



# 2018 Jahresbericht

# Unsere Geschäftsstruktur

Das Fördergeschäft der BayernLabo in der Wohnraumförderung besteht im Wesentlichen aus der staatlichen Wohnraumförderung (sogenanntes Treuhandgeschäft) sowie aus über die KfW Bankengruppe (KfW), die Landwirtschaftliche Rentenbank und am Kapitalmarkt refinanzierten und anschließend im Zins verbilligten Darlehen (sogenanntes Eigengeschäft). Die BayernLabo unterstützt als Kommunal- und Förderbank des Freistaats Bayern zudem bayerische Kommunen mit individuell zugeschnittenen klassischen Kommunalkrediten und in Zusammenarbeit mit der KfW mit eigenen Förderprogrammen.

Wohnraumförderung		Staats- und Kommunalkredit
<b>Zielgruppe</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Privatpersonen</li> <li>• Wohnungsgesellschaften, Kommunen und sonstige Investoren</li> <li>• Heimträger</li> <li>• Wohnungseigentümergeinschaften</li> </ul>		<b>Zielgruppe</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bayerische kommunale Gebietskörperschaften</li> <li>• Kommunale Zweckverbände</li> <li>• Schulverbände</li> <li>• Freistaat Bayern</li> </ul>
Bayerisches Wohnungsbauprogramm Förderung von Eigenwohnraum	Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm (Eigenwohnraum)	Staatskredite
Bayerisches Wohnungsbauprogramm Förderung von Mietwohnraum	Bayerisches Modernisierungsprogramm (Mietwohnraum, Pflegeplätze)	Klassische Kommunalkredite
Studentenwohnraumförderung	Geschäft im eigenen Obligo	Investkredit Kommunal Bayern
Förderung von baulichen Anpassungen an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung	Ersatzneubauten (Pflegeplätze für alte Menschen)	Energiekredit Kommunal Bayern
Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP)	Darlehensprogramm zur Beseitigung von Hochwasserschäden	Inklusionskredit Kommunal Bayern
Wohnplätze für Menschen mit Behinderung	Bayerische Eigenheimzulage, Bayerisches Baukindergeld Plus	
	Bayerisches Modernisierungsprogramm zur Förderung von Wohnungseigentümergeinschaften	

## Programmübersicht

Der aktuelle Überblick über

- Programme,
- Zinssätze,
- Antragstellung

kann eingesehen werden im Internet unter der Adresse [www.bayernlabo.de](http://www.bayernlabo.de) und erfragt werden 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,
- beim Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Franz-Josef-Strauß-Ring 4, 80539 München ([www.wohnen.bayern.de](http://www.wohnen.bayern.de)),

### Bereich Staats- und Kommunalkredit

- unter der Kommunalkredit-Hotline, Telefon +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.

# Die BayernLabo ...

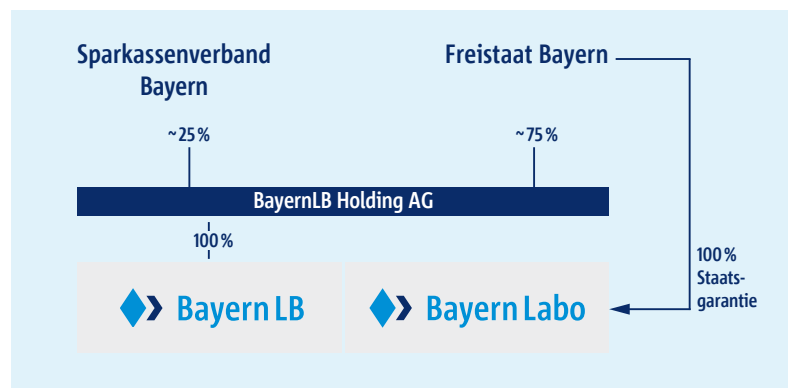
... ist eine organisatorisch und wirtschaftlich selbstständige, rechtlich unselbstständige Anstalt des öffentlichen Rechts innerhalb der BayernLB.

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

... betreibt als Haus- und Kommunalbank des Freistaats Bayern das bayrische Staats- und Kommunalkreditgeschäft.

... entstand 1884 als Bayerische Landeskulturrentenanstalt und wurde 1949 in Bayerische Landesbodenkreditanstalt umbenannt.

## Einbindung der BayernLabo in die BayernLB-Gruppe



# BayernLabo auf einen Blick

## Erfolgszahlen nach HGB

in Mio. EUR	01.01. – 31.12.2018	01.01. – 31.12.2017
Zins- und Provisionsüberschuss	93	91
Verwaltungsaufwendungen	-60	-50
Operatives Ergebnis	21	21

## Bilanzzahlen nach HGB

in Mio. EUR	31.12.2018	31.12.2017
Bilanzsumme	22.396	23.068
Kreditvolumen	19.205	19.367
Verbindlichkeiten (einschließlich Emissionen)	15.165	15.979
Treuhandverbindlichkeiten	4.929	4.878
Ausgewiesene Eigenmittel	2.039	1.963

## Aktuelles Rating

	Moody's
Langfrist-Rating	Aaa
Kurzfrist-Rating	P-1
Ausblick	stabil

## Neugeschäft

in Mio. EUR	01.01. – 31.12.2018	01.01. – 31.12.2017
Darlehens- und Zuschusszusagen	2.011	1.693
Anzahl der geförderten Wohnungen und Wohnplätze	12.196	10.518

## Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen

Anzahl	31.12.2018	31.12.2017
Gesamt	212	221
weiblich	131	133
männlich	81	88

# Jahresbericht 2018



# Vorwort



Dr. Edgar Zoller

Das Jahr 2018 war für die BayernLabo als Förderbank und Kommunalbank des Freistaats Bayern ein erfolgreiches und arbeitsintensives Geschäftsjahr. Insgesamt konnten 12.196 Wohnungen und Wohnplätze (Vorjahr 10.518) und damit 16 Prozent mehr als im Vorjahr gefördert werden. Die Zahl der geförderten Mietwohnungen stieg auf 8.225 (+12,8 Prozent), die der Eigenheime und Eigentumswohnungen auf 3.971 (+23,2 Prozent). Das Volumen der Neuzusagen und Zuschüsse erhöhte sich um 19 Prozent auf 2.010,6 Mio. Euro (Vorjahr 1.693,3 Mio. Euro). Die guten Ergebnisse sind nicht zuletzt auch auf die im Jahr 2018 verbesserten Rahmenbedingungen der Wohnraumförderung zurückzuführen. So wurden u. a. die Einkommensgrenzen erhöht, der Kinderzuschuss verdoppelt sowie die Förderkonditionen für den Zweiterwerb verbessert.

Neu übertragen wurde der BayernLabo die Abwicklung der Bayerischen Eigenheimzulage und des Bayerischen Baukindergeldes Plus; seit September werden die ersten Zuschüsse ausgezahlt. Neu einführen konnte die BayernLabo zudem das Programm zur Förderung von Modernisierung bei Gebäuden von Wohnungseigentümergeinschaften.

All diese Veränderungen werden dazu beitragen, dass in den nächsten Jahren mehr bezahlbarer Wohnraum für die Bürgerinnen und Bürger in Bayern geschaffen wird.

Als Kommunalbank des Freistaats Bayern unterstützt die BayernLabo bayerische Gebietskörperschaften und öffentlich-rechtliche Zweckverbände sowie Schulverbände bei der Finanzierung von Investitionen in die allgemeine kommunale und soziale Infrastruktur. 2018 lag das Neuabschlussvolumen im Kommunalkreditgeschäft mit 756,6 Mio. Euro in einem schwierigen Marktumfeld nahezu auf Vorjahresniveau. Die BayernLabo bleibt mit einem Finanzierungsvolumen von insgesamt rund 5,9 Mrd. Euro und einem Marktanteil von rund einem Drittel in Bayern weiterhin Marktführer in diesem Segment.



Dr. Edgar Zoller  
Stellvertretender Vorsitzender des Vorstandes  
der Bayerischen Landesbank

# Grußworte



Dr. Hans Reichhart

Bayerns Anziehungskraft ist ungebrochen. Ein Zuzug von einer halben Million Menschen in den letzten fünf Jahren ist mehr als beachtlich. All diese Menschen brauchen natürlich ein Dach über dem Kopf. Eine angemessene und bezahlbare Wohnung ist elementares Grundbedürfnis jedes Menschen. Bayern braucht in allen Preissegmenten erheblich mehr neue Wohnungen.

Das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr leistet dazu einen wichtigen Beitrag. 2018 haben wir bayernweit 10.252 Wohnungen gefördert. Mit den Wohnplätzen für Studierende und für Menschen mit Behinderungen sind es sogar 12.196 – ein Rekordergebnis. Das zeigt: Der 2015 beschlossene Wohnungspakt Bayern zahlt sich aus.

Um den Wohnungsbau noch stärker anzukurbeln, hat die Bayerische Staatsregierung im Mai 2018 ein weiteres Maßnahmenpaket geschnürt:

- Der Bewilligungsrahmen für die Wohnraumförderung 2018 stieg auf 886 Mio. Euro – ein neuer Höchstwert.
- Im Juli 2018 haben wir die staatliche Wohnungsbaugesellschaft BayernHeim gegründet. Bis 2025 soll sie 10.000 Wohnungen für niedrige Einkommensgruppen auf den Weg bringen.
- Mit dem Kommunalen Wohnungsbauprogramm stärkt die Staatsregierung Städte und Gemeinden, die selbst Wohnungen bauen. Das 2016 aufgelegte Programm führen wir bis 2025 fort. Über 1 Mrd. Euro an Fördermitteln können wir dafür einsetzen.
- Seit September 2018 gibt es die Bayerische Eigenheimzulage mit 10.000 Euro als einmaligem Festbetrag.
- Mit 300 Euro pro Kind und Jahr stocken wir das Baukindergeld des Bundes auf.

Zudem hat die Bayerische Staatsregierung die Einkommensgrenzen deutlich angehoben. So profitieren noch mehr Haushalte von der Wohnraumförderung.

Eine der tragenden Säulen des Wohnungsbaus ist die BayernLabo als staatliche Förderbank. Hand in Hand werden wir 2019 unser gemeinsames Ziel, mehr bezahlbaren Wohnraum anzubieten, konsequent verfolgen.

Dr. Hans Reichhart  
Bayerischer Staatsminister für Wohnen, Bau und Verkehr





Albert Füracker

Die Wohnraumförderung ist elementarer Bestandteil einer fürsorgenden Familienpolitik, denn insbesondere junge Familien müssen sich der Herausforderung stellen, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Der Freistaat unterstützt bayerische Familien daher mit dem Bayerischen Baukindergeld Plus und stockt das Bundesbaukindergeld um zusätzliche 300 Euro auf damit insgesamt 1.500 Euro pro Kind p.a. über einen Zeitraum von zehn Jahren auf.

Zur Verwirklichung von bezahlbarem Wohnraum bedarf es vielseitiger Konzepte, schließlich gilt es, ein gemeinsames Grundbedürfnis aller Bürgerinnen und Bürger sicherzustellen. Der Freistaat hat daher 2018 als weiteres Instrument zur Stärkung des Wohneigentums die Bayerische Eigenheimzulage eingeführt, eine freiwillige Leistung des Freistaats in Höhe von 10.000 Euro als einmaligem Festbetrag.

Insgesamt investierte der Freistaat damit 2018 zusätzlich 187,5 Mio. Euro zur Entlastung junger Familien, zur Unterstützung seiner Bürgerinnen und Bürger bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und zur Förderung der Bildung von Wohneigentum, nicht zuletzt als Sicherung der Altersvorsorge.

Zudem hält der Freistaat an seinen bewährten Maßnahmen zur Wohnraumförderung fest, um der hohen und stetig wachsenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum zu begegnen, und intensiviert auch hier seine Initiativen. Der Freistaat stellte 2018 im Rahmen des „Wohnungspaktes Bayern“ rund 886 Mio. Euro zur Verfügung und hob diesen damit auf ein Rekordniveau, das auch 2019 fortgeführt werden soll.

Die BayernLabo als staatliche Förderbank steht dem Freistaat stets als starker Partner zur Seite. Sie übernimmt Prüfung und Auszahlung der Förderungen, stellt sich neuen Aufgaben wie der Umsetzung des Bayerischen Baukindergeldes Plus und der Bayerischen Eigenheimzulage und trägt damit maßgeblich zur Verwirklichung von bezahlbarem Wohnraum bei.

Albert Füracker  
Bayerischer Staatsminister der Finanzen und für Heimat

# Inhalt

## 01

Die Wohnraumförderung  
im Überblick

11

## 03

Förderung von Eigenheimen und selbst  
genutzten Eigentumswohnungen 27

## 02

Förderung von Mietwohnraum  
in Mehrfamilienhäusern

17

## 04

Förderung von Einrichtungen  
für Menschen mit Behinderung 35

**05**

Sonstige  
Fördermaßnahmen

39

**07**

Finanzbericht

57

**09**

Allgemeines zur BayernLabo

85

**06**

Das Staats- und  
Kommunalkreditgeschäft

43

**08**

Ausblick

77

**10**

Anhang

91

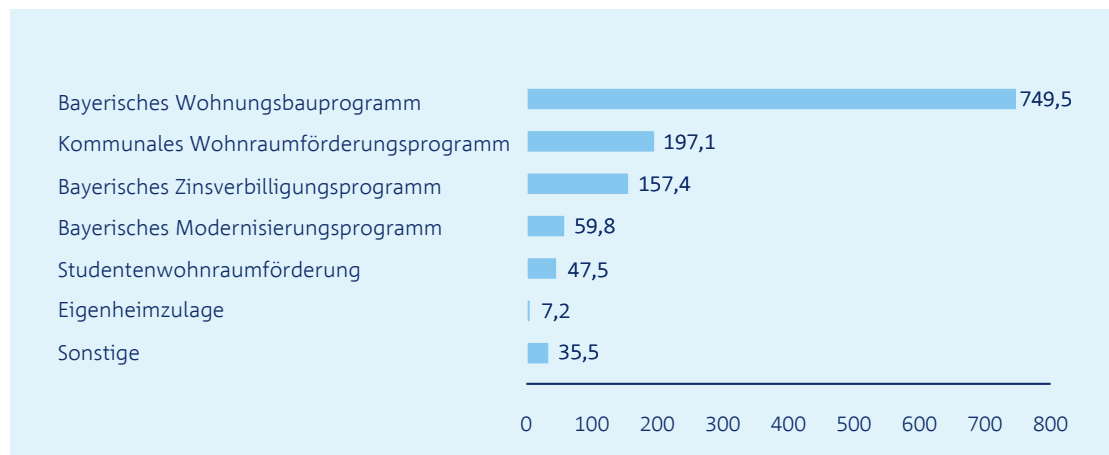




# 01 Die Wohnraumförderung im Überblick

# Die Wohnraumförderung im Überblick

## Darlehens- und Zuschusszusagen im Geschäftsjahr 2018 in Mio. EUR



Im Jahr 2018 hat die BayernLabo in der Wohnraumförderung insgesamt 1.254,0 Mio. Euro (Vorjahr 920,9 Mio. Euro) Darlehen und Zuschüsse zugesagt.

Im Bayerischen Wohnungsbauprogramm erhöhten sich im Treuhandgeschäft die Tilgungsdarlehen auf 435,9 Mio. Euro (Vorjahr 256,1 Mio. Euro) und die leistungsfreien Darlehen auf 28,9 Mio. Euro (Vorjahr 26,8 Mio. Euro). Aus eigenen Mitteln wurden Darlehen von 138,7 Mio. Euro (Vorjahr 148,6 Mio. Euro) zugesagt. Daneben wurden Investitionszuschüsse aus Haushaltsmitteln von 146,0 Mio. Euro (Vorjahr 95,8 Mio. Euro) bewilligt. Das Gesamtzusagevolumen von 749,5 Mio. Euro lag 222,2 Mio. Euro oder 42,1 Prozent über Vorjahresniveau. Gründe hierfür sind in der Eigenwohnraumförderung die Anhebung der Einkommensgrenzen, die Verdoppelung des Kinderzuschusses und die Einführung des ergänzenden Zuschusses in Höhe von bis zu 30.000 Euro pro Fördermaßnahme (im Rahmen des Erwerbs vorhandenen Wohnraums) sowie die Steigerung der Förderung im Mietwohnraum. Insgesamt konnte damit der Bau von 8.465 Wohnungen und Wohnplätzen, davon 4.494 Mietwohnungen, 3.583 Eigentumswohnungen sowie 388 Wohnplätze, gefördert werden.

Im Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm hat die BayernLabo insgesamt 197,1 Mio. Euro (Vorjahr 140,4 Mio. Euro) zugesagt, davon entfielen auf Eigenmitteldarlehen der BayernLabo 110,7 Mio. Euro (Vorjahr 64,0 Mio. Euro) und auf Investitionszuschüsse aus Haushaltsmitteln 86,4 Mio. Euro (Vorjahr 76,4 Mio. Euro). Damit konnten 987 (Vorjahr 900) Mietwohnungen gefördert werden.

Wohnheim für Menschen mit Behinderung, Großostheim.



Im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm konnte die BayernLabo mit 157,4 Mio. Euro das Bewilligungsvolumen des Vorjahres übertreffen (37,6 Prozent bzw. 43,0 Mio. Euro). 38,5 Prozent der Darlehen bzw. 60,6 Mio. Euro wurden mit 15-jähriger Zinsbindung zugesagt. Bei den Darlehen mit 30-jähriger Zinsfestschreibung und gleichzeitiger Volltilgung konnte die Nachfrage auf 79,8 Mio. Euro (Vorjahr 50,0 Mio. Euro) überdurchschnittlich gesteigert werden (59,3 Prozent bzw. 29,8 Mio. Euro). Die zehnjährige Zinsbindungsvariante hatte mit Zusagen in Höhe von 17,0 Mio. Euro nur noch untergeordnete Bedeutung. Insgesamt wurden Darlehen für 1.450 Eigenwohnungen zugesagt. Davon wurden gleichzeitig 1.064 Wohnungen im Bayerischen Wohnungsbauprogramm gefördert.

Im Bayerischen Modernisierungsprogramm reduzierte sich das Bewilligungsvolumen auf 59,8 Mio. Euro (Vorjahr 73,4 Mio. Euro); davon entfielen auf Eigenmitteldarlehen der BayernLabo 54,5 Mio. Euro und auf Investitionszuschüsse aus Haushaltsmitteln 5,3 Mio. Euro. Es wurden der Bau sowie die Modernisierung und Instandsetzung von 802 Mietwohnungen und 93 Wohnplätzen unterstützt.

In der Studentenwohnraumförderung wurden 47,5 Mio. Euro Darlehen (Vorjahr 47,7 Mio. Euro) des Freistaats bewilligt. Die Darlehen sind bei ordnungsgemäßer Belegung zins- und tilgungsfrei. Mit diesen Mitteln wurden der Neu- und Umbau von 1.436 Wohnplätzen (Vorjahr 1.137 Wohnplätze) für Studierende gefördert.

Seit September 2018 ist die BayernLabo Bewilligungs- und Zahlstelle für die Bayerische Eigenheimzulage. Der Neubau und Erwerb von neuen oder bestehenden selbst genutzten Ein- oder Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen wird mit einem einmaligen Zuschuss in Höhe von 10.000 Euro gefördert. Im Jahr 2018 wurden 719 Anträge mit einem Volumen von 7,2 Mio. Euro gefördert.

Im Darlehensprogramm zur Förderung von Ersatzneubauten von zugelassenen stationären Pflegeeinrichtungen wurde im Jahr 2018 eine Nachbewilligung über 2,8 Mio. Euro erteilt.

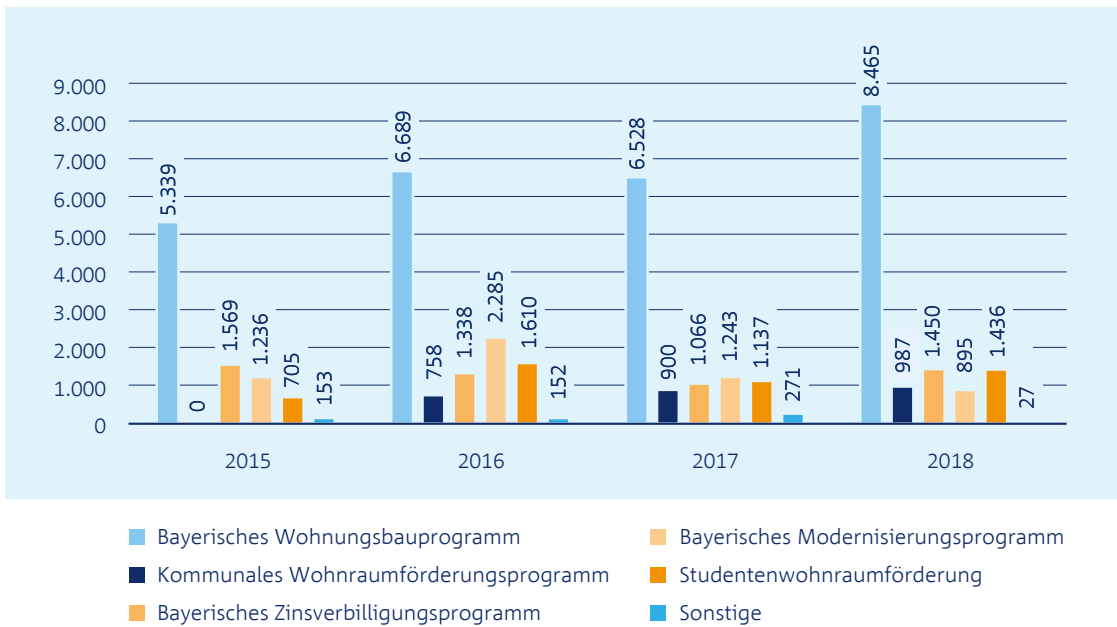
Im Sonderprogramm für Geschädigte des Jahrtausend- und Jahrhunderthochwassers im Mai/Juni 2016 in Bayern hat die BayernLabo im Jahr 2018 noch Darlehen von insgesamt 0,1 Mio. Euro für vier Wohneinheiten zugesagt.

Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich die Zusagen im eigenen Obligo um 22,1 Mio. Euro auf 30,1 Mio. Euro.

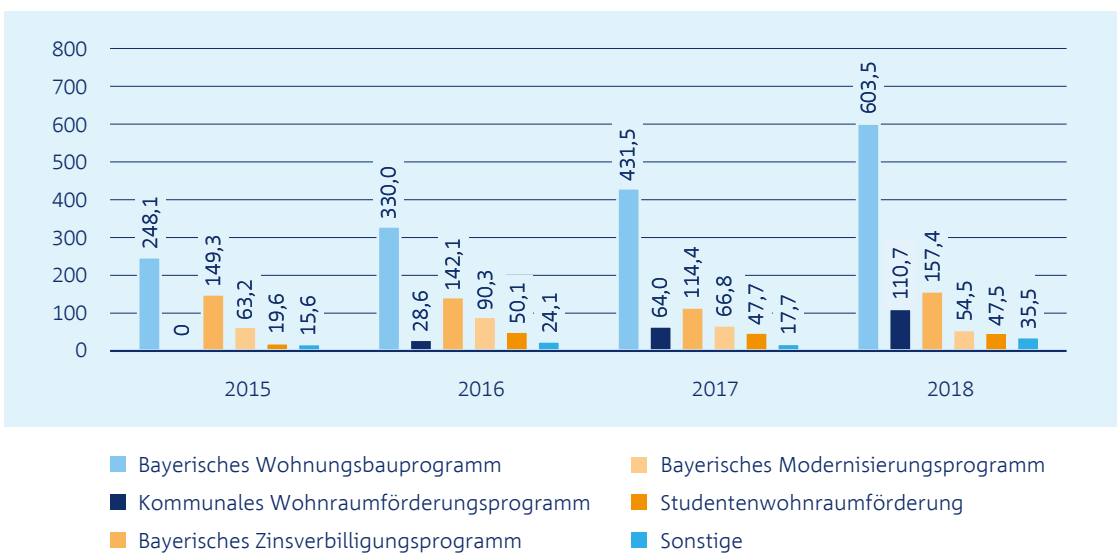
Ergänzend zum Bayerischen Modernisierungsprogramm wurden im Jahr 2018 zur Modernisierung und Instandsetzung von 23 (Vorjahr 65) Pachtwohnungen für Staatsbedienstete Darlehen in Höhe von 2,5 Mio. Euro (Vorjahr 3,6 Mio. Euro) zugesagt.



**Geförderte Wohnungen und Wohnplätze (inkl. Kombiförderung)**



**Darlehenszusagen in Mio. EUR**





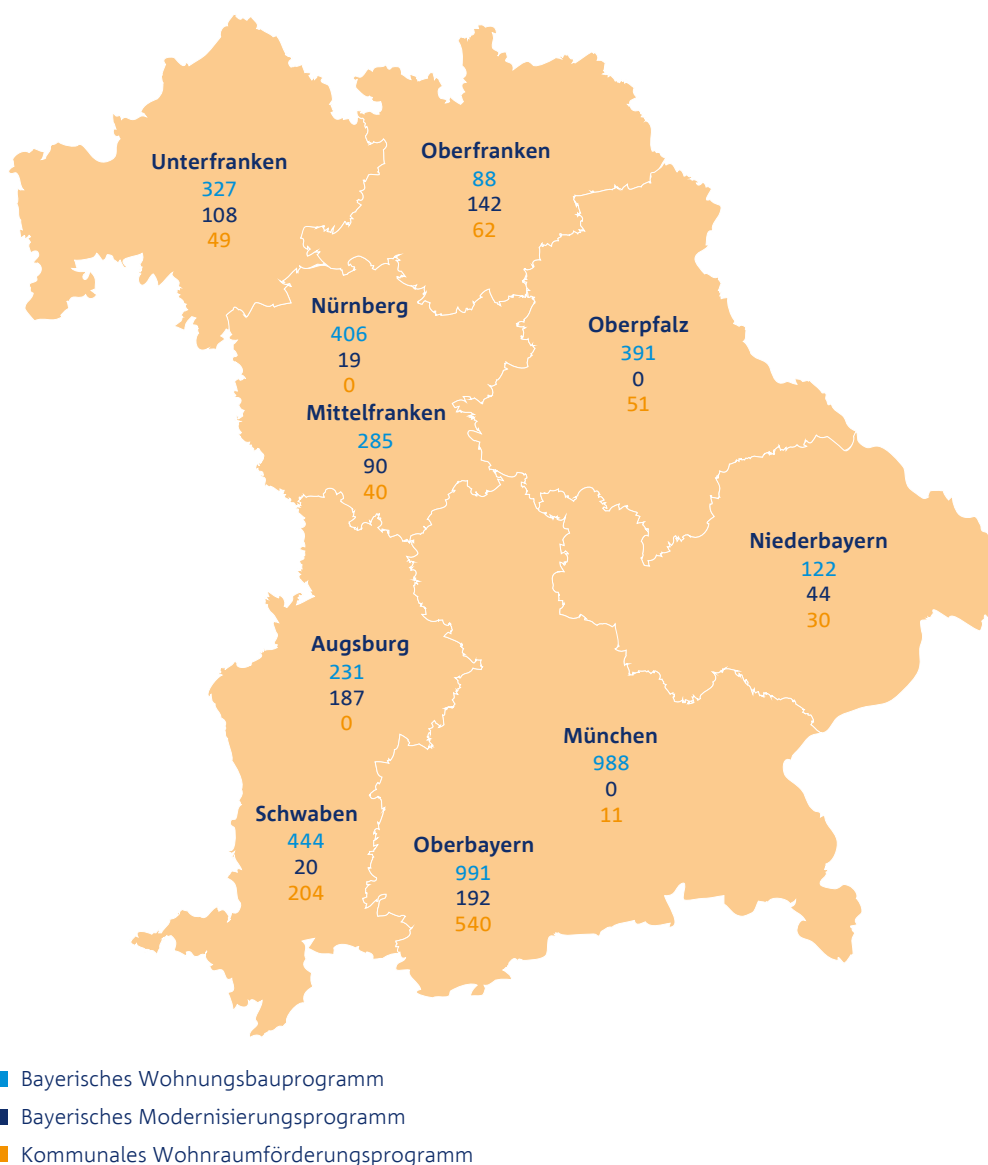


## 02 Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern

# Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern

Die Finanzierung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern wurde 2018 wie in den Vorjahren im Bayerischen Wohnungsbauprogramm und mit dem Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm unterstützt. Darüber hinaus wurden im Rahmen des Bayerischen Modernisierungsprogramms zinsverbilligte Kapitalmarktdarlehen vergeben. Insgesamt wurden 6.062 Mietwohnungen gefördert, die sich wie folgt auf die einzelnen Regionen aufteilen:

## Im Jahr 2018 geförderte Mietwohnungen (ohne Anpassungsmaßnahmen)





Wohnanlage GeWoSchoen, Landshut.

	2018			2017		
	Darlehen in Mio. EUR	Zuschüsse in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen	Darlehen in Mio. EUR	Zuschüsse in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen
<b>Bayerisches Wohnungsbauprogramm</b>						
Einkommensorientierte Förderung (EOF)						
Neubau	493,1	87,0	4.210	355,7	66,8	3.059
Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)						
Neubau	8,9	1,2	63	3,9	1,3	32
<b>Bayerisches Modernisierungsprogramm</b>	53,3	5,0	802	42,9	5,2	819
<b>Kommunales Wohnraum- förderungsprogramm</b>	110,7	86,4	987	64,0	76,4	900
<b>Insgesamt</b>	<b>666,0</b>	<b>179,6</b>	<b>6.062</b>	<b>466,5</b>	<b>149,7</b>	<b>4.810</b>

## Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Einkommensorientierte 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 Erstvermietungsmiete orientieren sollte.

Mit der Zusatzförderung durch Zuschüsse, welche 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 1.000 Euro/m<sup>2</sup> geförderter Wohnfläche. Diese Darlehensbeträge erhöhten sich bei besonders förderungswürdigen Wohnungen um bis zu 35 Prozent.

Die belegungsabhängigen Darlehen waren im Berichtsjahr mit 1,75 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 niedriger Darlehenszinsen werden seit 2015 als Anreiz zum Bau neuer Sozialwohnungen Zuschüsse gewährt. Je Quadratmeter geförderter Wohnfläche wird ein ergänzender Zuschuss von bis zu 300 Euro gewährt.

Seit 15.05.2018 wird auch eine 40-jährige Belegungsbindung angeboten. Um den Mietwohnungsbau anzukurbeln und für den Bauherrn Planungssicherheit zu schaffen, gelten für die Darlehen mit einer 40-jährigen Belegungsbindung dieselben Konditionen wie für die 25-jährige Bindung. Neben den bisherigen Fördermaßnahmen wurde auch der Ersterwerb zugelassen. Die zu kaufenden Wohngebäude müssen den Vorgaben der Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 genügen, neu geschaffen und erstmals belegt werden.

## Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)

Die Aufwendungsorientierte Förderung steht neben der Einkommensorientierten Förderung als weiteres Förderprogramm zur Verfügung.

Die Förderhöhe knüpft dabei nicht 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. Auch in der Aufwendungsorientierten Förderung wird seit dem 1. Januar 2016 ein ergänzender Zuschuss in Höhe von bis zu 300 Euro/m<sup>2</sup> gewährt.

### Das Förderergebnis stellt sich wie folgt dar:

in Mio. EUR	2018	2017
<b>Einkommensorientierte Förderung (EOF)</b>		
Objektabhängige Darlehen	269,3	155,6
Belegungsabhängige Darlehen	223,8	200,1
<b>Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)</b>		
Baudarlehen	8,9	3,9
<b>Darlehen insgesamt</b>	<b>502,0</b>	<b>359,6</b>
<b>Anzahl geförderte Wohnungen insgesamt</b>	<b>4.273</b>	<b>3.091</b>

## Das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm – KommWFP

Mit dem zum 1. Januar 2016 neu aufgelegten Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm unterstützt der Freistaat Bayern zusammen mit der BayernLabo die Gemeinden dabei, selbst Wohnraum zu planen und zu bauen. Durch das Programm sollen Kommunen in die Lage versetzt werden, durch Neubau, Umbau, Modernisierung und Ersterwerb selbst bezahlbaren Wohnraum für einkommensschwache Haushalte zu schaffen. Das KommWFP bietet den Städten und Gemeinden große Gestaltungsspielräume.

Das Programm bietet neben einem staatlichen Zuschuss von 30 Prozent der Investitionskosten (inkl. Grundstückserwerb) optionale Förderkredite der BayernLabo in Höhe von bis zu 60 Prozent der Investitionskosten. Mit Zinsbindungen und Kreditlaufzeiten von bis zu 30 Jahren, die aus Mitteln des Freistaats Bayern im Zinssatz vergünstigt werden, kann somit seitens der Gemeinden bis zur Vollamortisation auf Basis des aktuell historisch niedrigen Zinsniveaus kalkuliert werden.

Die aktuell angebotenen Zinssätze liegen mit 0,00 Prozent p. a. für den 10-jährigen Volltilger, 0,50 Prozent p. a. für den 20-jährigen Volltilger und 0,99 Prozent p. a. für den 30-jährigen Volltilger erheblich unter dem aktuellen Kapitalmarktniveau.

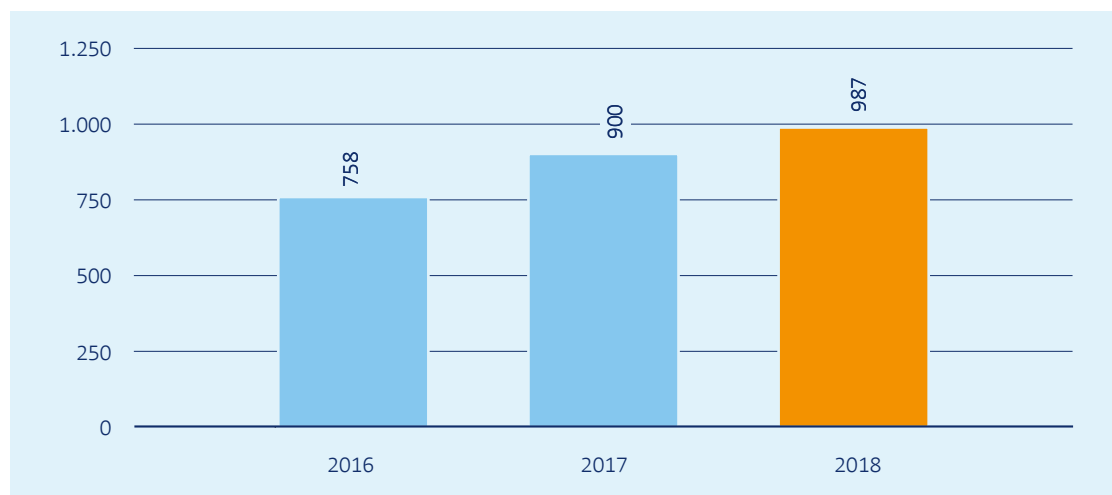
Der Eigenanteil der Gemeinden beträgt lediglich 10 Prozent der Investitionskosten und kann z. B. durch die Einbringung des Baugrundstücks erbracht werden.

Das im Jahr 2018 abgeschlossene Darlehensvolumen erhöht sich um 73,0 Prozent auf 110,7 Mio. Euro (Vorjahr 64 Mio. Euro). Die Anzahl der Anträge ging mit 71 (Vorjahr 77) leicht zurück. Das Zuschussvolumen betrug 86,4 Mio. Euro (Vorjahr 76,4 Mio. Euro).

Seit der Auflage des KommWFP im Jahr 2016 konnten bereits 2.645 Wohneinheiten gefördert werden. Angesichts der bisherigen Erfolge wird das Programm auf jeden Fall bis 2025 fortgeführt.

---

#### KommWFP – Geförderte Wohnungen





## Bayerisches Modernisierungsprogramm

Zur Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen und Pflegeplätzen in zugelassenen stationären Pflegeeinrichtungen gewährt die BayernLabo aus eigenen Mitteln und mit Unterstützung der KfW refinanzierte Darlehen von bis zu 100 Prozent der förderfähigen Kosten. Der aktuelle Zinssatz ist auf [www.bayernlabo.de](http://www.bayernlabo.de) zu finden. Ergänzend wird seit dem 1. Januar 2016 ein Zuschuss von bis zu 100 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche gewährt (maximal jedoch 20 Prozent des Gesamtförderbetrags).

Ziele der Förderung sind vor allem:

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

Entsprechend den Förderrichtlinien wird die Förderung von Mietwohnungen mit einer 10- und 20-jährigen Belegungsbindung für den Fall der Neuvermietung verknüpft. Danach besteht ein allgemeines Belegungsrecht für Haushalte, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze des Art. 11 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes nicht übersteigt. Bestehende Mietverhältnisse genießen Bestandsschutz.

Die BayernLabo verbilligte im Jahr 2018 die ohnehin schon günstigen Darlehen der KfW zur energetischen Ertüchtigung auf bis zu 0,0 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 mindestens 1,5 Prozent zuzüglich ersparter Zinsen.

Zudem förderte die BayernLabo seit dem 15.05.2018 im Bayerischen Modernisierungsprogramm in einem eigenständigen Programmteil „Modernisieren Wohnen“ die Modernisierung mit 21,3 Mio. Euro im Jahr 2018 (Vorjahr 26,4 Mio. Euro).

Das Förderergebnis im Bayerischen Modernisierungsprogramm stellt sich wie folgt dar:

	2018		2017	
	Darlehenszusagen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen	Darlehenszusagen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen
Bayerisches Modernisierungs- programm	53,3	802	42,9	819


Im Bayerischen Modernisierungsprogramm wurden zusätzlich 93 Pflegeplätze (Vorjahr 424 Pflegeplätze) in zugelassenen stationären Pflegeeinrichtungen mit Darlehen in Höhe von 1,2 Mio. Euro (Vorjahr 24,0 Mio. Euro) und 0,3 Mio. Euro Zuschuss (Vorjahr 1,3 Mio. Euro) gefördert.

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

Studentenwohnheim, Landshut.







# 03

## Förderung von Eigenheimen und selbst genutzten Eigentumswohnungen

# Förderung von Eigenheimen und selbst genutzten Eigentumswohnungen

Der Neubau und Ersterwerb bzw. Erwerb von selbst genutzten Wohnungen wurden zum einen im Bayerischen Wohnungsbauprogramm und zum anderen im Rahmen des Eigengeschäfts über das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm gefördert.

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

Anzahl Wohnungen	2018	2017
<b>Bayerisches Wohnungsbauprogramm</b>		
Neubau	558	422
Erwerb	783	383
<b>Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm</b>		
Neubau	693	616
Erwerb	757	450

Im Jahr 2018 wurden über die BayernLabo 228,2 Mio. Euro (Vorjahr 157,4 Mio. Euro) an Darlehen zum Neubau bzw. Erwerb von Eigenwohnraum vergeben, womit insgesamt 1.727 Eigentumsmaßnahmen (Vorjahr 1.244 Eigentumsmaßnahmen) im Freistaat Bayern gefördert werden konnten. Davon entfallen 386 auf eine ausschließliche Förderung durch das Eigengeschäft und 277 auf eine alleinige Treuhandförderung. Die verbleibenden 1.064 Wohneinheiten wurden sowohl im Treuhand- als auch im Eigengeschäft gefördert.

Wohnanlage, Neu-Ulm.

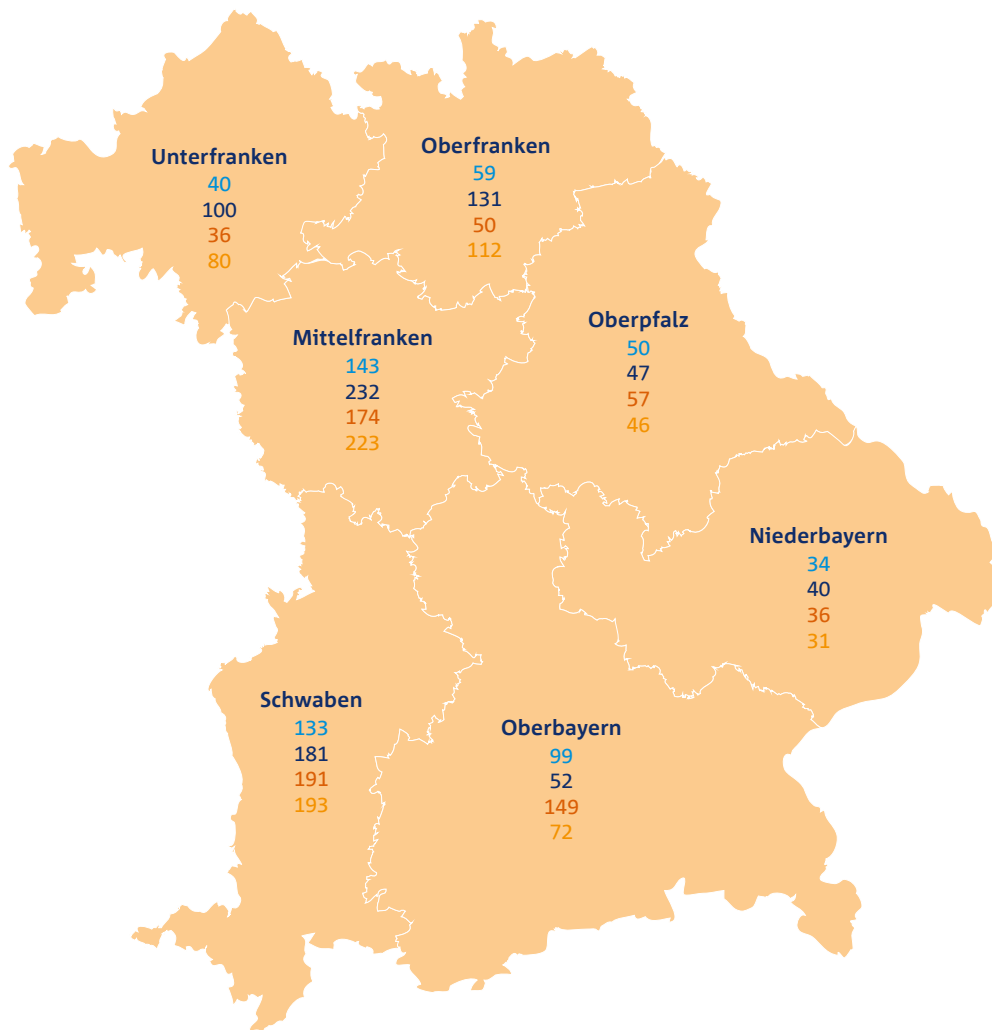




23/1

Die nachfolgende Karte zeigt – getrennt nach Bayerischem Wohnungsbauprogramm und Bayerischem Zinsverbilligungsprogramm – die regionale Verteilung der im Jahr 2018 geförderten Wohnungen, gegliedert nach Neubau und Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum:

**Regionale Verteilung der geförderten Wohnungen von selbst genutztem Wohneigentum**



- Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Neubau
- Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm – Neubau
- Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Erwerb
- Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm – Erwerb



## 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 Neubau (Bau und Ersterwerb) bis zu 30 Prozent und beim Erwerb bis zu 40 Prozent der förderfähigen Kosten.

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

Mit dem Gesetz zur Änderung des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes und des Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes vom 10.04.2018 für die Bestimmung der Einkommensgrenzen wurden neue gesetzliche Höchstbeträge vorgegeben. Das Gesetz trat zum 01.05.2018 in Kraft.

Als kinderfreundliche Komponente erhalten Haushalte mit Kindern zusätzlich zu den Darlehen einen Zuschuss. Der bislang gewährte Kinderzuschuss in Höhe von 2.500 Euro je Kind wurde mit Wirkung vom 15.05.2018 auf 5.000 Euro erhöht. Der Zuschuss wird auch gewährt, wenn die Geburt eines oder mehrerer Kinder aufgrund einer bestehenden Schwangerschaft zum Zeitpunkt der Förderentscheidung zu erwarten ist. 2018 wurden für Kinder Zuschüsse in Höhe von rund 11,7 Mio. Euro zugesagt.

Mit Wirkung vom 15.05.2018 wurde auch ein die Darlehensförderung ergänzender Zuschuss beim Erwerb von bestehenden Familienheimen und Eigentumswohnungen eingeführt. Der Zuschuss beträgt 10 Prozent der förderfähigen Kosten, maximal 30.000 Euro. Der ergänzende Zuschuss wird auch gewährt, wenn das erworbene Gebäude durch einen Neubau ersetzt oder ein Neubau auf einer Konversionsfläche oder innerörtlichen Brachfläche errichtet wird. 2018 wurden 17,8 Mio. Euro zugesagt.

**Das Ergebnis der Eigenwohnraumförderung im Bayerischen Wohnungsbauprogramm stellt sich wie folgt dar:**

	2018		2017	
	Darlehenszusagen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen	Darlehenszusagen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen
Neubau	31,8	558	22,8	422
Erwerb	39,0	783	20,2	383
<b>Insgesamt</b>	<b>70,8</b>	<b>1.341</b>	<b>43,0</b>	<b>805</b>

## Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum

Die BayernLabo förderte im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm mit Unterstützung der KfW den Neubau und Erwerb von Eigenwohnraum in Form von Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern (nur die für den Antragsteller vorgesehene Wohnung) und Eigentumswohnungen. Dabei galten die auch im Bayerischen Wohnungsbauprogramm maßgeblichen Einkommensgrenzen (Seite 119). 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 einem Drittel der Gesamtkosten der geförderten Maßnahmen.

Im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm wurden im Jahr 2018 Darlehen mit einer 10-, einer 15- und einer 30-jährigen (Volltilger-)Zinsfestschreibung angeboten. Die Volltilger-Variante bietet dem Antragsteller optimale Planungssicherheit, da er diesbezüglich von künftigen Zinsentwicklungen unabhängig ist.

Bei der Einzelförderung (ohne zusätzliches staatliches Baudarlehen) wurde der Endkreditnehmerzinssatz gegenüber der Kombiförderung um mindestens weitere 0,5 Prozentpunkte verbilligt.

Bei der Volltilger-Variante wird anders als bei den 10- bzw. 15-jährigen Zinsfestschreibungen nicht zwischen Einzel- bzw. Kombiförderung unterschieden.

**Im Rahmen des Bayerischen Zinsverbilligungsprogramms stellt sich das Förderergebnis wie folgt dar:**

	2018		2017	
	Darlehenszusagen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen	Darlehenszusagen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen
Bayerisches Zinsverbilligungs- programm	157,4	1.450	114,4	1.066

## **Bayerische Eigenheimzulage und Bayerisches Baukindergeld Plus**

Die Bayerische Staatsregierung hat am 15.05.2018 die Einführung eines Bayerischen Baukindergeldes Plus sowie einer Bayerischen Eigenheimzulage beschlossen. Mit dem Bayerischen Baukindergeld Plus erhöht der Freistaat Bayern das Baukindergeld des Bundes von 1.200 Euro pro Kind und Jahr über einen Zeitraum von zehn Jahren um zusätzlich 300 Euro pro Kind und Jahr.

Weiterhin wird eine Bayerische Eigenheimzulage in Höhe von einmalig 10.000 Euro gewährt. Zweck der Zuwendungen ist es, die Bildung von Wohneigentum in Bayern zu unterstützen. Damit soll zusätzlicher Wohnraum geschaffen und zugleich die Eigentumsquote angehoben werden. Die BayernLabo handelt beim Bayerischen Baukindergeld Plus und bei der Bayerischen Eigenheimzulage im Namen und im Auftrag des Freistaats Bayern als Bewilligungsstelle. Der Antrag ist nach Bezug des Objekts direkt bei der BayernLabo zu stellen.

Von September bis Dezember wurden insgesamt 719 Zuwendungsbescheide zur Bayerischen Eigenheimzulage von der BayernLabo erstellt und versandt. Im Berichtszeitraum konnten bereits 410 Auszahlungen vorgenommen werden.

Eine Antragstellung des Bayerischen Baukindergeldes Plus ist erst nach Zusage über das Baukindergeld des Bundes (Bestätigung der Auszahlung der Kreditanstalt für Wiederaufbau) bei der BayernLabo möglich. 2018 erfolgten keine Auszahlungen.





# 04

## Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung

# Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung

Für die Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung wurden im Jahr 2018 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 2018 9,8 Mio. Euro (Vorjahr 9,7 Mio. Euro) an Darlehen und 28,2 Mio. Euro (Vorjahr 23,8 Mio. Euro) an Zuschüssen zugesagt, womit der Bau von insgesamt 388 Wohnplätzen (Vorjahr 376 Wohnplätze) unterstützt werden konnte.

**Das Förderergebnis stellt sich wie folgt dar:**

	2018		2017	
	in Mio. EUR	Anzahl Wohnplätze	in Mio. EUR	Anzahl Wohnplätze
Darlehen im Behindertenplan für den Neubau	9,8	187*	9,7	206*
<b>Darlehen insgesamt</b>	<b>9,8</b>		<b>9,7</b>	
Zuschüsse – kombinierte Förderung	14,4	–	14,7	–
Zuschüsse – alleinige Förderung	13,8	201	9,1	170
<b>Zuschüsse insgesamt</b>	<b>28,2</b>		<b>23,8</b>	
<b>Insgesamt</b>	<b>38,0</b>	<b>388</b>	<b>33,5</b>	<b>376</b>

*\*Die Finanzierung erfolgte zu 70,8 Prozent aus öffentlichen Haushalten (35,2 Prozent Darlehen, 35,6 Prozent Zuschüsse). 19,1 Prozent waren Eigenleistungen der Träger. Fremdmittel und sonstige Fördermittel (Aktion Mensch, ARD-Fernsehlotterie „Ein Platz an der Sonne“ usw.) betragen 10,1 Prozent.*

Neben den Förderdarlehen und den Zuschüssen wurden für die geförderten Wohnplätze aus öffentlichen Haushalten weitere Darlehen in Höhe von 4,4 Mio. Euro (Vorjahr Darlehen 4,9 Mio. Euro und Zuschüsse 2,5 Mio. Euro) eingesetzt.

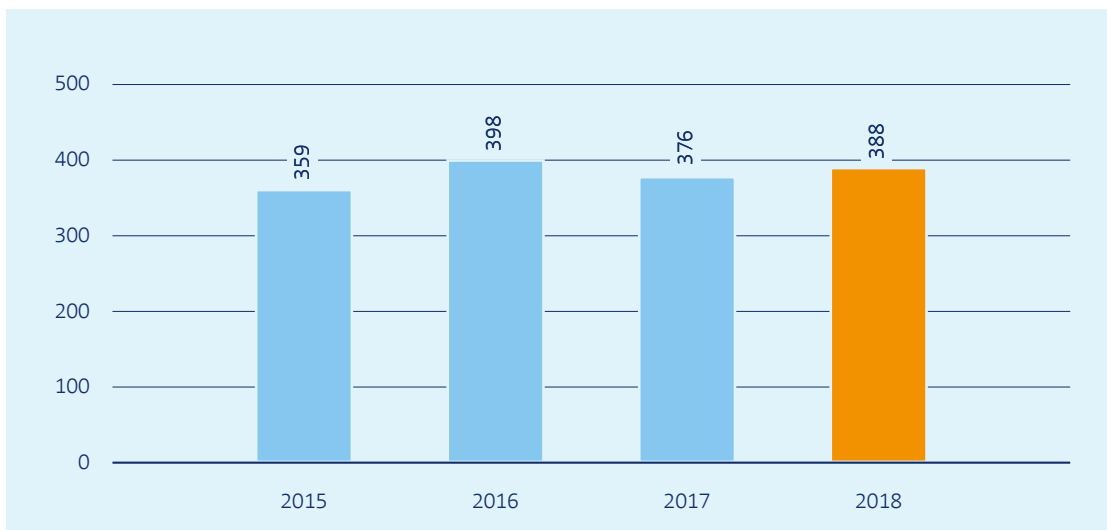
Diese zusätzliche Förderung betrug im Durchschnitt 23.578 Euro je Wohnplatz (Vorjahr 24.029 Euro je Wohnplatz).



Wohnheim für Menschen mit Behinderung, Garmisch.

---

#### Geförderte Wohnungen und Wohnplätze









# 05 Sonstige Fördermaßnahmen

# Sonstige Fördermaßnahmen

## **Bayerisches Modernisierungsprogramm zur Förderung von Wohnungseigentümergeinschaften**

Seit Anfang September 2018 können Bayerische Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) zinsgünstige Verbandskredite für Modernisierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum bei der BayernLabo erhalten. Das WEG-Modernisierungsprogramm unterstützt energetische Sanierungen, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie barrierereduzierende Umbauten. Erste Kreditzusagen können voraussichtlich im Geschäftsjahr 2019 erteilt werden.

## **Bauliche Anpassung für Menschen mit Behinderung**

Im Berichtsjahr wurden leistungsfreie Baudarlehen in Höhe von 20,9 Mio. Euro (Vorjahr 19,2 Mio. Euro) zur baulichen Anpassung von 2.463 Wohnungen (Vorjahr 2.256 Wohnungen) ausgereicht. Betroffen waren 221 Mietwohnungen (Vorjahr 301 Mietwohnungen) und 2.242 selbst genutzte Wohnungen (Vorjahr 1.955 selbst genutzte Wohnungen).

## **Bau und Erwerb von Mietwohnungen für Staatsbedienstete**

Ergänzend zum Bayerischen Wohnungsbauprogramm fördert die BayernLabo im Auftrag des Freistaats Bayern den Bau und Erwerb von Mietwohnungen für Staatsbedienstete durch staatliche Wohnungsunternehmen. Im Jahr 2018 wurden keine Maßnahmen gefördert (Vorjahr 58 Mietwohnungen mit 2,2 Mio. Euro Darlehen).

## **Förderung der Modernisierung und Erneuerung von Pachtwohnungen für Staatsbedienstete**

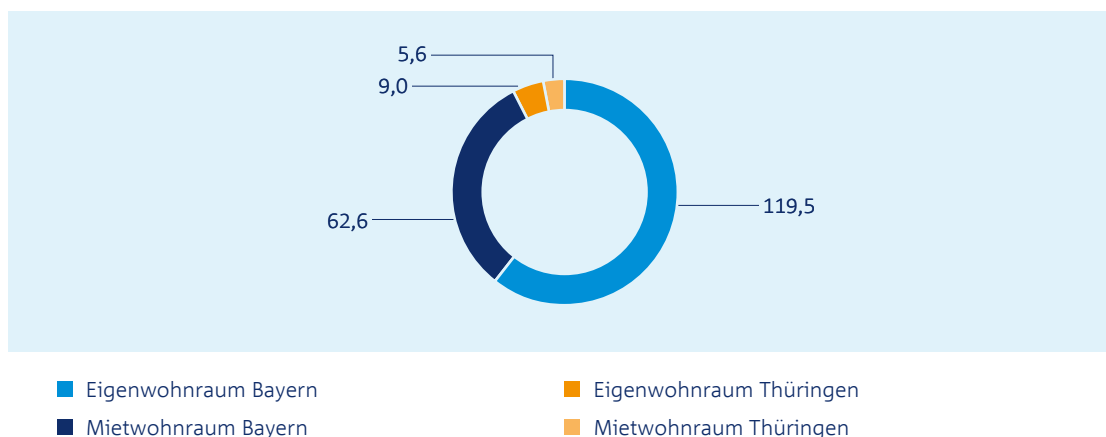
Die BayernLabo hat im Auftrag des Freistaats Bayern die Modernisierung und Erneuerung (Instandsetzung) von Mietwohnungen gefördert, die den staatlichen Unternehmen für Zwecke der staatlichen Wohnungsfürsorge überlassen wurden. Im Jahr 2018 wurden 23 (Vorjahr 65) Mietwohnungen mit Darlehen in Höhe von 2,5 Mio. Euro (Vorjahr 3,6 Mio. Euro) gefördert.

## **Konditionsanpassungen**

Trotz der derzeit schwierigen Marktsituation konnten im Berichtsjahr bei Zinsbindungsende dank einer attraktiven Konditionengestaltung Darlehen mit einem Darlehensrest in Höhe von 196,7 Mio. Euro (Vorjahr 205,3 Mio. Euro) gehalten werden. Dies entspricht im bayerischen Geschäft einer Haltequote von 52,2 Prozent (Vorjahr 50,1 Prozent) der zur Zinsanpassung anstehenden Darlehen. Im thüringischen Geschäft waren dies 58,9 Prozent (Vorjahr 53,7 Prozent).

Im Einzelnen teilten sich die Konditionsanpassungen wie folgt auf (Zinsanpassungen):

#### Nach Konditionsanpassung gehaltene Darlehensreste in Mio. EUR



Darüber hinaus wurde bei einigen Treuhanddarlehen des sogenannten dritten Förderwegs im Rahmen der Förderrichtlinien der Zinssatz angehoben. Hiervon war ein Darlehensrest von 103,8 Mio. Euro (Vorjahr 105,3 Mio. Euro) betroffen, wovon 78,8 Mio. Euro (Vorjahr 82,1 Mio. Euro) gehalten werden konnten. Das entspricht einer Haltequote von 75,9 Prozent (Vorjahr 78,0 Prozent).

#### Hochwasserprogramm 2016

Im Berichtsjahr wurden zur Beseitigung von Hochwasserschäden 0,1 Mio. Euro (Vorjahr 1,0 Mio. Euro) ausgereicht. Betroffen waren zwei Mietwohnungen (Vorjahr 21 Mietwohnungen) und zwei Eigenwohnungen (Vorjahr 25 Eigenwohnungen).

#### Bestandssicherung

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

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

Im Jahr 2018 wurden Darlehen in Höhe von 0,1 Mio. Euro (Vorjahr 0,3 Mio. Euro) umgeschuldet.





# 06

## Das Staats- und Kommunalkreditgeschäft

# Das Staats- und Kommunalkreditgeschäft

Mit einem Anteil von 42,2 Prozent (Vorjahr 41,7 Prozent) am Kreditbestand ist das bayerische Staats- und Kommunalkreditgeschäft das zweite Standbein der BayernLabo.

Gesetzlicher und satzungsgemäßer Auftrag (gemäß Art. 2 Abs. 2 BayLaBG) der BayernLB ist es, den Freistaat Bayern und seine kommunalen Körperschaften bei der Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben zu unterstützen. Diesen öffentlichen Auftrag nimmt die BayernLabo für das Bayerische Staats- und Kommunalgeschäft im Konzern wahr und setzt ihn in enger Zusammenarbeit mit den kommunalen Spitzenverbänden und Ministerien seit dem 2. November 2006 konsequent um.

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

## Kommunalkreditgeschäft

Die BayernLabo unterstützt bayerische Gebietskörperschaften und öffentlich-rechtliche Zweckverbände sowie Schulverbände bei der Finanzierung von Investitionen in die allgemeine kommunale und soziale Infrastruktur. Dabei werden im Rahmen einer fundierten Finanzierungsberatung klassische Kommunalkredite und Förderkredite angeboten, die mit Unterstützung der KfW vergünstigt werden.

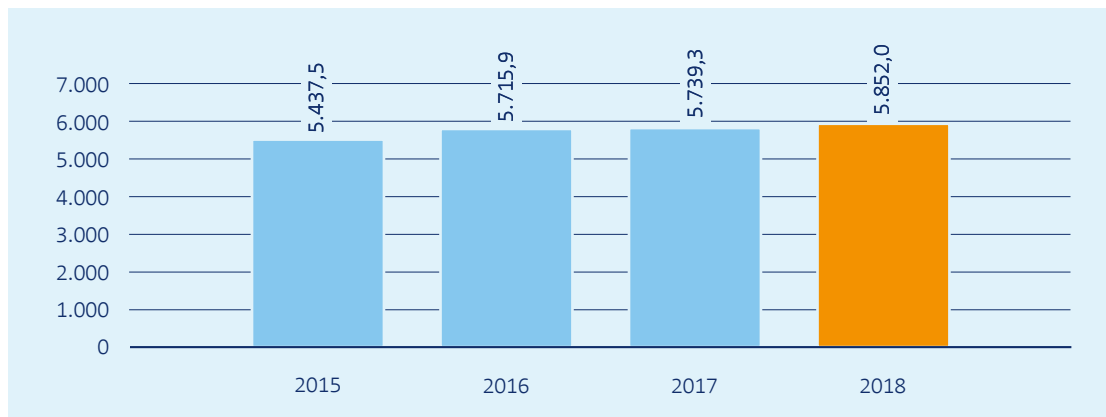
Klassische Kommunalkredite können dabei nicht nur für Kreditneuaufnahmen, sondern auch zur Umschuldung bestehender Kredite eingesetzt werden.

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 5,9 Mrd. Euro und einem Marktanteil von rund einem Drittel bleibt die BayernLabo in Bayern Marktführer in diesem Segment.

Das Neuabschlussvolumen im Kommunalkreditgeschäft betrug im Jahr 2018 insgesamt 756,6 Mio. Euro (Vorjahr 772,4 Mio. Euro).

### Entwicklung des Kommunalkreditbestands der BayernLabo in Mio. EUR



Ohne Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP).

### Klassischer Kommunalkredit

Die BayernLabo bietet kommunalen Gebietskörperschaften und Zweckverbänden vielfältige Strukturen zur Investitionsfinanzierung an. Innerhalb des Kommunalhaushalts können je nach Bedarf individuelle Lösungen u. a. 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)

Das Abschlussvolumen fiel mit 511,2 Mio. Euro 2018 – trotz schwieriger Rahmenbedingungen – um lediglich 35,4 Mio. Euro geringer aus als im Vorjahr (546,6 Mio. Euro). Die durchschnittliche Zinsbindung stieg erneut deutlich auf rund 18,8 Jahre (Vorjahr 16,8 Jahre). Der Trend zur langfristigen Zinssicherung, welche die BayernLabo unverändert zu attraktiven Konditionen anbieten kann, bleibt damit ungebrochen.



Neubau Kindergarten mit sieben Gruppen, Wettstetten.

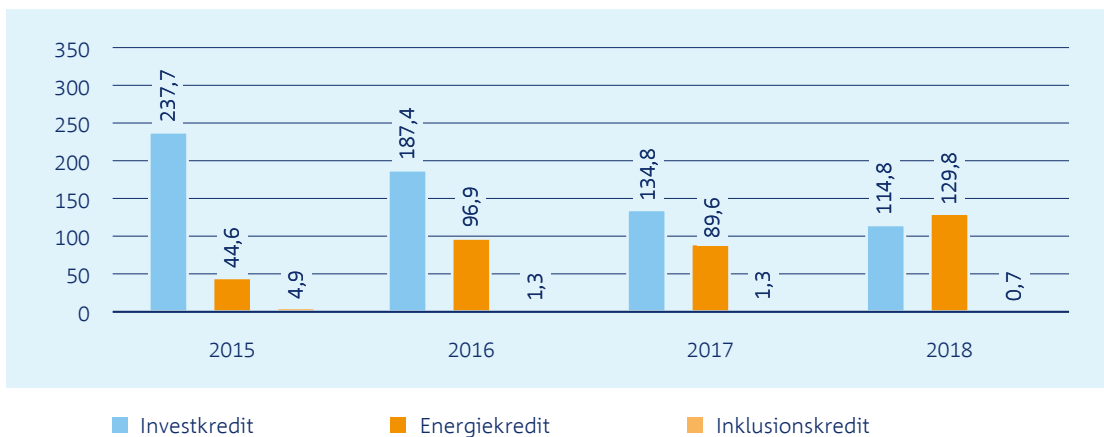
## Kommunale Förderkredite in Zusammenarbeit mit der KfW

Im Bereich des kommunalen Förderkredits refinanziert sich die BayernLabo für bestimmte Verwendungszwecke in der Regel 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 Invest-, Energie- und Inklusionskredit Kommunal Bayern gestellt wird.



### Zusagen kommunale Förderkredite in Mio. EUR



### Investkredit Kommunal Bayern

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

Dies reicht von Investitionen in Kindergärten, Schulen, Rathäuser über die Dorf- und Stadtentwicklung bis hin zum präventiven Katastrophenschutz. Pro Haushaltsjahr können maximal 50 Prozent der Investitionskosten, bei Projekten bis 2 Mio. Euro sogar bis zu 100 Prozent gefördert werden.

Den KfW-Zinssatz im zugrunde liegenden Programm IKK (Investitionskredit Kommunen) ermäßigte die BayernLabo im Jahr 2018 um bis zu 0,10 Prozent p. a. auf maximal 0,0 Prozent p. a. für die ersten zehn Jahre der Kreditlaufzeit.

Das Zusagevolumen im Investkredit Kommunal Bayern verringert sich im Jahr 2018 auf 114,8 Mio. Euro (Vorjahr 134,8 Mio. Euro).

Seit der Auflage des Kreditprogramms im Jahr 2009 beläuft sich das zugesagte Volumen auf 1.541,0 Mio. Euro. Der Hauptanteil der geförderten Investitionen entfällt auf die Bereiche Bildung und Erziehung sowie auf Sportstätten.

## Energiekredit Kommunal Bayern

Die BayernLabo unterstützt mit diesem Förderprogramm die Finanzierung von Investitionen in die energetische Sanierung und den energieeffizienten Neubau kommunaler und sozialer Gebäude.

Die BayernLabo finanziert mit dem Energiekredit Kommunal Bayern einerseits die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden (Nichtwohngebäuden) der kommunalen und sozialen Infrastruktur – unabhängig vom Baujahr. Andererseits sind seit dem 1. Oktober 2015 auch energieeffiziente Neubauten bei Erreichen eines KfW-Effizienzgebäude-Standards 55 oder 70 in die Förderung einbezogen. Für Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, besteht mit dem KfW-Effizienzgebäude-Standard Denkmal ein eigener Sanierungsstandard.

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

Der Zinssatz der KfW im zugrunde liegenden Programm IKK – Energieeffizient Bauen und Sanieren wird bis auf maximal 0,0 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-Effizienzgebäude-Standard gewährt.

Erstmals entwickelt sich der Energiekredit Kommunal Bayern im Jahr 2018 zum beliebtesten kommunalen Förderkredit der BayernLabo. Das Zusagevolumen erreicht mit 129,8 Mio. Euro einen neuen Höchststand (Vorjahr 89,6 Mio. Euro). Davon entfielen 90,6 Mio. Euro auf den Bereich Neubau; 39,2 Mio. Euro auf die Sanierung. Beliebt ist der Energiekredit vor allem wegen der zusätzlichen Tilgungszuschüsse. Teilweise ist der Anstieg jedoch auch auf Vorzieheffekte aufgrund per 01.07.2018 geänderter Förderbedingungen zurückzuführen, da viele Kommunen sich die Finanzierung noch zu den alten Bedingungen sichern wollten. Der Energiekredit Kommunal Bayern bleibt damit weiter ein wichtiger Pfeiler bei der Bewältigung der Energiewende in Bayern.

Insgesamt wurden seit Auflage des Programms (April 2011) Energiekredite in Höhe von 569,3 Mio. Euro zugesagt.

## 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.

Sanierung des denkmalgeschützten ehemaligen kurfürstlichen Wagenhauses, Amberg.



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

Die BayernLabo unterstützt mit diesem Programm die Zielsetzung der Bayerischen Staatsregierung, Bayern 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 zugrunde liegenden KfW-Programm IKK – Barrierearme Stadt für die ersten zehn Jahre der Kreditlaufzeit auf maximal 0,0 Prozent p. a.

Im Jahr 2018 wurden im Inklusionskredit Kommunal Bayern Abschlüsse in Höhe von 0,7 Mio. Euro (Vorjahr 1,3 Mio. Euro) getätigt. Seit Auflage des Kreditprogramms im Jahr 2013 wurden insgesamt Kredite in Höhe von 20,0 Mio. Euro zugesagt.

## Das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm – KommWFP

Das KommWFP, das im Rahmen des Bayerischen Kommunalkreditgeschäfts betreut wird, hat sich mittlerweile zu einem wichtigen Faktor kommunaler Wohnungsbautätigkeit entwickelt. Details siehe im Kapitel 02, Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern.

## Finanzierungsberatung

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

- Zinssicherung künftiger Konditionsanpassungen mit Forward-Krediten
- Vorzeitige Konditionsanpassung zur Zinskostenverbilligung
- Gleichmäßige Steuerung bzw. Staffelung der Zinsanpassungstermine

## Staatskreditgeschäft

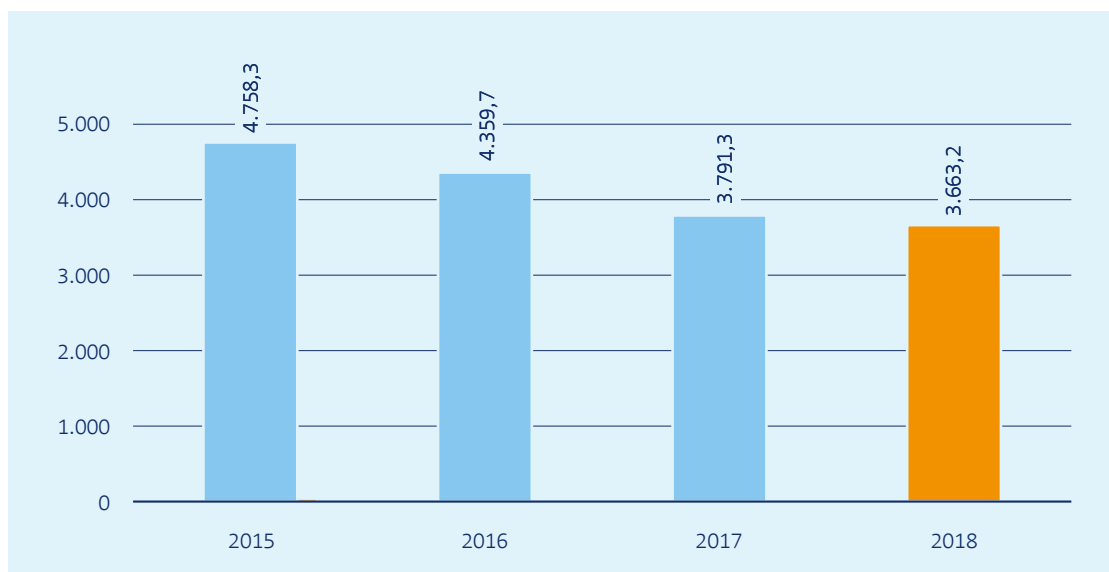
Die BayernLabo steht dem Freistaat Bayern neben der BayernLB als Hausbank zur Seite und hat an den Freistaat Bayern Schuldscheindarlehen in Höhe von 3,7 Mrd. Euro (Stand 31. Dezember 2018) ausgereicht. Wie in den Vorjahren wurde 2018 mangels Bedarf des Freistaats Bayern kein Neugeschäft abgeschlossen.





Sanierung des denkmalgeschützten ehemaligen kurfürstlichen Wagenhauses, Amberg.

Bestandsentwicklung Kredite Freistaat Bayern in Mio. EUR



„Zehn Vollzeitarbeitsplätze und über 7.000 Förderungen in 2,5 Jahren für die Region – mit dem Förderstützpunkt Grafenau setzt die BayernLabo die Behördenauslagerung innerhalb der bayerischen Heimatstrategie für alle Seiten erfolgreich um.“

Max Niedermeier, Erster Bürgermeister Grafenau





Im Zuge der Heimatstrategie entschied die Bayerische Staatsregierung 2015, Behörden von München in die Regionen auszulagern. Insgesamt werden dabei im Laufe der Jahre 50 Behörden und staatliche Einrichtungen in alle Regierungsbezirke Bayerns verlegt. Ziel ist es, strukturelle Impulse an die Gemeinden und Regionen geben, um Arbeitsmarkt, Wirtschaft und Infrastruktur vor Ort zu stärken. Auch die BayernLabo leistet hierzu ihren Beitrag.

Im Juli 2016 wurde im niederbayerischen Grafenau ein Förderstützpunkt der BayernLabo für die Eigenwohnraumförderung von Antragstellern aus Niederbayern und der Oberpfalz eröffnet. Mit dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm und dem Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm unterstützt die BayernLabo hier in erster Linie junge, einkommensschwache Familien bei der Finanzierung einer eigenen Immobilie.

Ein zweiter, wichtiger Tätigkeitsschwerpunkt ist die Förderung der Anpassung bestehenden Eigen- und Mietwohnraums an die Belange von Menschen mit Behinderung, wie z. B. in Form eines barrierefreien Badumbaus oder durch den Einbau eines Treppenlifts. Dieses Förderprogramm wird, von der Bewilligung bis zur Bestandverwaltung, für ganz Bayern vom Förderstützpunkt in Grafenau abgewickelt.

**„Wir profitieren von der bayerischen Heimatstrategie. Durch die Auslagerung der Behörden und damit die Ansiedlung der BayernLabo und bald auch des Finanzamtes in Grafenau sorgt der Freistaat dafür, dass eine so lebenswerte Region wie Freyung-Grafenau durch mehr Arbeitsplätze auch wieder attraktiver zum langfristigen Wohnen wird.“**

Max Niedermeier, Erster Bürgermeister Grafenau

Mit der Umsetzung der Heimatstrategie wurden zehn neue, krisensichere Arbeitsplätze für die Region geschaffen. Hierbei stand für die BayernLabo die Sozialverträglichkeit des Angebots an die eigenen Mitarbeiter in München im Vordergrund. Die Versetzung erfolgte auf freiwilliger Basis. Drei Mitarbeiter der BayernLabo, von denen zwei ihre Wurzeln im Bayerischen Wald haben, nahmen die Gelegenheit wahr und wechselten nach Grafenau. Für die verbleibenden sieben Arbeitsplätze konnten Arbeitskräfte auf dem örtlichen Arbeitsmarkt angeworben werden.



Impressionen des BayernLabo Förderstützpunktes, Grafenau.

Der Standort in Grafenau wird als integrativer Baustein der BayernLabo geführt. Dank moderner Technik und vielfältiger persönlicher Kontakte auf verschiedenen Ebenen ist die Anbindung nach München stets gewährleistet. Knapp drei Jahre nach dem Start des Förderstützpunkts der BayernLabo in Grafenau zieht der Erste Bürgermeister des Ortes, Max Niedermeier, Bilanz:

„Wir leben da, wo andere Urlaub machen. Geschichtlich, landschaftlich und vom Freizeitwert her ist Grafenau ganz weit vorne. Der schöne Ort, die direkte Nähe zum Nationalpark Bayerischer Wald, zum alten Keltendorf und zu den Wanderwegen rund um die Ilz machen Grafenau zum beliebten Urlaubs- und Ausflugsziel. Allein Arbeitsmarkt und Wirtschaft sind auf dem Bayerischen Land strukturschwächer als in den großen Städten. Viele, gerade junge Einheimische haben ihre Heimat verlassen, um in München zu arbeiten. Mit dem Zuzug der BayernLabo hat die Landesregierung unseren Ort erheblich gestärkt. Das Geschäftslokal im Zentrum von Grafenau ist nicht nur schön und passt sich harmonisch ins Stadtbild ein. Es sorgt auch dafür, dass an zentraler Stelle Leerstand verschwunden ist.

Das motiviert und freut die Einwohner. Mit dem neuen Standort hat die BayernLabo hier zehn Vollzeit Arbeitsplätze geschaffen, sieben davon sind mit Einheimischen besetzt und zwei mit ehemaligen Anwohnern aus der Region, die nun aus München wieder zurück in ihre Heimat kommen konnten. Das unterstützt auch das Programm des Landkreises „MADE in FRG“ („Mehr als du erwartest in Freyung-Grafenau“), das darauf abzielt, Arbeitskräfte, die früher in der Region gelebt haben, aus den Ballungszentren zurückzuholen, nachdem der Arbeitsmarkt sich hier so positiv entwickelt.

Von der Heimatstrategie mit der Ansiedlung der BayernLabo in Grafenau profitieren alle. Die BayernLabo hat einen Standort, an dem die Anträge der Menschen aus Niederbayern und der Oberpfalz regionsnah bearbeitet werden können. Grafenau hat sein Zentrum als geschäftigen Business-Standort ausgebaut und aufgewertet, für zehn neue Arbeitsplätze gesorgt und mehr Kaufkraft nach Grafenau gebracht. Die BayernLabo hat sich mit ihrem Förderstützpunkt rasch als verlässlicher Partner in der Region etabliert und ist aus dem Stadtbild von Grafenau nicht mehr wegzudenken.“

**„Die Zahlen am Förderstützpunkt Grafenau sprechen für sich. Seit 2016 haben wir mehr als 500 Familien in der Region bei der Finanzierung ihres Eigenheims unterstützt und 6.300 Objekte bei Anpassungsmaßnahmen gefördert.“**

Norbert Kellermann, Abteilungsleiter BayernLabo Förderstützpunkt Grafenau





Max Niedermeier, Erster Bürgermeister Grafenau.

Seit Gründung des Förderstützpunkts bis zum Jahresende 2018 wurden in Grafenau mithilfe des Bayerischen Wohnungsbauprogramms in Niederbayern und der Oberpfalz etwa 320 Objekte mit einem Finanzierungsvolumen von rund 15,2 Mio. Euro gefördert. Im Rahmen des Bayerischen Zinsverbilligungsprogramms konnten rund 440 Objekte mit einem Fördervolumen von ca. 40,7 Mio. Euro gefördert werden. Bei den Anpassungsmaßnahmen mit einer jährlichen Steigerungsrate von 5 bis 10 Prozent wurden in Grafenau in den vergangenen 30 Monaten bayernweit mehr als 6.300 Objekte mit 47,0 Mio. Euro gefördert. Die Zahlen belegen eindrucksvoll, welchen Stellenwert der Förderstützpunkt Grafenau für die BayernLabo bei der Wohnraumförderung des Freistaats Bayern einnimmt.

„Besonders hervorzuheben ist die großartige Unterstützung durch die Stadtverwaltung, insbesondere bei der Etablierung des Förderstützpunkts, aber auch während des laufenden Betriebs. Von der ersten Minute an arbeiteten wir in Grafenau Hand in Hand mit der Stadtverwaltung. Speziell auf dem mühsamen Weg von der Immobiliensuche bis hin zum Abschluss des Mietvertrags leistete die Stadt wertvolle Unterstützung. Die verantwortlichen Personen unter Führung von Bürgermeister Max Niedermeier haben auch knapp drei Jahre nach der Eröffnung des Förderstützpunkts stets ein offenes Ohr für die Belange der BayernLabo“, resümiert Norbert Kellermann, Abteilungsdirektor des BayernLabo-Förderstützpunkts Grafenau, zum Aufbau und Betrieb des niederbayerischen Standorts.





# 07 Finanzbericht

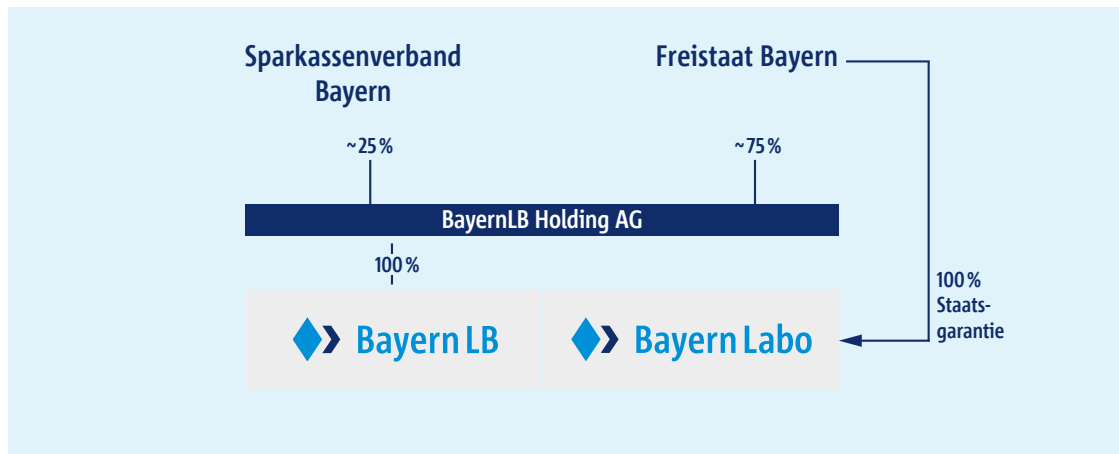
# Finanzbericht

## Geschäftsstruktur

### Geschäftsmodell

Die BayernLabo ist eine Förder- und Kommunalbank des Freistaats Bayern mit Sitz in München. Gewährträger der BayernLabo ist der Freistaat Bayern. Innerhalb der Bayerischen Landesbank ist die BayernLabo eine organisatorisch und wirtschaftlich selbstständige, jedoch rechtlich unselbstständige Anstalt des öffentlichen Rechts.

### Einbindung der BayernLabo in die BayernLB-Gruppe



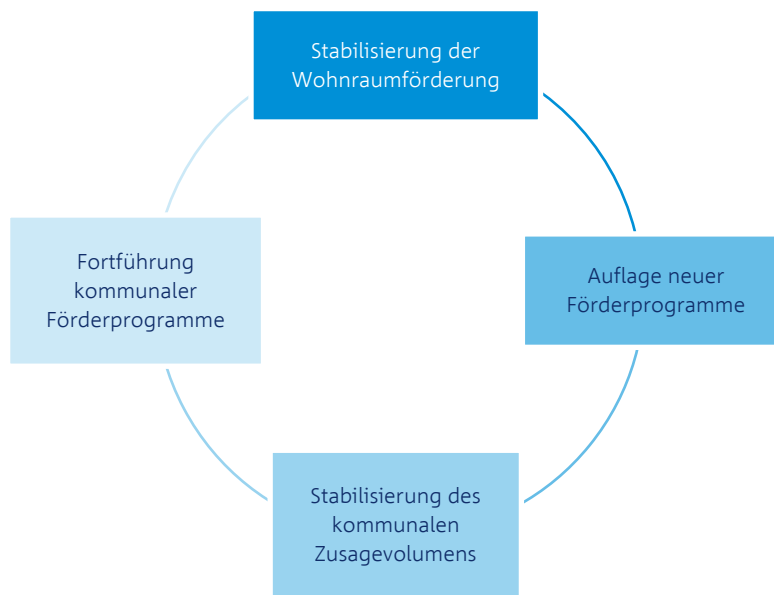
Im Rahmen der staatlichen Wohnungspolitik und im Einklang mit den Beihilfavorschriften der Europäischen Union hat die BayernLabo als Spezialbank den gesetzlichen Auftrag, Vorhaben zur Verbesserung und Stärkung der Wohnungs- und Siedlungsstruktur Bayerns finanziell zu fördern. Hierfür stellt die BayernLabo als wettbewerbsneutraler Partner ihren Kunden günstige Finanzierungen in Form von Förderprogrammen insbesondere für die Schaffung oder Modernisierung von Eigen- und Mietwohnraum sowie von Wohnplätzen zur Verfügung. Neben den staatlich subventionierten Förderprogrammen bietet die BayernLabo auch eigene Förderprogramme an, die sie über die KfW und den Kapitalmarkt refinanziert sowie mit eigenen Mitteln verbilligt.

Bei ihrer Refinanzierung am Kapitalmarkt profitiert die BayernLabo von der staatlichen Haftung für ihre Verbindlichkeiten und das damit in Verbindung stehende Aaa-Rating von der Rating-Agentur Moody's Investor Services (Moody's).

Als Kommunalbank des Freistaats Bayern unterstützt die BayernLabo bayerische Gebietskörperschaften und öffentlich-rechtliche Zweckverbände bei der Finanzierung von Investitionen in die allgemeine kommunale und soziale Infrastruktur. Dabei werden klassische Kommunalkredite und Förderkredite angeboten, die mit Unterstützung der KfW verbilligt werden.

## Geschäftsstrategie

Strategische Ziele der BayernLabo sind:

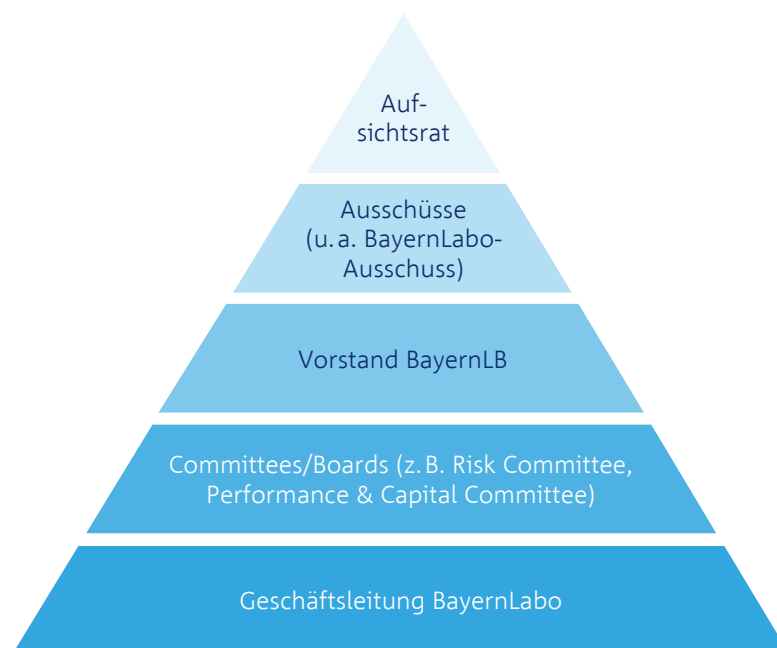


- Stabilisierung der Wohnraumförderung durch kontinuierliche Bereitstellung der aus eigenen Mitteln der BayernLabo befristet zinsverbilligten Eigenmittelprogramme „Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm“, „Bayerisches Modernisierungsprogramm“ sowie durch Auflage eines staatlich verbürgten Fördermittelkontingents im Zweckvermögen zur Förderung von zusätzlichem Miet- und Eigenwohnraum
- Auflage neuer Förderprogramme in der Wohnraum- und Kommunalfinanzierung im Rahmen der Vorgaben des Gesetzes der Bayerischen Landesbank (BayLaBG) und Verständigung II, soweit der Freistaat Bayern neue Förderaufgaben im Rahmen des gesetzlichen Aufgabekatalogs auf die BayernLabo überträgt
- Stabilisierung des Zusagevolumens im Kommunkreditgeschäft durch Verbreiterung der Kundenbasis sowie der Produktpalette und durch die Auflage von Förderprogrammen mit bayerischen Kommunen
- Fortführung bestehender kommunaler Förderprogramme, insbesondere unter dem Aspekt der Flankierung der Energiewende und zur Reduzierung und Beseitigung von Barrieren sowie zum alters- und behindertengerechten Umbau der kommunalen Infrastruktur

## Steuerung und Kontrolle

### Aufbau der Risikosteuerung

Die BayernLabo ist in die risikoorientierte Steuerung der BayernLB eingebunden. Bestimmte Aufgaben werden zentral durch die BayernLB wahrgenommen:



Der Aufsichtsrat überwacht und berät den Vorstand der BayernLB. Aus seiner Mitte wurde für Angelegenheiten der BayernLabo der BayernLabo-Ausschuss gebildet. Dieser nimmt im Hinblick auf die BayernLabo alle Zuständigkeiten des Aufsichtsrates wahr und fasst über die im Zuständigkeitsbereich des Aufsichtsrates stehenden Angelegenheiten in Bezug auf die BayernLabo die entsprechenden Beschlüsse.

Die BayernLabo wird vom Vorstand der BayernLB gerichtlich und außergerichtlich vertreten, die Geschäfte werden von der Geschäftsleitung geführt. Der Vorstand der BayernLB wird bei der Geschäfts- und Unternehmenssteuerung von verschiedenen Committees und Boards unterstützt. Die BayernLabo berichtet dem BayernLabo-Ausschuss zweimal jährlich über die Geschäftsentwicklung und ihren Risikostatus. Die Überwachung und das Reporting der Risiken erfolgen direkt durch die BayernLB. Leistungs- und prozessorientierte Risiken (Planung und Entwicklung des Jahresergebnisses, des Neugeschäfts, des Darlehensbestands, des Investitions- und Risikoaktiva-Budgets) werden durch den Vorstand der BayernLB und die Geschäftsleitung der BayernLabo gesteuert.

## Organisation des Risikomanagements

Das Risikofrüherkennungssystem der BayernLabo trägt den Besonderheiten eines Förderinstituts Rechnung. Es hat zum Ziel, bestandsgefährdende bzw. wesentliche Risiken so rechtzeitig zu erkennen und zu erfassen, dass soweit möglich bzw. erforderlich Gegenmaßnahmen eingeleitet werden können. Die Interessen der Treugeber/Bürgen werden von der BayernLabo wie die eigenen wahrgenommen. Die BayernLabo steuert ihre Risiken unter dem Gesichtspunkt der Risikominimierung.

## Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem im Rechnungslegungsprozess

Zusammen mit der BayernLB hat die BayernLabo ein internes Kontroll- und Risikomanagementsystem eingerichtet, das fortlaufend überprüft und weiterentwickelt wird. Es basiert auf einer schriftlich fixierten Ordnung und umfasst sowohl aufbau- als auch ablauforganisatorische Regelungen. Im Hinblick auf das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem sind diese Regelungen in den von der BayernLB vorgegebenen Konzern-Bilanzierungsrichtlinien festgeschrieben. Diese Regelungen gewährleisten die Einhaltung der in Bezug auf die Rechnungslegung bestehenden Standards und Vorschriften.

Die Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung sowie die Einrichtung und Wirksamkeit des Rechnungslegungsprozesses liegen in der Verantwortung der Abteilung Finanz- und Rechnungswesen. Zu den wesentlichen Aufgaben gehören in diesem Zusammenhang die Erstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts, die Entwicklung und Umsetzung bilanzpolitischer Vorgaben der BayernLB (im Einklang mit den Vorgaben zu nationaler und internationaler Rechnungslegung) sowie die Umsetzung der relevanten Bilanzierungsstandards und gesetzlichen Anforderungen im Bereich der Rechnungslegung.

Der auf Basis der Bilanzierungsrichtlinien erstellte Jahresabschluss und Lagebericht wird durch den Vorstand der BayernLB aufgestellt und anschließend dem BayernLabo-Ausschuss zur Feststellung vorgelegt.

## Risikotragfähigkeit

Die Konzernrisikostategie der BayernLB gibt für die einzelnen Risikoarten Obergrenzen für Risikokapitalbedarfslimite vor, die von den Instituten des BayernLB-Konzerns und damit auch der BayernLabo eingehalten werden müssen. Bei Kreditrisiken wird durch die gezielte Vorgabe von Portfolio- und Einzellimiten eine Diversifizierung erreicht.

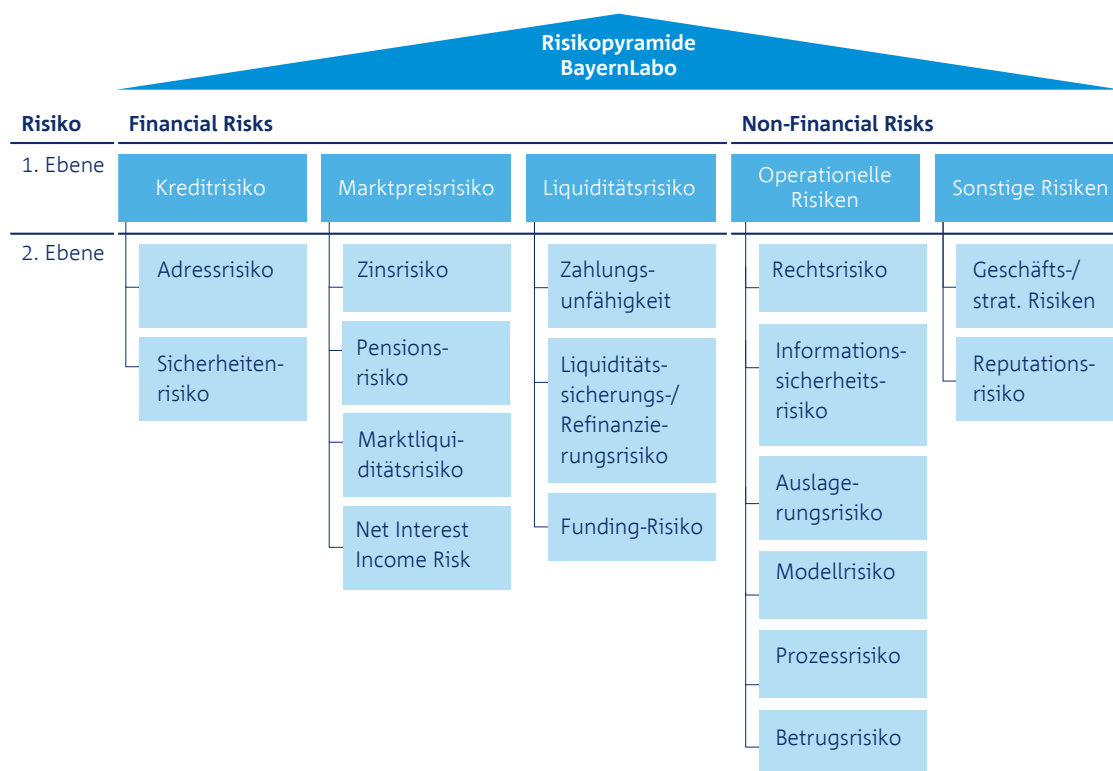




Sanierung Wohnanlage „Alte Heimat“, München.

## Risiken der BayernLabo

Das Risikofrüherkennungssystem der BayernLabo umfasst folgende Risikofelder (Auszug aus der Risikopyramide der BayernLabo):





## **Kreditrisiko**

Adressausfallrisiken sind die Risiken eines potenziellen Wertverlusts von Forderungen, der durch die Verschlechterung der Bonität eines Geschäftspartners der BayernLabo entsteht.

Das Kreditgeschäft der BayernLabo setzt sich aus Darlehen im Treuhandgeschäft, staats- und kommunalverbürgten Darlehen, Schuldscheindarlehen an den Freistaat Bayern, Kommunal-krediten und Darlehen im eigenen Obligo zusammen. Der weit überwiegende Teil der von der BayernLabo ausgereichten Förderkredite entfällt auf das Treuhandgeschäft Bayern und Thüringen, das staatsverbürgte Eigengeschäft und Eigenmitteldarlehen an inländische öffentliche Haushalte. Bei diesen Krediten besteht kein unmittelbares eigenes Adressausfallrisiko für die BayernLabo.

Ein eigenes Adressausfallrisiko der BayernLabo besteht ausschließlich bei Krediten im eigenen Obligo mit einem Gesamtvolumen von 360,8 Mio. Euro (inkl. offener Zusagen von 20,8 Mio. Euro), d. h. einem Anteil von weniger als 2,3 Prozent am gesamten Kreditgeschäft der BayernLabo. Kredite im eigenen Obligo werden nur an Geschäftspartner ausgereicht, von deren Bonität sich die BayernLabo bereits im Zusammenhang mit einer Kreditgewährung im Rahmen eines Förderprogramms überzeugen konnte.

Im Geschäftsjahr 2018 war weder eine Direktabschreibung erforderlich, noch mussten Einzelwertberichtigungen im eigenen Obligo gebildet werden.

## **Marktpreisrisiko**

Das Marktpreisrisiko ist definiert als das Risiko, das aus finanziellen Verlusten aufgrund von Marktschwankungen (Volatilitäten) auf den Geld-, Devisen-, Kapital-, Aktien- und Rohstoffmärkten resultiert.

Das Marktpreisrisiko der BayernLabo beschränkt sich nahezu ausschließlich auf allgemeine Zinsänderungsrisiken, die bei den Geschäften entstehen, bei denen die BayernLabo Kredite gewährt, für die sie auf eigenes Risiko am Geld- oder Kapitalmarkt (einschließlich der Refinanzierung aus Globaldarlehen mit KfW oder Landwirtschaftlicher Rentenbank) Gelder aufnehmen muss, und aus den Kursänderungen bei Wertpapieren des Bundes, der Länder sowie von Förderbanken und des Europäischen Stabilitätsmechanismus (ESM) im Liquiditätsportfolio.

## **Liquiditätsrisiko**

Liquiditätsrisiko ist das Risiko, dass fällige Zahlungsverpflichtungen nicht vollständig oder zeitgerecht erfüllt werden können (Zahlungsunfähigkeitsrisiko) oder, im Falle einer Liquiditätskrise, Refinanzierungsmittel nur zu erhöhten Marktsätzen beschafft oder Aktiva nur mit Abschlägen zu den Marktpreisen veräußert werden können (Liquiditätssicherungsrisiko).

Im Hinblick auf ihre Marktposition als vom Freistaat Bayern garantierte, Aaa-geratete Solva-Null-Emittentin können im normalen Marktumfeld keine situativen und strukturellen Liquiditätsprobleme für die BayernLabo auftreten.

Die BayernLabo verfügte zum 31. Dezember 2018 über ein Liquiditätsportfolio von nominal 255 Mio. Euro. Diese Liquiditätsreserve (Liquiditätsdeckungspotenzial) aus hochliquiden Wertpapieren dient der Abdeckung eines möglichen kurzfristigen Liquiditätsbedarfs.

### **Operationelle Risiken**

Operationelles Risiko ist das Risiko eines unerwarteten Schadens, der durch menschliches Versagen, Prozess- und Kontrollschwächen, technologisches Versagen, Katastrophen oder durch externe Einflüsse hervorgerufen wird. Diese Definition schließt Rechtsrisiken mit ein. Die operativen Risiken werden in einem in die BayernLB eingebundenen Verfahren dezentral durch den OpRiskManager der BayernLabo überwacht.

### **Strategische Risiken**

Auf Basis des öffentlichen Förderauftrags formuliert die Geschäftsleitung der BayernLabo die maßgeblichen Grundlagen der Geschäftstätigkeit, die mit Blick auf die Risikotragfähigkeit in den Risikostrategien konkretisiert sind.

Strategische Risiken sind Risiken, die der BayernLabo aufgrund der Veränderung der Rahmenbedingungen wie Markt- und Wettbewerbsbedingungen entstehen. Die künftige Entwicklung der wettbewerbsneutral agierenden BayernLabo hängt im Wesentlichen von den wohnungspolitischen Entscheidungen des Bundes und des Freistaats Bayern ab.

### **Reputationsrisiko**

Reputationsrisiko ist das Risiko, das durch negative öffentliche Kritik oder eigenes negatives Auftreten entsteht und zu finanziellen Schäden der BayernLabo führen kann.

Die BayernLB hat zur Überwachung des Reputationsrisikos konzernweit gültige Group Reputational Risk Guidelines verfasst. Hierzu wurde ein dezentraler Reputationsrisiko-Manager (DRRM) ernannt.

### **Zusammenfassende Risikobeurteilung**

Die Risikosituation der BayernLabo hat sich angesichts ihres risikoarmen Geschäfts im Vergleich zum Vorjahr im operativen Geschäft nur unwesentlich verändert.

## Geschäftsverlauf

Die Geschäftsentwicklung der BayernLabo war auch im Geschäftsjahr 2018 im Wesentlichen von einem etwas nachlassenden gesamtwirtschaftlichen Wachstum bei anhaltend niedriger Zinssituation geprägt, verbunden mit einem andauernden hohen Niveau bei den Baugenehmigungen in Bayern und erhöhten Fördermitteln für den Wohnungsbau.

### Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Der Aufschwung in Deutschland hat sich im Jahr 2018 fortgesetzt. Die Jahreswachstumsrate fiel mit 1,5 Prozent zum Vorjahr aber geringer aus als im Jahr 2017. Besonders stützend wirkte erneut die Binnennachfrage, die durch eine Ausweitung des öffentlichen sowie des privaten Konsums getrieben wurde. Die Investitionen konnten angesichts zunehmend ausgelasteter Kapazitäten und hoher Bauaktivität deutlich ausgeweitet werden. Vom gesamten Bauvolumen bleibt der Wohnungsbau mit einem Anteil von 57,0 Prozent die tragende Säule der deutschen Bauwirtschaft.

In der Folge hat sich die Situation auf dem Arbeitsmarkt in Deutschland weiterhin verbessert. Am Jahresende lag die Arbeitslosenquote saisonbereinigt bei 5,0 Prozent. In einigen Bereichen des Arbeitsmarktes sind zunehmend Schwierigkeiten bei Stellenbesetzungen zu erkennen. Für die Inflationsrate ergab sich auch hierdurch ein leichter Anstieg auf 1,9 Prozent.

Die Europäische Zentralbank hat ihren expansiven Kurs zwar 2018 noch fortgesetzt, aber auch erste Maßnahmen ergriffen, die Geldpolitik wieder zu normalisieren. Die Leitzinsen blieben über das Jahr hinweg unverändert.

Nach wie vor ist auch die Wirtschaft in Bayern in einer sehr guten Verfassung. Mit einer vorläufigen Wachstumsrate von 2,8 Prozent zum Vorjahr entwickelte sich diese im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt auch im ersten Halbjahr 2018 wieder überdurchschnittlich. Dass die Arbeitslosenquote im Vorjahresvergleich fast unverändert bei knapp unter 3 Prozent verharret, ist keine Ermüdungserscheinung. Vielmehr deutet die anhaltend niedrige Quote darauf hin, dass in Bayern Vollbeschäftigung herrscht.

Das weiterhin positive wirtschaftliche Umfeld unterstützt die andauernde Bereitschaft, in den Wohnungsbau und in kommunale Einrichtungen zu investieren. Mit 73.313 Wohnungsbau genehmigungen im Jahr 2018 wurde das Ergebnis aus dem Vorjahr mit 74.981 Genehmigungen zwar um gut 2 Prozent unterschritten, der hoch gesteckte Zielwert von jährlich 70.000 neuen Wohnungen in Bayern wurde jedoch wieder deutlich übertroffen.

Mit dem Ziel, 28.000 staatlich finanzierte oder geförderte Wohnungen zu schaffen, wurde im September 2015 der „Wohnungspakt Bayern“ gemeinsam vom Staat, den Gemeinden sowie Kirchen und der Wohnwirtschaft beschlossen.

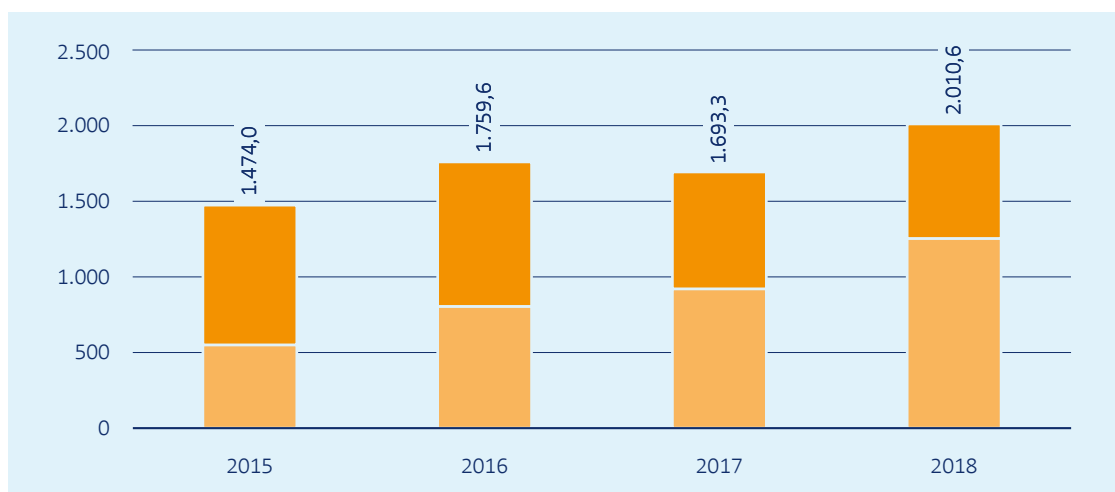
Dieser umfasst ein staatliches Sofortprogramm (Säule I), bei dem der Freistaat Bayern Wohnungen plant und baut. Als zweite Säule (Säule II) wurde ein kommunales Förderprogramm eingeführt, um durch Gemeinden zusätzlichen Wohnraum schaffen zu lassen. Mit der staatlichen Wohnraumförderung (Säule III) wird der soziale Wohnungsbau vorangetrieben. Hierbei werden selbst genutzter Eigenwohnraum, Mietwohnneubauten für Sozialwohnungsberechtigte sowie Studentenwohnheimplätze gefördert.

Darüber hinaus hat die Bayerische Staatsregierung im Jahr 2018 ein Maßnahmenpaket für mehr Wohnungen verabschiedet, um die angespannte Wohnungssituation mit steigenden Immobilien- und Mietpreisen zu entlasten. Dazu zählen u. a. eine attraktivere Wohnraumförderung verbunden mit den Maßnahmen der Verdoppelung des Kinderzuschusses, der Anhebung der Einkommensgrenzen sowie der Gewährung des Zweiterwerbzuschusses. Zusätzlich wurden das Bayerische Baukindergeld Plus und die Bayerische Eigenheimzulage eingeführt. In diesem Zusammenhang beauftragte das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr die BayernLabo, die Bewilligung und Abwicklung des Bayerischen Baukindergeldes Plus und der Bayerischen Eigenheimzulage zu übernehmen.

Im September 2018 hat die BayernLabo das Förderprogramm „Modernisierung und Instandsetzung am Gemeinschaftseigentum von Wohnungseigentümergeinschaften“ aufgelegt. Dieses unterstützt das Ziel des Freistaats Bayern, Wohnraum im Bestand zu erhalten.

## Neuzusagen

### Entwicklung der Neuzusagen und Zuschüsse in Mio. EUR



#### Zusagen/Zuschüsse 2018:

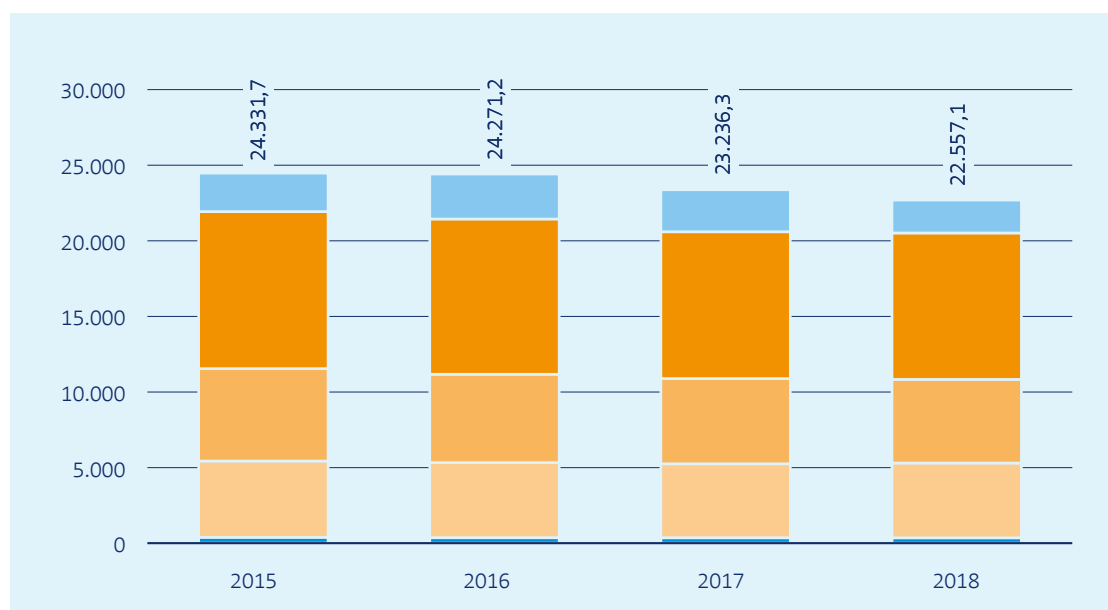
- Kommunalkreditgeschäft 756,6 Mio. EUR (Vorjahr 772,4 Mio. EUR)
- Wohnraumförderung 1.254,0 Mio. EUR (Vorjahr 920,9 Mio. EUR)

Im Jahr 2018 hat die BayernLabo Darlehen in Höhe von 1.765,7 Mio. Euro sowie Zuschussanträge in Höhe von 244,9 Mio. Euro bewilligt. Das gesamte Bewilligungsvolumen (inkl. Zuschüsse) der BayernLabo erhöhte sich damit gegenüber dem Vorjahr um 317,3 Mio. Euro (18,7 Prozent). Das Zusagevolumen in der Wohnraumförderung erhöhte sich deutlich um 36,2 Prozent bzw. 333,1 Mio. Euro, die Zusagen im Kommunalkreditgeschäft verringerten sich leicht um 15,8 Mio. Euro (2,0 Prozent). Dem Rückgang der Zusagen im klassischen Kommunalkreditgeschäft (35,4 Mio. Euro bzw. 6,5 Prozent) stand dabei eine Erhöhung im kommunalen Fördergeschäft (19,6 Mio. Euro bzw. 8,7 Prozent) gegenüber.

### Bestandsgeschäft

Das Kreditgeschäft der BayernLabo reduzierte sich im Geschäftsjahr 2018 um 679,2 Mio. Euro auf 22.557,1 Mio. Euro.

#### Entwicklung des Bestandsgeschäfts in Mio. EUR



#### Bestandsgeschäft 2018:

- Forderungen an Kreditinstitute 2.162,3 Mio. EUR (Vorjahr 2.762,6 Mio. EUR)
- Staats- und Kommunalkreditgeschäft 9.628,1 Mio. EUR (Vorjahr 9.650,4 Mio. EUR)
- Verbürgtes Geschäft 5.500,0 Mio. EUR (Vorjahr 5.605,1 Mio. EUR)
- Treuhandgeschäft 4.926,7 Mio. EUR (Vorjahr 4.874,4 Mio. EUR)
- Eigenes Obligo 340,0 Mio. EUR (Vorjahr 343,8 Mio. EUR)

Der Bestand im Staats- und Kommunalkreditgeschäft ist um 0,2 Prozent auf 9.628,1 Mio. Euro zurückgegangen. Diese Reduzierung ist auf planmäßige Rückführungen im Staatskreditgeschäft Bayern (128,1 Mio. Euro auf 3.663,2 Mio. Euro) und Thüringen (7,0 Mio. Euro auf 112,9 Mio. Euro) zurückzuführen, denen jeweils keine Neuabschlüsse gegenüberstehen. Das Kommunalkreditgeschäft (5.852,0 Mio. Euro) konnte trotz leichten Rückgangs des Auszahlungsvolumens aufgrund geringerer Rückzahlungen zu den Konditionsbindungsenden um 2,0 Prozent ausgebaut werden.

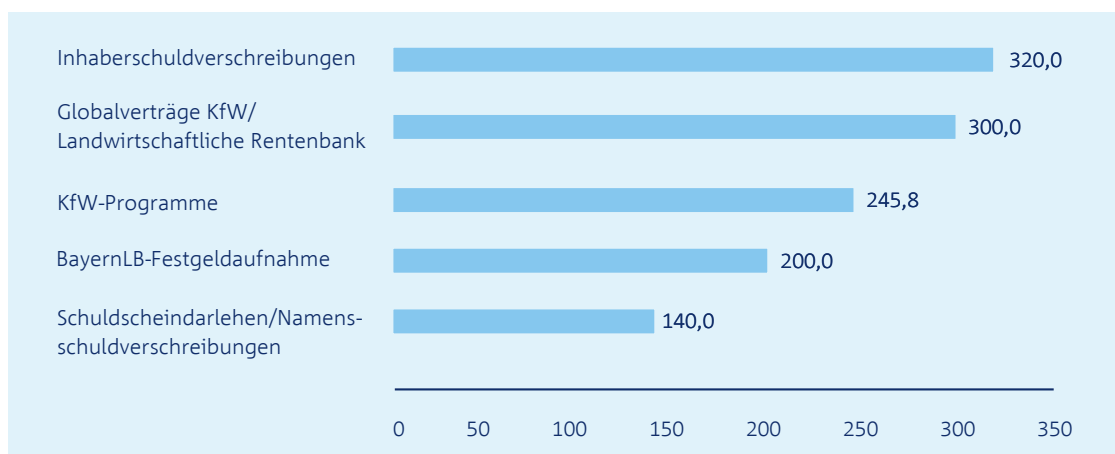
Im verbürgten Eigengeschäft verringerte sich der Gesamtbestand um 1,9 Prozent auf 5.500,0 Mio. Euro. Dies beruht u. a. auf anhaltenden außerplanmäßigen Leistungen (324,3 Mio. Euro) im durch den Freistaat Bayern verbürgten Geschäft (5.265,9 Mio. Euro). Im Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm entwickelte sich das Auszahlungsvolumen (52,8 Mio. Euro) im Vergleich zum Vorjahr (28,8 Mio. Euro) positiv, während das durch den Freistaat Thüringen verbürgte Kreditvolumen weiter rückläufig ist, da seit 2002 lediglich der bestehende Bestand verwaltet wird.

Der Kreditbestand im Treuhandgeschäft ist um 1,1 Prozent auf 4.926,7 Mio. Euro angestiegen, da die außerplanmäßigen Tilgungen (68,8 Mio. Euro) im Vorjahresvergleich (104,2 Mio. Euro) deutlich gesunken sind und das Auszahlungsvolumen im Treuhandbereich Bayern (234,3 Mio. Euro) gesteigert werden konnte (Vorjahr 197,1 Mio. Euro).

## Refinanzierung

Die BayernLabo refinanziert sich aus KfW-Förderprogrammen, am Kapitalmarkt, aus allgemeinen Refinanzierungsmitteln der KfW oder der Landwirtschaftlichen Rentenbank und durch Aufnahme von Festgeldern bei der BayernLB. Dabei belief sich der Gesamtbetrag der Finanzierung im Geschäftsjahr auf 1.205,8 Mio. Euro (Vorjahr 998,3 Mio. Euro).

### Zusammensetzung des Fundings 2018 in Mio. EUR



Am Kapitalmarkt emittierte die BayernLabo Inhaberschuldverschreibungen, Schuldscheindarlehen und Namensschuldverschreibungen in Höhe von 460,0 Mio. Euro (Vorjahr 585,0 Mio. Euro).

Die BayernLabo schließt bei Bedarf Globalverträge mit der KfW und/oder der Landwirtschaftlichen Rentenbank ab, die für die Refinanzierung des Kommunalkreditgeschäfts verwendet werden können. Dabei hat sich die Refinanzierung im Geschäftsjahr insgesamt auf 300,0 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr verdoppelt.

Das geringfügig reduzierte Fundingvolumen aus KfW-Förderprogrammen von 245,8 Mio. Euro (Vorjahr 263,3 Mio. Euro) verwendete die BayernLabo für alle Eigenmittelprogramme, die mit Förderprogrammen der KfW kompatibel sind. Dabei sind neben den eigenen KfW-Mitteln auch Subventionen des Bundes enthalten. Diese gibt die BayernLabo an ihre Endkreditnehmer weiter. Hierbei leistet die BayernLabo einen eigenen Förderbeitrag, indem sie bei KfW-Programmen im Hausbankenverfahren auf einen Teil der Hausbankenmarge verzichtet bzw. in KfW-Direktkreditprogrammen den KfW-Endkreditnehmerzinssatz weiter verbilligt.

Ausschließlich im Rahmen der situativen Liquiditätssteuerung erfolgt die Aufnahme von Darlehen bei der BayernLB (200,0 Mio. Euro).

## Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage (HGB)

### Ertragslage

Der Geschäftsverlauf der BayernLabo 2018 war von einem nach wie vor schwierigen Marktumfeld für Förderbanken geprägt. Durch anhaltend niedrige und zum Teil sogar negative Zinsen hielt der Druck auf die Ertragslage weiter an. Damit einhergehend waren hohe Rückzahlungen in der Wohnraumförderung zu verzeichnen. Unter diesen weiterhin herausfordernden Rahmenbedingungen erzielte die BayernLabo wie im Vorjahr ein positives Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit von rund 21 Mio. Euro.

#### Ertragslage:

in Mio. EUR	2018	2017	Veränderung	
			absolut	in %
Zinsüberschuss	64,1	60,9	3,2	5,3
Provisionsüberschuss	28,7	30,2	-1,5	-5,0
<b>Rohhertrag</b>	<b>92,8</b>	<b>91,1</b>	<b>1,7</b>	<b>1,9</b>
Personalaufwand	-37,6	-28,4	-9,2	32,4
Sachaufwand	-22,5	-21,5	-1,0	4,7
Saldo der sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Erträge	-8,7	-11,4	2,7	-23,7
<b>Ergebnis vor Risikovorsorge</b>	<b>24,0</b>	<b>29,8</b>	<b>-5,8</b>	<b>-19,5</b>
Risikovorsorge/Bewertungsergebnis	-3,3	-9,2	5,9	-64,1
<b>Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit</b>	<b>20,7</b>	<b>20,6</b>	<b>0,1</b>	<b>0,5</b>



## **Rohhertrag**

Der Rohertrag liegt mit 92,8 Mio. Euro um 1,9 Prozent leicht über dem Vorjahreswert (91,1 Mio. Euro).

Der Zinsüberschuss als Saldo aus Zinserträgen und Zinsaufwendungen erhöhte sich um 5,3 Prozent bzw. 3,2 Mio. Euro. Das Zinsergebnis aus dem operativen Geschäft wird, wie auch bereits in den vergangenen Jahren, unverändert durch hohe Rückzahlungsquoten zu den Konditionsbindungen belastet. Durch die stetige Anpassung der Refinanzierungsstruktur konnten jedoch diese Effekte überkompensiert werden.

Der Provisionsüberschuss verminderte sich im Vorjahresvergleich leicht um 5,0 Prozent auf 28,7 Mio. Euro. Provisionserträge werden u. a. aus Einnahmen aus Verwaltungskostenbeiträgen im Treuhandgeschäft generiert. Provisionsaufwendungen entstehen durch Bürgerschaftsgebühren, welche die BayernLabo an den Freistaat zu entrichten hat, sowie aus Provisionen, die im Zusammenhang mit den Dienstleistungen bei der Beschaffung des Kapitalmarktfundings anfallen.

## **Aufwendungen**

Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich im Berichtsjahr deutlich um 20,4 Prozent bzw. 10,2 Mio. Euro auf 60,1 Mio. Euro (Vorjahr 49,9 Mio. Euro). Der Personalaufwand liegt mit 37,6 Mio. Euro um 9,2 Mio. Euro bzw. 32,4 Prozent über dem Vorjahreswert. Der weiterhin erhebliche Anstieg des Personalaufwands im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen das Ergebnis eines um 0,47 Prozentpunkte auf 3,21 Prozent gesunkenen Abzinsungssatzes zur Bewertung der Pensionen. Der insbesondere durch laufende Kosten für die IT geprägte Sachaufwand in Höhe von 22,5 Mio. Euro erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr leicht um 1,0 Mio. Euro (4,7 Prozent). Ursächlich hierfür waren u. a. Aufwendungen für BayernLabo-interne Projekte (z. B. Digitalisierung Individualkorrespondenz sowie Kosten für die Abwicklung des Bayerischen Baukindergeld Plus und der Bayerischen Eigenheimzulage).

Der negative Saldo der sonstigen betrieblichen Erträge und Aufwendungen in Höhe von 8,7 Mio. Euro reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr und führte zu einer Verbesserung um 2,7 Mio. Euro. Diese Position umfasst u. a. Aufwendungen für Pensions-, Beihilfe- und Jubiläumsrückstellungen (6,5 Mio. Euro) und für die Aufzinsung für Rückstellungen im Kreditgeschäft (1,5 Mio. Euro).

Die Position Risikovorsorge/Bewertungsergebnis beinhaltet u. a. Aufwendungen in Höhe von 1,9 Mio. Euro (Vorjahr 3,3 Mio. Euro) für Rückstellungen für zu erwartende Mindererlöse aus von der BayernLabo verbilligten Eigenmittelprogrammen. Der Wert spiegelt die Zinsverbilligung der BayernLabo aus Förderprogrammen wider, welche die BayernLabo in Erfüllung ihres Förderauftrags leistet. Auf das als Liquiditätsreserve gebildete Wertpapierportfolio wurden im Berichtszeitraum Abschreibungen in Höhe von 1,1 Mio. Euro (Vorjahr 2,8 Mio. Euro) vorgenommen.

### **Ergebnis**

Das Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit beläuft sich für das Jahr 2018 auf 20,7 Mio. Euro (Vorjahr 20,6 Mio. Euro).

Studentenwohnheim, Würzburg.



## Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme der BayernLabo hat sich im Berichtsjahr um 2,9 Prozent bzw. 671,6 Mio. Euro auf 22.396,4 Mio. Euro (Vorjahr 23.068,0 Mio. Euro) verringert.

### Aktiva (ausgewählte Positionen):

in Mio. EUR	2018	2017	Veränderung	
			absolut	in %
Forderungen an Kreditinstitute	2.238,4	2.856,4	-618,0	-21,6
Forderungen an Kunden	14.742,7	14.839,8	-97,1	-0,7
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	261,1	320,3	-59,2	-18,5
Treuhandvermögen	4.929,1	4.878,1	51,0	1,0

Stichtagsbedingt reduzierten sich die Forderungen gegenüber Kreditinstituten im Rahmen des Aktiv-/Passivmanagements um 618,0 Mio. Euro auf 2.238,4 Mio. Euro. Der Bestand an Schuldverschreibungen und anderen festverzinslichen Wertpapieren verringerte sich aufgrund von Fälligkeiten und Verkäufen um 59,2 Mio. Euro auf 261,1 Mio. Euro.

### Passiva (ausgewählte Positionen):

in Mio. EUR	2018	2017	Veränderung	
			absolut	in %
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.968,4	6.321,2	-352,8	-5,6
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	4.009,1	4.136,5	-127,4	-3,1
Verbriefte Verbindlichkeiten	5.187,5	5.521,6	-334,1	-6,1
Rückstellungen	251,4	237,2	14,2	6,0
Treuhandverbindlichkeiten	4.929,1	4.878,1	51,0	1,0
Eigenmittel	2.038,6	1.962,7	75,9	3,9

Korrespondierend zur Aktivseite reduzierten sich auf der Passivseite der Bilanz die entsprechende Refinanzierung bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (KfW, BayernLB, Landwirtschaftliche Rentenbank) um 352,8 Mio. Euro auf 5.968,4 Mio. Euro sowie die Verbrieften Verbindlichkeiten um 334,1 Mio. Euro auf 5.187,5 Mio. Euro.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen erhöhten sich im Berichtsjahr um 9,5 Prozent bzw. 18,3 Mio. Euro auf 210,2 Mio. Euro. Die Erhöhung der Pensionsrückstellungen ist im Wesentlichen auf den Rückgang des Abzinsungssatzes zur Bewertung der Pensionen auf 3,21 Prozent zurückzuführen.

### Zusammenfassende Beurteilung

Die Ertragslage der BayernLabo war im Geschäftsjahr 2018 zufriedenstellend. Die Finanz- und Vermögenslage war geordnet und die Liquiditätsausstattung während des gesamten Berichtszeitraums komfortabel.



Wohnanlage Hubland „An der alten Landebahn“, Würzburg.

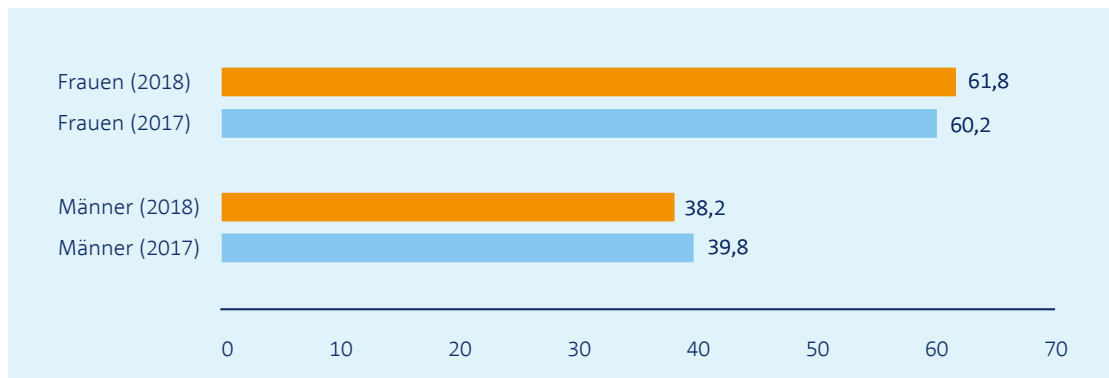
## Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Gut qualifizierte und motivierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind für die BayernLabo ein entscheidender Faktor. Durch laufende Fortbildungsmaßnahmen und Förderungen wird sichergestellt, dass den bestehenden und künftigen Herausforderungen erfolgreich begegnet werden kann.

Zum 31. Dezember 2018 waren insgesamt 212 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit einer Mitarbeiterkapazität von 185,0 bei der BayernLabo beschäftigt (zum 31. Dezember des Vorjahres 221 Mitarbeiter mit einer Mitarbeiterkapazität von 189,1).

Die BayernLabo legt großen Wert auf eine weitestgehend ausgeglichene Geschlechterverteilung und eine Chancengleichheit zwischen männlichen und weiblichen Mitarbeitern:

### Geschlechterverteilung in der BayernLabo in Prozent



Die Teilzeitquote von 38,2 Prozent hat im Vergleich zum Vorjahr (38,5 Prozent) um 0,3 Prozentpunkte abgenommen und blieb somit nahezu unverändert. Im Geschäftsjahr nutzten dabei 75 Mitarbeiterinnen und sechs Mitarbeiter das Teilzeitangebot. Die hohe Quote zeigt die große Flexibilität der Mitarbeiter und des Unternehmens. Auf diese Weise werden Phasen langer Berufsunterbrechungen vermieden, wertvolle Berufserfahrungen gewinnbringend für die Mitarbeiter der BayernLabo erhalten und nicht zuletzt die gesellschaftspolitischen Anforderungen an die Vereinbarkeit von Familie und Beruf in der BayernLabo unterstützt.

Darüber hinaus zeichnet sich die BayernLabo durch eine hohe Mitarbeiterbindung bei einer durchschnittlichen Betriebszugehörigkeit von 23 Jahren aus.





# 08 Ausblick



# Ausblick

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Auch 2019 dürfte die Wirtschaft in Deutschland positive Wachstumsraten zeigen. Allerdings wurde in der zweiten Jahreshälfte 2018 deutlich, dass die hohen Wachstumsraten vom Jahresanfang wohl nicht mehr erreicht werden. Für Deutschland wird eine Abschwächung der Wirtschaftsleistung von 1,5 Prozent im Jahr 2018 auf 1,3 Prozent im Geschäftsjahr 2019 erwartet.

Stützend sollte sich unverändert die Binnenwirtschaft auswirken, da die gute Arbeitsmarktsituation und steigende Löhne den privaten Konsum fördern. Auch der öffentliche Konsum dürfte angesichts der sprudelnden Steuereinnahmen stärker ausfallen als im Vorjahr. Der hohe Auslastungsgrad der Wirtschaft in Deutschland spricht im Jahr 2019 für steigende Investitionen, da gleichzeitig die Finanzierungsbedingungen für Unternehmen vorteilhaft, wenn auch nicht mehr so günstig wie 2018 bleiben sollten. Belastend könnte allerdings der Brexit-Prozess wirken, sofern er die Investitionsentscheidungen der Unternehmen negativ beeinflusst. Mit Blick auf die weiterhin dynamische Entwicklung der Immobilienpreise dürften die Bauinvestitionen, begünstigt durch das niedrige Zinsniveau, erneut spürbar zum Vorjahr ansteigen. Die Wirtschaftsleistung in Bayern dürfte im Jahr 2019 die Wachstumsrate der Bundesrepublik von 1,3 Prozent noch etwas unterschreiten.

Die Inflationsrate in Deutschland wird sich angesichts der hohen Auslastung der Wirtschaft und steigender Löhne bei 1,9 Prozent im Jahresdurchschnitt etablieren. In der Bundesrepublik wäre damit das EZB-Inflationsziel erreicht. Aufgrund der sich eintrübenden Konjunkturdynamik ist aber zu erwarten, dass die EZB auch im Jahr 2019 die Leitzinsen nicht erhöhen wird. Eine erneute Ausweitung der Wertpapierankäufe wird nicht erwartet.

## Entwicklung der BayernLabo

Eine Eintrübung der Wachstumsraten im Jahr 2019 dürfte auf die BayernLabo keine gravierenden Auswirkungen haben. Die Bereitschaft, in den Wohnungsbau und kommunale Einrichtungen zu investieren, wird in Bayern grundsätzlich unverändert bestehen bleiben. Aufgrund des soliden Geschäftsmodells sowie der klar definierten Geschäftsstrategie der BayernLabo werden nur in einem sehr engen Umfang Risiken eingegangen bzw. können Chancen aufgrund unerwarteter Entwicklungen genutzt werden.

Chancen sieht die BayernLabo insbesondere dann, wenn sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Zinsumfeld besser entwickeln als erwartet. Vor allem ein Zinsanstieg würde die BayernLabo zu einem noch attraktiveren Geschäftspartner im Kreditbereich am Markt machen und somit den Zinsüberschuss positiv beeinflussen.



Wohnheim für Menschen mit Behinderung, Großostheim.

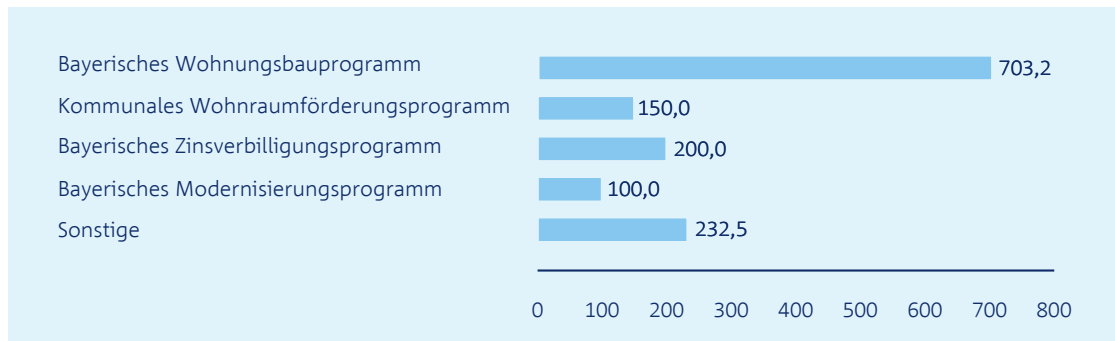
Darüber hinaus bietet die Übertragung der Abwicklung des Bayerischen Baukindergeldes Plus und der Bayerischen Eigenheimzulage der BayernLabo die Chance, ihren Bekanntheitsgrad zu erhöhen und gegebenenfalls Anschlussgeschäfte zu generieren.

## Wohnraumförderung

Um verstärkt langfristig bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und damit den allgemeinen Wohnungsmarkt zu entlasten, werden die eingeführten Anreize des Maßnahmenpakets der Bayerischen Staatsregierung privaten und kommunalen Investoren weitere Impulse geben. Allerdings wirken das nachhaltig niedrige Zinsniveau, die hohen Immobilienpreise, der Mangel an Baugrundstücken sowie die starke Auslastung der Bau- und Handwerksfirmen eher dämpfend auf die Zusagen.

---

### Geplante Neuzusagen für 2019 in Mio. EUR



Für das Jahr 2019 steht ein Bewilligungsrahmen im Bayerischen Wohnungsbauprogramm von 703,2 Mio. Euro zur Verfügung.

Das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm wurde bis 2025 verlängert und gewinnt immer mehr an Bekanntheit und Akzeptanz. Vor diesem Hintergrund erscheint ein Zusagevolumen in Höhe von 150 Mio. Euro erreichbar.

In der Einkommensorientierten Förderung bleibt die Verzinsung des belegungsabhängigen Darlehens bis zum 31. Dezember 2019 bei 1,75 Prozent. Ausgewählt werden kann dabei zwischen einer 25- oder 40-jährigen Belegungsbindung. In Kombination mit dem mit 0,50 Prozent zu verzinsenden objektabhängigen Baudarlehen und den ergänzenden Investitionszuschüssen bleiben die für die Mietwohnraumförderung bereitgestellten staatlichen Mittel damit im Vergleich mit 25-jährigen Kapitalmarktfinanzierungen auch im Niedrigzinsumfeld weiterhin attraktiv. Eine 40-jährige Zinsbindung bietet darüber hinaus nur die BayernLabo an. Sie schafft zudem Planungssicherheit für den Bauherrn.

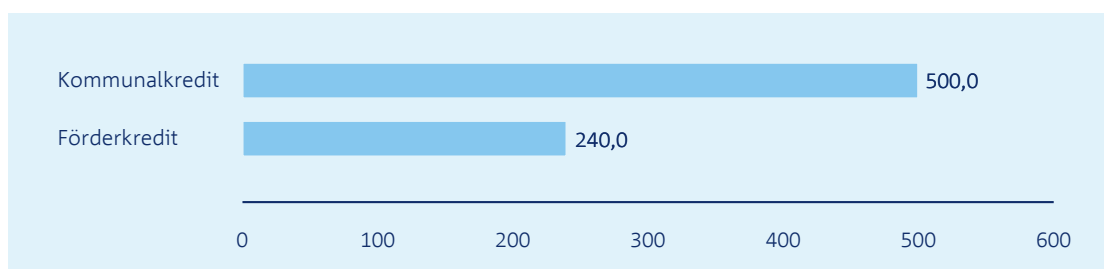
Zur Subventionierung des Bayerischen Zinsverbilligungsprogramms (200 Mio. Euro), des Bayerischen Modernisierungsprogramms (100 Mio. Euro) sowie des kommunalen Fördergeschäfts stellt die BayernLabo einen Eigenbeitrag von bis zu 20 Mio. Euro zulasten des Jahresergebnisses 2019 zur Verfügung. Damit kann die BayernLabo weiterhin bedarfsgerechte Förderkontingente für die entsprechenden Förderprogramme anbieten. Der Zuschussverbrauch wird von der BayernLabo über die laufende Anpassung des Endkreditnehmersatzes und der jeweiligen Zinsverbilligung gesteuert. Zusätzlich stellt der Freistaat Bayern weiterhin ergänzende Investitionszuschüsse zum Bayerischen Modernisierungsprogramm bereit.

Neben den bestehenden Programmen zur Förderung der Sanierung und Modernisierung von Eigenwohnraum in Mehrfamilienhäusern sowie Pflegeplätzen in stationären Pflegeeinrichtungen stehen zusätzlich 32,5 Mio. Euro für die Studentenwohnraumförderung zur Verfügung.

Im Rahmen des Projekts „Zukunftsstrategie BayernLabo 2020“ wurde 2018 ein neues Förderprogramm zur Modernisierung und Instandhaltung am Gemeinschaftseigentum von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) aufgelegt. Dabei handelt es sich um ein mit Unterstützung durch die KfW zinsverbilligtes Eigenprogramm der BayernLabo, für das der Freistaat Bayern eine globale Ausfallbürgschaft übernommen hat. Aufgrund des Modernisierungs- und Instandhaltungsstaus in diesem Immobiliensegment und der unbürokratischen Förderrichtlinien wird bereits im Jahr 2019 ein Fördervolumen von 50 Mio. Euro erwartet.

## Staats- und Kommunalkreditgeschäft

### Geplante Neuzusagen für 2019 in Mio. EUR



Die BayernLabo plant wie in den Vorjahren im klassischen Kommunalkredit mit einem Neugeschäftsvolumen von 500 Mio. Euro. Die Erreichung dieses Ziels wird durch die allgemein gute Finanzausstattung bayerischer Kommunen, nahezu flächendeckend eingeführte Verwahrgebühren der Banken, deren attraktive Kreditangebote und durch zunehmende Konkurrenz überregionaler Anbieter deutlich erschwert.

Im Fördergeschäft ist ein Abschlussvolumen von 240 Mio. Euro geplant. Der größte Anteil des Abschlussvolumens im Förderkredit wird voraussichtlich auf den Energiekredit Kommunal Bayern mit seinen umfassenden Verwendungszwecken entfallen.

Die Nachfrage nach dem Energiekredit Kommunal Bayern für Neubauten wird vermutlich auf hohem Niveau bleiben. Auswirkungen des neu aufgelegten „Kommunalinvestitionsprogramms Schulinfrastruktur“ (KIP-S) bleiben vor dem Hintergrund der Nichtkombinationsmöglichkeit mit dem Energiekredit abzuwarten.

Der Inklusionskredit Kommunal Bayern wird weiterhin nur eine Ergänzung der Förderpalette bleiben und beim Abschlussvolumen keine wesentliche Rolle spielen.

Auch die kommunalen Förderprogramme subventioniert die BayernLabo mit einem Eigenbetrag zulasten des Jahresergebnisses 2019. Damit können auch 2019 in den kommunalen Eigenmittelprogrammen wieder bedarfsgerechte Darlehenskontingente bereitgestellt werden. Im Staatskreditgeschäft Bayern wird für das Jahr 2019 mit keinem Neugeschäft gerechnet.

Wohnheim für Menschen mit Behinderung, Garmisch.











# 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 gemäß Art. 17 Abs. 1 BayLaBG dem Staatsministerium der Finanzen und für Heimat.

Gemäß Art. 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:

- Wohnraumförderung
- Förderung des Wohnungs- und Siedlungswesens
- Förderung der Wohnungswirtschaft
- Förderung von Infrastrukturmaßnahmen zur Unterstützung wohnungspolitischer Ziele
- Förderung der baulichen Entwicklung der Städte und Gemeinden
- Förderung von wohnungspolitischen Maßnahmen zur Entwicklung strukturschwacher Gebiete
- 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 Art. 20 Abs. 2 BayLaBG führt die BayernLabo als Kommunalkreditbank des Freistaats Bayern Finanzierungen für bayerische Gebietskörperschaften und öffentlich-rechtliche Zweckverbände durch.

Im Rahmen des Art. 20 Abs. 3 BayLaBG kann die Bayerische Staatsregierung der BayernLabo auch weitere Geschäfte übertragen.

Gemäß Art. 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

### BayernLabo-Ausschuss

Gemäß § 24a 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.

**Harald Hübner (seit 12. April 2018)**

Vorsitzender  
Ministerialdirektor  
Bayerisches Staatsministerium der Finanzen  
und für Heimat, München

**Judith Steiner (seit 12. April 2018)**

Stellvertretende Vorsitzende  
Ministerialdirigentin  
Bayerisches Staatsministerium der Finanzen  
und für Heimat, München

**Dr. Roland Fleck (seit 12. April 2018)**

Geschäftsführer  
NürnbergMesse GmbH, Nürnberg

**Dr. Kurt Gribl**

Oberbürgermeister, Augsburg

**Dr. Thomas Langer**

Ministerialdirigent  
Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft,  
Landesentwicklung und Energie, München

**Dr. Ute Geipel-Faber (bis 12. April 2018)**

Senior Advisor  
Invesco Real Estate GmbH, München\*

**Dr. Ulrich Klein (bis 12. April 2018)**

Ministerialdirigent  
Bayerisches Staatsministerium der Finanzen,  
für Landesentwicklung und für Heimat,  
München\*

**Wolfgang Lazik (bis 12. April 2018)**

Ministerialdirektor  
Bayerisches Staatsministerium der Finanzen,  
für Landesentwicklung und für Heimat,  
München\*

\* Berufsbezeichnung zum Zeitpunkt des Ausscheidens.

### Vorstand (einschließlich Geschäftsverteilung ab 1. Januar 2019)

#### **Dr. Edgar Zoller**

Stellvertretender Vorsitzender  
Interimistische Führung ab 1. Januar 2019  
Corporate Center  
Immobilien & Sparkassen/Verbund  
Bayerische Landesbodenkreditanstalt  
Deutsche Kreditbank Aktiengesellschaft  
Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien  
Assetmanagement

#### **Marcus Kramer**

CRO  
Risk Office

#### **Michael Bücker**

Corporates & Mittelstand

#### **Dr. Markus Wiegelmann**

CFO/COO  
Financial Office  
Operating Office

#### **Ralf Woitschig**

Financial Markets  
BayernInvest Kapitalverwaltungs-  
gesellschaft mbH

#### **Dr. Johannes-Jörg Riegler (bis 31. Dezember 2018)**

Vorsitzender (bis 31. Dezember 2018)  
zuletzt:  
Corporate Center  
Deutsche Kreditbank Aktiengesellschaft

### Mit der Geschäftsführung der BayernLabo sind auf Vorstandsebene gemäß § 24 Abs. 1 der Satzung der BayernLB betraut:

#### **Dr. Edgar Zoller**

Ressortleiter für die BayernLabo

#### **Michael Bücker**

Vertreter für die BayernLabo

### Gemäß Art. 19 des Gesetzes über die Bayerische Landesbank werden die Geschäfte der BayernLabo von einer Geschäftsleitung geführt. Im Berichtsjahr bestand die Geschäftsleitung aus:

#### **Dr. Michael Bauer**

Sprecher der Geschäftsleitung

#### **Heinrich Rinderle (bis 30. Juni 2018)**

Mitglied der Geschäftsleitung

#### **Dr. Jürgen Hartwig**

Mitglied der Geschäftsleitung

#### **Manfred Pongratz**

Stellvertretendes Mitglied der Geschäftsleitung

#### **Dr. Ulrich Klein (seit 1. Juli 2018)**

Mitglied der Geschäftsleitung

## Beirat der BayernLabo

Gemäß Art. 21 des Gesetzes über die Bayerische Landesbank wurde ein Beirat für die BayernLabo gebildet, dem die Beratung wohnungspolitischer Fragen im Rahmen des gesetzlichen Aufgabebereichs der BayernLabo obliegt.

### **Dr. Hans Reichhart (seit November 2018)**

Vorsitzender  
Staatsminister  
Bayerisches Staatsministerium für Wohnen,  
Bau und Verkehr, München

### **Karlheinz Beer**

Mitglied des Vorstandes der Bayerischen  
Architektenkammer, München

### **Tobias Eschenbacher**

Oberbürgermeister, Freising

### **Andreas Haas**

Oberbürgermeister, Germering

### **Hans Maier**

Verbandsdirektor des Verbands  
Bayerischer Wohnungsunternehmen e. V.,  
München

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

Vizepräsident des BFW Landesverband  
Bayern e. V., München

### **Erwin Schneider**

Landrat, Altötting

### **Ilse Aigner (von März bis November 2018)**

Vorsitzende  
Staatsministerin  
Bayerisches Staatsministerium für Wohnen,  
Bau und Verkehr, München\*

### **Gerhard Eck (bis März 2018)**

Vorsitzender  
Staatssekretär  
Bayerisches Staatsministerium des Innern  
und für Integration, München\*

\* Berufsbezeichnung zum Zeitpunkt des Ausscheidens.





# 10 Anhang



# Inhalt

<b>1</b>	<b>Rechtliche Grundlagen</b>	<b>94</b>
<b>2</b>	<b>Förderergebnis 2018 im Überblick</b>	<b>97</b>
	Tab. 2.1 Staatliche Wohnraumförderung	97
	Tab. 2.2 Eigenmittelförderung	98
	Tab. 2.3 Sonstige Förderungen	99
<b>3</b>	<b>Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Eigenwohnraum</b>	<b>100</b>
	<b>Eigenwohnraum – Neubau und Umbau</b>	<b>100</b>
	Tab. 3.1 Darlehenszusagen und -durchschnitt nach Bewilligungsbereichen sowie dazu bewilligte Zuschüsse für Haushalte mit Kindern	100
	Tab. 3.2 Eigentumsformen nach Bewilligungsbereichen	101
	Tab. 3.3 Belastung je m <sup>2</sup> Wohnfläche und Monat bei Eigentumsmaßnahmen	101
	Tab. 3.4 Darlehensdurchschnitte nach Eigentumsformen	102
	Tab. 3.5 Gesamtkosten und Wohnungsgrößen	102
	Tab. 3.6 Finanzierung	102
	<b>Eigenwohnraum – Erwerb</b>	<b>103</b>
	Tab. 3.7 Förderung des Erwerbs vorhandener Wohnungen nach Bewilligungsbereichen	103
<b>4</b>	<b>Bayerische Eigenheimzulage</b>	<b>104</b>
	Tab. 4.1 Eigentumsformen und Maßnahmearten nach Bewilligungsbereichen	104
<b>5</b>	<b>Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Mietwohnraum</b>	<b>106</b>
	<b>Mietwohnraum – Einkommensorientierte Förderung (EOF)</b>	<b>106</b>
	Tab. 5.1 Aufteilung der objekt- und belegungsabhängigen Förderung nach Bewilligungsbereichen	106
	Tab. 5.2 Förderung des Neubaus von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen	107
	Tab. 5.3 Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche und Monat	108
	Tab. 5.4 Belegungsbindungen	108
	Tab. 5.5 Finanzierung	109
	Tab. 5.6 Bauherren	109
	<b>Mietwohnraum – Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)</b>	<b>110</b>
	Tab. 5.7 Förderung im Einzelnen (Neu- und Umbau)	110
	Tab. 5.8 Aufteilung der geförderten Mietwohnungen auf die Belegungsbindung (EOF und AOF)	111
<b>6</b>	<b>Kommunales Wohnraumförderungsprogramm</b>	<b>112</b>
	Tab. 6.1 Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP)	112
<b>7</b>	<b>Bayerisches Modernisierungsprogramm</b>	<b>113</b>
	Tab. 7.1 Gesamtförderung nach Bewilligungsbereichen	113

<b>8 Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung</b>	<b>114</b>
Tab. 8.1 Förderung des Neubaus von Wohnplätzen nach Bewilligungsbereichen	114
Tab. 8.2 Gesamtkosten und Wohnplatzgrößen nach Bewilligungsbereichen	115
<b>9 Förderung von Wohnraum für Studierende</b>	<b>116</b>
Tab. 9.1 Gesamtförderung mit Darlehen	116
<b>10 Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm</b>	<b>117</b>
Tab. 10.1 Aufstellung nach Konditionsbindungsende	117
Tab. 10.2 Bewilligungsbetrag und Gesamtkosten nach Regierungsbezirken	117
Tab. 10.3 Neubau und Erwerb nach Gebietskategorie	118
<b>11 Einkommensgrenze bei der Förderung von selbst genutzten Wohnungen</b>	<b>119</b>
Tab. 11.1 Einkommensgrenze bei der Förderung von selbst genutzten Wohnungen mit Beispielen für ein entsprechendes Jahresbruttoeinkommen bis 30.04.2018	119
Tab. 11.2 Einkommensgrenze bei der Förderung von selbst genutzten Wohnungen mit Beispielen für ein entsprechendes Jahresbruttoeinkommen ab 01.05.2018	119
<b>12 Kommunale Förderprogramme der BayernLabo in Zusammenarbeit mit der KfW</b>	<b>120</b>
Tab. 12.1 Investkredit Kommunal Bayern (Förderung von Investitionen in die allgemeine kommunale und soziale Infrastruktur)	120
Tab. 12.2 Energiekredit Kommunal Bayern (Förderung von Investitionen in die energetische Sanierung der kommunalen und sozialen Infrastruktur)	120
Tab. 12.3 Inklusionskredit Kommunal Bayern (Förderung von Maßnahmen zum Abbau von Barrieren in öffentlichen Gebäuden und im öffentlichen Raum)	121
<b>13 Darlehens- und Zuschusszusagen der BayernLabo</b>	<b>122</b>
<b>Bildnachweis</b>	<b>126</b>
<b>Impressum</b>	<b>127</b>
<b>Werbewiderspruch</b>	<b>127</b>

# 1 Rechtliche Grundlagen

Bayerisches Landesbank-Gesetz (BayLaBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 2003 (GVBl S. 54, ber. S. 316, BayRS 762-6-F), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 17. Dezember 2014 (GVBl Nr. 21/2014 S. 545), in Kraft getreten am 30. Dezember 2014, Fassung von 1. Januar 2016.

Satzung der Bayerischen Landesbank vom 24. Juni 2013 (Bayerischer Staatsanzeiger Nr. 26 vom 28. Juni 2013), zuletzt geändert gemäß Veröffentlichung im Bayerischen Staatsanzeiger vom 29. März 2018.

Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) vom 10. April 2007 (GVBl S. 260), in Kraft getreten am 1. Mai 2007, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. April 2018 (GVBl S. 195).

Zweites Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994 (BGBl I S. 2137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2001 (BGBl I S. 1149). Das II. WoBauG wurde durch Art. 2 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13. September 2001 (BGBl I S. 2376) zum 1. Januar 2002 außer Kraft gesetzt, gilt jedoch gemäß § 48 des Wohnraumförderungsgesetzes und Art. 24 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes in Teilen weiter.

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl I S. 2376), zuletzt geändert durch Art. 3 Wohngeldreformgesetz vom 2. Oktober 2015 (BGBl I S. 1610).

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen in Bayern (Bayerisches Wohnungsbindungsgesetz – BayWoBindG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juli 2007 (GVBl S. 562), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10. April 2018 (GVBl S. 195).

Verordnung zur Durchführung des Wohnungsrechts und des Besonderen Städtebaurechts (DVWoR) vom 8. Mai 2007 (GVBl S. 326), zuletzt geändert durch Verordnung vom 9. Dezember 2016 (GVBl S. 395).

Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012) vom 11. Januar 2012 (AllMBl S. 20), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 8. August 2018 (AllMBl S. 555).

Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl I S. 2614).

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl I S. 2346).

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25. November 2003 (BGBl I S. 2346, 2347), geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl I S. 958).

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern über das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum vom 3. Januar 2005 (AllMBl S. 9), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 9. Dezember 2015 (AllMBl S. 550).

Verordnung zur Ausführung der Sozialgesetze (AVSG) vom 2. Dezember 2008 (GVBl S. 912), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 9. Januar 2018 (GVBl. S. 2).

Richtlinien für die Gewährung eines Zuschusses zum Bau oder Erwerb von Wohnraum zu eigenen Wohnzwecken (Bayerische Eigenheimzulagen-Richtlinien – EHZR), Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 7. August 2018, Az. 31-4740-7-2 (AllMBl S. 554).

Richtlinien für die Gewährung des Baukindergelds Plus zum Bau oder Erwerb von selbstgenutztem Wohnraum für Familien mit Kindern und Alleinerziehende in Bayern (Baukindergeld-Plus-Richtlinien – BayBauKGPR), Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 14. September 2018, Az. 31-4740.4-2-2 (AllMBl S. 905).

Richtlinien für das Darlehensprogramm der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt zur Förderung der Modernisierung von Gebäuden von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG-Modernisierungsprogramm – BayModWEG), Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 8. August 2018, Az. 31-4764-3 (AllMBl S. 558).

Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen des Freistaats Bayern zur Förderung des außerschulischen Sports (Sportförderrichtlinien), Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Unterricht, Kultus, Wissenschaft und Kunst vom 30. September 1997 Nr. VIII/6-K7622-3/178 380, zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 30. November 2017 (AllMBl S. 537).

Richtlinien für das Bayerische Modernisierungsprogramm (BayModR), Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 30. März 2009 (AllMBl S. 136), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 17. Mai 2018 (AllMBl S. 420).

Richtlinien für die Förderung von Wohnraum für Studierende, Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr vom 7. Dezember 2011 (AllMBl S. 654), geändert durch Bekanntmachung vom 4. Dezember 2015 (AllMBl S. 546).

Richtlinien für das Darlehensprogramm zur Förderung von Ersatzneubauten von zugelassenen stationären Pflegeeinrichtungen nach dem SGB IX in Bayern, Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 2. Oktober 2007 (AllMBl S. 527), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 23. November 2017 (AllMBl S. 537).

Richtlinien für die Gewährung von Wohnungsfürsorgemitteln des Freistaats Bayern zur Förderung von Mietwohnungen für Staatsbedienstete, Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen vom 8. Mai 1973 (FMBl S. 185).

Richtlinien für die Übernahme von Staatsbürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens (Art. 1 Abs. 1 Nr. 3 BÜG), Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien der Finanzen und des Innern vom 5. März 2003 (FMBl S. 112), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 3. Februar 2010 (FMBl S. 84).

Richtlinien für das Darlehensonderprogramm der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt zur Beseitigung von Schäden an überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden durch das Hochwasser in Bayern im Mai/Juni 2013, Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 18. November 2015 (AllMBl S. 544).

Richtlinie für das kommunale Förderprogramm zur Schaffung von Mietwohnraum in Bayern, Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr vom 22. Dezember 2015 (AllMBl S. 3), geändert durch Bekanntmachung vom 6. Juli 2016 (AllMBl S. 1609).

Richtlinien für das Darlehensprogramm der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt zur Beseitigung von Schäden an überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden durch das Hochwasser in Bayern im Mai/Juni 2016, Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr vom 1. August 2016 (AllMBl S. 1639).

Bestimmungen für die Förderung des Baus und Erwerbs von Wohnraum für Staatsbedienstete des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat vom 8. November 2017 (Gz. 15 - VV 8070- 2/1).

Förderbestimmungen für die Förderung der Modernisierung und Erneuerung von Staatsbedienstetenwohnungen, finalisierte Fassung vom 14. Juli 2017.

## 2 Förderergebnis 2018 im Überblick

Tab. 2.1 Staatliche Wohnraumförderung

Förderung nach dem BayWoFG	Eigentumsmaßnahmen	Mietwohnungen	Wohnungen insgesamt			Wohnplätze		
			2018	2017	Veränderung	2018	2017	Veränderung
<b>Tilgungsdarlehen</b>								
Eigenwohnraum								
Neubau	558	–	558	422	136	–	–	–
Erwerb	783	–	783	383	400	–	–	–
Mietwohnraum								
Einkommensorientierte Förderung	–	4.210	4.210	3.059	1.151	–	–	–
Aufwendungsorientierte Förderung	–	63	63	32	31	–	–	–
Behindertenplan	–	–	–	–	–	75	28	47
	<b>1.341</b>	<b>4.273</b>	<b>5.614</b>	<b>3.896</b>	<b>1.718</b>	<b>75</b>	<b>28</b>	<b>47</b>
<b>Leistungsfreie Baudarlehen</b>								
Studentenwohnraumförderung	–	–	–	–	–	1.436	1.137	299
Behindertenplan	–	–	–	–	–	112	178	–66
Bauliche Anpassungen für Kranke und Schwerbehinderte	2.242	221	2.463	2.256	207	–	–	–
	<b>2.242</b>	<b>221</b>	<b>2.463</b>	<b>2.256</b>	<b>207</b>	<b>1.548</b>	<b>1.315</b>	<b>233</b>
Alleinige Zuschussförderung im Behindertenplan	–	–	–	–	–	201	170	31
<b>Insgesamt</b>	<b>3.583</b>	<b>4.494</b>	<b>8.077</b>	<b>6.152</b>	<b>1.925</b>	<b>1.824</b>	<b>1.513</b>	<b>311</b>

Tab. 2.2 Eigenmittelförderung

Aus eigenen Mitteln, Mitteln des Landes und Mitteln der KfW/ des Bundes verbilligte Darlehen	Eigentumsmaßnahmen	Mietwohnungen	Wohnungen insgesamt			Wohnplätze		
			2018	2017	Veränderung	2018	2017	Veränderung
<b>Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm</b>								
Kombiförderung	1.064	–	1.064	627	437	–	–	–
Einzelförderung	386	–	386	439	–53	–	–	–
	<b>1.450</b>	<b>–</b>	<b>1.450</b>	<b>1.066</b>	<b>384</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Bayerisches Modernisierungsprogramm</b>								
Mietwohnraum	–	802	802	819	–17	–	–	–
Stationäre Pflegeeinrichtungen	–	–	–	–	–	93	424	–331
Wohnungseigentümergeinschaften	–	–	–	–	–	–	–	–
Pachtwohnungen	–	23	23	65	–42	–	–	–
	<b>–</b>	<b>825</b>	<b>825</b>	<b>884</b>	<b>–59</b>	<b>93</b>	<b>424</b>	<b>–331</b>
<b>Kommunales Wohnraumförderungsprogramm</b>								
Kombiförderung (Darlehen und Zuschüsse)	–	775	775	596	179	–	–	–
Alleinige Zuschussförderung	–	212	212	304	–92	–	–	–
	<b>–</b>	<b>987</b>	<b>987</b>	<b>900</b>	<b>87</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Insgesamt</b>	<b>1.450</b>	<b>1.812</b>	<b>3.262</b>	<b>2.850</b>	<b>412</b>	<b>93</b>	<b>424</b>	<b>–331</b>



Tab. 2.3 Sonstige Förderungen

Aus eigenen Mitteln, Mitteln des Landes und Mitteln der KfW/ des Bundes verbilligte Darlehen	Eigentumsmaßnahmen	Mietwohnungen	Wohnungen insgesamt			Wohnplätze		
			2018	2017	Veränderung	2018	2017	Veränderung
Hochwasserprogramm 2016	2	2	4	46	-42	-	-	-
Förderung von Ersatzneubauten von stationären Pflegeeinrichtungen	-	-	-	-	-	-	46	-46
Wohnungsfürsorgedarlehen	-	-	-	58	-58	-	-	-
Neugeschäft im eigenen Obligo	-	-	-	56	-56	-	-	-
<b>Insgesamt</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>160</b>	<b>-156</b>	<b>-</b>	<b>46</b>	<b>-46</b>

# 3 Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Eigenwohnraum

## Eigenwohnraum – Neubau und Umbau

Tab. 3.1 Darlehenszusagen und -durchschnitt nach Bewilligungsbereichen sowie dazu bewilligte Zuschüsse für Haushalte mit Kindern

	Geförderte Wohnungen		Darlehen		Darlehens- durchschnitt je Wohnung	Zuschüsse für Haus- halte mit Kindern	Ergänzender Zuschuss
	Anzahl	%	EUR	%	EUR	EUR	EUR
München	17	3,0	850.000	2,7	50.000	110.000	–
Nürnberg	11	2,0	891.700	2,8	81.064	105.000	–
Augsburg	1	0,2	100.000	0,3	100.000	5.000	–
Oberbayern	82	14,7	6.049.000	19,1	73.768	715.000	100.000
Niederbayern	34	6,1	2.187.000	6,9	64.324	297.500	–
Oberpfalz	50	9,0	2.223.900	7,0	44.478	405.000	–
Oberfranken	59	10,6	3.053.100	9,6	51.747	480.000	–
Mittelfranken	132	23,7	8.142.600	25,7	61.686	930.000	30.000
Unterfranken	40	7,2	1.770.300	5,6	44.258	302.500	57.000
Schwaben	132	23,7	6.449.600	20,3	48.861	1.215.000	30.000
<b>Zusammen</b>	<b>558</b>	<b>100,0</b>	<b>31.717.200</b>	<b>100,0</b>	<b>56.841</b>	<b>4.565.000</b>	<b>217.000</b>
Nach- u. Restbewilligungen			62.500			15.000	–
<b>Insgesamt</b>			<b>31.779.700</b>			<b>4.580.000</b>	<b>217.000</b>

**Tab. 3.2 Eigentumsformen nach Bewilligungsbereichen**

	Wohnungen in Familienheimen		Eigentumswohnungen		Sämtliche Wohnungen	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
München	1	0,2	16	2,9	17	3,0
Nürnberg	8	1,4	3	0,5	11	2,0
Augsburg	1	0,2	–	0,0	1	0,2
Oberbayern	75	13,4	7	1,3	82	14,7
Niederbayern	31	5,6	3	0,5	34	6,1
Oberpfalz	48	8,6	2	0,4	50	9,0
Oberfranken	57	10,2	2	0,4	59	10,6
Mittelfranken	123	22,0	9	1,6	132	23,7
Unterfranken	33	5,9	7	1,3	40	7,2
Schwaben	125	22,4	7	1,3	132	23,7
<b>Zusammen</b>	<b>502</b>	<b>90,0</b>	<b>56</b>	<b>10,0</b>	<b>558</b>	<b>100,0</b>

**Tab. 3.3 Belastung je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat bei Eigentumsmaßnahmen**

Belastung in EUR	Prozentuale Verteilung		
	2018	2017	2016
Unter 4,50	1,3	0,5	0,7
4,50–5,49	0,7	0,5	1,1
5,50–6,49	4,7	4,3	7,7
6,50–7,49	11,5	13,5	17,0
7,50–8,49	16,7	21,6	23,4
8,50–9,49	18,5	21,0	22,0
9,50–10,49	16,1	16,3	12,5
10,50–11,49	11,6	10,9	8,8
11,50–12,49	6,6	6,6	2,5
12,50–13,49	7,0	1,0	2,3
13,50–14,49	3,2	2,6	0,2
14,50 und mehr	2,1	1,2	1,8
	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

**Tab. 3.4 Darlehensdurchschnitte nach Eigentumsformen**

in EUR	2018	2017
<b>Mit Tilgungsdarlehen geförderte</b>		
Eigentümerwohnungen in Familienheimen	56.947	53.857
eigengenutzte Eigentumswohnungen	55.891	54.970

**Tab. 3.5 Gesamtkosten und Wohnungsgrößen**

	2018 (2017)		
	Gesamtkosten je Wohnung	Gesamtkosten je m <sup>2</sup> Wohnfläche	Wohnungsgröße
	EUR	EUR	m <sup>2</sup>
Wohnungen in Familienheimen	430.625 (411.381)	3.091 (2.986)	139 (138)
davon Einfamilienhäuser	435.097 (414.104)	3.124 (3.004)	139 (138)
davon Zweifamilienhäuser	345.298 (353.726)	2.469 (2.575)	139 (137)
Eigentumswohnungen	372.532 (327.781)	3.873 (3.230)	96 (101)

**Tab. 3.6 Finanzierung**

in %	Familienheime	Eigentums- wohnungen	Zusammen
Fremdmittel (Kapitalmarkt- und sonstige Fremdmittel)	58,0	54,3	57,7
Bundes- und Landesmittel	15,3	16,8	15,4
Sonstige Mittel aus öffentlichen Haushalten	3,6	2,9	3,6
Echte Eigenleistungen	22,7	25,0	22,9
Ersatzeigenleistungen	0,4	1,0	0,4
	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## Eigenwohnraum – Erwerb

Tab. 3.7 Förderung des Erwerbs vorhandener Wohnungen nach Bewilligungsbereichen

	Wohnungen in Familienheimen	Eigentumswohnungen	Wohnungen insgesamt		Tilgungsdarlehen		Darlehensdurchschnitt je Wohnung	Zuschüsse für Haushalte mit Kindern	Ergänzender Zuschuss
	WE	WE	WE	%	EUR	%	EUR	EUR	EUR
München	1	0	1	12,8	50.000	0,1	50.000	10.000	30.000
Nürnberg	40	13	53	6,8	3.730.600	9,6	70.389	500.000	1.583.200
Augsburg	5	1	6	0,8	580.000	1,5	96.667	52.500	206.000
Oberbayern	41	10	51	6,5	3.511.300	9,0	68.849	465.000	1.335.800
Niederbayern	34	6	40	5,1	2.264.900	5,8	56.623	430.000	809.300
Oberpfalz	38	9	47	6,0	1.754.400	4,5	37.328	472.500	994.050
Oberfranken	123	8	131	16,7	5.320.100	13,7	40.611	1.105.000	2.650.800
Mittelfranken	157	22	179	22,9	10.922.500	28,0	61.020	1.525.000	3.637.400
Unterfranken	85	15	100	12,8	4.064.500	10,4	40.645	990.000	2.161.350
Schwaben	149	26	175	22,3	6.758.400	17,3	38.619	1.547.500	4.224.800
<b>Zusammen</b>	<b>673</b>	<b>110</b>	<b>783</b>	<b>112,6</b>	<b>38.956.700</b>	<b>100,0</b>	<b>49.753</b>	<b>7.097.500</b>	<b>17.632.700</b>
Nach- u. Restbewilligungen					33.000			22.500	–
<b>Insgesamt</b>					<b>38.989.700</b>			<b>7.120.000</b>	<b>17.632.700</b>

# 4 Bayerische Eigenheimzulage

Tab. 4.1 Eigentumsformen und Maßnahmearten nach Bewilligungsbereichen

	Ersterwerb			Erweiterung	
	Einfamilienhaus	Zwei-familienhaus	Eigentums-wohnung	Einfamilienhaus	Zwei-familienhaus
München	–	–	–	–	1
Nürnberg	1	–	–	–	–
Augsburg	–	–	–	–	–
Oberbayern	6	4	4	–	–
Niederbayern	6	1	4	1	–
Oberpfalz	8	1	–	–	–
Oberfranken	3	–	–	1	–
Mittelfranken	2	–	3	–	–
Unterfranken	3	1	3	–	1
Schwaben	4	1	2	1	–
<b>Zusammen</b>	<b>33</b>	<b>8</b>	<b>16</b>	<b>3</b>	<b>2</b>

Durch die Bayerische Eigenheimzulage konnten Haushalte mit 1.975 Personen (davon 706 Kinder) bei der Schaffung von Eigenwohnraum unterstützt werden.

Eigentums- wohnung	Zweiterwerb			Eigentums- wohnung	Volumen
	Einfamilienhaus	Zwei- familienhaus			in EUR
–	–	–		15	160.000
–	4	–		9	140.000
–	5	–		5	100.000
–	62	6		36	1.180.000
–	75	10		15	1.120.000
–	37	6		20	720.000
1	66	10		17	980.000
–	51	2		16	740.000
–	59	17		25	1.090.000
–	51	13		24	960.000
<b>1</b>	<b>410</b>	<b>64</b>		<b>182</b>	<b>7.190.000</b>



# 5 Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Mietwohnraum

## Mietwohnraum – Einkommensorientierte Förderung (EOF)

Tab. 5.1 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	42,9	51,7
Nürnberg	27,5	19,9
Augsburg	18,3	15,1
Oberbayern	67,4	66,8
Niederbayern	8,4	4,3
Oberpfalz	26,6	14,4
Oberfranken	6,0	3,3
Mittelfranken	21,6	16,1
Unterfranken	19,5	14,7
Schwaben	31,1	17,5
<b>Zusammen</b>	<b>269,3</b>	<b>223,8</b>

**Tab. 5.2 Förderung des Neubaus von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen**

	Geförderte Wohnun- gen	Darlehen EUR	Darlehens- durch- schnitt je Wohnung EUR	Gesamtkosten		Durch- schnittliche Wohn- nungs- größe m <sup>2</sup>	Durch- schnitt- liche Miete je m <sup>2</sup> EUR	Zuschüsse im Treuhand- geschäft EUR
				je Wohnung EUR	je m <sup>2</sup> Wohn- fläche EUR			
				WE	EUR			
München	927	84.082.300	90.704	281.626	4.154	68	6,14	18.854.000
Nürnberg	406	46.700.250	115.025	217.685	3.205	68	5,56	8.337.800
Augsburg	231	31.761.300	137.495	284.918	4.150	69	7,59	4.380.900
Oberbayern	951	132.984.100	139.836	265.651	4.102	65	5,82	17.913.900
Niederbayern	122	12.598.400	103.266	212.637	3.475	61	5,37	2.252.300
Oberpfalz**	376	41.015.400	109.084	245.376	3.815	64	6,13	7.101.400
Oberfranken**	88	9.054.000	102.886	232.398	3.333	70	6,61	1.840.700
Mittelfranken	285	37.360.900	131.091	253.994	3.719	68	5,33	5.855.400
Unterfranken	319	33.222.900	104.147	240.074	3.809	63	5,82	5.249.400
Schwaben**	444	47.564.300	107.127	234.241	3.605	65	5,90	8.519.600
<b>Zusammen</b>	<b>4.149</b>	<b>476.343.850</b>	<b>114.809</b>	<b>255.369</b>	<b>3.866</b>	<b>66</b>	<b>5,98</b>	<b>80.305.400</b>
Nach- u. Rest- bewilligungen*	61	16.743.800						6.715.100
<b>Insgesamt</b>	<b>4.210</b>	<b>493.087.650</b>						<b>87.020.500</b>
Die Förderung der in den Nach- und Restbewilligungen* enthaltenen Wohnungen setzt sich wie folgt zusammen:								
München	61	10.471.700						4.209.300
<b>Insgesamt</b>	<b>61</b>	<b>10.471.700</b>						<b>4.209.300</b>

\* Nach Verbilligung durch die Zusatzförderung.

\*\* Davon mit „mittelbarer Belegung“ gefördert:

Amberg: 12 mittelbar gebundene Wohnungen (6 Neubauwohnungen ohne Bindung),

Marktreidwitz: 46 mittelbar gebundene Wohnungen (12 Neubauwohnungen ohne Bindung),

Kempten: 71 mittelbar gebundene Wohnungen (53 Neubauwohnungen ohne Bindung).

**Tab. 5.3** Miete je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat

Miete in EUR	Prozentuale Verteilung	
	2018	2017
Unter 3,50	–	–
3,50–3,99	0,2	0,7
4,00–4,49	0,2	4,0
4,50–4,99	1,7	8,6
5,00–5,49	8,2	17,3
5,50–5,99	31,1	21,1
6,00–6,49	40,6	26,0
6,50 und mehr	18,0	22,3
	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

**Tab. 5.4** Belegungsbindungen

Unter anderem für	2018		2017	
	WE	%	WE	%
junge Ehepaare	47	1,1	24	0,8
kinderreiche Familien	138	3,3	58	1,9
ältere Personen	65	1,6	79	2,6
Schwerbehinderte	57	1,4	72	2,4
schwängere Frauen	–	–	–	–
alleinerziehende Personen	10	0,2	29	1,0
anerkannte Flüchtlinge	11	0,3	13	0,4
sonstige unzureichend untergebrachte Personen	3.821	92,1	2.733	90,9
	<b>4.149</b>	<b>100,0</b>	<b>3.008</b>	<b>100,0</b>

**Tab. 5.5 Finanzierung**

in %	2018	2017
Fremdmittel (Kapitalmarkt- und sonstige Fremdmittel)	18,9	11,2
Bundes- und Landesmittel	52,5	55,1
Sonstige Mittel aus öffentlichen Haushalten	3,0	8,5
Echte Eigenleistungen	25,0	24,3
Ersatzeigenleistungen	0,6	0,9
	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

**Tab. 5.6 Bauherren**

	Mietwohnungen		Darlehen	
	Anzahl	%	EUR	%
Private Bauherren	243	5,9	24.268.100	5,1
Wohnungsunternehmen	2.291	55,2	256.456.150	53,8
Sonstige Bauherren	221	5,3	25.330.300	5,3
Öffentliche Bauherren	1.394	33,6	170.289.300	35,7
<b>Zusammen</b>	<b>4.149</b>	<b>100,0</b>	<b>476.343.850</b>	<b>100,0</b>

## Mietwohnraum – Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)

Tab. 5.7 Förderung im Einzelnen (Neu- und Umbau)

Bauvorhaben	Geförderte Wohnungen	Darlehensdarlehen	Darlehensdurchschnitt je Wohnung	Gesamtkosten		Durchschnittliche Wohnungsgröße	Durchschnittliche Miete je m <sup>2</sup>	Allgemeiner Zuschuss	
				je Wohnung	je m <sup>2</sup> Wohnfläche				
	WE	EUR	EUR	EUR	EUR	m <sup>2</sup>	EUR	EUR	
83370 Seeon	Neubau	16	2.331.500	145.719	171.438	3.463	50	6,00	237.500
83301 Traunreut	Neubau	24	4.367.200	181.967	228.125	2.659	86	6,10	617.800
<b>Oberbayern</b>		<b>40</b>	<b>6.698.700</b>	<b>167.468</b>	<b>205.450</b>	<b>2.882</b>	<b>71</b>	<b>6,06</b>	<b>855.300</b>
92224 Amberg	Neubau	15	1.033.200	68.880	218.039	3.172	69	6,10	309.400
<b>Oberpfalz</b>		<b>15</b>	<b>1.033.200</b>	<b>68.880</b>	<b>218.039</b>	<b>3.172</b>	<b>69</b>	<b>6,10</b>	<b>309.400</b>
97450 Arnstein	Neubau	8	1.200.000	150.000	216.250	5.164	42	6,08	57.700
<b>Unterfranken</b>		<b>8</b>	<b>1.200.000</b>	<b>150.000</b>	<b>216.250</b>	<b>5.164</b>	<b>42</b>	<b>6,08</b>	<b>57.700</b>
<b>Bayern</b>		<b>63</b>	<b>8.931.900</b>	<b>141.776</b>	<b>209.819</b>	<b>3.135</b>	<b>67</b>	<b>6,07</b>	<b>1.222.400</b>
Nach- u. Restbewilligungen			14.300						0
<b>Insgesamt</b>			<b>8.946.200</b>						<b>1.222.400</b>

**Tab. 5.8 Aufteilung der geförderten Mietwohnungen auf die Belegungsbindung (EOF und AOF)**

	<b>Geförderte Mietwohnungen</b>	<b>davon 25 Jahre Belegungsbindung</b>	<b>davon 40 Jahre Belegungsbindung</b>
München	927	656	271
Nürnberg	406	406	–
Augsburg	231	42	189
Oberbayern	991	520	471
Niederbayern	122	122	–
Oberpfalz	391	391	–
Oberfranken	88	88	–
Mittelfranken	285	188	97
Unterfranken	327	181	146
Schwaben	444	426	18
<b>Zusammen</b>	<b>4.212</b>	<b>3.020</b>	<b>1.192</b>

# 6 Kommunales Wohnraumförderungsprogramm

Tab. 6.1 Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP)

Regierungsbezirk	Zuschussförderung		Kombiförderung			Gesamtkosten EUR
	Geförderte	Zuschuss	Geförderte	Darlehen	Zuschuss	
	MW	EUR	MW	EUR	EUR	
Oberbayern	166	11.483.150	385	57.585.500	42.466.400	185.992.532
Niederbayern	9	374.900	21	1.950.200	1.328.600	7.064.392
Oberpfalz	–	–	51	6.854.200	3.427.100	11.763.229
Oberfranken	4	313.200	58	8.579.400	4.407.500	15.501.233
Mittelfranken	–	–	40	3.374.300	2.409.500	8.782.772
Unterfranken	16	981.500	33	3.595.900	2.380.900	11.239.162
Schwaben	17	1.017.800	187	28.780.600	15.836.300	53.911.445
<b>Zusammen</b>	<b>212</b>	<b>14.170.550</b>	<b>775</b>	<b>110.720.100</b>	<b>72.256.300</b>	<b>294.254.765</b>

# 7 Bayerisches Modernisierungsprogramm

Tab. 7.1 Gesamtförderung nach Bewilligungsbereichen

	Mietwohnungen				Wohnplätze			
	Wohnungen	%	Darlehen	Zuschüsse	Wohnplätze	%	Darlehen	Zuschüsse
München	–	–	–	–	–	–	–	–
Nürnberg	19	2,4	868.200	153.600	–	–	–	–
Augsburg	187	23,3	11.122.800	1.235.500	–	–	–	–
Oberbayern	192	23,9	13.236.800	1.052.800	12	12,9	400.000	54.800
Niederbayern	44	5,5	4.258.300	326.600	81	87,1	787.100	196.800
Oberpfalz	–	–	–	–	–	–	–	–
Oberfranken	142	17,7	6.778.400	880.700	–	–	–	–
Mittelfranken	90	11,2	3.760.400	510.700	–	–	–	–
Unterfranken	108	13,5	12.024.700	739.500	–	–	–	–
Schwaben	20	2,5	1.254.500	135.200	–	–	–	–
<b>Zusammen</b>	<b>802</b>	<b>100,0</b>	<b>53.304.100</b>	<b>5.034.600</b>	<b>93</b>	<b>100,0</b>	<b>1.187.100</b>	<b>251.600</b>



# 8 Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung

Tab. 8.1 Förderung des Neubaus von Wohnplätzen nach Bewilligungsbereichen

	Mit Darlehen/Zuschüssen geförderte Wohnplätze*						Nur mit Zuschüssen geförderte Wohnplätze**		
	Anzahl	Leistungs- freie Darlehen	Tilgungs- darlehen	Darlehens- durch- schnitt je Wohnplatz	Zuschüsse	Zuschuss- durch- schnitt je Wohnplatz	Anzahl	EUR	Durch- schnitt je Wohn- platz
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR			EUR
München	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Nürnberg	–	–	–	–	–	–	12	858.900	71.575
Augsburg	24	690.000	304.270	41.428	1.835.430	76.476	–	–	–
Oberbayern	24	1.900.000	–	79.167	1.835.100	76.463	74	2.584.400	34.924
Niederbayern	39	–	918.380	23.548	3.673.520	94.193	10	347.500	34.750
Oberpfalz	24	2.400.000	–	100.000	1.889.100	78.713	42	5.153.400	122.700
Oberfranken	24	1.200.000	245.560	60.232	2.176.640	90.693	7	429.350	61.336
Mittelfranken	12	760.000	–	63.333	725.000	60.417	–	–	–
Unterfranken	16	–	327.980	20.499	1.311.920	81.995	56	4.408.050	78.715
Schwaben	24	1.050.000	–	43.750	943.800	39.325	–	–	–
<b>Zusammen</b>	<b>187</b>	<b>8.000.000</b>	<b>1.796.190</b>	<b>52.386</b>	<b>14.390.510</b>	<b>76.955</b>	<b>201</b>	<b>13.781.600</b>	<b>68.565</b>
Nach- u. Rest- bewilligungen			–						
<b>Zusammen</b>			<b>1.796.190</b>						

\* Davon 75 Plätze in Wohnheimen für Werkstattgänger, 68 Plätze für Förderstättengänger und 44 Plätze in Wohnheimen in integrierter Tagesstruktur.

\*\* Davon 61 Förderstättenplätze, 54 Plätze in einem Wohnheim für Förderstättengänger und 86 Plätze in Wohnheimen mit tagesstrukturierten Einrichtungen.

**Tab. 8.2 Gesamtkosten und Wohnplatzgrößen nach Bewilligungsbereichen**

	Gesamtkosten Neubau			
	Wohnplätze* Neubau	je Wohnplatz	je m <sup>2</sup> Wohnfläche	Durchschnittliche Wohnplatzgröße
	Anzahl	EUR	EUR	m <sup>2</sup>
München	–	–	–	–
Nürnberg	–	–	–	–
Augsburg	24	181.413	7.417	24
Oberbayern	24	299.487	6.774	44
Niederbayern	39	168.203	3.015	56
Oberpfalz	24	297.853	5.110	58
Oberfranken	24	239.363	4.686	51
Mittelfranken	12	267.779	4.921	54
Unterfranken	16	176.986	3.858	46
Schwaben	24	139.773	2.782	50
<b>Zusammen</b>	<b>187</b>	<b>216.012</b>	<b>4.467</b>	<b>48</b>

\* Ohne die nur mit Zuschüssen geförderten Wohnplätze.

# 9 Förderung von Wohnraum für Studierende

Tab. 9.1 Gesamtförderung mit Darlehen

	Studenten- wohnplätze	Landesmittel	
	Anzahl	EUR	Art
80939 München, Sondermeierstr.	127	4.259.500	Neubau
80539 München, Schönfeldstr. 22	14	448.000	Aus- und Umbau
80809 München, Conollystr. 5, 7	70	3.734.500	Aus- und Umbau
80539 München, Kaulbachstr. 49	77	3.184.500	Neubau
80805 München, Christoph-Probst-Str. 12	250	8.974.000	Aus- und Umbau
80805 München, Guerickestr. 19, 19a	170	5.440.000	Aus- und Umbau
86159 Augsburg, Salomon-Idler-Str. 4	271	4.363.100	Aus- und Umbau
86159 Augsburg, Salomon-Idler-Str. 12	81	2.592.000	Neubau
85049 Ingolstadt, Griesbadgasse 12, 14	21	682.000	Neubau
85049 Ingolstadt, Griesbadgasse 16, 18	32	1.207.800	Aus- und Umbau
85049 Ingolstadt, Konviktstr. 1	12	384.000	Aus- und Umbau
85072 Eichstätt, Domplatz 4	6	208.000	Aus- und Umbau
94469 Deggendorf, Untere Himmelreichstr. 10	59	1.888.000	Neubau
93053 Regensburg, Franz-Mayer-Str. 13	–	2.175.200	Nachbewilligung Neubau
93051 Regensburg, Karl-Stieler-Str. 86	119	3.936.000	Aus- und Umbau
86052 Bamberg, Pestalozzistr. 9a, 9b	15	510.100	Neubau
95326 Kulmbach, Alte Ziegelei	51	1.632.000	Neubau
97421 Schweinfurt, Niederwerrner Str. 96	17	473.300	Aus- und Umbau
87439 Kempten, Haubensteigweg 19	44	1.408.000	Aus- und Umbau
<b>Zusammen</b>	<b>1.436</b>	<b>47.500.000</b>	

# 10 Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

Tab. 10.1 Aufstellung nach Konditionsbindungsende

Regierungsbezirk	10-jährige Zinsbindung		15-jährige Zinsbindung		30-jährige Zinsbindung	
	WE	Bewilligungs- betrag	WE	Bewilligungs- betrag	WE	Bewilligungs- betrag
München	13	1.847.700	41	5.001.900	2	173.500
Nürnberg	4	334.300	20	2.375.600	33	3.733.900
Augsburg	4	305.900	3	440.400	2	376.100
Oberbayern	20	3.259.400	70	10.572.000	75	10.266.800
Niederbayern	7	568.700	37	3.260.400	23	1.967.900
Oberpfalz	19	1.570.500	30	2.905.400	54	5.193.400
Oberfranken	15	817.900	80	5.962.700	67	6.511.200
Mittelfranken	26	2.526.300	117	12.786.900	197	19.837.000
Unterfranken	12	884.300	42	3.584.100	62	5.600.200
Schwaben	47	4.893.200	113	13.683.900	215	26.202.400
<b>Zusammen</b>	<b>167</b>	<b>17.008.200</b>	<b>553</b>	<b>60.573.300</b>	<b>730</b>	<b>79.862.400</b>

Tab. 10.2 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)	20.821.100	75.402.482	149	10.300.200	34.627.479	72
Niederbayern	3.310.700	14.422.268	36	2.486.300	9.777.000	31
Oberpfalz	6.038.300	23.706.335	57	3.631.000	14.099.429	46
Oberfranken	5.719.500	19.808.960	50	7.572.300	29.266.635	112
Mittelfranken (inkl. Nürnberg)	20.741.200	78.913.214	174	20.852.800	80.850.786	223
Unterfranken	4.181.500	15.369.049	36	5.887.100	22.710.616	80
Schwaben (inkl. Augsburg)	25.704.000	90.514.701	191	20.197.900	73.537.317	193
<b>Zusammen</b>	<b>86.516.300</b>	<b>318.137.009</b>	<b>693</b>	<b>70.927.600</b>	<b>264.869.262</b>	<b>757</b>

**Tab. 10.3** Neubau und Erwerb nach Gebietskategorie

	Neubau		Erwerb	
	EUR	WE	EUR	WE
Gebietskategorie 1	7.216.600	56	2.611.500	17
Gebietskategorie 2	19.729.800	145	28.470.100	275
Gebietskategorie 3	24.904.600	194	22.458.500	248
Gebietskategorie 4	34.665.300	298	17.387.500	217
<b>Zusammen</b>	<b>86.516.300</b>	<b>693</b>	<b>70.927.600</b>	<b>757</b>

# 11 Einkommensgrenze bei der Förderung von selbst genutzten Wohnungen

**Tab. 11.1 Einkommensgrenze bei der Förderung von selbst genutzten Wohnungen mit Beispielen für ein entsprechendes Jahresbruttoeinkommen bis 30.04.2018**

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze jährlich	entspricht einem Jahresbruttoeinkommen von etwa
	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.*

**Tab. 11.2 Einkommensgrenze bei der Förderung von selbst genutzten Wohnungen mit Beispielen für ein entsprechendes Jahresbruttoeinkommen ab 01.05.2018**

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze jährlich	entspricht einem Jahresbruttoeinkommen von etwa
	EUR	EUR
1-Personen-Haushalt	22.600	33.400
2-Personen-Haushalt	34.500	51.000
Zuzüglich für jede weitere Person	8.500	12.570
Für jedes Kind	2.500	3.700

# 12 Kommunale Förderprogramme der BayernLabo in Zusammenarbeit mit der KfW

**Tab. 12.1 Investkredit Kommunal Bayern (Förderung von Investitionen in die allgemeine kommunale und soziale Infrastruktur)**

Regierungsbezirk	Anzahl	Bewilligungsbetrag	Gesamtkosten
		EUR	EUR
Oberbayern	32	41.386.000	131.345.300
Niederbayern	9	15.531.000	35.634.000
Oberpfalz	6	4.376.000	16.536.000
Oberfranken	14	10.145.000	28.509.000
Mittelfranken	7	8.419.000	16.580.000
Unterfranken	18	15.595.600	35.294.000
Schwaben	12	19.378.000	37.358.000
<b>Zusammen</b>	<b>98</b>	<b>114.830.600</b>	<b>301.256.300</b>

**Tab. 12.2 Energiekredit Kommunal Bayern (Förderung von Investitionen in die energetische Sanierung der kommunalen und sozialen Infrastruktur)**

Regierungsbezirk	Anzahl	Bewilligungsbetrag	Gesamtkosten
		EUR	EUR
Oberbayern	24	46.028.000	128.624.000
Niederbayern	9	17.607.000	34.713.000
Oberpfalz	10	15.551.000	25.433.000
Oberfranken	1	7.050.000	8.137.000
Mittelfranken	4	3.709.000	11.050.000
Unterfranken	9	24.172.000	52.796.000
Schwaben	16	15.709.000	31.844.000
<b>Zusammen</b>	<b>73</b>	<b>129.826.000</b>	<b>292.597.000</b>

**Tab. 12.3 Inklusionskredit Kommunal Bayern (Förderung von Maßnahmen zum Abbau von Barrieren in öffentlichen Gebäuden und im öffentlichen Raum)**

Regierungsbezirk	Anzahl	Bewilligungsbetrag	Gesamtkosten
		EUR	EUR
Oberbayern	–	–	–
Niederbayern	1	250.000	250.000
Oberpfalz	–	–	–
Oberfranken	–	–	–
Mittelfranken	1	240.000	240.000
Unterfranken	2	242.000	458.000
Schwaben	–	–	–
<b>Zusammen</b>	<b>4</b>	<b>732.000</b>	<b>948.000</b>



# 13 Darlehens- und Zuschusszusagen der BayernLabo

	2018							
	Zahl der Fälle	Darlehen im Treuhandgeschäft	Darlehen im Eigengeschäft	Zuschüsse im Treuhandgeschäft	Eigenheime	Eigentumswohnungen	Mietwohnungen	Wohnplätze
		EUR	EUR	EUR	WE	WE	WE	WE
<b>A – Mietwohnraumförderung</b>								
<b>Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Tilgungsdarlehen</b>								
Behindertenplan – Neubau	5	1.796.190	–	–	–	–	–	75
Einkommensorientierte Förderung – Neubau	130	390.640.250	102.447.400	87.020.500	–	–	4.210	–
Aufwendungsorientierte Förderung – Neubau	4	4.381.500	4.564.700	1.222.400	–	–	63	–
	<b>139</b>	<b>396.817.940</b>	<b>107.012.100</b>	<b>88.242.900</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>4.273</b>	<b>75</b>
<b>Bayerisches Wohnungsbauprogramm – leistungsfreie Darlehen</b>								
Behindertenplan – Neubau – kombinierte Förderung	7	8.000.000	–	14.390.510	–	–	–	112
Behindertenplan – Neubau – Zuschussförderung	9	–	–	13.781.600	–	–	–	201
Darlehen zur baulichen Anpassung für Menschen mit Behinderung	221	1.833.130	–	–	–	–	221	–
	<b>237</b>	<b>9.833.130</b>	<b>–</b>	<b>28.172.110</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>221</b>	<b>313</b>
<b>Kommunales Wohnraumförderungsprogramm</b>								
Kombiförderung	52	–	110.720.100	72.256.300	–	–	775	–
Zuschussförderung	19	–	–	14.170.550	–	–	212	–
	<b>71</b>	<b>–</b>	<b>110.720.100</b>	<b>86.426.850</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>987</b>	<b>–</b>
<b>Bayerisches Modernisierungsprogramm</b>								
Förderung von Mietwohnungen	37	–	53.304.100	5.034.600	–	–	802	–
Förderung von Pflegeplätzen	2	–	1.187.100	251.600	–	–	–	93
	<b>39</b>	<b>–</b>	<b>54.491.200</b>	<b>5.286.200</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>802</b>	<b>93</b>
<b>Sonstige Fördermaßnahmen</b>								
Hochwasserprogramm 2016	1	–	50.000	–	–	–	2	–
Darlehen zum Bau von Studentenwohnheimen	18	47.500.000	–	–	–	–	–	1.436
Förderung von Ersatzneubauten von stationären Pflegeeinrichtungen	–	–	2.780.600	–	–	–	–	–
Neugeschäft im eigenen Obligo	1	–	30.000.000	–	–	–	–	–
Wohnungsfürsorgedarlehen	–	–	–	–	–	–	–	–
Modernisierung von Pachtwohnungen	6	–	2.475.500	–	–	–	23	–
	<b>26</b>	<b>47.500.000</b>	<b>35.306.100</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>25</b>	<b>1.436</b>
<b>Summe A – Mietwohnraumförderung</b>	<b>512</b>	<b>454.151.070</b>	<b>307.529.500</b>	<b>208.128.060</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>6.308</b>	<b>1.917</b>

Fortsetzung nächste Doppelseite

2017								
Zahl der Fälle	Darlehen im Treuhandgeschäft	Darlehen im Eigengeschäft	Zuschüsse im Treuhandgeschäft	Eigenheime	Eigentumswohnungen	Mietwohnungen	Wohnplätze	
	EUR	EUR	EUR	WE	WE	WE	WE	WE
2	2.133.520	–	–	–	–	–	–	28
119	233.635.870	122.067.000	66.744.500	–	–	3.059	–	
2	3.880.800	–	1.314.400	–	–	32	–	
<b>123</b>	<b>239.650.190</b>	<b>122.067.000</b>	<b>68.058.900</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>3.091</b>	<b>28</b>	
9	7.590.200	–	14.680.930	–	–	–	178	
7	–	–	9.136.900	–	–	–	170	
301	2.512.020	–	–	–	–	301	–	
<b>317</b>	<b>10.102.220</b>	<b>–</b>	<b>23.817.830</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>301</b>	<b>348</b>	
48	–	63.986.400	47.722.700	–	–	596	–	
29	–	–	28.702.200	–	–	304	–	
<b>77</b>	<b>–</b>	<b>63.986.400</b>	<b>76.424.900</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>900</b>	<b>–</b>	
45	–	42.870.800	5.194.100	–	–	819	–	
6	–	23.958.900	1.329.100	–	–	–	424	
<b>51</b>	<b>–</b>	<b>66.829.700</b>	<b>6.523.200</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>819</b>	<b>424</b>	
7	–	307.600	–	–	–	21	–	
10	47.713.500	–	–	–	–	–	1.137	
1	–	2.912.200	–	–	–	–	46	
2	–	7.647.500	–	–	–	56	–	
1	2.179.700	–	–	–	–	58	–	
3	–	3.610.000	–	–	–	65	–	
<b>24</b>	<b>49.893.200</b>	<b>14.477.300</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>200</b>	<b>1.183</b>	
<b>592</b>	<b>299.645.610</b>	<b>267.360.400</b>	<b>174.824.830</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>5.311</b>	<b>1.983</b>	

# 13 Darlehens- und Zuschusszusagen der BayernLabo

	2018							
	Zahl der Fälle	Darlehen im Treuhandgeschäft	Darlehen im Eigengeschäft	Zuschüsse im Treuhandgeschäft	Eigenheime	Eigentumswohnungen	Mietwohnungen	Wohnplätze
		EUR	EUR	EUR	WE	WE	WE	WE
<b>B – Eigenwohnraumförderung</b>								
<b>Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Tilgungsdarlehen</b>								
Neubau	558	16.747.400	15.032.300	4.797.000	502	56	–	–
Erwerb vorhandener Wohnungen	783	22.327.100	16.662.600	24.752.700	673	110	–	–
	<b>1.341</b>	<b>39.074.500</b>	<b>31.694.900</b>	<b>29.549.700</b>	<b>1.175</b>	<b>166</b>	–	–
<b>Bayerisches Wohnungsbauprogramm – leistungsfreie Darlehen</b>								
Darlehen zur baulichen Anpassung für Menschen mit Behinderung	2.242	19.077.480	–	–	2.042	200	–	–
	<b>2.242</b>	<b>19.077.480</b>	–	–	<b>2.042</b>	<b>200</b>	–	–
<b>Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm</b>								
Kombiförderung – Neubau	446	–	50.433.800	–	403	43	–	–
Kombiförderung – Erwerb	618	–	53.579.700	–	536	82	–	–
Einzelförderung – Neubau	247	–	36.082.500	–	199	48	–	–
Einzelförderung – Erwerb	139	–	17.347.900	–	108	31	–	–
	<b>1.450</b>	–	<b>157.443.900</b>	–	<b>1.246<sup>1</sup></b>	<b>204<sup>1</sup></b>	–	–
<b>Sonstige Fördermaßnahmen</b>								
Bayerische Eigenheimzulage	719	–	–	7.190.000	–	–	–	–
Hochwasserprogramm 2016	2	–	72.400	–	2	–	–	–
Umschuldung von Förderdarlehen (Bestandssicherung)	14	–	121.138	–	–	–	–	–
	<b>735</b>	–	<b>193.538</b>	<b>7.190.000</b>	<b>2</b>	–	–	–
<b>Summe B – Eigenwohnraumförderung</b>	<b>5.768</b>	<b>58.151.980</b>	<b>189.332.338</b>	<b>36.739.700</b>	<b>4.465</b>	<b>570</b>	–	–
<b>C – Staats- und Kommunkreditgeschäft</b>								
Kommunaldarlehen	253	–	511.201.663	–	–	–	–	–
Investkredit Kommunal Bayern	99	–	114.830.600	–	–	–	–	–
Energiekredit Kommunal Bayern	73	–	129.826.000	–	–	–	–	–
Inklusionskredit Kommunal Bayern	4	–	732.000	–	–	–	–	–
<b>Summe C – Staats- und Kommunkreditgeschäft</b>	<b>429</b>	–	<b>756.590.263</b>	–	–	–	–	–
<b>Förderergebnis</b>	<b>6.709</b>	<b>512.303.050</b>	<b>1.253.452.101</b>	<b>244.867.760</b>	<b>4.465</b>	<b>570</b>	<b>6.308</b>	<b>1.917</b>

# – Fortsetzung

2017								
Zahl der Fälle	Darlehen im Treuhandgeschäft	Darlehen im Eigengeschäft	Zuschüsse im Treuhandgeschäft	Eigenheime	Eigentumswohnungen	Mietwohnungen	Wohnplätze	
	EUR	EUR	EUR	WE	WE	WE	WE	WE
422	10.263.800	12.534.200	2.027.500	399	23	–	–	
383	6.144.700	14.039.600	1.937.500	329	54	–	–	
<b>805</b>	<b>16.408.500</b>	<b>26.573.800</b>	<b>3.965.000</b>	<b>728</b>	<b>77</b>	–	–	
1.955	16.665.294	–	–	1.716	239	–	–	
<b>1.955</b>	<b>16.665.294</b>	–	–	<b>1.716</b>	<b>239</b>	–	–	
338	–	35.916.300	–	323	15	–	–	
289	–	23.721.700	–	253	36	–	–	
278	–	37.575.800	–	239	39	–	–	
161	–	17.199.200	–	128	33	–	–	
<b>1.066</b>	–	<b>114.413.000</b>	–	<b>943<sup>1</sup></b>	<b>123<sup>1</sup></b>	–	–	
–	–	–	–	–	–	–	–	
19	–	734.900	–	22	3	–	–	
35	–	328.545	–	–	–	–	–	
<b>54</b>	–	<b>1.063.445</b>	–	<b>22</b>	<b>3</b>	–	–	
<b>3.880</b>	<b>33.073.794</b>	<b>142.050.245</b>	<b>3.965.000</b>	<b>3.409</b>	<b>442</b>	–	–	
233	–	546.643.448	–	–	–	–	–	
121	–	134.807.000	–	–	–	–	–	
67	–	89.607.800	–	–	–	–	–	
4	–	1.335.000	–	–	–	–	–	
<b>425</b>	–	<b>772.393.248</b>	–	–	–	–	–	
<b>4.897</b>	<b>332.719.404</b>	<b>1.181.803.893</b>	<b>178.789.830</b>	<b>3.409</b>	<b>442</b>	<b>5.311</b>	<b>1.983</b>	

<sup>1</sup> Davon wurden 446 (338) Wohnungen (Neubau) und 618 (289) Wohnungen (Zweiterwerb) zusätzlich im Treuhandgeschäft gefördert.

## Bildnachweis

### Bilder des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr:

Wohnheim für Menschen mit Behinderung, Großostheim; Bauherr: Lebenshilfe Schmerlenbach; Planer: B3 Architekten, Aschaffenburg; Foto: B3 Architekten, Aschaffenburg Seite 13

Wohnanlage GeWoSchoen, Landshut; Bauherr: Genossenschaft Nabau eG Regensburg; Planer: Zwischenräume Architekten + Stadtplaner GmbH, München; Foto: Peter Litvai, Landshut Seite 19

Studentenwohnheim, Landshut; Bauherr: Studentenwerk Niederbayern/Oberpfalz; Planer: Schaltraum, Hamburg; Foto: Jochen Stüber, Hamburg Seite 25

Wohnanlage, Neu-Ulm; Bauherr: NUWOG Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm; Planer: Braunger Wörtz Architekten, Ulm; Foto: Erich Spahn, Regensburg Seite 29

Wohnheim für Menschen mit Behinderung, Garmisch; Bauherr: Kinder-, Jugend- und Erwachsenenhilfe e. V., Garmisch-Partenkirchen; Planer: Steinert Architekten, Garmisch-Partenkirchen; Foto: Steinert Architekten, Garmisch-Partenkirchen Seite 37, 83

Sanierung Wohnanlage „Alte Heimat“, München; Bauherr: Landeshauptstadt München für die Jubiläumsstiftung Alte Heimat/GEWOFAG; Planer: Schemmel Architekten, München; Foto: Dr. Lore Mühlbauer Seite 62

Studentenwohnheim, Würzburg; Bauherr: privat; Planer: bogevischs buero, München; Foto: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr Seite 72

Wohnanlage Hubland „An der alten Landebahn“, Würzburg; Bauherr: Stadtbau Würzburg; Planer: blauraum Architekten, Hamburg; Foto: Regierung von Unterfranken Seite 74

Wohnheim für Menschen mit Behinderung, Großostheim; Bauherr: Lebenshilfe Schmerlenbach; Wohnheimstiftung, Aschaffenburg; Planer: B3 Architekten, Aschaffenburg; Foto: B3 Architekten, Aschaffenburg Seite 79

### Porträtbilder:

Dr. Edgar Zoller, BayernLB Seite 5

Dr. Hans Reichhart, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr Seite 6

Albert Füracker, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat Seite 7

Christoph Killermann, Franz Stieglmeier, Wolfgang Schmidt und Manfred Pongratz, BayernLabo Umschlag

### Weitere Bilder:

Neubau Kindergarten mit sieben Gruppen; Foto: Gemeinde Wettstetten; Planer: Breitschaft Architekten, Ingolstadt; Bauherr: Gemeinde Wettstetten Seite 46

Sanierung des denkmalgeschützten ehemaligen kurfürstlichen Wagenhauses, Amberg; Bauherr: Stadt Amberg; Planer: gildehaus.partner architekten BDA, Weimar; Foto: gildehaus.partner architekten BDA, Weimar Seite 49, 51

BayernLabo Förderstützpunkt, Grafenau; Foto: INCREON Seite 52, 53

Portraitbild Max Niedermeier, Bürgermeister Grafenau; Foto: INCREON Seite 55

## Impressum

### **Herausgeber:**

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

### **Redaktion:**

Barbara Schatz  
Telefon +49 89 2171-28164  
Rainer Wimmer  
Telefon +49 89 2171-25041  
Telefax +49 89 2171-600560

### **Konzept, Gestaltung:**

INCREON, [www.increon.com](http://www.increon.com)

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 Vervielfältigungen, 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  
Konzernentwicklung & Transformation  
Brienner Straße 18, 80333 München  
Telefon +49 89 2171-21161  
Telefax +49 89 2171-21250  
kontakt@bayernlb.de

München, Mai 2019



# Ihre Ansprechpartner

## Eigenwohnraumförderung



**Christoph Killermann**  
**Abteilungsleiter**

Telefon +49 89 2171-28143  
christoph.killermann@bayernlabo.de

## Mietwohnraumförderung



**Franz Stieglmeier**  
**Abteilungsleiter**

Telefon +49 89 2171-28088  
franz.stieglmeier@bayernlabo.de

## Kommunalkredite



**Wolfgang Schmidt**  
**Abteilungsleiter**

Telefon +49 89 2171-22004  
wolfgang.schmidt@bayernlabo.de

## Investor Relations



**Manfred Pongratz**  
**Stellvertretendes Mitglied  
der Geschäftsleitung**

Telefon +49 89 2171-28016  
manfred.pongratz@bayernlabo.de



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

