



2015 Fördern und finanzieren

Programme und Ergebnisse

Auf einen Blick

Die BayernLabo ...

... entstand 1884 als Bayerische Landeskulturrentenanstalt 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 Haus- und Kommunalbank des Freistaats Bayern das bayerische Staats- und Kommunalkreditgeschäft.

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

Schlüsselzahlen

	31.12.2015	31.12.2014
Bilanzsumme	24,04 Mrd. EUR	24,39 Mrd. EUR
Darlehenszusagen	1,42 Mrd. EUR	1,81 Mrd. EUR
Geförderte Wohnungen und Heimplätze		
• im Eigengeschäft	2.958	3.715
• im Treuhandgeschäft	6.044	6.769
Mitarbeiter		
• Kopfzahl	228	242
• Beschäftigungsgrad	199,8	214,5

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

Bericht über das Geschäftsjahr 2015

Vorwort



Dr. Edgar Zoller

2015 war ein wirtschaftlich gutes Jahr in Deutschland und im Freistaat Bayern. Wachsende Beschäftigungszahlen, reale Kaufkraftgewinne und niedrige Zinsen prägten ein konsum- und investitionsfreundliches Klima. Die Zahl der Baugenehmigungen stieg. Gleichzeitig führte die anhaltende Niedrigzinsphase aber zu einer geringeren Attraktivität von Förderprogrammen, dem Kerngeschäft der BayernLabo.

Bei den Bayerischen Wohnraumförderungsprogrammen hat sich 2015 das Zusagevolumen mit 248,1 Mio. Euro in etwa auf dem Vorjahresniveau (253,7 Mio. Euro) verstetigt, während es im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm um 25,6 Mio. Euro auf 149,3 Mio. Euro zurückging. Das Bayerische Modernisierungsprogramm war angesichts des bereits erreichten Modernisierungsniveaus leicht rückläufig (63,2 Mio. Euro, Vorjahr 77,5 Mio. Euro).

Im Kommunalkreditgeschäft erhöhte sich 2015 dagegen das Neuabschlussvolumen im Vergleich zum Vorjahr von 887,2 Mio. auf 923,5 Mio. Euro. Die Abschlüsse mit den bayerischen Kommunen im „klassischen“ Kommunalkredit lagen mit 636 Mio. Euro rund 19 Prozent über dem Vorjahresniveau. Im Fördergeschäft war der Investkredit zur Förderung von Infrastrukturmaßnahmen dank des breit gefassten Verwendungszwecks nach wie vor der beliebteste Förderkredit.

Insgesamt hat die BayernLabo 2015 Darlehen in Höhe von 1,4 Mrd. Euro zugesagt. Sie leistete damit gemäß ihrem gesetzlichen Auftrag wieder einen wichtigen Beitrag in der Wohnraumförderung sowie im Kommunalkredit.

2016 ist für die BayernLabo ein Jahr großer Herausforderungen. Der Freistaat Bayern stellt in seinem „Wohnungspakt Bayern“ erhebliche zusätzliche Mittel für die Wohnraumförderung zur Verfügung. Die BayernLabo wird ihren Beitrag zum Gelingen verantwortungsbewusst leisten und ihrem Auftrag als Organ staatlicher Wohnungspolitik verlässlich und leistungsbereit gerecht werden.

Dr. Edgar Zoller

Stellvertretender Vorsitzender des Vorstandes der Bayerischen Landesbank

Grußworte



Joachim Herrmann

Durch die in diesem Ausmaß nicht vorhersehbare Zuwanderung hat sich die Situation an den ohnehin schon angespannten Wohnungsmärkten in Bayern noch einmal dramatisch zugespitzt. Für eine angemessene Wohnraumversorgung aller Bevölkerungsteile brauchen wir deshalb eine gewaltige Steigerung des Wohnungsangebots in allen Landesteilen.

Diese Herkulesaufgabe können wir nur bewältigen, wenn alle Akteure des Wohnungsbaus zusammenwirken. Deshalb hat die Bayerische Staatsregierung am 9. Oktober 2015 den Wohnungspakt Bayern zwischen Staat, Gemeinden, Kirchen und Wohnungswirtschaft auf den Weg gebracht. Er besteht aus drei Säulen: einem staatlichen Sofortprogramm, einem kommunalen Wohnraumförderungsprogramm und dem Ausbau der staatlichen Wohnraumförderung.



Gerhard Eck

Bereits 2015 hat die Staatsregierung von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, dass die BayernLabo im Rahmen ihres öffentlichen Förderauftrags für die Wohnraumförderung zusätzliche Mittel in Höhe von 50 Mio. Euro bereitstellen kann. So stieg der Bewilligungsrahmen in der Wohnrauminklusive Studentenwohnraumförderung auf 292,5 Mio. Euro. 2016 stehen sogar 100 Mio. Euro zusätzlich zur Verfügung. Zusammen mit den beim Bund-Länder-Gipfel zur Asylpolitik im September 2015 angehobenen Kompensationsmitteln des Bundes weitet sich das Fördervolumen im Jahr 2016 damit auf über 400 Mio. Euro aus.

Im Rahmen des Wohnungspakts Bayern will die Staatsregierung bis 2019 rund 2,6 Mrd. Euro bereitstellen. Dadurch sollen jedes Jahr 6.000 bis 7.000, insgesamt also 28.000 neue staatliche bzw. staatlich geförderte Mietwohnungen entstehen. Bereits 2015 konnte durch den Einsatz der zusätzlichen Mittel aus der BayernLabo die Zahl der geförderten Mietwohnungen um zwölf Prozent auf 2.129 gesteigert werden.

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

Gerhard Eck
Staatssekretär im Bayerischen Staats-
ministerium des Innern, für Bau und Ver-
kehr · Mitglied des Bayerischen Landtags



Dr. Markus Söder

Gemäß Art. 106 der Bayerischen Verfassung hat jeder Bewohner Bayerns Anspruch auf eine angemessene Wohnung. Wohnen ist ein soziales Grundrecht und zugleich maßgebend für den sozialen Frieden in unserem Land.

Dies gilt im besonderen Maße für die bayerischen Ballungszentren – aber auch im ländlichen Raum des Freistaats ist der Wohnungsbau zunehmend in den Fokus gerückt. Die Abfederung des sich zuspitzenden Drucks auf den gesamten Wohnungsmarkt gehört zu den demografischen Herausforderungen unserer Zeit und ist deshalb eines der Kernanliegen der Bayerischen Staatsregierung. Die Förderung von Planung und Bau von günstigem und für alle Bevölkerungsschichten zugänglichem und bezahlbarem Wohnraum kann an Bedeutung gar nicht unterschätzt werden.

Der Freistaat Bayern hat deshalb im Jahr 2015 ein Wohnungsbauprogramm mit der Maßgabe aufgelegt, dass bis 2020 in München und Nürnberg jeweils 1.000 Wohnungen über staatseigene Wohnungsbaugesellschaften auf den Weg gebracht werden.

Der Freistaat Bayern hat mit dem „Wohnungspakt Bayern“ ein umfangreiches Maßnahmenpaket für mehr preisgünstigen Wohnraum in Bayern geschaffen. Im Jahr 2016 stehen insgesamt 621,7 Mio. Euro für Wohnungsbauprogramme und für die Wohnraumförderung in Bayern zur Verfügung. Dabei wird allein in den Ausbau der allgemeinen Wohnungsbauförderung fast eine halbe Milliarde Euro im Jahr 2016 investiert. Neben Mitteln vom Bund und Freistaat trägt die BayernLabo einen erheblichen Anteil an der allgemeinen Wohnungsbauförderung.

Die BayernLabo ist über diese Beteiligung hinaus aufgrund ihrer zahlreichen innovativen Förderkonzepte im Wohnungsbau eine tragende und vor allem auch eine seit vielen Jahrzehnten verlässliche Institution des Freistaats, die den Bau von bezahlbaren Wohnungen für die Bewohner Bayerns in besonderem Maße unterstützt und fördert.

Dr. Markus Söder
Bayerischer Staatsminister der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat
Mitglied des Bayerischen Landtags



Inhalt

01

Das Fördergeschäft
im Überblick

13

03

Förderung von Eigenheimen und selbst
genutzten Eigentumswohnungen

25

02

Förderung von Mietwohnraum
in Mehrfamilienhäusern

19

04

Förderung von Einrichtungen
für Menschen mit Behinderung

33



05

Sonstige
Fördermaßnahmen

37

07

Das Staats- und
Kommunalkreditgeschäft

43

09

Allgemeines
zur BayernLabo

53

06

Ausblick auf das Wohnraum-
fördergeschäft 2016

39

08

Das Bestandsgeschäft
der BayernLabo

49

10

Anhang

57

Die Förderprogramme 2015 des Freistaats Bayern und der BayernLabo im Überblick

Konditionen

Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Förderung von Mietwohnraum

- Einkommensorientierte Förderung (EOF)

Förderung durch ein auf die Dauer von 25 Jahren mit 0,5 % verzinsliches objektabhängiges Darlehen und ein mit 2,75 % verzinsliches belegungsabhängiges Darlehen, mit dessen Zinsen die Zusatzförderung an die Mieter zur Mietverbilligung finanziert wird. Die Tilgung beträgt – beim belegungsabhängigen Darlehen nach zehn Freijahren – 1 % zzgl. ersparter Zinsen. Ab Mai 2015 konnten auch ergänzende Zuschüsse gewährt werden.

- Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)

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.

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 Euro Finanzierungszuschuss.

Bayerisches Modernisierungsprogramm

Förderung von Mietwohnraum und von 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.

Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

Förderung von Eigenwohnraum

Förderung mit zinsverbilligten Nachrangdarlehen. Der günstige KfW-Zinssatz und die am Kapitalmarkt aufgenommenen Mittel werden dabei durch den Freistaat Bayern und die BayernLabo weiter verbilligt. Die Tilgung beträgt 1 % zzgl. ersparter Zinsen.

Förderung von Heimen für Menschen mit Behinderung

Förderung von Wohnplätzen

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

Investkredit Kommunal Bayern

Förderung von kommunalen Infrastrukturmaßnahmen

Förderung mit zinsverbilligten Darlehen. Der günstige KfW-Zinssatz wird dabei durch Mittel der BayernLabo weiter gesenkt.

Energiekredit Kommunal Bayern

Förderung der energetischen Sanierung und des Neubaus von Gebäuden (Nichtwohngebäude) der kommunalen und sozialen Infrastruktur

Förderung mit zinsverbilligten Darlehen. Der günstige KfW-Zinssatz wird dabei durch Mittel der BayernLabo weiter gesenkt.

Inklusionskredit Kommunal Bayern

Förderung von Maßnahmen zur Reduzierung und Beseitigung von Barrieren sowie zum alters- und behindertengerechten Umbau der kommunalen und sozialen Infrastruktur

Förderung mit zinsverbilligten Darlehen. Der günstige KfW-Zinssatz wird dabei durch Mittel der BayernLabo weiter gesenkt.

Sonstige Fördermaßnahmen

Im Berichtsjahr wurden ebenfalls Wohnraum für Studierende sowie die bauliche Anpassung für Menschen mit Behinderung gefördert.

¹Z. B. konnte bei einem jungen Ehepaar mit einem Kind das Bruttojahreseinkommen aus einem Arbeitsverhältnis bis zu etwa 59.800 Euro betragen, um unter die Einkommensgrenze „Artikel 11 BayWoFG“ zu fallen. Die Einzelfälle wurden nach der sozialen Dringlichkeit ausgewählt.

Mittelherkunft	Zielgruppe	Informationen
Freistaat Bayern	Wohnungsgesellschaften, Kommunen und sonstige Investoren	Seite 23
Freistaat Bayern	Wohnungsgesellschaften, Kommunen und sonstige Investoren	Seite 23
Freistaat Bayern	Bauherren oder Erwerber innerhalb der gesetzlichen Einkommensgrenzen ¹ (s. Tabelle auf Seite 77)	Seite 25 ff.
KfW und Kapitalmarkt	Wohnungsgesellschaften, Heimträger, Kommunen und sonstige Investoren	Seite 19 ff. Seite 33 ff.
KfW und Kapitalmarkt	Bauherren oder Erwerber innerhalb der gesetzlichen Einkommensgrenzen ¹ (s. Tabelle auf Seite 77)	Seite 25 ff.
Freistaat Bayern	Heimträger	Seite 33 ff.
KfW	Bayerische kommunale Gebietskörperschaften und kommunale Zweckverbände sowie Schulverbände	Seite 46 f.
KfW	Bayerische kommunale Gebietskörperschaften und kommunale Zweckverbände sowie Schulverbände	Seite 45 f.
KfW	Bayerische kommunale Gebietskörperschaften und kommunale Zweckverbände sowie Schulverbände	Seite 45
		Seite 37 f.

Programmübersicht

Der aktuelle Überblick über

- Programme,
- Zinssätze,
- Antragstellung

kann eingesehen bzw. erfragt werden im Internet unter der Adresse www.bayernlabo.de

im Bereich Wohnraumförderung

- für Eigenwohnraumförderung bei der Bewilligungsstelle der Wohnraumförderung des Landratsamts bzw. der kreisfreien Stadt (ausschlaggebend ist die Lage des Förderobjekts),
- für Mietwohnraumförderung bei der jeweiligen Regierung bzw. der Landeshauptstadt München sowie den Städten Nürnberg und Augsburg,
- bei der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, Lazarettstraße 67, 80636 München (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.



01 Das Fördergeschäft im Überblick

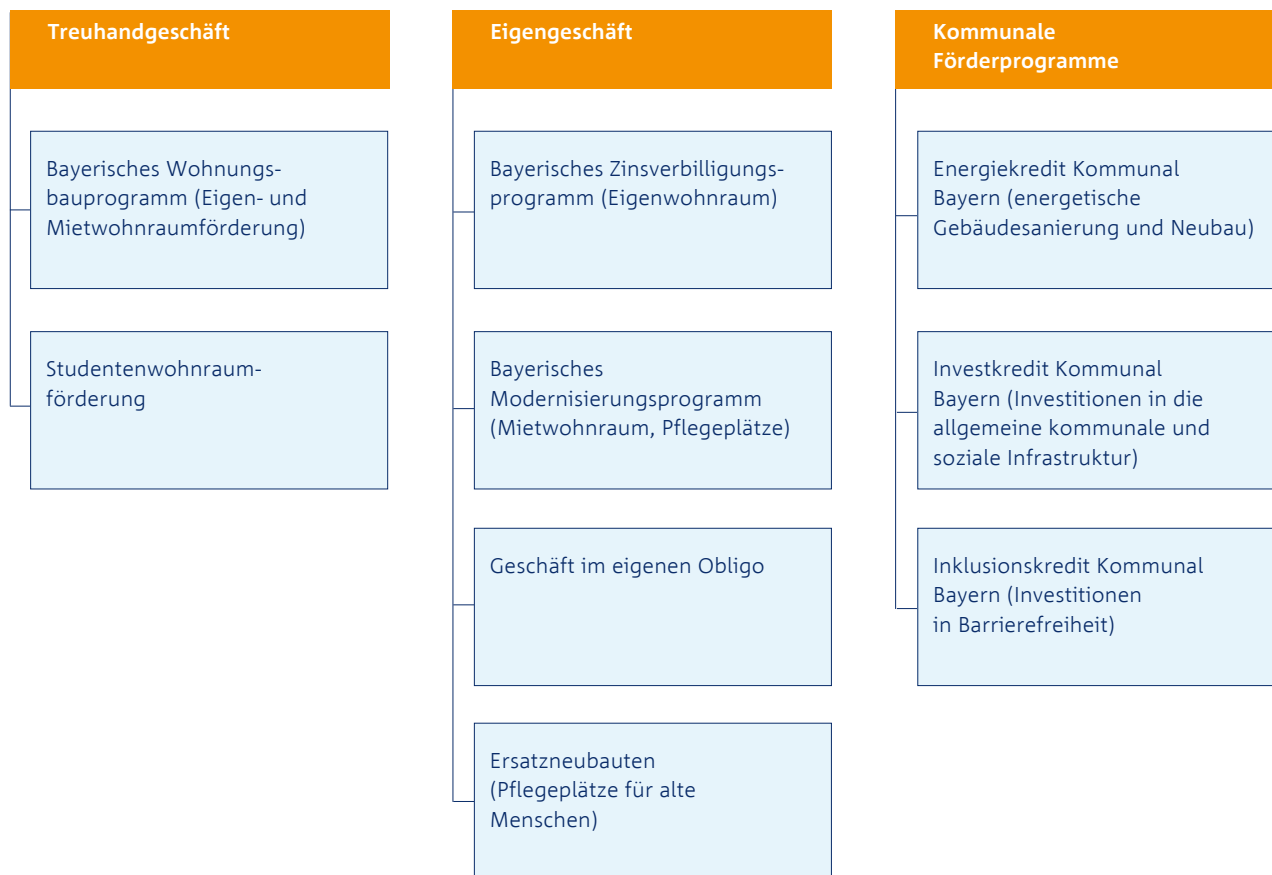
Überblick über die Förderprogramme

Das Fördergeschäft der BayernLabo in der Wohnraumförderung besteht im Wesentlichen aus der staatlichen Wohnraumförderung (sogenanntes Treuhandgeschäft)

sowie aus am Kapitalmarkt refinanzierten und anschließend im Zinsverbilligten Darlehen (sogenanntes Eigengeschäft). Die BayernLabo unterstützt zudem in Zusammen-

arbeit mit der KfW als Kommunal- und Förderbank des Freistaats Bayern bayerische Kommunen mit eigenen Förderprogrammen.

Je nach Förderzweck existieren verschiedene Förderprogramme





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

Entwicklung der Wohnraumförderprogramme



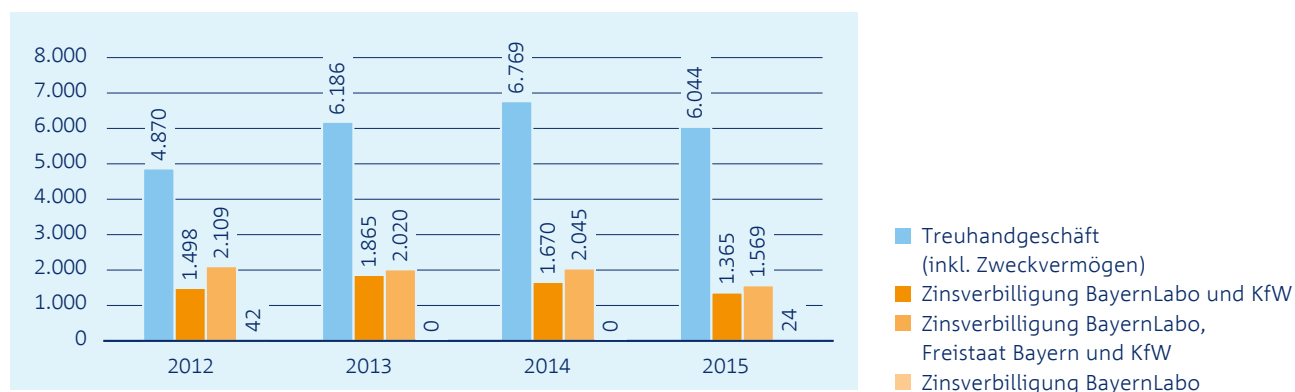
Förderung von Mietwohnraum:
Modernisierung und Umbau der
Wohnsiedlung Nagel-/Auerbergstraße
in Hausham.

Im Bayerischen Wohnungsbauprogramm wurden aus Treuhandmitteln und Mitteln des Zweckvermögens der BayernLabo Darlehen über insgesamt 267,7 Mio. Euro bewilligt. Darin sind 7,2 Mio. Euro für die aufwendungsorientierte Förderung in der Mietwohnraumförderung beinhaltet. Weitere 19,6 Mio. Euro an Darlehenszusagen im Treuhandgeschäft entfielen auf die Studentenwohnraumförderung.

Insgesamt konnte damit der Bau von 4.980 Wohnungen und 1.064 Wohnplätzen gefördert werden.

Im Eigengeschäft, das sowohl am Kapitalmarkt als auch über die KfW refinanziert und mit eigenen Mitteln zusätzlich im Zins verbilligt wird, konnten insgesamt 228,1 Mio. Euro Darlehen ausgereicht werden. Davon entfielen 149,3 Mio. Euro bzw. 1.569 Wohnungen auf das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm und 63,2 Mio. Euro mit 959 Wohnungen bzw. 277 Wohnplätzen auf das Bayerische Modernisierungsprogramm.

Geförderte Wohnungen und Wohnplätze



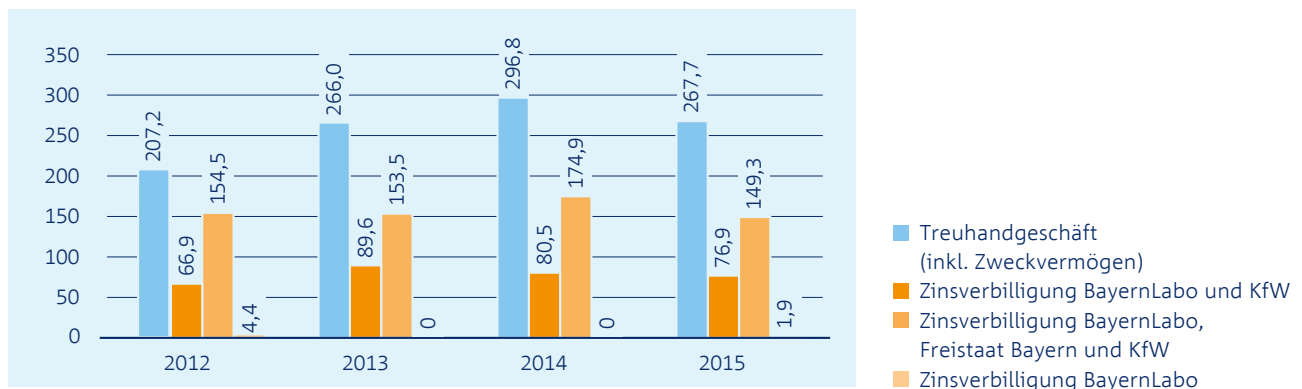


Experimenteller Wohnungsbau:
Modellvorhaben "Wohnen in allen
Lebensphasen", Dr.-Lehner-Straße in
Bobingen; Architekten: Bielenski +
Breu, Hohenwart.

Darüber hinaus wurden mit einem Darlehen über 1,9 Mio. Euro zur Förderung von Ersatzneubauten von stationären Altenpflegeeinrichtungen 24 Wohnplätze

sowie weitere 129 Mietwohnungen durch drei Darlehen im eigenen Obligo über insgesamt 13,7 Mio. Euro gefördert.

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.

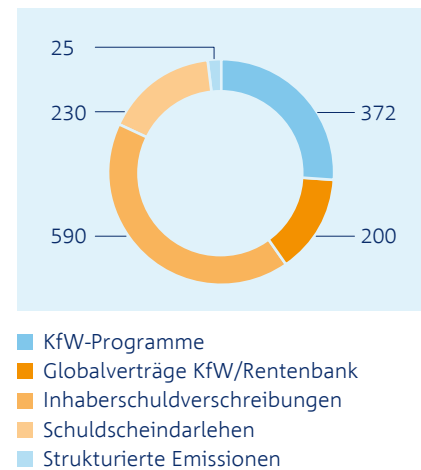
Teile des Neugeschäfts im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm und im Bayerischen Modernisierungsprogramm sowie die kommunalen Förderprogramme finanziert die BayernLabo über Globalverträge mit der KfW im jeweiligen KfW-Förderprogramm.

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 Förderauftrags 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 unbeding, unbefristet und unwiderruflich. Daraus leitet sich das „AAA“-Rating von Standard & Poor's ab und es gilt die Solva-O-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.

Das Funding der BayernLabo für das Eigengeschäft 2015 in Mio. EUR



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



02

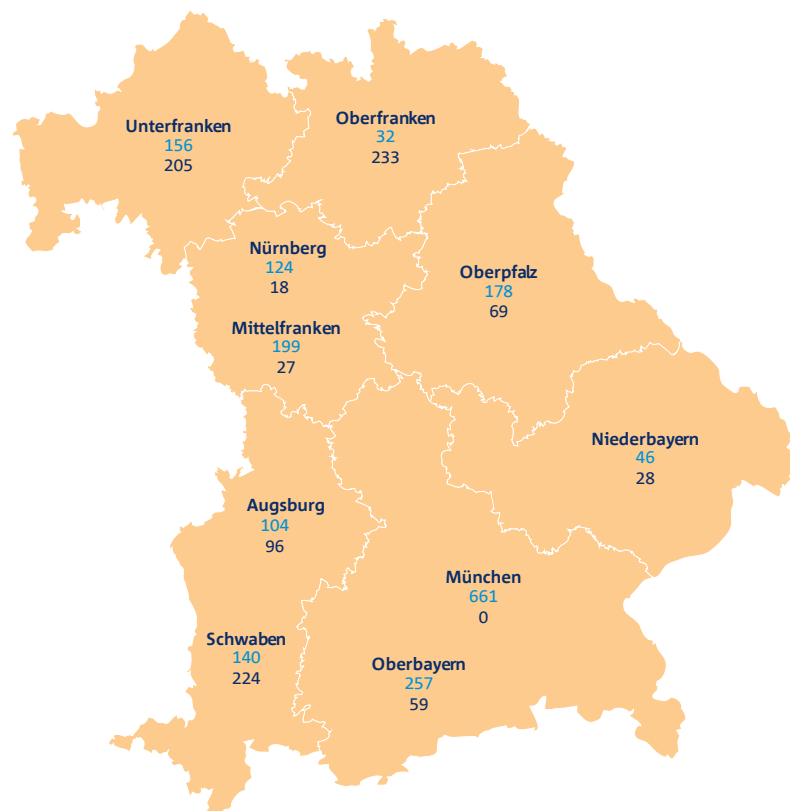
Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern

Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern

Die Finanzierung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern wurde 2015 wie in den Vorjahren im Bayerischen Wohnungsbauprogramm unterstützt. Darüber hinaus wurden im Rahmen des

Bayerischen Modernisierungsprogramms zinsverbilligte Kapitalmarktdarlehen vergeben. Insgesamt wurden 2.856 Mietwohnungen gefördert, die sich wie folgt auf die einzelnen Regionen aufteilen:

Im Jahr 2015 geförderte Mietwohnungen (ohne Anpassungsmaßnahmen)



■ Bayerisches Wohnungsbauprogramm
 ■ Bayerisches Modernisierungsprogramm



Förderung von Mietwohnraum: Neubau der Wohnanlage in der Kriemhildstraße in Regensburg.

	2015		2014	
	Wohnungen	Mio. EUR	Wohnungen	Mio. EUR
Bayerisches Wohnungsbauprogramm				
• Einkommensorientierte Förderung (EOF)				
Neubau	1.796	163,8	1.618	153,1
Gebäude- und Wohnraumänderung	47	4,9	15	1,3
• Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)				
Neubau	54	7,2	31	3,6
Gebäude- und Wohnraumänderung	–	–	19	2,3
• Zuschüsse (EOF und AOF)	–	21,5	–	–
Bayerisches Modernisierungsprogramm	959	51,2	1.237	66,3
Zusammen	2.856	248,6	2.920	226,6

Bayerisches Wohnungsbau- programm – einkommens- orientierte Förderung (EOF)

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 Erstvermietungsmitte 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 920 Euro/m² geförderter Wohnfläche. Diese Darlehensbeträge erhöhten sich bei besonders

förderungswürdigen Wohnungen um bis zu 35 Prozent.

Die belegungsabhängigen Darlehen waren im Berichtsjahr mit 2,75 Prozent (25 Jahre Festschreibung) 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.

Vor dem Hintergrund historisch niedriger Darlehenszinsen und der unerwartet hohen Zuwanderung aus dem Ausland erhöhte die Staatsregierung mit der Gewährung von Zuschüssen die Anreizwirkung zum Bau neuer Sozialwohnungen. Ab 19.05.2015 wurden 300 Euro/m² geförderter Wohnfläche (für die zusätzliche siebenjährige Belegungsauflage zugunsten anerkannter Flüchtlinge) und ab 12.10.2015 allgemein 200 Euro/m² geförderter Wohnfläche angeboten, jeweils bis Jahresende.

Im Berichtsjahr wurde die Förderung auch dadurch attraktiver gestaltet, dass die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) Teil A bei der Vergabe von Aufträgen im geförderten Wohnungsbau nicht länger aufgrund haushaltsrechtlicher Vorschriften angewendet werden muss. Insbesondere private Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften müssen damit ihre Bauaufträge nicht mehr öffentlich ausschreiben. Die Vergabepflicht nach anderen rechtlichen Bestimmungen, etwa nach dem Gesetz über Wettbewerbsbeschränkungen (GWB), bleibt davon unberührt.

Seit 2014 interessieren sich die Investoren vermehrt für die Möglichkeiten der sogenannten mittelbaren Belegung: Dabei wird die Förderung zwar nach den neu zu errichtenden Wohnungen bemessen, die Belegungsbindungen werden jedoch an bereits vorhandenen Wohnungen aus dem Bestand des Investors begründet. Die Zahl der so begründeten mittelbaren Belegungen übersteigt in der Regel die Zahl der neu errichteten Wohnungen.



Experimenteller Wohnungsbau:
Modellvorhaben „Innerstädtische
Wohnquartiere“ in Nürnberg-St. Ludwig;
Planung: Joseph-Stiftung, Bamberg.

Bayerisches Wohnungsbau- programm – aufwendungs- orientierte Förderung (AOF)

Neben der einkommensorientierten Förderung wurde im Berichtsjahr die aufwendungsorientierte Förderung als dauerhaftes Förderprogramm in die Wohnraumförderbestimmungen aufgenommen.

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.

Das Förderergebnis stellt sich wie folgt dar:

	2015	2014
Einkommensorientierte Förderung (EOF)		
• Objektabhängige Darlehen (in Mio. EUR)	84,1	84,8
• Belegungsabhängige Darlehen (in Mio. EUR)	84,6	69,6
Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)		
• Baudarlehen (in Mio. EUR)	7,2	5,8
Darlehen insgesamt (in Mio. EUR)	175,9	160,2
Geförderte Wohnungen insgesamt (Anzahl)	1.897	1.683

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. Den aktuellen Zinssatz findet man auf www.bayernlabo.de.

Ziele der Förderung sind vor allem:

- Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse
- Sicherstellung einer sozialverträglichen Miete
- Anpassung von Wohnraum an die Bedürfnisse älterer Menschen
- Energieeinsparung
- CO₂-Minderung infolge einer Modernisierung

Entsprechend den Förderrichtlinien wird die Förderung von Mietwohnungen mit einer zehn- bzw. 20-jährigen 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.

Die BayernLabo verbilligte im Jahr 2015 die ohnehin schon günstigen Darlehen der KfW zur energetischen Ertüchtigung auf bis zu null Prozent. Unter bestimmten Voraussetzungen kann darüber hinaus bei Förderung energieeffizienter baulicher Maßnahmen ein Tilgungszuschuss der KfW 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.

Zusätzlich wurden im Bayerischen Modernisierungsprogramm 277 Pflegeplätze (Vorjahr 351 Pflegeplätze) in stationären Altenpflegeeinrichtungen mit 11,9 Mio. Euro (Vorjahr 11,2 Mio. Euro) gefördert.

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

Desweiteren fördert die BayernLabo mit eigenen Mitteln die Modernisierung von Wohnraum zur Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse.

Das Förderergebnis im Bayerischen Modernisierungsprogramm stellt sich wie folgt dar:

	2015		2014	
	Darlehensvolumen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen	Darlehensvolumen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen
Bayerisches Modernisierungsprogramm	51,2	959	66,3	1.237



03

Förderung von Eigenheimen und selbst genutzten Eigentumswohnungen

Förderung von Eigenheimen und selbst genutzten Eigentumswohnungen



Experimenteller Wohnungsbau: Modellvorhaben „Wohnen in allen Lebensphasen“ in Bamberg; Planung: Joseph-Stiftung, Bamberg.

Der Neubau und Ersterwerb bzw. Zweiterwerb von selbst genutzten Wohnungen wurde im Jahr 2015 zum einen im Bayerischen Wohnungsbauprogramm (Treuhandgeschäft), zum anderen im Rahmen des Eigengeschäfts über das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm der BayernLabo gefördert.

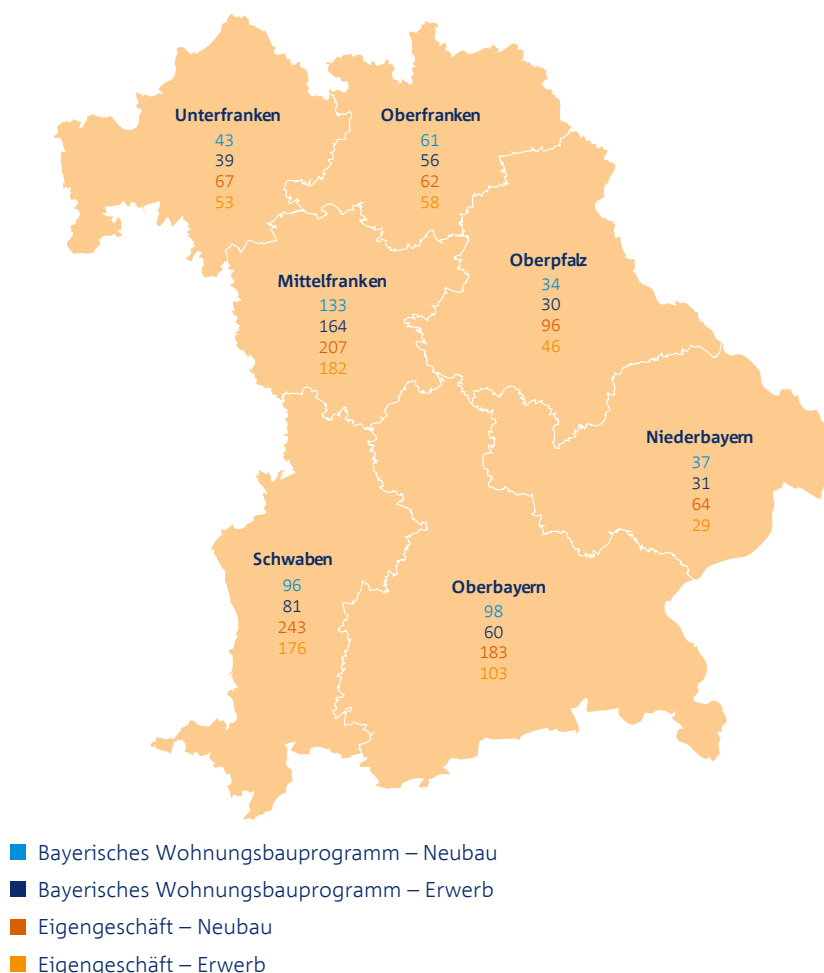
Die Kosten der Zinsverbilligung im Eigengeschäft trägt die BayernLabo. Damit leistet die BayernLabo wie jedes Jahr einen wichtigen Beitrag zur Bildung von Wohneigentum in Bayern.

	2015 Wohnungen	2014 Wohnungen
Staatliche Wohnraumförderung (Treuhandgeschäft)		
• Neuschaffung	502	832
• Zweiterwerb	461	672
Eigengeschäft		
• Neuschaffung	922	1.187
• Zweiterwerb	647	858

Im Jahr 2015 wurden über die BayernLabo 195,3 Mio. Euro (Vorjahr 245,1 Mio. Euro) an Darlehen zum Neubau bzw. Zweiterwerb von Eigenwohnraum vergeben, womit insgesamt 1.721 Eigentumsmaßnahmen (Vorjahr 2.268 Eigentumsmaßnahmen) im Freistaat Bayern gefördert werden konnten. Davon entfallen 758 auf eine ausschließliche Förderung durch das Eigengeschäft und 152 auf eine alleinige Treuhandförderung. Die verbleibenden 811 Wohneinheiten wurden sowohl im Treuhand- als auch im Eigengeschäft gefördert.

Die nachfolgende Karte zeigt – getrennt nach Treuhand- und Eigengeschäft – die regionale Verteilung der im Jahr 2015 geförderten Wohnungen, gegliedert nach Neubau und Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum:

Regionale Verteilung der geförderten Wohnungen von selbst genutztem Wohneigentum





Experimenteller Wohnungsbau:
Modellvorhaben „Wohnen in allen
Lebensphasen“, Am Rainenbichl in
Oberammergau; Architekten: Breining +
Buchmaier Architekten, München.

Bayerisches Wohnungsbauprogramm (Förderung mit Tilgungsdarlehen und Zuschüssen)

Haushalte mit Kindern wurden im Berichtsjahr mit Darlehen und einmaligen Zuschüssen gefördert. Der Zinssatz beträgt für die ersten 15 Jahre der Laufzeit 0,5 Prozent jährlich.

Das Darlehen beträgt beim Bau und Ersterwerb bis zu 30 Prozent

und beim Zweiterwerb bis zu 40 Prozent der förderfähigen Kosten.

Die Fördermittel sind in der Höhe zu bewilligen, die zur Erzielung einer dauerhaft tragbaren Belastung erforderlich ist.

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. 2015 wurden für Kinder Zuschüsse in Höhe von knapp fünf Mio. Euro bewilligt.

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

	2015		2014	
	Darlehensvolumen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen	Darlehensvolumen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen
Neubau	25,1	502	40,4	832
Erwerb	20,8	461	29,7	672
Insgesamt	45,9	963	70,1	1.504

Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum

Die BayernLabo förderte im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm mit Unterstützung des Freistaats Bayern und der KfW den Neubau und Erwerb von Eigenwohnraum in der Form von Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern (nur die für den Antragsteller vorgesehene Wohnung) und Eigentumswohnungen. Dabei galten die auch im Bayerischen Wohnungsbauprogramm (Seite 77) 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 gewährte Darlehen bis zu 30 Prozent der Gesamtkosten der geförderten Maßnahmen, bis zum Höchstbetrag von 150.000 Euro.

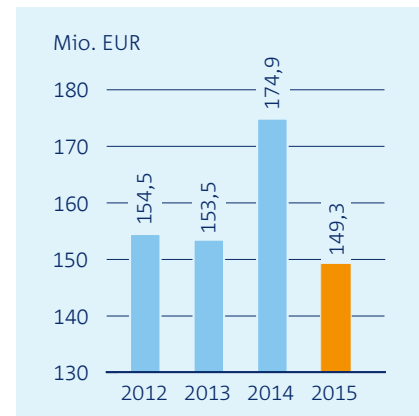
Im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm wurden im Jahr 2015 Darlehen mit einer zehn-, einer 15-

und seit September 2015 auch mit einer 30-jährigen (Volltilger) Zinsfestschreibung angeboten. Mit der 30-jährigen Volltilger-Variante soll gerade in Zeiten der Niedrigzinsphase für die Fremdfinanzierung eine große Planungssicherheit geboten werden. Anders als bei den zehn- bzw. 15-jährigen Zinsfestschreibungen muss nicht zwischen einer Einzel- und Kombiförderung unterschieden werden.

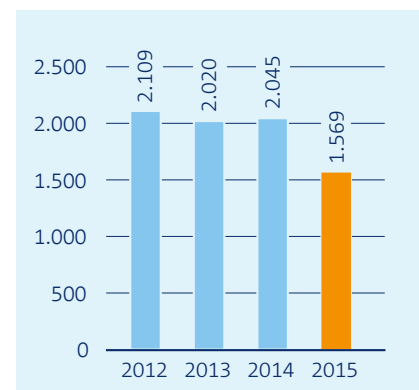
Bei der Einzelförderung (ohne zusätzliches staatliches Baudarlehen) wurde der Endkreditnehmerzinsatz gegenüber der Kombiförderung (zur Finanzierung wurde gleichzeitig auch ein zunächst zinsverbilligtes Darlehen aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm eingesetzt) um mindestens weitere 0,50 Prozentpunkte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

Im Rahmen des Zinsverbilligungsprogramms stellt sich das Förderergebnis seit 2012 wie folgt dar:

Darlehensvolumen des Zinsverbilligungsprogramms



Anzahl Wohnungen



*„Wir wollten endlich etwas Eigenes haben.
Ein Haus, das uns gehört, in dem wir alt werden können
und unsere Kinder großziehen.“* Christian Schauer, Hausherr

Die vierköpfige Familie Schauer,
bestehend aus Mutter Sonja,
Vater Christian, dem achtjährigen
Sohn Luca und der fünf Jahre alten
Tochter Lena.



Zu Weihnachten 2015 machte sich Familie Schauer aus der Oberpfalz das wohl größte Geschenk ihres Lebens: Sie kauften sich ein eigenes Haus und verwirklichten damit einen lang gehegten Traum. Bis dato lebte die vierköpfige Familie, bestehend aus Mutter Sonja, Vater Christian, dem achtjährigen Sohn Luca und der fünf Jahre alten Tochter Lena, samt Katze und Zwergkaninchen im Elternhaus von Vater Christian im 1. Stock. Mehr Platz, Ruhe und einen eigenen Garten zum Entspannen und Spielen war der große Wunsch.

Lange Zeit suchten Sonja und Christian Schauer vergeblich nach dem passenden Objekt, als sie im Oktober 2015 „ihr“ Haus zum Verkauf inseriert in der Mittelbayerischen Rundschau entdeckten. Sie fuhren in die idyllische Marktgemeinde Postbauer-Heng und besichtigten das Haus. Es war Liebe auf den ersten Blick.

„Ich habe sofort gewusst: Das ist unser Haus. Da hat alles gepasst. Hier wollten wir leben.“

Sonja Schauer, Hausherrin

Neben dem positiven Gefühl der baldigen Hausherrn gaben die gute Aufteilung der Räume und der 954 m² große Garten den Ausschlag. Die Entscheidung war schnell gefallen, nun fehlte nur noch die Finanzierung. Familie Schauer ließ sich bei ihrer Hausbank, der Raiffeisenbank Neumarkt (Oberpfalz), beraten. Dort war schnell klar, dass sie alle Voraussetzungen für das neue zinsgünstige Darlehen mit 30-jähriger Zinsfestschreibung bei gleichzeitiger Volltilgung aus dem Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm der BayernLabo erfüllten. Damit unterstützt die BayernLabo vor allem junge Familien beim Erwerb bzw. Bau eines Hauses oder Kauf einer Wohnung mithilfe eines befristet zinsverbilligten Darlehens.

Der Berater verwies sie zur Antragstellung ans Landratsamt Neumarkt (Oberpfalz). Dort kümmerte sich die zuständige Sachbearbeiterin Gabriele Blomenhofer fundiert, kompetent und freundlich um das Anliegen der Familie. Sie klärte die Schauer über das Darlehen auf, rechnete Belastung und Tilgung genau aus und erläuterte die Vorgehensweise. Dann ging der Antrag



Familie Schauer hat drinnen wie draußen nun genug Platz, sodass sich jedes einzelne Mitglied der Familie frei entfalten kann.



Hobbygärtnerin Sonja Schauer kümmert sich jede freie Minute liebevoll um das neue Grün rund ums Haus.

zwecks Genehmigung nach München zur BayernLabo. Anfang Dezember 2015 war es so weit: Der Darlehensvertrag wurde ausgefertigt. Die Auszahlung erfolgte dann bereits im Februar 2016.

„Die Zusammenarbeit mit der BayernLabo ist bei den Förderungsanträgen immer erfreulich schnell und unbürokratisch.“

Gabriele Blomenhofer, Landratsamt Neumarkt

Neben dem Kaufpreis werden mit den Mitteln auch die ausstehenden nötigen Renovierungsarbeiten wie Hausanstrich sowie die Terrassen- und Balkonsanierung in den Gesamtkosten berücksichtigt. Für Familie Schauer geht die Rechnung mit dem zinsverbilligten Darlehen der BayernLabo auf. Denn es bedeutet 30 Jahre feste, niedrige Zinsen, wenig Belastung, Tilgungsfreiheit und nach 30 Jahren komplette Schuldenfreiheit.

Seit Februar 2016 leben die Schauer in ihrem neuen eigenen Haus. Die Familie hat drinnen wie draußen nun genug Platz, sodass sich jedes einzelne Mitglied der Familie frei entfalten kann. Die Kinder

sind nebst Katze Franziska viel im Garten, spielen und nutzen begeistert Schaukel und Sandkasten. Hobbygärtnerin Sonja Schauer kümmert sich jede freie Minute liebevoll um das neue Grün rund ums Haus. Und Christian Schauer, der in seiner Freizeit VW-Oldtimer

Sorgenfrei ins Eigenheim – Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm mit Volltilgung:

- 30 Jahre Laufzeit
- Volltilgung
- Günstiger fester Zinssatz
- Auszahlung zu 100 Prozent
- Nach 30 Jahren komplett schuldenfrei!

restauriert, hat in seiner Garage jetzt genug Platz, um seinem Hobby nachzugehen. Mit dem zinsverbilligten, 30 Jahre laufenden Förderkredit mit Volltilgung der BayernLabo hat sich der Traum von den eigenen vier Wänden für eine weitere Familie erfüllt.



04 Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung

Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung

Für die Förderung der Einrichtungen für Menschen mit Behinderung wurden 2015 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 2015 8,5 Mio. Euro (Vorjahr 8,2 Mio. Euro) an Darle-

hen und 26,4 Mio. Euro (Vorjahr 34,0 Mio. Euro) an Zuschüssen zugesagt, womit der Bau von insgesamt 359 Wohnplätzen (Vorjahr 517 Wohnplätze) unterstützt werden konnte.

Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung: Erweiterung und Neubau des Wohnheims in der Bodenseestraße in München.



Das Förderergebnis stellt sich wie folgt dar:

	2015		2014	
	Mio. EUR	Wohnplätze	Mio. EUR	Wohnplätze
Darlehen im Behindertenplan				
• für den Neubau	8,5	255*	8,0	236
• für den Umbau	–	–	0,2	14
Darlehen insgesamt	8,5		8,2	
Zuschüsse – kombinierte Förderung	19,2	–	19,1	–
Zuschüsse – alleinige Förderung	7,2	104	14,9	267
Zuschüsse insgesamt	26,4		34,0	
Insgesamt	34,9	359	42,2	517

*Die Finanzierung erfolgte zu 71 % aus öffentlichen Haushalten (18 % Darlehen, 53 % Zuschüsse). 23 % waren Eigenleistungen der Träger. Sonstige Fördermittel (Aktion Mensch, ARD-Fernsehlotterie „Ein Platz an der Sonne“ usw.) betragen 6 %.

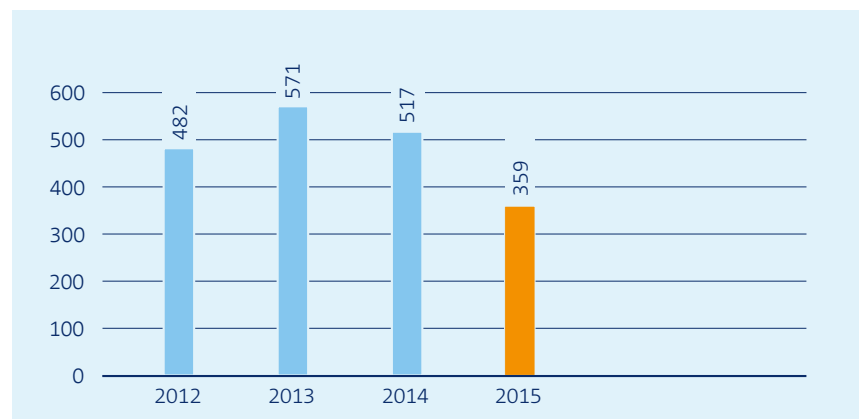


Förderung von Heimen für Menschen mit Behinderung: Modernisierung und Neubau des Integrationszentrums für Cerebralpareesen (ICP) in der Konrad-Celtis-Straße in München.

Neben den Förderdarlehen und den Zuschüssen wurden für die geförderten Wohnplätze aus öffentlichen Haushalten weitere Darlehen in Höhe von 1,6 Mio. Euro (Vorjahr 1,3 Mio. Euro) sowie Zuschüsse von 3,0 Mio. Euro (Vorjahr 2,9 Mio. Euro) eingesetzt.

Diese zusätzliche Förderung betrug im Durchschnitt 18.151 Euro je Wohnplatz (Vorjahr 18.330 Euro je Wohnplatz).

Wohnplätze für Menschen mit Behinderung



■ Neu-/Umbau von Heimen für Menschen mit Behinderung



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



05 Sonstige Fördermaßnahmen

Sonstige Fördermaßnahmen



Förderung von Wohnraum für Studierende: Neubau des Studentenwohnheims Hubland Nord in Würzburg

Förderung von Wohnraum für Studierende

Im Berichtsjahr sind 19,6 Mio. Euro Darlehen (Vorjahr 43,1 Mio. Euro) des Freistaats Bayern bewilligt worden. Die Darlehen sind bei ordnungsgemäßer Belegung zins- und tilgungsfrei. Mit diesen Mitteln wurden der Neu- und Umbau von 705 Wohnplätzen (Vorjahr 1.286 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 Marktzinseszinses zu ermöglichen, hat die BayernLabo die Fortführung des Kredits im eigenen Obligo zu günstigen Zinssätzen angeboten.

Im Jahr 2015 wurden Darlehen von 2,2 Mio. Euro (Vorjahr 15,5 Mio. Euro) umgeschuldet.

Bauliche Anpassung für Menschen mit Behinderung

Im Berichtsjahr wurden leistungsfreie Baudarlehen in Höhe von 17,7 Mio. Euro (Vorjahr 15,0 Mio. Euro) zur baulichen Anpassung von 2.120 Wohnungen (Vorjahr 1.779 Wohnungen) ausgereicht. Betroffen waren 232 Mietwohnungen (Vorjahr 218 Mietwohnungen) und 1.888 selbst genutzte Wohnungen (Vorjahr 1.561 selbst genutzte Wohnungen).



06 Ausblick auf das Wohnraumfördergeschäft 2016



Förderung von kommunalen Einrichtungen:
Im Zuge der Städtebauförderung konnten
denkmalgeschützte Häuser in der Kühnerts-
gasse in Nürnberg erhalten werden.

Ausblick auf das Wohnraumfördergeschäft 2016

Das Bayerische Kabinett hat mit dem „Wohnungspakt Bayern“ ein umfangreiches Maßnahmenpaket für mehr preisgünstigen Wohnraum von 2016 bis 2019 beschlossen. Während in der ersten Säule des „Wohnungspaktes Bayern“ der Freistaat Bayern die kurzfristige Wohnraumversorgung anerkannter Flüchtlinge realisieren will, so sollen Säule II und III des „Wohnungspaktes Bayern“ die soziale Wohnraumförderung beleben.

Das kommunale Wohnraumförderprogramm (Säule II) richtet sich an Gemeinden, um vor Ort Wohnraum für anerkannte Flüchtlinge und andere einkommensschwache Personen zu schaffen.

Die Säule III ist der Ausbau der staatlichen Mietwohnraumförderung. Angesichts des ohnehin großen Wohnungsbedarfs in

Bayern und des anhaltenden Zustroms an Flüchtlingen werden deutlich mehr preisgünstige Mietwohnungen benötigt.

Für 2016 stehen insgesamt 401,6 Mio. Euro für die staatliche Wohnraumförderung bereit. Die vom Freistaat Bayern bereitgestellten Fördermittel von rund 160 Mio. Euro werden durch 100 Mio. Euro Eigenmittel der BayernLabo sowie die dem Freistaat Bayern für den sozialen Wohnungsbau zustehenden Bundesmittel in Höhe von rund 120 Mio. Euro verstärkt. Für die Förderung von Wohnraum für Studierende stehen 22,5 Mio. Euro zur Verfügung.

Im Programmjahr 2016 wird 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 0,5 Prozent zu verzinsen ist, stellt der Freistaat Bayern ein im Vergleich mit 25-jährigen Kapitalmarktfinanzierungen auch im Niedrigzinsumfeld attraktives Förderprogramm zur Verfügung. Die hohe Nachfrage nach bezahlbarem Mietwohnraum soll auch mit der aufwendungsorientierten Förderung gedeckt werden.

Sowohl in der einkommensorientierten als auch in der aufwendungsorientierten Förderung wird ein ergänzender Zuschuss von bis zu 300 Euro/m² Wohnfläche als zusätzlicher Investitionsanreiz bei historisch niedrigem Darlehenszins gewährt.

In der Studentenwohnraumförderung stehen 22,5 Mio. Euro zur Verfügung. Der Wohnraumnachfrage, die sich durch den Anstieg der Studentenzahlen in den Hochschulstädten verstärkt hat, wird auch 2016 mit einem hohen Fördervolumen begegnet.

Die BayernLabo stellt 20 Mio. Euro aus eigenen Mitteln zur Zinsverbilligung und zur Abdeckung ihrer Verwaltungskosten für das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm und das Bayerische Modernisierungsprogramm zur Verfügung. Damit werden bedarfsgerechte Darlehenskontingente in dreistelliger Millionenhöhe bereitgestellt.

Die BayernLabo leistet weiterhin durch die unverminderte Bereitstellung der Zinsverbilligungsmittel ihren besonderen Beitrag im Rahmen ihres öffentlichen Auftrags.

Die BayernLabo hat im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm eine Volltilgervariante (30-jährige Zinsbindung mit gleichzeitiger Volltilgung) eingeführt und die Beschränkung des Darlehenshöchstbetrages von 150.000 Euro aufgehoben.

Im Programmteil „Modernisieren Wohnen“ des Bayerischen Modernisierungsprogramms wurde die seit 2014 pilotierte Wahlmöglichkeit einer 20-jährigen Zinsfestschreibung in die am 31.12.2015 in Kraft getretenen Richtlinien für das Bayerische Modernisierungsprogramm als dauerhafte Programmvariante aufgenommen. Ergänzend wird zu den Darlehen aus dem Bayerischen Modernisierungsprogramm ein Zuschuss von bis zu 100 Euro/m² Wohnfläche (maximal 20 Prozent der Gesamthöhe der Förderung) gewährt.

Mit dem „Wohnungspakt Bayern“, durch die Ergänzung mit Investitionszuschüssen in der staatlichen Mietwohnraumförderung sowie den zeitgemäßen Erweiterungen der BayernLabo in ihren Eigenprogrammen wurde für das Jahr 2016 eine gute Basis geschaffen, die Herausforderungen im Wohnungsbau zu bewältigen.



07

Das Staats- und Kommunalkreditgeschäft

Das Staats- und Kommunalkreditgeschäft

Mit einem Anteil von 41 Prozent an der Bilanzsumme (Vorjahr 40 Prozent) ist das bayerische Staats- und Kommunalkreditgeschäft mit bayerischen Kommunen das zweite Standbein der BayernLabo.

Gesetzlicher und satzungsgemäßer Auftrag (gem. Artikel 2 Abs. 2 BayLaBG) der BayernLabo ist es, den Freistaat Bayern und seine Kommunen und kommunalen Zweckverbände bei der Erfüllung öffentlicher Aufgaben zu unterstützen. Diesen öffentlichen Auftrag setzt die BayernLabo in enger Zusammenarbeit mit den kommunalen Spitzenverbänden und Ministerien seit 2006 konsequent um.

Als Kommunal- und Förderbank des Freistaats Bayern trägt die BayernLabo zur Sicherstellung der Kreditversorgung der bayerischen Kommunen in der Fläche bei.

Kommunalkreditgeschäft

Die BayernLabo unterstützt die bayerischen kommunalen Gebietskörperschaften sowie Zweck- und Schulverbände bei der Realisierung ihrer Investitionsvorhaben durch:

- zinsgünstige klassische Kommunalkredite (Kredite, die von der BayernLabo am Kapitalmarkt refinanziert werden),
- spezielle Förderkredite (Kredite, die auf Bundes- und/oder Landesebene mit zusätzlichen Förderelementen, z.B. einer Zinsvergünstigung oder Tilgungszuschüssen, versehen sind) und
- fundierte Finanzierungsberatung zur optimalen Kombination von klassischem Kommunalkredit und kommunalem Förderkredit.

Klassische Kommunalkredite können dabei nicht nur zur Finanzierung der ersten Zinsbindungsperiode, sondern auch zur Umschuldung eingesetzt werden.

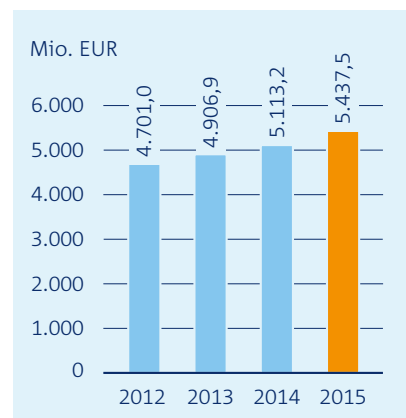
Durch die Garantie des Freistaats Bayern kann sich die BayernLabo am Kapitalmarkt als Förderbank auf Basis eines AAA-Ratings – gerade auch für längere Zinsbindungen – günstig refinanzieren. Dieser Refinanzierungsvorteil führt zu attraktiven Konditionen auch bei klassischen Kommunalkrediten.

Mit einem Finanzierungsvolumen von insgesamt rund 5,44 Mrd. Euro und einem Marktanteil von rund

30 Prozent bleibt die BayernLabo in Bayern Marktführer in diesem Segment.

Im Jahr 2015 wurden insgesamt 574 Kredite (Vorjahr 597) mit einem Volumen von 923,5 Mio. Euro (Vorjahr 887,2 Mio. Euro) abgeschlossen.

Bestandsentwicklung Kommunalkredite der BayernLabo



Klassischer Kommunalkredit

Die BayernLabo bietet kommunalen Gebietskörperschaften und Zweckverbänden vielfältige Strukturen zur Investitionsfinanzierung an. Innerhalb des Kommunalhaus-

haltes können je nach Bedarf individuelle Lösungen unter anderem aus folgenden Alternativen gewählt werden:

- Festkredite (Raten-, annuitätische und endfällige Tilgungsvarianten) mit Zinsbindungen bis zu 30 Jahren,
- Forward-Kredite (zur Sicherung der aktuellen Konditionen für bestehende Kredite, deren Zinsbindungsperiode innerhalb eines überschaubaren Zeitraums endet) oder
- variabel verzinsten Kredite auf Euribor-Basis mit Fixierung des Liquiditätszuschlages bis zu 30 Jahren.

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

Im Bereich des kommunalen Förderkredits refinanziert sich die BayernLabo für bestimmte Verwendungszwecke bei der KfW zu bereits auf Bundesebene vergünstigten Konditionen. Zusätzlich zur Weitergabe dieser Förderung auf Bundesebene gewährt die BayernLabo den Kommunen in

der Regel darüber hinausgehende weitere Zinsvergünstigungen.

Dieser doppelte Zinsvorteil von Bundes- und Landesebene kommt den Kommunen jedoch nur dann zugute, wenn der Antrag direkt bei der BayernLabo in den bayerischen Förderprogrammen Inklusions-, Energie- und Investkredit Kommunal Bayern gestellt wird.

Inklusionskredit Kommunal Bayern

Mit dem Inklusionskredit Kommunal Bayern werden Investitionen von Kommunen und Zweckverbänden gefördert, die zum Barriereabbau sowie zum barrierefreien Ausbau der kommunalen und sozialen Infrastruktur führen.

So können z. B. an bestehenden Gebäuden (Nichtwohngebäuden) der Barriereabbau bei Gebäudezugängen oder im öffentlichen Raum Maßnahmen zur Überwindung von Höhenunterschieden (z. B. zwischen ÖPNV und Straßenraum) finanziert werden.

Die BayernLabo unterstützt mit diesem Programm die Zielsetzung der

bayerischen Staatsregierung, Bayern bis 2023 barrierefrei zu gestalten. Förderfähig sind Kosten für die fachgerechte Ausführung der Maßnahmen sowie für erforderliche Nebenarbeiten und Kosten für Beratungs- und Planungsleistungen.

Die BayernLabo ermäßigt den Zinssatz der KfW im zugrundeliegenden KfW-Programm IKK – Barriererarme Stadt (234) für die ersten zehn Jahre der Kreditlaufzeit auf maximal 0,00 Prozent p. a.

Seit Auflage des Kredites im Jahr 2013 wurden insgesamt 16,7 Mio. Euro ausgereicht.

Energiekredit Kommunal Bayern

Die BayernLabo unterstützt mit diesem Förderprogramm die Finanzierung von Investitionen in die energetische Optimierung des kommunalen Gebäudebestandes in Bayern.

Die BayernLabo finanziert mit dem Energiekredit Kommunal Bayern die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden (Nichtwohngebäuden) der kommunalen und sozialen Infrastruktur – unabhängig vom Baujahr.

Seit 01.10.2015 sind auch energieeffiziente Neubauten bei Erreichen eines KfW-Effizienzhaus-Standards 55 oder 70 in die Förderung einbezogen.

Für Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, besteht mit dem KfW-Effizienzhaus Denkmal ein eigener Sanierungsstandard.

Förderfähig sind direkte Sanierungskosten, die zu einem KfW-Effizienzhaus-Standard führen, sowie Einzelmaßnahmen zur Energieeinsparung.

Der Zinssatz der KfW im zugrundeliegenden Programm IKK – Energieeffizient Bauen und Sanieren (217/218) wird bis auf maximal 0,00 Prozent p. a. für die ersten zehn Jahre der Kreditlaufzeit durch die BayernLabo ermäßigt.

Ferner wird ein Tilgungszuschuss bis zu 17,5 Prozent des Zusagebetrags je nach erreichtem KfW-Effizienzhaus-Standard gewährt.

Mit 44,56 Mio. Euro (Vorjahr 53,1 Mio. Euro) bleibt die Nach-

frage nach dem Energiekredit Kommunal Bayern hoch. Mit den Zusagen im Jahr 2015 wurden Investitionen von insgesamt ca. 100 Mio. Euro in die energetische Sanierung kommunaler und sozialer Gebäude begleitet.

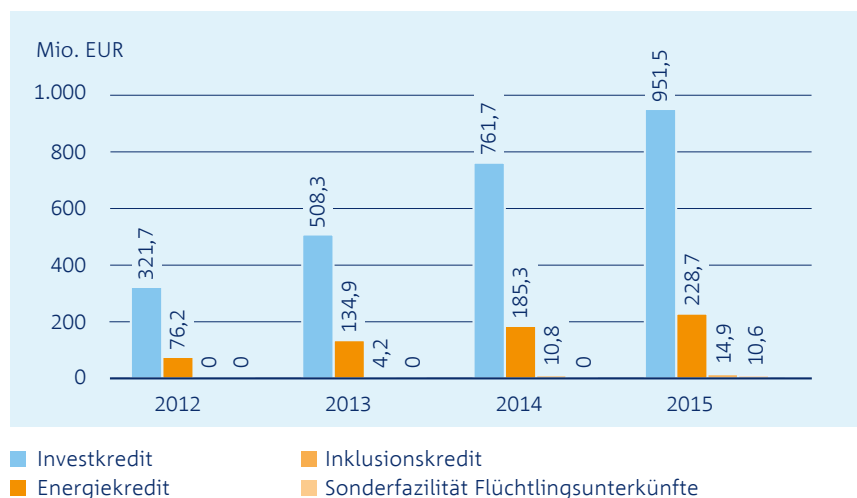
Insgesamt wurden seit Auflage des Programms im Zeitraum April 2011 bis Dezember 2015 Energiekredite in Höhe von fast 253 Mio. Euro zugesagt.

Investkredit Kommunal Bayern

Alle Investitionen des Vermögenshaushalts, soweit sie die allgemeine kommunale und soziale Infrastruktur betreffen, können mit dem Investkredit Kommunal Bayern finanziert werden.

Dies reicht von Investitionen in Kindergärten, Schulen, Rathäusern über die Dorf- und Stadtentwicklung bis hin zum präventiven Katastrophenschutz.

Bestandsentwicklung kommunale Förderkredite



Pro Haushaltsjahr können max. 50 Prozent der Investitionskosten, bei Projekten bis 2,0 Mio. Euro sogar bis zu 100 Prozent gefördert werden.

Den KfW-Zinssatz im zugrundeliegenden Programm IKK-Investitionskredit Kommunen (208) ermäßigt die BayernLabo um derzeit bis zu 0,20 Prozent p. a. auf maximal 0,00 Prozent p. a. für die ersten zehn Jahre der Kreditlaufzeit.

Das Zusagevolumen im Investkredit Kommunal Bayern verringerte sich nach dem Höchststand des letzten Jahres auf 226,45 Mio. Euro (Vorjahr 293,2 Mio. Euro). Die Stückzahl von 200 bleibt nach 205 Stück im Vorjahr fast unverändert. Trotz des Volumenrückganges bleibt der Investkredit Kommunal Bayern dank des breit gefassten Verwendungszweckes nach wie vor der beliebteste kommunale Förderkredit.

Seit der Auflage des Kreditprogramms im Jahr 2009 beläuft sich das zugesagte Volumen auf 1.118,4 Mio. Euro. Der Hauptanteil

der geförderten Investitionen entfällt auf die Bereiche Bildung und Erziehung sowie auf Sportstätten.

Der Investkredit Kommunal Bayern ermöglicht durch seine breite Förderkulisse auch eine flexible Reaktion auf aktuelle Herausforderungen der Kommunen: Seit November 2015 wird z. B. im Rahmen der „Sonderfazilität Flüchtlingsunterkünfte“ mit einem Kontingent von max. 47 Mio. Euro die Erstunterbringung von Flüchtlingen mit einem festen Zinssatz von 0,00 Prozent p. a. für die ersten zehn Jahre der Kreditlaufzeit gefördert.

Finanzierungsberatung

Im Rahmen der Finanzierungsberatung werden Kreditportfolios hinsichtlich Optimierungsmöglichkeiten durch den Einsatz von Produkten der BayernLabo analysiert und strukturiert:

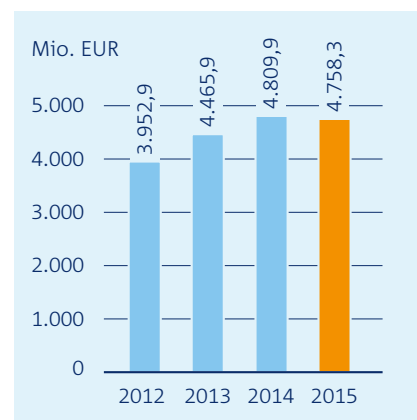
- Zinssicherung künftiger Konditionenanpassungen mit Forward-Krediten
- Vorzeitige Konditionenanpassung zur Zinskostenverbilligung

- Gleichmäßige Steuerung bzw. Staffelung 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 4,76 Mrd. Euro (Stand 31. Dezember 2015) ausgereicht. Im Jahr 2015 wurde kein Neugeschäft abgeschlossen.

Bestandsentwicklung Staatskredite



Ausblick auf das Staats- und Kommunalkreditgeschäft 2016



Förderung von kommunaler Infrastruktur: Neugestaltung des Dorfplatzes in Gädheim.

Abhängig von deren 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 können nur schwer zuverlässig vorausgesagt werden. Die BayernLabo rechnet jedoch für 2016 mit einem dem Vorjahr vergleichbaren Anfragevolumen und plant ein Neugeschäftsvolumen ebenfalls in etwa auf Vorjahresniveau.

Mit dem zum 01.01.2016 neu aufgelegten kommunalen Wohnraumförderungsprogramm, der zweiten Säule des Wohnungspakts Bayern, unterstützt der Freistaat Bayern zusammen mit der BayernLabo die Gemeinden dabei, selbst Wohnraum zu planen und zu bauen. Gefördert werden der Bau, der Umbau und die Modernisierung von Mietwohnungen.

Bei voller Ausschöpfung des von der BayernLabo darzustellenden 60-prozentigen Kreditanteils umfasst das Programm Kredite der BayernLabo in Höhe von bis zu ca. 270 Mio. Euro.

Angesichts der weiterhin großen investiven Herausforderungen der Kommunen (insbesondere mit Blick auf Energiewende, allgemeinen Sanierungsrückstau bei kommunaler Infrastruktur und Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern) wird im Jahr 2016 im Durchschnitt mit einer stabilen Nachfrage vor allem nach den Förderkrediten der BayernLabo 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.



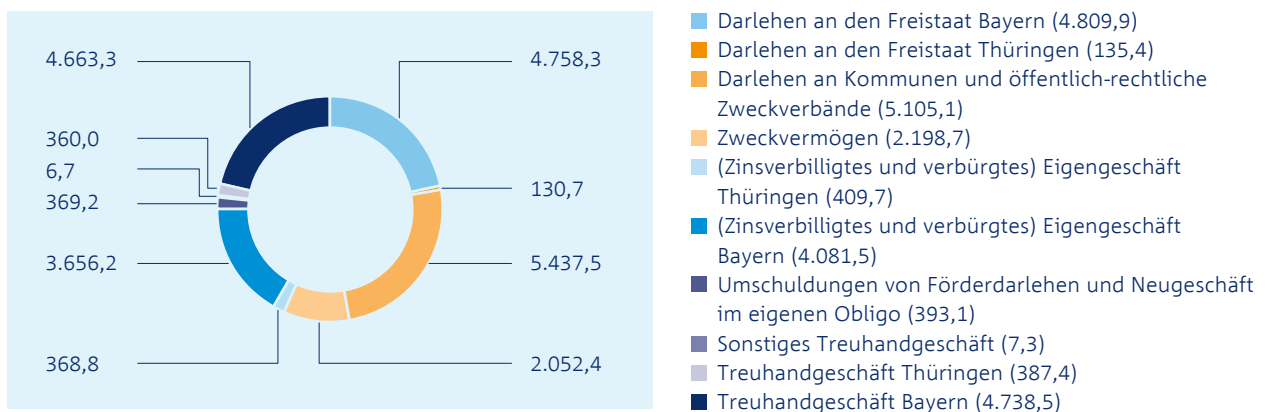
08

Das Bestandsgeschäft der BayernLabo

Das Bestandsgeschäft der BayernLabo

Zum 31. Dezember 2015 betreute die BayernLabo einen Darlehensbestand von ca. 21,8 Mrd. Euro (Vorjahr 22,1 Mrd. Euro), der sich wie folgt aufteilt:

Darlehensreste in Mio. EUR in den einzelnen Bereichen (Vorjahreszahlen in Klammern)



Zinsanpassungen

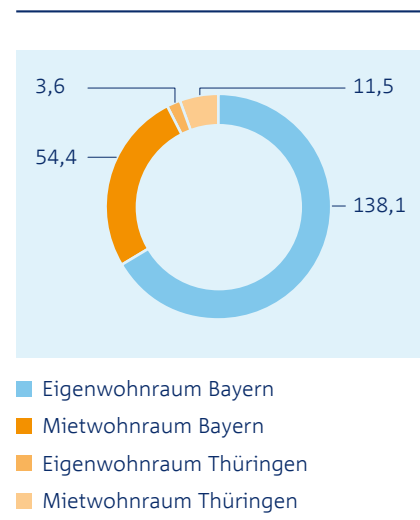
Die Sicherung ihres Darlehensbestandes bei auslaufenden Konditionsbindungen hat für die BayernLabo im Zuge von Neuverkonditionierungen einen hohen Stellenwert.

Trotz der derzeit schwierigen Marktsituation konnten im Berichtsjahr bei Zinsbindungsende dank einer attraktiven Konditionengestaltung Darlehen mit einem Darlehensrest in Höhe

von 207,6 Mio. Euro (Vorjahr 211,3 Mio. Euro) gehalten werden.

Dies entspricht im bayerischen Geschäft einer Haltequote von knapp 51,1 Prozent (Vorjahr 50,5 Prozent) der zur Zinsanpassung anstehenden Darlehen. Im thüringischen Geschäft waren dies ca. 58,6 Prozent (Vorjahr 75,9 Prozent).

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



Folgende Darlehensarten werden betreut:

- Öffentliche Baudarlehen, Familienzusatzdarlehen (1. Förderungsweg)
- Aufwendungsdarlehen (2. Förderungsweg, AWD)
- 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, die eine Vielzahl von Tätigkeiten nach sich ziehen.

Beispiele für Verwaltungstätigkeiten (Darlehensfälle) und deren Entwicklung im Zeitablauf

	2015	2014	2013
Beginn Rückzahlungsphase bei Aufwendungsdarlehen (AWD)	326	1.584	3.109
Zinssenkung AWD auf 0 % bzw. Verlängerung der Zinssenkung	9	22	35
Stundungen von Darlehensleistungen	713	1.230	2.238
Übertragung der Wohnraumfördermittel auf neue Objekte	11	30	45
Zustimmung zur Umschuldung vorrangiger Darlehen	1.530	2.577	3.681
Pfandfreigaben u. Ä.	1.515	2.243	3.169
Erteilung von Löschungsbewilligungen	6.067	12.059	14.195
Abtretung von Grundpfandrechten	2.469	2.830	3.171
Kapitalnachlässe für bestimmungsgemäß belegte Studentenwohnheime	331	320	318

Geschäftspartner in wirtschaftlichen Schwierigkeiten

Sowohl die Wechselfälle des Lebens wie Scheidung, Krankheit und Arbeitslosigkeit als auch investoren-spezifische Gründe können vereinzelt zu Zahlungsschwierigkeiten unserer Geschäftspartner führen.

Die BayernLabo versucht dabei zunächst, durch eine Intensivbetreuung mit individuellen Maßnahmen den Geschäftspartner finanziell zu stabilisieren und die Zahlungsfähigkeit wiederherzustellen. Leider lassen sich trotz dieser intensiven Bemühungen

Notverkäufe und Zwangsversteigerungen mit entsprechenden Zahlungsausfällen nicht immer vermeiden.

Entwicklung von Zwangsversteigerungsverfahren und Notverkäufen

	2015		2014		2013	
Entwicklung der Zwangsversteigerungsverfahren	Anzahl		Anzahl		Anzahl	
Zugang Berichtsjahr	128		139		146	
Erledigung des Verfahrens durch:						
• Einsteigerung durch Dritte	80		125		112	
• Aufhebung des Verfahrens	120		83		135	
Ausfälle i. Z. m. Zwangsversteigerungen und Notverkäufen bei:	EUR	Anzahl	EUR	Anzahl	EUR	Anzahl
staatsverbürgten Darlehen	466.400	16	4.925.695	145	1.882.121	60
staatlichen Baudarlehen	1.216.270	29	2.704.233	97	1.116.201	42
Aufwendungsdarlehen	9.930	1	302.760	11	136.594	6
Darlehen im eigenen Obligo	–	–	46.212	1	19.084	1
Insgesamt	1.692.600	46	7.978.900	254	3.154.000	109
hiervon betroffene Wohneinheiten (WE) bei:						
• Eigenheimen	31 WE		157 WE		69 WE	
• Eigentumswohnungen	1 WE		14 WE		14 WE	
• Mietwohnungen	12 WE in 1 Objekt		11 WE in 2 Objekten		140 WE in 1 Objekt	
Notverkäufe	10 Fälle		74 Fälle		47 Fälle	



09 Allgemeines zur BayernLabo

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.

Verwaltungsorgane

Gemäß § 24 a der Satzung der BayernLB ist ein Ausschuss für Angelegenheiten der BayernLabo aus dem Aufsichtsrat der BayernLB zu bilden.

Dieser beschließt über sämtliche im Zuständigkeitsbereich des Aufsichtsrates stehenden Entscheidungen in Bezug auf die BayernLabo.

BayernLabo-Ausschuss

Wolfgang Lazik

Vorsitzender
Ministerialdirektor
Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen, für Landesentwicklung
und Heimat
München

Dr. Ulrich Klein

Stellvertretender Vorsitzender
Ministerialdirigent
Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen, für Landesentwicklung
und Heimat
München

Dr. Hubert Faltermeier

Landrat
Kehlheim

Dr. Ute Geipel-Faber

Senior Director – Client Portfolio
Management
Invesco Real Estate GmbH
München

Dr. Bernhard Schwab

bis 31. Oktober 2015
Ministerialdirektor
Bayerisches Staatsministerium
für Wirtschaft und Medien,
Energie und Technologie
München

Dr. Thomas Langer

seit 1. Januar 2016
Ministerialdirigent
Bayerisches Staatsministerium
für Wirtschaft und Medien,
Energie und Technologie
München

Vorstand der BayernLB

Dem Vorstand der BayernLB
gehörten im Jahr 2015 an:

Dr. Johannes-Jörg Riegler

Vorsitzender

Dr. Edgard Zoller*

Stellvertretender Vorsitzender

Michael Bucker

Marcus Kramer

Dr. Markus Wiegelmann

Ralf Woitschig

*Ressortleiter für die BayernLabo.

Geschäftsleitung der BayernLabo

Dr. Michael Bauer

Bankdirektor
Sprecher der Geschäftsleitung

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.

Der Beirat trat 2015 zu einer Sitzung zusammen.

Dem Beirat gehörten im Jahr 2015 an:

Gerhard Eck

Staatssekretär (Vorsitz)

Karlheinz Beer

Mitglied des Vorstandes der Bayerischen Architektenkammer

Tobias Eschenbacher

Oberbürgermeister der Stadt Freising

Andreas Haas

Oberbürgermeister der Stadt Germering

Xaver Kroner

Verbandsdirektor des Verbands bayerischer Wohnungsunternehmen

Prof. Dr. Matthias Ottmann

Vizepräsident des BFW Bayern

Erwin Schneider

Landrat
Altötting



10 Anhang

Inhalt

Rechtliche Grundlagen	60
Förderergebnis 2015 im Überblick	62
Staatliche Wohnraumförderung	62
Wohnraumförderung im Eigengeschäft	62
Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Eigenwohnraum	63
Eigenwohnraum – Neuschaffung und Umbau	63
Darlehensvolumen und -durchschnitt nach Bewilligungsbereichen sowie dazu bewilligte Zuschüsse für Haushalte mit Kindern	63
Eigentumsformen nach Bewilligungsbereichen	64
Belastung je m ² Wohnfläche und Monat bei Eigentumsmaßnahmen	64
Darlehensdurchschnitte nach Eigentumsformen	65
Gesamtkosten und Wohnungsgrößen	65
Finanzierung	65
Eigenwohnraum – Zweiterwerb	66
Förderung des Erwerbs vorhandener Wohnungen nach Bewilligungsbereichen	66
Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Mietwohnraum	67
Mietwohnungen – einkommensorientierte Förderung (EOF)	67
Aufteilung der objekt- und belegungsabhängigen Förderung nach Bewilligungsbereichen	67
Förderung des Neubaus von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen	68
Miete je m ² Wohnfläche und Monat	69
Belegungsbindungen	69
Finanzierung	70
Bauherren	70
Mietwohnungen – aufwendungsorientierte Förderung (AOF)	71
Förderung im Einzelnen (Neu- und Umbau)	71

Bayerisches Modernisierungsprogramm	72
Gesamtförderung nach Bewilligungsbereichen	72
Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung	73
Förderung des Neubaus von Wohnplätzen nach Bewilligungsbereichen	73
Gesamtkosten und Wohnplatzgrößen nach Bewilligungsbereichen	74
Förderung von Wohnraum für Studierende	75
Gesamtförderung mit Darlehen	75
Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm	76
Bewilligungsbetrag und Gesamtkosten nach Regierungsbezirken	76
Neubau und Erwerb nach Gebietskategorie	76
Einkommengrenze bei der Förderung von selbst genutzten Wohnungen	77
mit Beispielen für ein entsprechendes Jahresbruttoeinkommen	77
Kommunale Förderprogramme der BayernLabo in Zusammenarbeit mit der KfW	78
Investkredit Kommunal Bayern (Förderung von Investitionen in die allgemeine kommunale und soziale Infrastruktur)	78
Energiekredit Kommunal Bayern (Förderung von Investitionen in die energetische Sanierung der kommunalen und sozialen Infrastruktur)	78
Inklusionskredit Kommunal Bayern (Förderung von Maßnahmen zum Abbau von Barrieren in öffentlichen Gebäuden und im öffentlichen Raum)	79
Sonderförderung für Flüchtlingsunterkünfte (Förderung von Neubau, Erwerb, Modernisierung sowie Ausstattung von Flüchtlingsunterkünften)	79
Darlehenszusagen der BayernLabo	80
Mit Darlehen und Zuschüssen geförderte Wohnungen und Wohnplätze	81

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 Art. 3 Wohngeldreformgesetz vom 02.10.2015 (BGBl I S. 1.610).

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen in Bayern (Bayerisches Wohnungsbin-

dungsgesetz – BayWoBindG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.07.2007 (GVBl S. 562), zuletzt geändert durch Art. 9 a Abs. 11 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl S. 458).

Verordnung zur Durchführung des Wohnungsrechts und des Besonderen Städtebaurechts (DVWoR) vom 08.05.2007 (GVBl S. 326), zuletzt geändert durch § 1 ÄndV. vom 10.11.2015 (GVBl S. 414).

Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012) vom 11.01.2012 (AllMBl S. 20), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 01.12.2015 (AllMBl S. 545).

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 (Betriebskos-

tenverordnung – 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 09.12.2015 (AllMBl 2015 S. 550).

Verordnung zur Ausführung der Sozialgesetze (AVSG) vom 02.12.2008 (GVBl S. 912), zuletzt geändert durch Verordnung vom 08.12.2015 (GVBl S. 439).

Richtlinien für das Bayerische Modernisierungsprogramm (BayModR), Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 30.03.2009 (AllMBl S. 136), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 25.11.2015 (AllMBl S. 544).

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 04.12.2015 (AllMBl S. 546).

Richtlinien für das Darlehens-
programm 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 07.12.2015
(AllMBl S. 550).

Richtlinien für die Gewährung
von Wohnungsfürsorgemitteln
des Freistaats Bayern zur Förde-
rung von Mietwohnungen für
Staatsbedienstete, Bekannt-
machung des Bayerischen Staats-
ministeriums 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 Pilot-
projekten (Mietwohnraum) im
Wege der Fehlbedarfsfinanzierung
(PilotFR), Bekanntmachung des
Bayerischen Staatsministeriums
des Innern vom 28.08.2012
(AllMBl S. 591).

Richtlinien für das Darlehensonder-
programm der Bayerischen Landes-
bodenkreditanstalt zur Beseitigung
von Schäden an überwiegend zu
Wohnzwecken genutzten Gebäu-
den durch das Hochwasser in
Bayern im Mai/Juni 2013, Bekannt-
machung des Bayerischen
Staatsministeriums des Innern
vom 18.11.2015 (AllMBl S. 544).

Förderergebnis 2015 im Überblick

Staatliche Wohnraumförderung

	Eigentums- maß- nahmen	Mietwoh- nungen	Wohnungen insgesamt			Wohnplätze		
			Berichts- jahr	Vorjahr	Verände- rungen	Berichts- jahr	Vorjahr	Verände- rungen
Förderung nach dem BayWoFG								
• Leistungsfreie Darlehen	–	–	–	–	–	136	214	–78
• Tilgungsdarlehen	963	1.897	2.860	3.187	–327	119	36	83
Insgesamt*			2.860	3.187	–327	255**	250**	5

*Daneben wurde die bauliche Anpassung von 2.120 Wohnungen (Vorjahr 1.779 Wohnungen) für Kranke und Schwerbehinderte gefördert.

Im restlichen Treuhandgeschäft wurden noch 705 Wohnplätze (Vorjahr 1.286 Wohnplätze) gefördert.

**Darüber hinaus wurden im Berichtsjahr 104 Wohnplätze (Vorjahr 267 Wohnplätze) nur mit Zuschüssen gefördert.

Wohnraumförderung im Eigengeschäft

	2015	2014	Veränderung
Aus dem Gewinnanteil des Freistaats und aus eigenen Mitteln verbilligte Darlehen			
• Neubau	922	1.187	–265
• Erwerb	647	858	–211
Zwischensumme	1.569	2.045	–476
Aus eigenen Mitteln und aus Mitteln der KfW/des Bundes verbilligte Darlehen			
• Modernisierung*	959	1.237	–278
Zwischensumme	959	1.237	–278
Wohnungen insgesamt	2.528	3.282	–754

*Zuzüglich Modernisierung von 277 Wohnplätzen (Vorjahr 351 Wohnplätze) in stationären Altenpflegeeinrichtungen.

Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Eigenwohnraum

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
	Anzahl	%	EUR	%	EUR	EUR
München	22	4,4	1.251.000	5,0	56.864	62.500
Nürnberg	4	0,8	180.000	0,7	45.000	22.500
Augsburg	2	0,4	129.600	0,5	64.800	2.500
Oberbayern	76	15,1	5.018.100	20,0	66.028	377.500
Niederbayern	37	7,4	1.775.600	7,1	47.989	175.000
Oberpfalz	34	6,8	1.524.500	6,1	44.838	152.500
Oberfranken	61	12,2	3.042.200	12,1	49.872	250.000
Mittelfranken	129	25,7	7.205.800	28,7	55.859	600.000
Unterfranken	43	8,6	1.770.000	7,1	41.163	222.500
Schwaben	94	18,7	3.186.200	12,7	33.896	460.000
Zusammen	502	100,0	25.083.000	100,0	49.966	2.325.000
Nach- u. Restbewilligungen			–			10.000
			25.083.000			2.335.000

Eigentumsformen nach Bewilligungsbereichen

	Wohnungen in Familienheimen		Eigentumswohnungen		Sämtliche Wohnungen	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
München	–	–	22	4,4	22	4,4
Nürnberg	3	0,6	1	0,2	4	0,8
Augsburg	1	0,2	1	0,2	2	0,4
Oberbayern	70	13,9	6	1,2	76	15,1
Niederbayern	36	7,2	1	0,2	37	7,4
Oberpfalz	34	6,8	–	–	34	6,8
Oberfranken	59	11,7	2	0,4	61	12,1
Mittelfranken	120	23,9	9	1,8	129	25,7
Unterfranken	40	8,0	3	0,6	43	8,6
Schwaben	85	16,9	9	1,8	94	18,7
Zusammen	448	89,2	54	10,8	502	100,0

Belastung je m² Wohnfläche und Monat bei Eigentumsmaßnahmen

	Belastung – prozentuale Verteilung		
	2015	2014	2013
Unter 4,50	1,3	1,8	1,1
4,50– 5,49	3,5	2,6	2,2
5,50–6,49	11,8	7,8	9,9
6,50–7,49	22,0	20,1	18,7
7,50–8,49	23,5	20,4	23,8
8,50–9,49	18,2	15,3	17,3
9,50–10,49	11,0	13,2	12,8
10,50–11,49	4,9	11,9	8,3
11,50–12,49	1,6	4,9	3,6
12,50–13,49	1,0	1,0	1,7
13,50–14,49	0,6	0,8	0,5
14,50 und mehr	0,6	0,2	0,1
	100,0	100,0	100,0

Darlehensdurchschnitte nach Eigentumsformen

in EUR	2015	2014
Mit Tilgungsdarlehen geförderte		
• Eigentumswohnungen in Familienheimen	49.614	46.362
• selbstgenutzte Eigentumswohnungen	52.885	48.013

Gesamtkosten und Wohnungsgrößen

	2015 (2014)		
	Gesamtkosten je Wohnung	Gesamtkosten je m ² Wohnfläche	Wohnungsgröße
	EUR	EUR	m ²
Wohnungen in Familienheimen	380.935 (349.417)	2.772 (2.559)	137 (136)
• davon Einfamilienhäuser	386.004 (351.804)	2.808 (2.567)	137 (137)
• davon Zweifamilienhäuser	293.950 (295.807)	2.146 (2.349)	137 (126)
Eigentumswohnungen	326.880 (326.105)	3.396 (3.419)	96 (95)

Finanzierung

in %	Familienheime	Eigentumswohnungen	Zusammen
Fremdmittel (Kapitalmarkt- und sonstige Fremdmittel)	56,2	52,7	55,9
Bundes- und Landesmittel	14,4	17,4	14,7
Sonstige Mittel aus öffentlichen Haushalten	7,0	10,5	7,3
Echte Eigenleistungen	22,1	19,4	21,8
Ersatzeigenleistungen	0,3	0,0	0,3
	100,0	100,0	100,0

Eigenwohnraum – Zweiterwerb

Förderung des Erwerbs vorhandener Wohnungen nach Bewilligungsbereichen

	Wohnungen in Familien- heimen	Eigentums- wohnungen	Wohnungen insgesamt		Tilgungsdarlehen		Darlehens- durch- schnitt je Wohnung	Zuschüsse für Haus- halte mit Kindern
	WE	WE	WE	%	EUR	%	EUR	EUR
München	–	–	–	–	–	–	–	–
Nürnberg	28	9	37	8,0	2.271.400	10,9	61.389	157.500
Augsburg	4	1	5	1,1	340.000	1,6	68.000	25.000
Oberbayern	44	16	60	13,0	3.174.100	15,2	52.902	340.000
Niederbayern	28	3	31	6,7	1.382.700	6,6	44.603	172.500
Oberpfalz	27	3	30	6,5	1.080.500	5,2	36.017	157.500
Oberfranken	55	1	56	12,1	2.059.700	9,9	36.780	277.500
Mittelfranken	113	14	127	27,5	6.587.700	31,6	51.872	657.500
Unterfranken	34	5	39	8,5	1.527.100	7,3	39.156	195.000
Schwaben	66	10	76	16,5	2.394.600	11,5	31.508	422.500
Zusammen	399	62	461	100,0	20.817.800	100,0	45.158	2.405.000
Nach- u. Restbewilli- gungen					27.400			15.000
					20.845.200			2.420.000

Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Mietwohnraum

Mietwohnungen – einkommensorientierte Förderung (EOF)

Aufteilung der objekt- und belegungsabhängigen Förderung nach Bewilligungsbereichen

Gewährt wurden zum Neubau und Umbau in	als objektabhängige Förderung	als belegungsabhängige Förderung
	Mio. EUR	Mio. EUR
München	17,9	37,9
Nürnberg	3,5	4,6
Augsburg	6,9	4,3
Oberbayern	14,5	10,1
Niederbayern	2,9	2,1
der Oberpfalz	11,3	5,7
Oberfranken	2,1	0,6
Mittelfranken	9,5	8,4
Unterfranken	7,4	6,4
Schwaben	8,1	4,5
Zusammen	84,1	84,6

Förderung des Neubaus von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen

	Geförderte Wohnungen		Darlehens- durchschnitt je Wohnung	Gesamtkosten		Durchschnittliche Wohnungsgröße m ²	Durchschnittliche Miete je m ² **	Allgemeiner Zuschuss je m ²
	WE	Darlehen EUR		je Wohnung	je m ² Wohnfläche EUR			
München	661	52.279.600	79.092	234.989	3.423	69	5,76	7.292.400
Nürnberg*	124	6.091.700	49.127	100.291	2.916	34	5,21	921.800
Augsburg	104	11.163.800	107.344	267.531	3.878	69	6,75	1.933.100
Oberbayern*	211	24.579.600	116.491	213.560	3.166	67	5,44	459.800
Niederbayern	46	4.962.200	107.874	184.685	3.451	54	4,42	452.900
Oberpfalz	178	16.943.400	95.188	191.155	3.059	62	6,12	1.990.500
Oberfranken	32	2.718.300	84.947	191.071	3.086	62	4,81	396.100
Mittelfranken	199	17.807.900	89.487	187.984	3.694	51	5,04	1.747.800
Unterfranken	148	13.857.350	93.631	212.112	3.527	60	5,41	1.454.700
Schwaben	140	12.635.400	90.253	189.428	2.842	67	4,94	1.674.300
Zusammen**	1.843	163.039.250	88.464	209.128	3.342	61	5,30	18.323.400
Nach- u. Restbewilligungen***		5.704.700						809.700
		168.743.950						19.133.100

*Einschließlich der 47 Wohneinheiten, die als Umbaumaßnahme gefördert wurden.

**Darin enthalten sind 98 Mietwohnungen mit Vergabevorbehalt für anerkannte Flüchtlinge, die zusätzlich mit einem Zuschuss in Höhe von 2.127.800 EUR gefördert wurden.

***Nach Verbilligung durch die Zusatzförderung.

Miete je m² Wohnfläche und Monat

in EUR	Miete in %	
	2015	2014
Unter 3,50	–	–
3,50–3,99	2,8	0,9
4,00–4,49	2,3	2,2
4,50–4,99	9,3	15,0
5,00–5,49	20,2	18,2
5,50–5,99	32,9	36,6
6,00–6,49	20,0	12,2
6,50 und mehr	12,5	14,9
	100,0	100,0

Belegungsbindungen

unter anderem für	2015		2014	
	WE	%	WE	%
junge Ehepaare	–	–	60	3,7
kinderreiche Familien	16	0,9	103	6,3
ältere Personen	59	3,2	126	7,7
Schwerbehinderte	60	3,3	51	3,1
schwängere Frauen	–	–	8	0,5
alleinerziehende Personen	8	0,4	14	0,9
anerkannte Flüchtlinge	98	5,3	–	–
sonstige unzureichend untergebrachte Personen	1.602	86,9	1.271	77,8

Finanzierung

in %	2015	2014
Fremdmittel (Kapitalmarkt- und sonstige Fremdmittel)	24,7	22,7
Bundes- und Landesmittel	42,3	43,7
Sonstige Mittel aus öffentlichen Haushalten	11,2	7,9
Echte Eigenleistungen	21,5	25,3
Ersatzeigenleistungen	0,3	0,4
	100,0	100,0

Bauherren

	Mietwohnungen		Darlehen	
	Anzahl	%	EUR	%
Private Bauherren	91	5,0	11.932.300	7,3
Wohnungsunternehmen	1.582	85,8	135.634.350	83,2
Sonstige Bauherren	155	8,4	13.561.700	8,3
Öffentliche Bauherren	15	0,8	1.910.900	1,2
Zusammen	1.843	100,0	163.039.250	100,0

Mietwohnungen – aufwendungsorientierte Förderung (AOF)

Förderung im Einzelnen (Neu- und Umbau)

Bauvorhaben	Geför- derte Wohnun- gen	Darlehen	Darlehens- durch- schnitt je Wohnung	Gesamtkosten		Durch- schnittliche Wohnungs- größe	Durch- schnittliche Miete je m ²	Allg. Zuschuss	
				je Wohnung	je m ² Wohnung				
	WE	EUR	EUR	EUR	EUR	m ²	EUR	EUR	
Burgkirchen, Eichen- dorffring	Neubau	12	1.966.100	163.842	208.833	3.056	68	5,50	164.000
Peiting, Von-Kahl- Str. 7	Neubau	34	3.768.100	110.826	130.386	2.953	44	5,50	–
Oberbayern		46	5.734.200	124.657	150.850	2.990	50	5,50	164.000
Bad Kissingen, Garten- straße 10	Neubau	8	1.299.000	162.375	191.125	4.432	43	5,17	96.000
Unterfranken		8	1.299.000	162.375	191.125	4.432	43	5,17	96.000
Bayern		54	7.033.200	130.244	156.817	3.176	49	5,45	260.000
Nach- und Restbewilli- gungen			204.000						
			7.237.200						

Bayerisches Modernisierungsprogramm

Gesamtförderung nach Bewilligungsbereichen

	Darlehen für			Anzahl			
	Wohnungen	Wohnplätze	Zusammen	Wohnungen	%	Wohnplätze	%
München	–	–	–	–	–	–	–
Nürnberg	894.300	–	894.300	18	1,9	–	–
Augsburg	6.190.100	1.600.000	7.790.100	96	10,0	30	10,8
Oberbayern	4.408.200	–	4.408.200	59	6,2	–	–
Niederbayern	2.999.700	–	2.999.700	28	2,9	–	–
Oberpfalz	3.735.500	–	3.735.500	69	7,2	–	–
Oberfranken	10.412.800	6.397.700	16.810.500	233	24,3	74	26,7
Mittelfranken	1.882.200	–	1.882.200	27	2,8	–	–
Unterfranken	12.910.300	4.000.000	16.910.300	205	21,4	173	62,5
Schwaben	7.763.800	–	7.763.800	224	23,3	–	–
Zusammen	51.196.900	11.997.700	63.194.600	959	100,0	277	100,0

Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung

Förderung des Neubaus von Wohnplätzen nach Bewilligungsbereichen

	Mit Darlehen/Zuschüssen geförderte Wohnplätze*						Nur mit Zuschüssen geförderte Wohnplätze**		
	geförderte Wohnplätze	leistungsfreie Darlehen	Tilgungsdarlehen	Darlehensdurchschnitt je Wohnplatz	Zuschüsse	Zuschussdurchschnitt je Wohnplatz	Anzahl	EUR	Durchschnitt je Wohnplatz
München	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Nürnberg	11	–	301.520	27.411	1.206.080	109.644	–	–	–
Augsburg	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Oberbayern*	45	–	1.006.630	22.370	4.026.520	89.478	3	268.850	89.617
Niederbayern	48	2.133.300	–	44.444	3.180.000	66.250	–	–	–
Oberpfalz	24	1.181.940	–	49.248	1.758.000	73.250	28	1.381.250	49.330
Oberfranken	48	–	908.000	18.917	3.632.000	75.667	–	–	–
Mittelfranken	24	982.000	–	40.917	1.700.000	70.833	30	1.862.000	62.067
Unterfranken	40	1.702.760	–	42.569	2.473.840	61.846	16	894.600	55.913
Schwaben	15	–	312.530	20.835	1.250.120	83.341	27	2.767.050	102.483
Zusammen	255	6.000.000	2.528.680	33.446	19.226.560	75.398	104	7.173.750	68.978
Nach- und Restbewilligungen			–						
			2.528.680						

*Davon 119 Plätze in Wohnheimen für Werkstattgänger und 136 Plätze für Förderstättengänger.

**Davon 74 Förderstättenplätze, 8 Plätze in einem Wohnheim für Förderstättengänger und 22 Plätze in Wohnheimen mit tagesstrukturierten Einrichtungen.

Gesamtkosten und Wohnplatzgrößen nach Bewilligungsbereichen

	Wohnplätze* Neubau	Gesamtkosten Neubau		Durchschnittliche Wohnplatzgröße m ²
		je Wohnplatz	je m ² Wohnfläche	
		Anzahl	EUR	
München	–	–	–	–
Nürnberg	11	195.791	4.198	47
Augsburg	–	–	–	–
Oberbayern	45	163.768	3.555	46
Niederbayern	48	184.490	3.510	53
Oberpfalz	24	204.163	3.475	59
Oberfranken	48	135.117	3.984	34
Mittelfranken	24	186.292	3.111	60
Unterfranken	40	190.393	3.755	51
Schwaben	15	234.419	4.676	50
Zusammen	255	177.911	3.669	48

**Ohne die nur mit Zuschüssen geförderten Wohnplätze.*

Förderung von Wohnraum für Studierende

Gesamtförderung mit Darlehen

	Studentenwohnplätze	Landesmittel	
	Anzahl	EUR	Art
München, Hans-Leipelt-Str. 12–16	15	762.900	Aus- und Umbau
Augsburg, Johannisgasse 4	6	208.000	Aus- und Umbau
Deggendorf, Detterstr. 21	14	764.600	Aus- und Umbau
Regensburg, Untere Bachgasse 13	25	705.600	Aus- und Umbau
Bayreuth, Robert-Koch-Str. 15	44	1.408.000	Neubau
Coburg, Neuer Weg 11	8	256.000	Aus- und Umbau
Coburg, Steingasse 12	6	132.900	Aus- und Umbau
Hof, Blücherstr. 26–34	20	640.000	Neubau
Erlangen, Erwin-Rommel-Str.	410	8.652.800	Neubau
Erlangen, Ludwig-Erhard-Str. 7	59	1.888.000	Neubau
Weidenbach, Am Weidenpark 2	34	1.054.500	Neubau
Weidenbach, Am Weidenpark 4	34	1.054.500	Neubau
Aschaffenburg, Medicusstr. 14/Schoberstr. 4, 6*	–	960.600	Neubau
Schweinfurt, Schelmsrasen 66	14	528.000	Neubau
Schweinfurt, Schelmsrasen 66	16	576.000	Neubau
Zusammen	705	19.592.400	

*Wohnplätze in 2014 erfasst – 3. Tranche

Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

Bewilligungsbetrag und Gesamtkosten nach Regierungsbezirken

Regierungsbezirk	Neubau			Erwerb		
	Bewilligungs- betrag	Gesamt- kosten	WE	Bewilligungs- betrag	Gesamt- kosten	WE
	EUR	EUR	Anzahl	EUR	EUR	Anzahl
Oberbayern (inkl. München)	22.247.500	84.701.582	183	10.739.900	40.003.577	103
Niederbayern	6.166.300	21.523.250	64	2.059.300	7.626.200	29
Oberpfalz	9.732.200	35.773.515	96	3.109.000	11.782.850	46
Oberfranken	5.625.700	21.887.603	62	3.075.200	11.274.899	58
Mittelfranken (inkl. Nürnberg)	20.416.700	82.849.496	207	13.244.900	51.961.775	182
Unterfranken	7.016.200	25.611.111	67	3.624.700	14.734.889	53
Schwaben (inkl. Augsburg)	27.825.500	99.924.543	243	14.452.300	51.475.254	176
Zusammen	99.030.100	372.271.100	922	50.305.300	188.859.444	647

Neubau und Erwerb nach Gebietskategorie

	Neubau		Erwerb	
	EUR	WE	EUR	WE
Gebietskategorie 1	7.980.400	66	2.921.500	24
Gebietskategorie 2	23.250.200	201	21.131.600	250
Gebietskategorie 3	30.950.300	288	14.696.400	192
Gebietskategorie 4	36.849.200	367	11.555.800	181
Zusammen	99.030.100	922	50.305.300	647

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. schwerbehinderten Menschen, jungen Ehepaaren) 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	52	82.086.000	190.997.500
Niederbayern	23	26.117.000	72.914.800
Oberpfalz	24	15.293.000	39.791.600
Oberfranken	30	28.181.000	58.814.500
Mittelfranken	14	16.059.800	34.342.000
Unterfranken	25	18.722.000	38.797.300
Schwaben	32	39.989.900	81.909.400
Zusammen	200	226.448.700	517.567.100

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

Regierungsbezirk	Anzahl	Bewilligungsbetrag	Gesamtkosten
		EUR	EUR
Oberbayern	10	9.076.000	26.449.000
Niederbayern	4	3.239.500	7.240.500
Oberpfalz	5	3.640.000	5.861.000
Oberfranken	7	4.540.000	12.303.600
Mittelfranken	6	7.072.625	14.123.000
Unterfranken	5	3.851.000	10.023.000
Schwaben	14	13.144.000	23.910.000
Zusammen	51	44.563.125	99.910.100

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

Regierungsbezirk	Anzahl	Bewilligungsbetrag	Gesamtkosten
		EUR	EUR
Oberbayern	1	1.945.000	9.250.000
Niederbayern	2	770.000	1.465.000
Oberpfalz	2	269.000	5.320.000
Oberfranken	2	502.000	2.025.000
Mittelfranken	2	165.000	2.833.000
Unterfranken	4	873.000	3.365.000
Schwaben	2	417.300	502.900
Zusammen	15	4.941.300	24.760.900

Sonderförderung für Flüchtlingsunterkünfte (Förderung von Neubau, Erwerb, Modernisierung sowie Ausstattung von Flüchtlingsunterkünften)

Regierungsbezirk	Anzahl	Bewilligungsbetrag	Gesamtkosten
		EUR	EUR
Oberbayern	7	9.979.500	12.449.300
Niederbayern	1	400.000	400.000
Oberpfalz	–	–	–
Oberfranken	–	–	–
Mittelfranken	–	–	–
Unterfranken	1	200.000	200.000
Schwaben	3	706.000	750.000
Zusammen	12	11.285.500	13.799.300

Darlehenszusagen der BayernLabo

	2015		2014	
	Anzahl der Darlehensfälle	EUR	Anzahl der Darlehensfälle	EUR
A – Eigengeschäft ohne Zweckvermögen				
Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm	922	99.030.100 ¹	1.187	114.305.260 ¹
• Neubau				
• Zweiterwerb	647	50.305.300 ¹	858	60.642.600 ¹
	1.569	149.335.400	2.045	174.947.860
Hochwasserprogramm 2013	–	–	42	2.962.000
Umschuldung von Förderdarlehen (Bestandssicherung)	134	2.248.826	571	15.498.497
Bayerisches Modernisierungsprogramm	50	63.194.600 ³	69	77.521.800 ³
Förderung von Ersatzneubauten von stationären Altenpflegeeinrichtungen	1	1.867.000	–	–
Neugeschäft im eigenen Obligo	3	13.729.500	–	–
Darlehen an den Freistaat Bayern	–	–	20	360.000.000
Kommunaldarlehen	296	636.280.921	299	534.203.355
Investkredit Kommunal Bayern	200	226.448.700	205	293.221.600
Energiekredit Kommunal Bayern	51	44.563.125	72	53.142.400
Inklusionskredit Kommunal Bayern	15	4.941.300	21	6.635.000
Sonderfazilität Flüchtlingsunterkünfte	12	11.285.500	–	–
Insgesamt A	2.331	1.153.894.872	3.344	1.518.132.512
B – Treuhandgeschäft				
Bayerisches Wohnungsbauprogramm – leistungsfreie Darlehen				
• Neubau	6	6.000.000	9	5.433.600
• Umbau	–	–	–	–
• Darlehen für bauliche Anpassungen für Kranke und Behinderte	2.115	17.685.974 ⁶	1.779	15.011.934 ⁶
	2.121	23.685.974	1.788	20.445.534
Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Tilgungsdarlehen				
• Neubau	507	27.611.680 ^{7,8}	834	43.019.200 ^{7,8}
• Umbau	–	–	1	205.400 ⁸
• Erwerb vorhandener Wohnungen	461	20.845.200 ⁷	671	29.740.300 ⁷
• Einkommensorientierte Förderung (EOF) – Neubau	52	163.799.950 ^{9,10}	56	153.125.200 ¹⁰
• Einkommensorientierte Förderung (EOF) – Umbau	3	4.944.000	1	1.311.100
• Aufwendungsorientierte Förderung (AOF) – Neubau	3	7.237.200 ^{9,10}	3	3.562.300 ¹⁰
• Aufwendungsorientierte Förderung (AOF) – Umbau	–	–	2	2.289.000
	1.026	224.438.030	1.568	233.252.500
Darlehen zum Bau von Studentenwohnheimen	12	19.592.400	17	43.093.100
Insgesamt B	3.159	267.716.404	3.373	296.791.134
Insgesamt A + B	5.490	1.421.611.276	6.717	1.814.923.646

Mit Darlehen und Zuschüssen geförderte Wohnungen und Wohnplätze

2015				2014			
Eigentumsmaßnahmen				Eigentumsmaßnahmen			
Eigenheime	Eigentumswohnungen	Mietwohnungen	Wohnplätze	Eigenheime	Eigentumswohnungen	Mietwohnungen	Wohnplätze
837 ^{1,2}	85 ^{1,2}	–	–	988 ^{1,2}	199 ^{1,2}	–	–
562 ^{1,2}	85 ^{1,2}	–	–	722 ^{1,2}	136 ^{1,2}	–	–
1.399	170	–	–	1.710	335	–	–
–	–	–	–	24	4	54	–
–	–	–	–	–	–	–	–
–	–	959	277	–	–	1.237	351
–	–	–	24	–	–	–	–
–	–	129 ⁴	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–	–
1.399	170	1.088	301	1.734	339	1.291	351
–	–	–	240 ⁵	–	–	–	455 ⁵
–	–	–	–	–	–	–	26 ⁵
1.857	31	232	–	1.518	43	218	–
1.857	31	232	240	1.518	43	218	481
448	54	–	119 ⁵	690	142	–	22
–	–	–	–	–	–	–	14
399	62	–	–	569	103	–	–
–	–	1.796	–	–	–	1.618	–
–	–	47	–	–	–	15	–
–	–	54	–	–	–	31	–
–	–	–	–	–	–	19	–
847	116	1.897	119	1.259	245	1.683	36
–	–	–	705	–	–	–	1.286
2.704	147	2.129	1.064	2.777	288	1.901	1.803

¹ Darin enthalten sind die aus eigenen Mitteln zinsverbilligten Darlehen mit 15-jähriger Zinsfestschreibung: Neubau 859 Fälle (Vorjahr 1.062 Fälle) mit 92.482.800 EUR (Vorjahr 103.135.560 EUR) und Erwerb 587 Fälle (Vorjahr 746 Fälle) mit 46.084.200 EUR (Vorjahr 54.260.400 EUR) sowie mit 30-jähriger Zinsbindung: Neubau 32 Fälle (Vorjahr – Fälle) mit 3.200.600 EUR (Vorjahr – EUR) und Erwerb 23 Fälle (Vorjahr – Fälle) mit 2.056.500 EUR (Vorjahr – EUR).

² Davon wurden 438 Neubauwohnungen (Vorjahr 727 Neubauwohnungen) und 373 Zweiterwerbswohnungen (Vorjahr 554 Zweiterwerbswohnungen) zusätzlich im Treuhandgeschäft gefördert.

³ Hiervon entfallen 11.997.700 EUR (Vorjahr 11.178.300 EUR) auf die Modernisierung von Altenpflegeeinrichtungen.

⁴ Mit Darlehen im eigenen Obligo wurden 116 Mietwohnungen in München und 13 Mietwohnungen der Stadibau GmbH in Starnberg gefördert.

⁵ Einschließlich der 104 (Vorjahr 267) nur mit Zuschüssen in Höhe von 7.173.750 EUR (Vorjahr 14.886.000 EUR) geförderten Wohnplätze für Menschen mit Behinderung. Für die kombinierte Förderung wurden darüber hinaus Baukostenzuschüsse in Höhe von 19.226.560 EUR (Vorjahr 19.078.000 EUR) eingesetzt.

⁶ Einschließlich – (Vorjahr –) Anpassungen im Neubau, davon – (Vorjahr 1) Wohnungen zusätzlich mit Tilgungsdarlehen gefördert.

⁷ Zuzüglich der für Haushalte mit Kindern gewährten Zuschüsse in Höhe von 2.335.000 EUR für Neubau (Vorjahr 3.707.000 EUR) und 2.420.000 EUR für Erwerb (Vorjahr 3.335.000 EUR).

⁸ Davon 2.528.680 EUR (Vorjahr 2.800.000 EUR) für Wohnplätze für Menschen mit Behinderung.

⁹ In der einkommenorientierte Förderung (EOF) sind objektabhängige Darlehen in Höhe von 49.535.900 EUR sowie in der aufwendungsorientierte Förderung (AOF) ein Darlehen in Höhe von 1.966.100 EUR aus Zweckvermögensrückflüssen enthalten.

¹⁰ Darin enthalten sind 98 (Vorjahr –) geförderte Wohnungen mit Vergabevorbehalten zugunsten wohnberechtigter Flüchtlinge, die zusätzlich mit Zuschüssen in Höhe von 2.127.800 EUR (Vorjahr – EUR) gefördert wurden. Zuzüglich des allgemeinen Zuschusses zur Mietwohnraumförderung in Höhe von 19.393.100 EUR. Zuzüglich – EUR (Vorjahr 212.600 EUR) Zuschüsse „Energieeffizienter Wohnungsbau“ sowie zuzüglich – EUR (Vorjahr 141.300 EUR) Zuschüsse „Modellvorhaben IQ Innerstädtische Wohnquartiere“.

Bildnachweis**Bilder von der Obersten****Baubehörde im Bayerischen****Staatsministerium des Innern:**

Foto: Henning Koepke, München

Architekten: Bielenski + Breu,

Hohenwart

Seite 17

Foto: Joseph-Stiftung, Bamberg

Planung: Joseph-Stiftung,

Bamberg

Seite 23

Foto: Oliver Seischab, Sachgebiet

Experimenteller Wohnungsbau,

Oberste Baubehörde

Planung: Joseph-Stiftung, Bamberg

Seite 26

Foto: Henning Koepke, München

Architekten: Breining + Buchmaier

Architekten, München

Seite 28

Foto: Andreas Michel

Seite 38

Portraitbilder:

Dr. Edgar Zoller, BayernLB

Seite 5

Joachim Herrmann und

Gerhard Eck, Bayerisches

Staatsministerium des Innern,

für Bau und Verkehr

Seite 6

Dr. Markus Söder, Bayerisches

Staatsministerium der Finanzen,

für Landesentwicklung und Heimat

Seite 7

getty images:

Tranquil childs bedroom

Bildnachweis: Daly and Newton

Bildnummer: 102284323

Seite 13

A balcony in an apartment.

Bildnachweis: Elliot Elliot

Bildnummer: 71579720

Seite 19

Fruit and flowers on table

Bildnachweis: Christine Schneider

Bildnummer: 142020879

Seite 25

Germany, Cologne, Walking frame

in corridor of nursing home

Bildnachweis: Westend61

Bildnummer: 149689387

Seite 33

Kitchen table still life with note-

books, spectacles and apple

Bildnachweis: Debby

Lewis-Harrison

Bildnummer: 460708423

Seite 37

matton:

Bildnummer: DAA052000469

Seite 39

i-stockphoto:

Photo editor desk with computer

and Polaroids

Copyright: stocknroll

Bildnummer: 25166894

Seite 53

Seite 34:

Foto: Dieter Völkl

Organisation: Helfende Hände –

Verein zur Förderung und Betreu-

ungmehrfachbehinderter Kinder

und Erwachsener e. V.

Seite 43 (Composing):

- shutterstock
modern public school, corridor
blue floor
Urheberrecht: alexandre zveiger
Bildnummer: 89484760
- i-stockphoto
School Bag
Copyright: Mahmoud Rahhal
Bildnummer: 10628446

Titelbild sowie Seite 8–9:

shutterstock – “Facade renovation”
Bildnummer: 263395298
Urheberrecht: Tero Sivula

INCREON:

Seiten 15, 16, 18, 21, 22, 30–32,
34, 35, 36, 40, 48, 49, 57

Impressum

Herausgeber:

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

Redaktion:

Martin Faselow
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.

Werbewiderspruch

Sollten Sie von uns künftig keine weitere Werbung wünschen, teilen Sie uns dies bitte mit. Hierfür können Sie sich an die im Sinne des Bundesdatenschutzgesetzes verantwortliche Stelle wenden:

Bayerische Landesbank,
Konzernstrategie & Konzern-
kommunikation,
Brienner Straße 18,
80333 München,
Telefon +49 89 2171-21161,
Telefax +49 89 2171-21250,
kontakt@bayernlb.de.

München, Juni 2016

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

