	43.093.100	13	30.875.700	–	–	–	1.286	–	–	–	1.011	
<b>Insgesamt B</b>	<b>3.373</b>	<b>296.791.134</b>	<b>3.250</b>	<b>266.010.914</b>	<b>2.777</b>	<b>288</b>	<b>1.901</b>	<b>1.803</b>	<b>2.748</b>	<b>296</b>	<b>1.560</b>	<b>1.582</b>	
<b>Insgesamt A + B</b>	<b>6.717</b>	<b>1.814.923.646</b>	<b>7.260</b>	<b>1.966.077.432</b>									

<sup>1</sup> Darin enthalten sind die aus eigenen Mitteln zinsverbilligten Darlehen mit 15-jähriger Zinsfestschreibung: Neubau 1.062 Fälle (Vorjahr 977 Fälle) mit 103.135.560 EUR (Vorjahr 84.669.100 EUR) und Erwerb 746 Fälle (Vorjahr 656 Fälle) mit 54.260.400 EUR (Vorjahr 42.159.500 EUR).

<sup>2</sup> Davon wurden 727 Neubauwohnungen (Vorjahr 707 Wohnungen) und 554 Zweiterwerb-Wohnungen (Vorjahr 590 Wohnungen) zusätzlich im Treuhandgeschäft gefördert.

<sup>3</sup> Hiervon entfallen 11.178.300 EUR (Vorjahr 17.938.200 EUR) auf die Modernisierung von Altenpflegeeinrichtungen.

<sup>4</sup> Einschließlich der 267 (Vorjahr 243) nur mit Zuschüssen in Höhe von 14.886.000 EUR (Vorjahr 11.656.400 EUR) geförderten Wohnplätze für Menschen mit Behinderung. Für die kombinierte Förderung wurden darüber hinaus Baukostenzuschüsse in Höhe von 19.078.000 EUR (Vorjahr 20.586.300 EUR) eingesetzt.

<sup>5</sup> Einschließlich – (Vorjahr –) Anpassungen im Neubau, davon 1 (Vorjahr –) Wohnungen zusätzlich mit Tilgungsdarlehen gefördert.

<sup>6</sup> Zusätzlich der für Haushalte mit Kindern gewährten Zuschüsse in Höhe von 3.707.000 EUR für Neubau (Vorjahr 2.457.000 EUR) und 3.335.000 EUR für Erwerb (Vorjahr 2.697.000 EUR).

<sup>7</sup> Davon 2.800.000 EUR für Wohnplätze (Vorjahr 3.480.300 EUR).

<sup>8</sup> Zusätzlich 212.600 EUR (Vorjahr – EUR) Zuschüsse „Energieeffizienter Wohnungsbau“ sowie zusätzlich 141.300 EUR (Vorjahr 113.800 EUR) Zuschüsse „Modellvorhaben IQ Innerstädtische Wohnquartiere“.

## Bildnachweis

Bilder von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern:

Foto: Sachgebiet Experimenteller Wohnungsbau, Oberste Baubehörde  
Architekten: Dietrich Schwarz  
Architekten AG, Zürich (CH) Seite 19

Foto: Sachgebiet Experimenteller Wohnungsbau, Oberste Baubehörde  
Architekten: wwa wöhr heugenhauser, München Seite 24

Foto: Michael Czerlinsky  
Planung: Hirner und Riehl Architekten und Stadtplaner BDA, München Seite 26

Foto: Florian Schreiber  
Planung: Kern + Repper Architekten Partnerschaft Blauwerk, München Seite 30

Foto: Sachgebiet Experimenteller Wohnungsbau, Oberste Baubehörde  
Architekten: büning+kerschbaum, München Seite 32

Foto: Sachgebiet Experimenteller Wohnungsbau, Oberste Baubehörde  
Architekten: Grabow+Hofmann, Nürnberg Seite 43

Passfotos:  
Dr. Edgar Zoller, BayernLB Seite 4

Joachim Herrmann und Gerhard Eck, Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr Seite 5

Dr. Markus Söder, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat Seite 6

Titelbild (Composing): iStock – “New apartment building under construction” © ewg3D

INCREON: S. 20–21, S. 34–35, S. 38–39, S. 46

## Impressum

### Herausgeber

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

### Redaktion

Martin Fanselow  
Telefon +49 89 2171-28054  
Telefax +49 89 2171-25049

### Konzept, Gestaltung

INCREON, www.increon.com

### Druck

Kastner AG, Wolnzach

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 2015