



# Förderbericht 2006

Programme und Ergebnis





Organ der staatlichen Wohnungspolitik

## Förderbericht über das Geschäftsjahr 2006



## Vorwort



**Dr. Rudolf Hanisch**



**Stefan W. Ropers**

Die Rahmenbedingungen für das Neugeschäft der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt (BayernLabo) gestalten sich auch 2006 noch schwierig, wenngleich die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung seit Anfang des Jahres im Trend positiv war. Erst seit dem unerwartet deutlichen Absinken der Arbeitslosigkeit im November kann man von einem allgemeinen Wirtschaftsaufschwung sprechen. Private Bauvorhaben hinken dieser Entwicklung allerdings hinterher. Immer noch sind viele Bürger in Sorge um ihren Arbeitsplatz, der aus ihrer Einschätzung insbesondere bei Großunternehmen nicht sicherer geworden ist. Mancher potentielle Bauherr und Käufer hat deshalb auch 2006 trotz niedriger Zinsen seinen Traum von den eigenen vier Wänden in Erwartung besserer Zeiten noch zurückgestellt.

Auch der Anstieg der Zahl der Baugenehmigungen und Genehmigungsfreistellungen um 6,9% auf 53.122 Wohnungen im Jahr 2006 ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass diese Zahl immer noch unter der des Jahres 2004 mit 57.496 Wohnungen liegt. Die in der ersten Jahreshälfte festgestellte starke Zunahme der Baugenehmigungen lässt sich auch auf den Umstand zurückführen, dass viele Bauanträge noch Ende 2005 vor Abschaffung der Eigenheimzulage gestellt und dann 2006 sukzessive abgearbeitet wurden. Eine ähnliche Entwicklung war auch bei den Förderzahlen der BayernLabo zu beobachten, die dann entsprechend im zweiten Halbjahr eher verhalten war.

Diese anhaltende Zurückhaltung wirkte sich vor allem auf das Förderergebnis bei den selbst genutzten Wohnungen aus. Zu wenigen Bürgerinnen und Bürgern ist nach unseren Beobachtungen bekannt, dass es auch nach dem Wegfall der Eigenheimzulage die staatliche Förderung in der Form von zinslosen oder zinsgünstigen Darlehen des Freistaats Bayern und der BayernLabo gibt. Damit diese Fördermöglichkeiten noch mehr als bisher bekannt werden, hat die BayernLabo 2006 eine Informationsoffensive im Internet, auf Verbrauchermessen und bei Veranstaltungen der Kreisverwaltungsbehörden in Bayern gestartet.

Auch im Bayerischen Modernisierungsprogramm wurden 366 Wohnungen weniger gefördert, was ein Minus von 6,5% bedeutet. Dank intensiverer Förderung konnte dennoch ein Plus von rd. 14 Mio. Euro und damit um 12,8% bei den ausgereichten befristet zinsverbilligten Darlehen erzielt werden.

Entsprechend der Konsolidierung in den öffentlichen Haushalten sind die treuhänderisch von der BayernLabo ausgereichten Mittel des Bundes und des Freistaats Bayern 2006 zurückgegangen und zwar von 250,7 Mio. Euro im Vorjahr um 49,7 Mio. Euro auf 201 Mio. Euro.

Daneben stellt die BayernLabo in Erfüllung ihres öffentlichen Auftrags ergänzende Förderprogramme aus Eigenmitteln bereit. Die günstigen Konditionen werden durch die Einbeziehung der Kreditanstalt für Wiederaufbau in Frankfurt zur Darlehensrefinanzierung ermöglicht; hinzu kommt eine weitere Zinsverbilligung durch die BayernLabo. Das Fördervolumen in diesen Programmen betrug 2006 insgesamt rd. 324,1 Mio. Euro. Weitere 97,3 Mio. Euro wurden in den Eigenprogrammen aus Mitteln des Freistaats Bayern im Zins verbilligt. Das Gesamtvolumen mit 421,4 Mio. Euro liegt damit um 37,0 Mio. Euro unter dem des Vorjahres mit 458,4 Mio. Euro.

Der Bericht stellt die Förderprogramme, ihre Konditionen und ihre Ergebnisse dar. Im Jahr 2006 hat die BayernLabo den Neu- und Umbau von 4.216 Wohnungen, 2.730 Heimplätzen in Alten-, Pflege-, Behinderten- und Studentenheimen und die Modernisierung von 5.380 Mietwohnungen und 30 Heimplätzen mit zinslosen oder zinsgünstigen, langlaufenden nachrangigen Darlehen gefördert, ebenso den Erwerb von 1.396 bestehenden Wohnungen. 461 Wohnungen wurden vom Ergebnis her mit Zuschüssen baulich an die Bedürfnisse ihrer kranken/behinderten Bewohner angepasst. Neu hinzugekommen ist 2006 das Darlehenssonderprogramm für private Förderschulen aus Eigenmitteln. Dort wurden 29 Schulen durch die Gewährung zinsgünstiger Vorfinanzierungskredite gefördert. Ferner wurde noch mit Restmitteln der Bau von acht Sportstätten gefördert.

Daneben hat die BayernLabo auf der Basis der Verständigung II zwischen EU-Kommission und der Bundesregierung und der Neufassung des Gesetzes über die Bayerische Landesbank dem Freistaat Bayern Schuldscheindarlehen von 398,6 Mio. Euro und bayerischen Kommunen und öffentlich-rechtlichen Zweckverbänden Kommunaldarlehen von 162,0 Mio. Euro gewährt.

München, im Mai 2007



Dr. Rudolf Hanisch

Stellvertretender Vorsitzender  
des Vorstands der  
Bayerischen Landesbank



Stefan W. Ropers

Mitglied des Vorstands der  
Bayerischen Landesbank

# Inhalt

<b>Die Förderprogramme des Freistaates Bayern und der BayernLabo im Überblick</b>	<b>6</b>
<b>Das Förderergebnis 2006 im Überblick</b>	<b>10</b>
<b>Die Förderung des Jahres 2006 im Einzelnen</b>	
bei der Mietwohnraumförderung	13
bei der Eigenwohnraumförderung	18
bei den Wohnungsfürsorgedarlehen	22
bei der Förderung von Altenheimen und Heimen für behinderte Menschen	23
im sonstigen Fördergeschäft	24
<b>Die Verwaltungstätigkeit der BayernLabo</b>	<b>29</b>
<b>Allgemeines zur BayernLabo</b>	<b>37</b>
<b>Anhang</b>	<b>40</b>

# Die Förderprogramme des Freistaates Bayern und der BayernLabo im Überblick

## Konditionen

### Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Förderung von Mietwohnraum

Förderung durch ein zinsloses objektabhängiges Darlehen mit einer 15- bzw. 25-jährigen Laufzeit und einem mit 5,75 % verzinslichen belegungsabhängigen Darlehen. Die Tilgung beträgt – beim verzinslichen Darlehen nach 10 Freijahren – 1 % zzgl. ersparter Zinsen. Hinzu kommen laufende und einmalige Bearbeitungskosten.

Förderung von Eigenwohnraum

Förderung mit auf die Dauer von 15 Jahren zinslosen Darlehen. Die Tilgung beträgt 1 %. Hinzu kommen laufende und einmalige Bearbeitungskosten.

### Bayerisches Modernisierungsprogramm

Förderung von Mietwohnraum

Förderung mit zinsverbilligten Darlehen. Der günstige KfW-Zinssatz wird dabei durch Mittel der BayernLabo weiter gesenkt. Die Tilgung beträgt 1,5 % zzgl. ersparter Zinsen.

### Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

Förderung von Eigenwohnraum

Förderung mit zinsverbilligten Nachrangdarlehen. Der günstige KfW-Zinssatz wird dabei durch Mittel des Freistaates Bayern und der BayernLabo weiter gesenkt. Die Tilgung beträgt 1,0 % zzgl. ersparter Zinsen.

### Wohnungsfürsorgedarlehen des Freistaates Bayern

Förderung von Mietwohnraum

Förderung über langfristig zinslose Darlehen mit 1 % Tilgung. Hinzu kommen laufende und einmalige Bearbeitungskosten.

### Förderung von Altenpflegeheimen und Heimen für Menschen mit Behinderung

Förderung von Heimplätzen

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

### Sonstiges

Im Berichtsjahr wurde ebenfalls der Wohnraum für Studierende sowie der Bau von Förderschulen gefördert.



Mittelherkunft	Zielgruppe	Weitere Informationen
Freistaat Bayern	Wohnungsgesellschaften, Kommunen und sonstige Investoren	Seite 15 f.
Freistaat Bayern	Bauherren oder Erwerber innerhalb der gesetzlichen Einkommensgrenzen (s. Tabelle auf Seite 53)	Seite 20
Zinsverbilligung durch die BayernLabo und Refinanzierung mit Unterstützung der KfW	Wohnungsgesellschaften, Kommunen und sonstige Investoren	Seite 17
Zinsverbilligung durch die BayernLabo bzw. den Freistaat Bayern und Refinanzierung mit Unterstützung der KfW	Bauherren oder Erwerber innerhalb der um 60 % erhöhten gesetzlichen Einkommensgrenzen <sup>1)</sup> (s. Tabelle auf Seite 53)	Seite 21 f.
Freistaat Bayern	Wohnungsgesellschaften und sonstige Investoren; Belegung durch Wohnungsfürsorgestelle	Seite 22
Freistaat Bayern	Heimträger	Seite 23 f.
		Seite 25 ff.

<sup>1)</sup> Z.B. konnte bei einem jungen Ehepaar mit einem Kind das Bruttojahreseinkommen aus einem Arbeitsverhältnis bis zu ca. EUR 61.800,- betragen, um unter die Einkommensgrenze „§ 9 WoFG + 60 %“ zu fallen. Die Einzelfälle wurden nach der sozialen Dringlichkeit ausgewählt.

## Programmübersicht

Der aktuelle Überblick über

- Programme
- Zinssätze
- Antragstellung usw.

kann eingesehen bzw. erfragt werden

- im Internet unter der Adresse [www.bayernlabo.de](http://www.bayernlabo.de)
- bei der Bewilligungsstelle der sozialen Wohnraumförderung des Landratsamts bzw. der kreisfreien Stadt (ausschlaggebend ist die Lage des Förderobjekts)
- bei der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, Franz-Josef-Strauß-Ring 4, 80539 München ([www.wohnen.bayern.de](http://www.wohnen.bayern.de))

Alle Darlehen sind **vor** Baubeginn oder Kauf bei der örtlich zuständigen Bewilligungsstelle für die soziale Wohnraumförderung (s. o.) zu beantragen. Mit der Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die Förderzusage erteilt wurde oder eine schriftliche Zusage über den vorzeitigen Maßnahmenbeginn oder Vertragsabschluss vorliegt. Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch.

## Ausblick auf die Förderung im Jahr 2007

Im Zuge der Föderalismusreform ist die Zuständigkeit für die Wohnraumförderung vom Bund auf das Land übergegangen. Seither haben die Länder das Recht zur ausschließlichen Gesetzgebung auf diesem Gebiet. Davon hat der Freistaat Bayern Gebrauch gemacht. Am 1. Mai 2007 trat das Bayerische Wohnungsbauförderungsgesetz (BayWoFG) in Kraft. Vor allem die Einkommensermittlung wird hierdurch vereinfacht.

Ein Schwerpunkt der Förderung im Bayerischen Wohnungsbauprogramm liegt auch 2007 in der Schaffung von noch dringend benötigten Miet- und Genossenschaftswohnungen, insbesondere in Ballungsgebieten. Neuen Wohnformen für ältere Menschen wird ein noch höherer Stellenwert zugemessen. Bei der Eigenwohnraumförderung werden wie in den Vorjahren Neubau und der Erwerb aus dem Wohnungsbestand allgemein und damit in gleicher Weise gefördert. Damit wird auch nach dem Wegfall der Eigenheimzulage die Wohneigentumsbildung staatlich gefördert. Sowohl bei den Miet- als auch bei den Eigenwohnungen werden weiterhin Maßnahmen bevorzugt gefördert, die kein neues Bauland erfordern. Das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm wird unverändert fortgeführt.



Regensburg, Prinz-Albert-Block. Architekt: Dirtheuer, München

Das aus dem CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm und dem Programm Wohnraum Modernisieren der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) refinanzierte Bayerische Modernisierungsprogramm wird 2007 zu unveränderten Konditionen fortgeführt. Allerdings hat die KfW die technischen Mindestanforderungen in ihren Förderprogrammen zum 1. Januar 2007 deutlich geändert, so dass die Richtlinien für das Bayerische Modernisierungsprogramm entsprechend angepasst werden mussten. Wie 2006 übernimmt die BayernLabo die Kosten für die weitere Zinsverbilligung, sie leistet damit einen besonderen Beitrag im Rahmen ihres öffentlichen Auftrags.

Vom Volumen her stehen erfreulicherweise für die soziale Wohnraumförderung Landesmittel in Höhe von rd. 165 Millionen Euro zur Verfügung; ergänzt um rund 30 Millionen Euro an Bundesmitteln, also insgesamt rund 195 Millionen Euro. Im Zinsverbilligungsprogramm beträgt das Volumen voraussichtlich 395 Millionen Euro und im Bayerischen Modernisierungsprogramm 166 Millionen Euro.

# Das Förderergebnis 2006 im Überblick

## Rahmenbedingungen

Das Bayerische Wohnungsprogramm und das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm wurden 2006 in unveränderter Form abgewickelt.

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) hat zum 1. Februar 2006 im Rahmen des Programms der Bundesregierung für Wachstum und Beschäftigung die Rahmenbedingungen und Konditionen in ihrem CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm und ihrem Programm Wohnraum Modernisieren verbessert. Ziel war dabei in erster Linie die verstärkte Förderung von Energiesparmaßnahmen durch den Einsatz von Zinszuschüssen des Bundes. Da das Bayerische Modernisierungsprogramm aus diesen Programmen zinsgünstig refinanziert wird, war auch eine Anpassung des Förderkatalogs und damit auch eine Änderung der Förderrichtlinien notwendig.

Die Bayerische Staatsregierung hat 2006 der BayernLabo die Aufgabe übertragen, ein aus Gewinnmitteln des Freistaates Bayern verbilligtes Sonderprogramm zur Vorfinanzierung der staatlichen Baukostenzuschüsse für Baumaßnahmen privater Förderschulen durchzuführen. Der Zinssatz wird für die gesamte Laufzeit der Vorfinanzierung bis zum 31. Mai 2010 auf jährlich 1,75 % verbilligt; das Darlehen wird durch die vorfinanzierten staatlichen Zuschüsse in vier jährlichen Raten getilgt.

Auf der Basis der Verständigung II zwischen EU-Kommission und Bundesregierung sowie des Gesetzes über die Bayerische Landesbank kann die BayernLabo auch Finanzierungen für Gebietskörperschaften und öffentlich-rechtliche Zweckverbände durchführen. Im Rahmen dieses Aufgabenbereichs hat die BayernLabo 2006 dem Freistaat Bayern Schuldscheindarlehen von 398,6 Mio. Euro und bayerischen Kommunen und öffentlich-rechtlichen Zweckverbänden Kommunaldarlehen von 162,0 Mio. Euro gewährt.

## Das Geschäftsergebnis in Bayern im Überblick

Wie die nachfolgende Tabelle zeigt, ist es durch das starke Engagement der BayernLabo im Eigengeschäft mit der öffentlichen Hand gelungen, das Geschäftsvolumen gegenüber dem Vorjahr deutlich zu steigern.

### Geschäftsvolumen in Mio. EUR

	2006	2005	2004	2003
Eigengeschäft – direkte Wohnraumförderung	421,3	458,4	439,0	625,6
Eigengeschäft an öffentliche Hand	560,6	8,1	8,7	9,2
Treuhandgeschäft – staatliche Wohnraumförderung	201,0	250,7	205,2	253,6

► Über 80 % im Eigengeschäft

In der staatlichen Wohnraumförderung (Treuhandgeschäft) wurden Darlehen über 201,0 (250,7) Mio. EUR bewilligt. Hiermit konnte der Bau, Erwerb bzw. die Modernisierung mit Belegungsbindung von 4.174 (4.658) Wohnungen und 2.760 (2.437) Heimplätzen gefördert werden.

Im Eigengeschäft wurden Darlehen über 371,9 (457,7) Mio. EUR zur Förderung von 9.004 (10.723) Wohnungen ausgereicht.

Wohnraum wurde im Eigengeschäft gefördert mit Zinsverbilligung aus

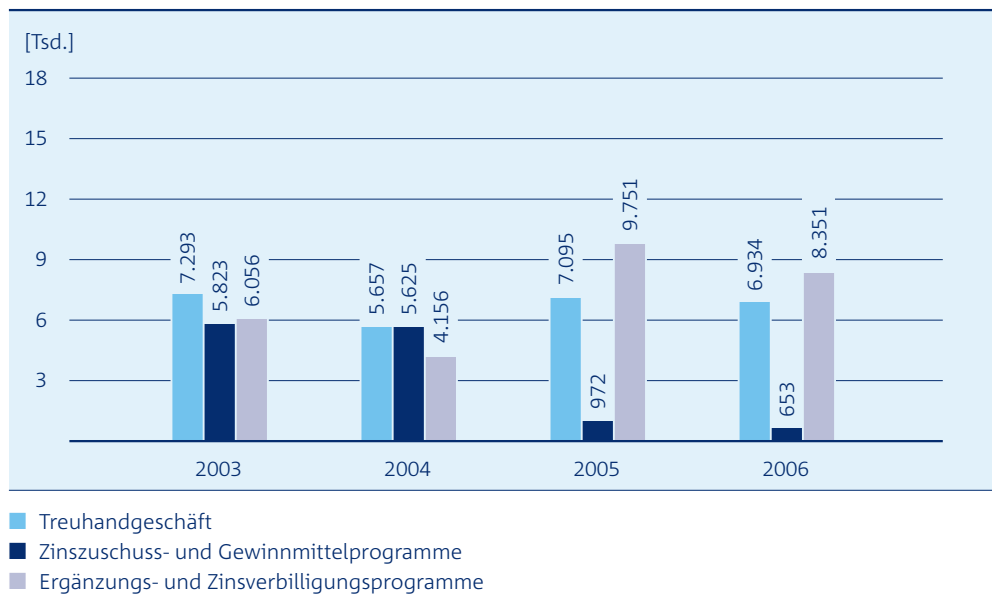
- dem Gewinnmittelprogramm des Freistaates Bayern (Volumen 47,8 Mio. EUR) und
- den Programmen der BayernLabo (Volumen 324,1 Mio. EUR).

Von den insgesamt 9.004 (10.723) Wohnungen wurden 1.725 (2.175) Wohnungen auch im Treuhandgeschäft gefördert.

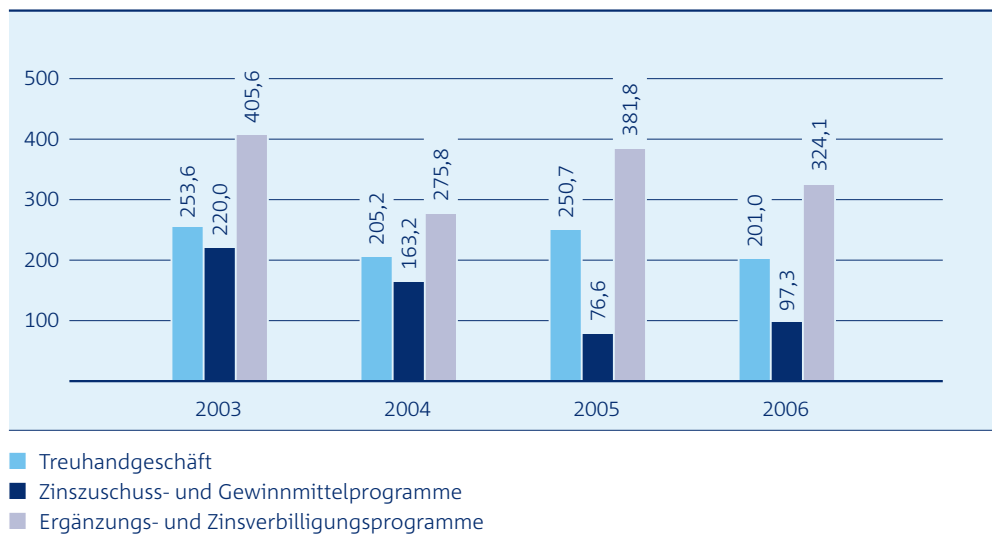
► Es wurden insgesamt 11.453 Wohnungen und 2.760 Heimplätze gefördert

Insgesamt stellt sich das Förderergebnis seit 2003 wie folgt dar:

**Geförderte Wohnungen und Heimplätze**



**Darlehen in Mio. EUR**



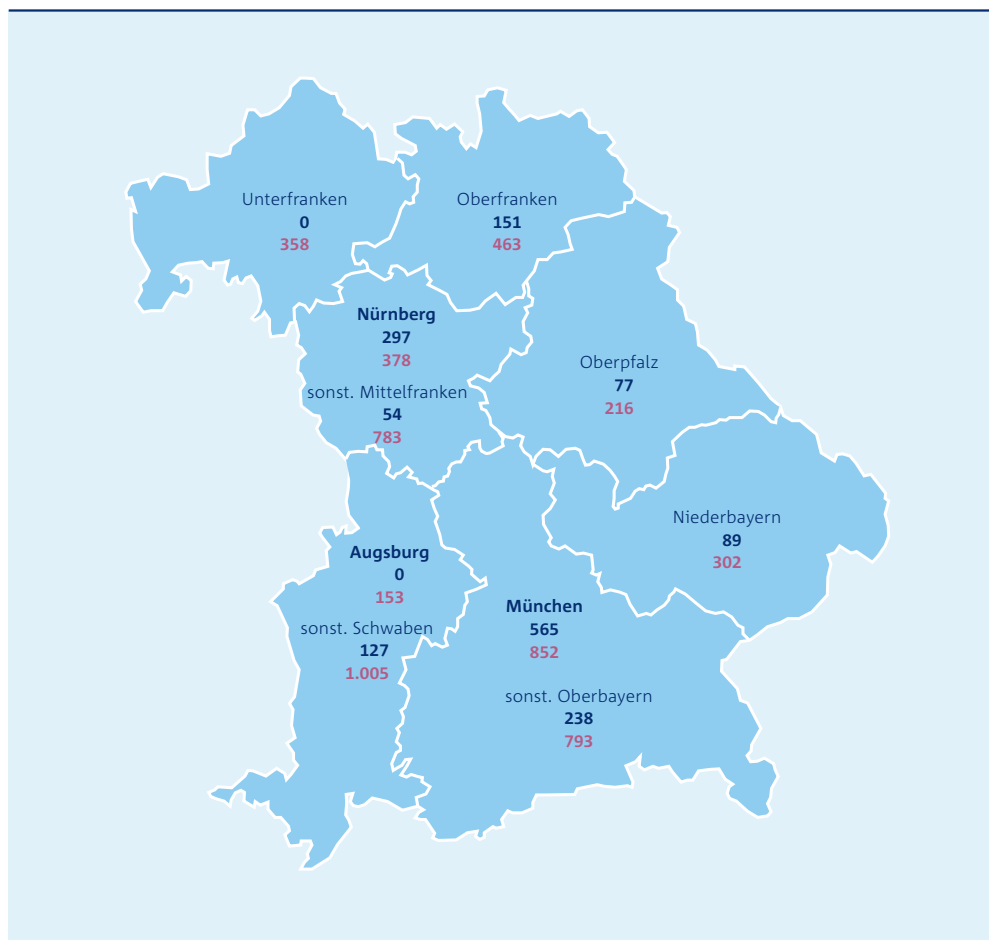
# Die Förderung des Jahres 2006 im Einzelnen

Auf den folgenden Seiten wird in einzelnen Kapiteln die jeweilige Förderung getrennt nach den einzelnen Förderprogrammen aufgezeigt (Vorjahreszahlen in Klammern). Weitere Informationen befinden sich im Anhang (s. S. 40 ff.).

## Förderung von Mietwohnungen und Genossenschaftswohnungen

Die Finanzierung von Miet- und Genossenschaftswohnungen wurde 2006 im Bayerischen Wohnungsbauprogramm unterstützt. Darüber hinaus wurden im Rahmen des Bayerischen Modernisierungsprogramms zinsverbilligte Kapitalmarktdarlehen vergeben. Hiermit wurden 6.901 Mietwohnungen gefördert, die sich wie folgt auf die einzelnen Regionen aufteilen:

### Im Jahr 2006 geförderte Mietwohnungen



- Bayerisches Wohnungsbauprogramm
- Bayerisches Modernisierungsprogramm



Neu-Ulm, Block 400, Gärten mit Blick Richtung Wilhelmstraße. Architekten: bw Architekten, Ulm

Die Aufteilung der Programme sieht folgendermaßen aus:

	2006		2005	
	Wohnungen	Mio. EUR	Wohnungen	Mio. EUR
<b>Bayer. Wohnungsbau- programm</b>				
Neubau	1.316	86,7	1.245	87,4
Gebäude- und Wohnraumänderung	205	7,9	145	7,2
Modernisierung	77	1,1	146	2,3
<b>Bayer. Modernisierungs- programm</b>	5.303	121,5	5.669	107,7
	<b>6.901</b>	<b>217,2</b>	<b>7.205</b>	<b>204,6</b>





Neu-Ulm, Elefantensiedlung. Architekten: Straub+Tacke, München

### Mietwohnungsbau im Bayerischen Wohnungsbauprogramm (Einkommensorientierte Förderung)

Die Förderung von Mietwohnungen besteht aus einer Grundförderung für den Wohnungseigentümer und einer Zusatzförderung für den Mieter.

Mit der Grundförderung durch Darlehen werden Belegungsrechte an Miet- und Genossenschaftswohnungen begründet, wobei die Miete sich am unteren Rand der jeweiligen örtlichen durchschnittlichen Erstvermietungsmiete orientieren sollte.

Mit der Zusatzförderung durch Zuschüsse – die die Landratsämter bzw. kreisfreien Städte bewilligen und auszahlen – wird der Mieter von seinen Wohnkosten bis zu einer nach vier Gebietskategorien gestaffelten zumutbaren Miete entlastet.

Die Grundförderung besteht aus einem objektabhängigen und einem belegungsabhängigen Darlehen.

Das objektabhängige Darlehen wird zinslos vergeben und beträgt bei einer 25-jährigen Belegungsbindung zwischen 12.800 EUR und 51.100 EUR je Wohnung (abhängig vom Wohnungstyp und der Gebietskategorie).

Diese Darlehensbeträge reduzieren sich um 20 % bei einer nur 15-jährigen Belegungsbindung, erhöhen sich jedoch bei besonders förderungswürdigen Wohnungen (z. B. für Rollstuhlfahrer) um bis zu 10 %.

Das belegungsabhängige Darlehen ist mit 5,75 % zu verzinsen und so bemessen, 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.

► **Grundförderung mit objektabhängigen und belegungsabhängigen Darlehen**

Mindestens ein Drittel der geförderten Wohnungen ist mit Wohnungssuchenden zu belegen, deren Einkommen die Grenze des § 9 Abs. 2 WoFG nicht übersteigt. In der Regel ist ein weiteres Drittel an Wohnungssuchende zu vergeben, deren Einkommen diese Grenze um nicht mehr als 30 % übersteigt, die übrigen Wohnungen können auch an solche Personen vermietet werden, deren Einkommen um nicht mehr als 60 % darüber liegt.

Das Förderergebnis stellt sich wie folgt dar:

	2006	2005
objektabhängige Darlehen (in Mio. EUR)	61,1	45,4
belegungsabhängige Darlehen (in Mio. EUR)	33,5	49,3
Darlehen insgesamt (in Mio. EUR)	94,6 <sup>*)</sup> <sup>**) **)</sup>	94,7 <sup>*)</sup> <sup>**) **)</sup>
geförderte Wohnungen (Anzahl)	1.521	1.390

<sup>\*)</sup> davon 7,7 (7,2) Mio. EUR für den Umbau von 205 (145) Wohnungen;  
<sup>\*\*) einschließl. 0,7 (1,9) Mio. EUR Nach- und Restbewilligungen</sup>

Daneben wurden Darlehen von Gemeinden und Gemeindeverbänden in Höhe von 2,1 (2,1) Mio. EUR eingesetzt.

### Modernisierung von Mietwohnungen mit staatlichen Darlehen

Im Rahmen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms wird auch die Modernisierung von Wohnungen durch zinslose Darlehen für die Dauer der Belegungsbindung gefördert.

**zinslose Darlehen zur Modernisierungsförderung mit Belegungsbindung**

Die Höhe beträgt bei einer 25-jährigen Belegungsbindung je nach Wohnungstyp (Zimmerzahl) und Gebietskategorie zwischen 6.400 EUR und 25.600 EUR je Wohnung, jedoch höchstens 50 % der förderfähigen Modernisierungskosten. Bei einer nur 15-jährigen Belegungsbindung reduzieren sich diese Darlehensbeträge um 20 %.

Gefördert wird mit der Auflage, dass die modernisierten Wohnungen für die Dauer von 25 bzw. 15 Jahren an Mieter vergeben werden, deren Gesamteinkommen die in § 9 Abs. 2 WoFG genannte Einkommensgrenze um nicht mehr als 30 % übersteigt.

Die nach der Modernisierung zulässige Miete darf die für Sozialmieter zumutbare Miete der jeweiligen Gebietskategorie um nicht mehr als 20 % überschreiten. Im Übrigen bestimmt sich die Miete nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches und bei öffentlich geförderten Wohnungen nach denen des Wohnungsbindungsgesetzes.

Das Ergebnis der Modernisierungsförderung mit Tilgungsdarlehen stellt sich folgendermaßen dar:

	2006		2005	
	Darl.-Volumen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen	Darl.-Volumen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen
Modernisierung in der vertraglich vereinbarten Förderung <sup>*)</sup>	1,1	77	2,3	146

<sup>\*)</sup> einschl. – (0,05) Mio. EUR Nach- und Restbewilligungen



Neu-Ulm, Elefantensiedlung. Architekten: Straub+Tacke, München

### Das Bayerische Modernisierungsprogramm

Zur Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen gewährt die BayernLabo mit Unterstützung der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) Darlehen von bis zu 100 % der förderfähigen Kosten, die mit Zuschüssen der BayernLabo im Zins weiter verbilligt wurden.

Gegenstand der Förderung sind bauliche Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen

- zur Erhöhung des Wohnwerts
- zur Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse
- zur Einsparung von Heizenergie oder Wasser oder zur CO<sub>2</sub>-Minderung
- zum barrierefreien Wohnen nach DIN 18025

Eine besondere Belegungsbindung ist mit der Förderung nicht verbunden.

Der Zins ist für zehn Jahre fest und die Tilgung beträgt 1,5 % zuzüglich ersparter Zinsen. Der Zinssatz richtet sich für Bewilligungen ab dem 14.02.2006 nach dem für die Refinanzierungsmittel der KfW-Förderbank geltenden Zinssatz; bis dahin betrug er 2,5 % p. a. Bei Maßnahmen nach dem Gebäudesanierungsprogramm der KfW kann der Zins weiter verbilligt werden.

Nach zehn Jahren wird der Zins an das Kapitalmarktzinsniveau angepasst.

Das Förderergebnis im Bayerischen Modernisierungsprogramm stellt sich wie folgt dar:

	2006		2005	
	Darl.-Volumen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen	Darl.-Volumen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen
Bayerisches Modernisierungsprogramm	121,5	5.303	107,7	5.669



Dachau, Am Heideweg. Architekt: Dirtheuer, München

### Förderung von Eigenheimen und selbst genutzten Eigentumswohnungen

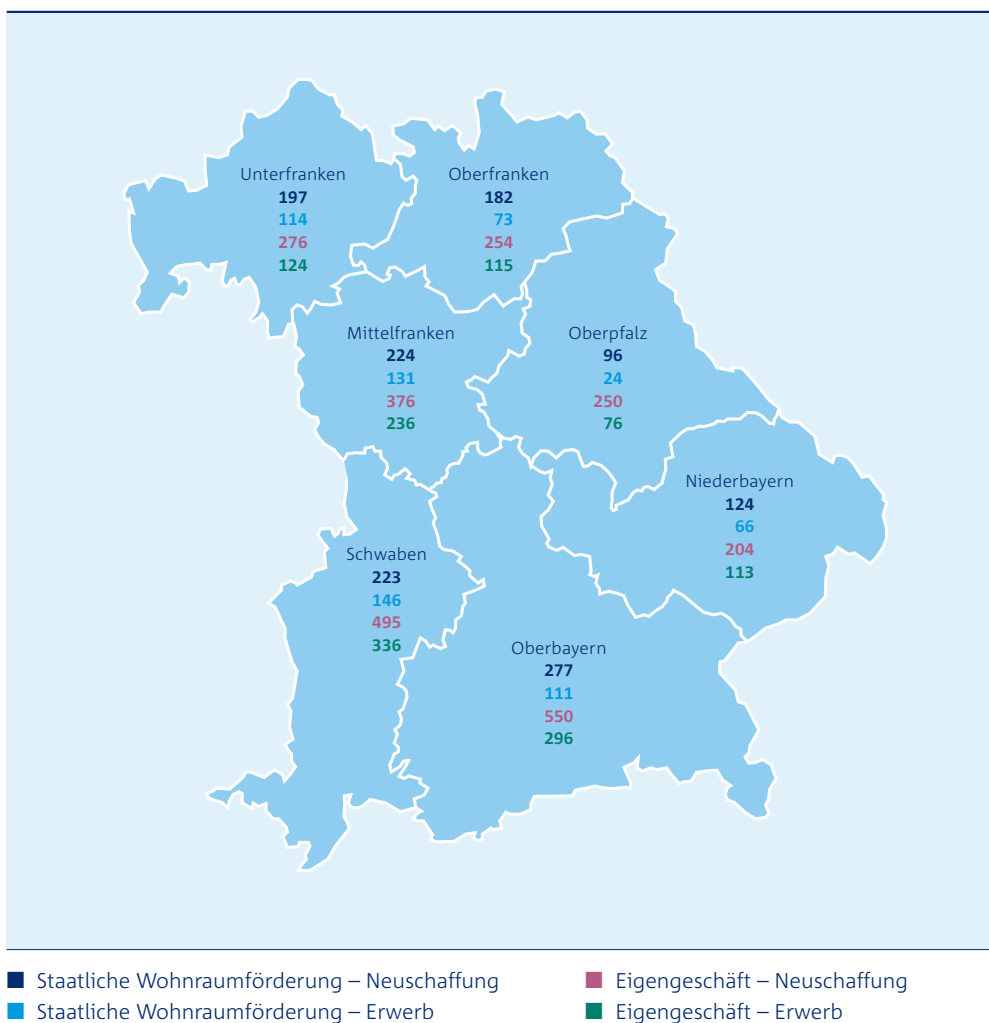
Der Bau bzw. Erwerb von selbst genutzten Wohnungen wurde im Jahr 2006 zum einen im Bayerischen Wohnungsbauprogramm (Treuhandgeschäft), zum anderen im Rahmen des Eigengeschäfts über das Zinsverbilligungsprogramm der BayernLabo gefördert, das teils mit Zinszuschüssen des Staates, teils mit eigenen Mitteln verbilligt wird.

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

	2006 Wohnungen in Tausend	2005 Wohnungen in Tausend
Staatliche Wohnraumförderung (Treuhandgeschäft)		
Neuschaffung	1.323	1.753
Erwerb	665	600
Eigengeschäft		
Neuschaffung	2.404	3.268
Erwerb	1.296	1.786

Im Jahr 2006 wurden über die BayernLabo 315 (418) Mio. EUR an Darlehen zum Neubau bzw. Erwerb von Eigenwohnraum vergeben, womit insgesamt 3.964 (5.232) Eigentumsmaßnahmen im Freistaat Bayern gefördert werden konnten. Davon entfallen 1.976 auf eine ausschließliche Förderung durch das Eigengeschäft und 263 auf eine alleinige Treuhandförderung. Die verbleibenden 1.725 Wohneinheiten wurden sowohl im Treuhand- als auch im Eigengeschäft gefördert.

Die nachfolgende Darstellung zeigt – getrennt nach Treuhand- und Eigengeschäft – die regionale Verteilung der geförderten Wohnungen gegliedert nach Neubau und Erwerb von Eigenwohnungen:





München, Theresienhöhe Süd. Architekten: b17 architekten, München

### Bayerisches Wohnungsbauprogramm (Förderung mit Tilgungsdarlehen)

Während der 15-jährigen Belegungsbindung Förderung mit zinslosen Darlehen

Im Berichtsjahr wurde durch bis zum Ende der 15-jährigen Belegungsbindung zinslose Darlehen gefördert. Ab dem 16. Jahr sind die Darlehen mit jährlich 7% zu verzinsen, es sei denn, im Einzelfall liegen besondere Gründe für ihre weitere Zinslosigkeit vor.

Die Höhe der Förderung richtete sich neben Gebietskategorie und Wohnungstyp auch nach der sozialen Dringlichkeit und der Einkommensgruppe:

- Gruppe 1 (Einkommensgrenze des § 9 Abs.2 WoFG): Darlehensbeträge zwischen 14.700 EUR und 64.600 EUR.
- Gruppe 2 (wie 1+30 %): Darlehensbeträge zwischen 10.900 EUR und 47.800 EUR.
- Gruppe 3 (wie 1+60 %): Darlehensbeträge zwischen 7.700 EUR und 33.700 EUR.

Als kinderfreundliche Komponente können bei Geburt eines Kindes innerhalb von zehn Jahren nach dem Bezug der geförderten Wohnung in Neubau- und Erwerbsfällen je nach dem Jahr der Bewilligung jeweils bis zu 5.000 EUR des geschuldeten Darlehens in einen Zuschuss umgewandelt und damit de facto erlassen werden. Im Berichtsjahr wurden 741 Nachlässe für nachgeborene Kinder i. H. v. 3,2 Mio. EUR gewährt.

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

	2006		2005	
	Darl.-Volumen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen	Darl.-Volumen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen
Neubau	44,5	1.323	57,6	1.753
Erwerb	20,5	665	18,6	600
insgesamt	<b>65,0</b>	<b>1.988</b>	<b>76,2</b>	<b>2.353</b>



Nürnberg-Langwasser, Striegauer Straße. Architekten: Fritsch, Knodt, Klug, Nürnberg

### Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum

Der Zins für diese aus dem Wohneigentumsprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) refinanzierten Kapitalmarktdarlehen wird aus eigenen Mitteln der BayernLabo gegenüber erststelligen Kapitalmarktdarlehen weiter verbilligt.

► **Förderung durch Zinsverbilligung und nachrangige Besicherung**

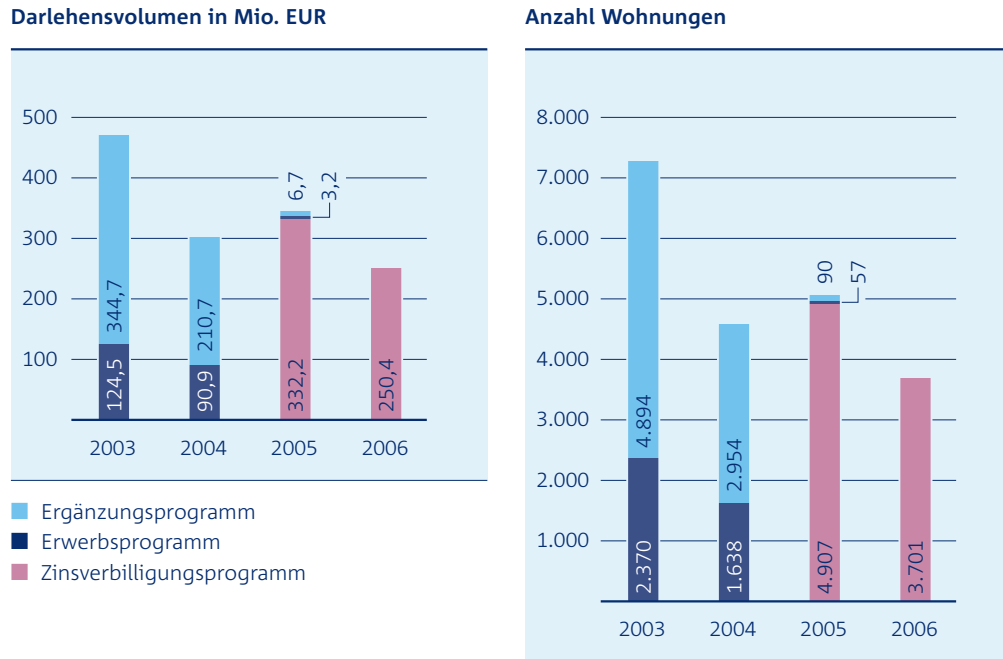
Werden zur Finanzierung keine staatlichen Darlehen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms gewährt, wird der Zins aus Mitteln des Freistaats Bayern und der BayernLabo um weitere 0,5 % verbilligt.

Gefördert wurden der Neubau, Ersterwerb und der Erwerb vorhandener Wohnungen. Es galten die auch im Bayerischen Wohnungsbauprogramm (Seite 7) maßgeblichen Einkommensgrenzen. Wohnraum- und Gebäudeänderungen wurden nicht gefördert.

Die Darlehen aus dem Zinsverbilligungsprogramm wurden wie die Treuhanddarlehen im nachstelligen Bereich besichert. Wegen des damit einhergehenden höheren Beleihungsrisikos sind die Darlehen staatlich verbürgt.

Es wurden Darlehen bis zu 100.000 EUR, maximal 30 % der Gesamtkosten, gewährt, die auf die Dauer von 10 Jahren um bis zu 1%-Punkt im Zins verbilligt sind. Die Höhe des Zinssatzes richtete sich nach dem zum Zeitpunkt der Darlehenszusage geltenden Zinssatz für das Wohneigentumsprogramm der KfW.

Im Rahmen des Zinsverbilligungsprogramms und seiner Vorgängerprogramme (Ergänzungs- und Erwerbsprogramm) stellte sich das Förderergebnis seit 2003 wie folgt dar:



### Wohnungsfürsorgedarlehen des Freistaates Bayern

Auf der Grundlage der allgemeinen Fürsorgepflicht des Dienstherrn werden Wohnungsfürsorgedarlehen des Freistaates Bayern zum Erwerb von Belegungsrechten für preisgünstigen Wohnraum für Staatsbedienstete zur Förderung

- des Neubaus von Mietwohnungen
  - des Um- und Ausbaus von Mietwohnungen
  - der Modernisierung von Mietwohnungen
- gewährt.

Gefördert wurde durch langfristig zinslose Darlehen.

Bei einem Darlehensvolumen von insgesamt 5,1 (23,8) Mio. EUR stellt sich das Förderergebnis des Jahres 2006 wie folgt dar:

	Mietwohnungen EUR	AWZ-Erstjahres- betrag in EUR	Wohnungen
Neubau	4.335.800	–	127
Um- und Ausbau	–	–	–
Modernisierung	–	–	–
Nachbewilligungen	743.000*)	–	–
<b>zusammen</b>	<b>5.078.800</b>	<b>–</b>	<b>127</b>

\*) NB in Freising, Plantagenweg

Eine Eigenwohnraumförderung im Rahmen dieses Programms gab es im Berichtsjahr nicht.





Nördlingen, Pflegezentrum, Bürgerheim. Architekten: Moser + Rott, Nördlingen

## Altenpflegeheime und Heime für Menschen mit Behinderung

Im Jahr 2006 wurden diese Heime im Rahmen der vertraglich vereinbarten Förderung unterstützt.

Gefördert wurden dabei im Landesaltenplan

- der Neubau von Altenpflegeheimen mit bis zu 23.010 EUR je Heimplatz,
- der Umbau und die Modernisierung mit bis zu 15.340 EUR je Heimplatz.

Diese Förderbeträge wurden dabei in Form von leistungsfreien Darlehen vergeben, die nach Ablauf einer vertraglichen Belegungsbindung erlassen werden und somit einem Zuschuss gleichkommen.

Für die Förderung der Heime für Menschen mit Behinderung wurden neben diesen leistungsfreien Darlehen 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 Heimplatzes ab.

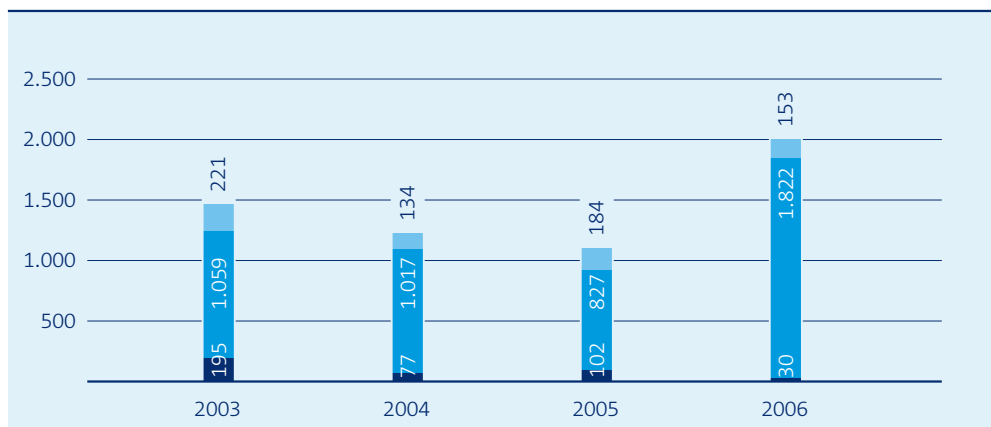
Zur Förderung wurden im Jahr 2006 21,0 (22,7) Mio. EUR an Darlehen und 2,3 (3,9) Mio. EUR an Zuschüssen zugesagt, womit der Bau von insgesamt 2.005 (1.113) Heimplätzen unterstützt werden konnte. Im Einzelnen stellt sich das Förderergebnis wie folgt dar:

	2006		2005	
	Mio. EUR	Heimplätze	Mio. EUR	Heimplätze
Darlehen im Landesaltenplan				
für den Neubau	10,3	1.372	10,2	520
für den Umbau	3,8	450	4,8	307
zur Modernisierung	0,2	30	1,5	102
Darlehen im Behindertenplan				
für den Neubau	6,6	138	6,1	154
für den Umbau	0,1	15	0,1	12
<b>Darlehen insgesamt</b>	<b>21,0<sup>*)</sup></b>	<b>2.005</b>	<b>22,7<sup>*)</sup></b>	<b>1.095</b>
<b>Zuschüsse im Behindertenplan (zusätzlich zu Darlehen)</b>	<b>2,3<sup>**)</sup></b>		<b>3,9<sup>**)</sup></b>	

<sup>\*)</sup> davon 19,8 (21,4) Mio. EUR leistungsfreie Baudarlehen (einschl. Nachbewilligungen von 1,2 [-] Mio. EUR) und nur im Behindertenplan 1,1 (1,3) Mio. EUR Tilgungsdarlehen (einschl. Nachbewilligungen von - [0,03] Mio. EUR).  
<sup>\*\*)</sup> davon - (0,8) Mio. EUR für nur mit Zuschüssen geförderte - (18) Förderstättenplätze; einschl. Nachbewilligungen von 0,02 (0,14) Mio. EUR.

Neben den Förderdarlehen und den Zuschüssen wurden für die geförderten Heimplätze aus öffentlichen Haushalten weitere Darlehen in Höhe von 11,4 (3,2) Mio. EUR sowie Zuschüsse von 32,0 (18,9) Mio. EUR eingesetzt. Diese zusätzliche Förderung betrug im Durchschnitt 21.642 (20.170) EUR je Heimplatz.

### Heimplätze



- Neu-/Umbau von Heimen für Menschen mit Behinderung
- Neu-/Umbau von Altenpflegeheimen
- Modernisierung von Altenheimen



Garching, Studentenheim. Architekten: Fritz + Jocher, München

## Sonstige Förderungsmaßnahmen

### Städtebauförderung

Grundlagen für die Förderung von städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind die Bund-Länder- und Bayerischen Städtebauförderungsprogramme und die bayerischen Städtebauförderungsrichtlinien.

Zuwendungsempfänger waren die Städte und Gemeinden. Gefördert wurde durch Vorauszahlungen und durch Zuschüsse. Mit den Städtebauförderungsrichtlinien vom 23.03.1994 wurde die Städtebauförderung ab dem Jahresprogramm 1994 auf Zuschüsse umgestellt, die durch die Staatsoberkasse Bayern in Landshut ausgereicht werden.

Im Bund-Länder-Programm sind aus Restmitteln – (1) Vorauszahlung mit einem Gesamtbetrag von – (20.949,40) EUR sowie 24 (17) Zuschüsse von 1,5 (0,4) Mio. EUR bewilligt worden.

Im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm wurden im Berichtsjahr aus Restmitteln 1 (1) Vorauszahlung als Nachbewilligung in Höhe von 51,89 (7.515,62) EUR sowie 20 (28) Zuschüsse von 0,6 (0,4) Mio. EUR ausgereicht.

Die Aufteilung der Förderung auf die Bewilligungsbereiche ergibt sich aus den Tabellen im statistischen Teil (s. S. 52).

### Förderung von Wohnraum für Studierende

Im Berichtsjahr sind 12,3 (29,2) Mio. EUR Darlehen des Landes bewilligt worden. Die Darlehen sind zunächst zins- und tilgungsfrei. Mit diesen Mitteln wurden der Neu- und Umbau von 755 (1.324) Wohnplätzen für Studierende gefördert.

Grundlage der Förderung waren die Richtlinien des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 20.02.2003 (AllMBl S. 62, zuletzt geändert am 25.10.2006 [AllMBl S. 431]).

Zinsverbilligte Kapitalmarktdarlehen wurden im Berichtsjahr nicht zugesagt (im Vorjahr: ein Darlehen über 7,9 Mio. EUR)

### **Darlehenssonderprogramm zum Bau privater Förderschulen**

Die Bayerische Staatsregierung hat der BayernLabo gemäß Art. 20 Abs. 3 des Bayerischen Landesbank-Gesetzes die Aufgabe übertragen, im staatlichen Auftrag ein zinsverbilligtes Darlehenssonderprogramm zur Vorfinanzierung der staatlichen Förderung des Baus von privaten Förderschulen durchzuführen.

Gefördert werden im Rahmen dieses Programms bauliche Maßnahmen bei privaten Förderschulen, die zur Endfinanzierung einen staatlichen Baukostenzuschuss erhalten. Die Förderschulen sind für Kinder und Jugendliche mit geistiger und/oder körperlicher Behinderung bestimmt. Träger sind gemeinnützige und kirchliche Vereine und Stiftungen. Durch das Darlehenssonderprogramm der BayernLabo sollen die Schulträger bei der Vorfinanzierung der staatlichen Baukostenzuschüsse entlastet werden.

Die Darlehen werden zinsgünstig bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau refinanziert. Der Zinssatz wird aus Gewinnmitteln des Freistaats Bayern für die gesamte Darlehenslaufzeit auf jährlich 1,75 % verbilligt; die Förderdarlehen werden in vier jährlichen Raten von 25 % getilgt.

Im Berichtsjahr hat die BayernLabo Darlehen in Höhe von insgesamt 47,7 Mio. EUR für 29 Förderschulen zugesagt.

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

Im Berichtsjahr wurden leistungsfreie Baudarlehen in Höhe von 2,0 (1,6) Mio. EUR zur baulichen Anpassung von 461 (380) Wohnungen ausgereicht. Betroffen waren 62 (47) Mietwohnungen und 399 (333) eigen genutzte Wohnungen.

### **Bestandssicherung**

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

Um diesen rückzahlungsbereiten Darlehensnehmern die Inanspruchnahme eines günstigeren Marktzinnes zu ermöglichen, hat die BayernLabo die Fortführung des Kredites im eigenen Obligo zu günstigeren, unter dem jeweiligen Kapitalmarktniveau liegenden Zinssätzen angeboten.

Im Jahr 2006 wurden Darlehen von 25,7 (54,7) Mio. EUR umgeschuldet.



Ingolstadt, Nachverdichtung Prinzenviertel. Architekten: Beyer + Dier, Ingolstadt

### Sportstättenförderprogramm

Im Jahr 2003 hat die BayernLabo ein aus Gewinnmitteln des Freistaates Bayern im Zins verbilligtes Darlehensprogramm zur Förderung des Sportstättenbaus nach Abschnitt D der Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen des Freistaates Bayern zur Förderung des außerschulischen Sports (Sportförderrichtlinien) aufgelegt. Dieses Programm wird seit 2004 nur noch in reduziertem Umfang fortgesetzt. Der Zinssatz der beim Bayerischen Landes-Sportverband e.V. (BLSV) zu beantragenden Darlehen, in Höhe von maximal 45 % der zuwendungsfähigen Kosten, wird für die gesamte Darlehenslaufzeit von 22 Jahren auf jährlich 1,25 % verbilligt; die Darlehen werden nach 2 Freijahren in 40 gleichbleibenden halbjährlichen Raten getilgt. Für einen Teil der Anträge, bei denen der Verein bereits einen Zuschuss in Höhe von 20 % der zuwendungsfähigen Kosten vom BLSV erhalten hatte, wurde lediglich die Darlehensgewährung in Höhe von 10 % der zuwendungsfähigen Kosten – zu BLSV-Konditionen – auf die BayernLabo umgestellt.

Insgesamt hat die BayernLabo im Jahr 2006 Darlehen in Höhe von 1,8 (0,8) Mio. EUR zur Förderung von 8 (17) Sportstätten zugesagt. Die Darlehen wurden durch kommunale Ausfallbürgschaften gesichert.

### Staatsbürgschaften

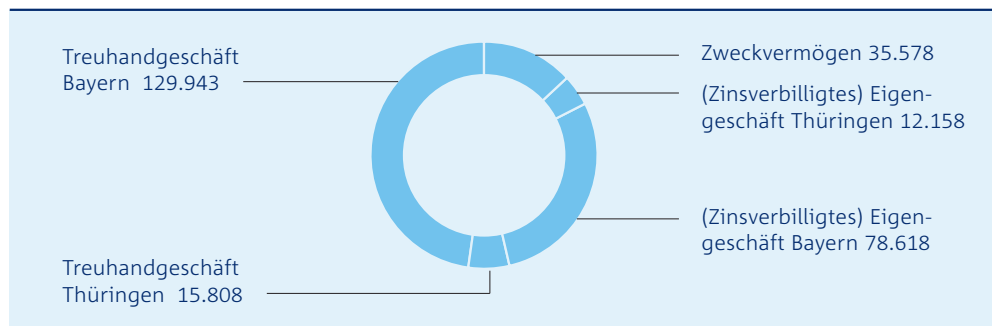
Im Berichtsjahr wurde keinem im Wettbewerb stehenden Darlehensgeber ein Bescheid für eine Staatsbürgschaft zur Förderung des Wohnungswesens zur Sicherung eines außerhalb des erststelligen Beleihungsraumes liegenden Kapitalmarktdarlehens (Ib Darlehen) erteilt.

Grundlagen sind das Gesetz über die Übernahme von Staatsbürgschaften des Freistaates Bayern (BÜG) vom 27. Juni 1972 (GVBl S. 213), zuletzt geändert mit Gesetz vom 24. Dezember 2002 (GVBl S. 937), die Richtlinien für die Übernahme von Bürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens (Gemeinsame Bek. der Bayer. Staatsministerien der Finanzen und des Innern vom 05.03.2003 – AllMBL S. 74, FMBl S. 112) und die Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Übernahme von Bürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens.

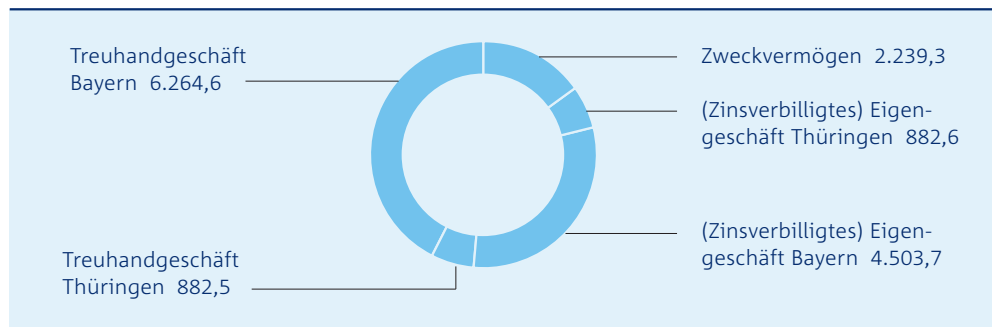
# Die Verwaltungstätigkeit der BayernLabo

Zum 31.12.2006 hatte die BayernLabo 268.730 Darlehenskonten mit einem Darlehensrest von 14,8 Mrd. EUR sowie 5.375 Zuschusskonten in ihrem Bestand, die sich wie folgt aufteilen:

## Anzahl der Darlehens- und Zuschusskonten in den einzelnen Bereichen



## Darlehensreste in Mio. EUR in den einzelnen Bereichen



Eine genaue Aufgliederung unseres Darlehensbestandes ergibt sich auf der Doppelseite 54/55.

Aufgrund der Fördervorschriften hat die BayernLabo neben den rein bankmäßigen Aufgaben folgende zusätzliche Verwaltungstätigkeit wahrgenommen:

#### **Zinsanhebung für Wohnungsfürsorgedarlehen des Freistaates Bayern zum 01.05.2006.**

Auf Bitten des Bayerischen Staatsministerium der Finanzen wurde mit Wirkung vom 01.05.2006 von den vertraglich vorbehaltenen Möglichkeiten der Zinsanhebung für Wohnungsfürsorgedarlehen für Mietwohnungen sowie Eigentumsmaßnahmen Gebrauch gemacht.

Der Zinssatz bislang unverzinslicher und niedriger als 2 % jährlich verzinslicher Wohnungsfürsorgedarlehen, die für ab 1968 bis 31.12.1989 bezugsfertig gewordene Mietwohnungen bewilligt worden waren, wurde dabei auf bis zu 2 % jährlich angehoben. Um die Mieterhöhungen sozial verträglich zu gestalten und um Härten für die betroffenen Mieter zu vermeiden, waren Begrenzungen vorgegeben.

Die Mieten wurden, gestaffelt nach den vier Gebietskategorien, um feste Cent-Beträge je Quadratmeter Wohnfläche monatlich erhöht. Zur Absicherung einer sozial verträglichen Umsetzung waren die Erhöhungsbeträge auf Antrag ganz oder teilweise herabzusetzen, wenn und soweit z. B. die Miete um 10 % oder mehr stieg oder die Mietmehrbelastung 50 EUR im Monat je Haushalt überstieg.

Bei bisher unverzinslichen und niedriger als 3,5 % verzinslichen Wohnungsfürsorgedarlehen, die für ab 1949 bis 31.12.1989 bezugsfertig gewordene Familienheime, Eigenheime oder eigen genutzte Eigentumswohnungen bewilligt worden waren, wurde der Zinssatz auf 3,5 % jährlich angehoben. Aus Gründen der sozialen Verträglichkeit durfte sich keine Mehrbelastung von über 50 EUR im Monat je Haushalt ergeben. Waren die Darlehensnehmer Empfänger von Lastenzuschüssen nach dem WoGG oder unterschritt das Haushaltseinkommen die Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 WoFG, war auf Antrag des Darlehensnehmers von einer Zinserhöhung abzusehen.

Im Mietwohnungsbereich wurden bei 337 Darlehenskonten mit einem Nominalbetrag von insgesamt 248,2 Mio. EUR der Zins angehoben. Bei den Eigentumsmaßnahmen wurde bei 531 Darlehensnehmern mit noch geschuldeten 3,7 Mio. EUR der Zins angehoben. Weitere 935 Darlehensnehmer haben ihr Darlehen abgelöst. Dabei haben wir 4,7 Mio. EUR Kapitalerträge erhalten und Kapitalnachlässe von 1,5 Mio. EUR gewährt.

#### **Wegfall der Wohnungsbindungen**

Von den außerordentlichen Vollrückzahlungen von öffentlichen Baudarlehen sind im Berichtsjahr insgesamt 7.174 (7.330) Wohnungen betroffen. Dabei handelt es sich um 6.431 (4.814) Mietwohnungen und 743 (2.516) von Eigentümern genutzte Wohnungen. Während bei den eigen genutzten Wohnungen die Bindungen sofort wegfielen, werden die Mietwohnungen erst zum 31. Dezember 2016 von den Belegungs- und Mietbindungen frei, soweit nicht die Voraussetzungen gem. § 16 Abs. 1 des Wohnungsbindungsgesetzes für ein früheres Bindungsende vorliegen.

Aufgrund planmäßigen Auslaufs öffentlicher Baudarlehen wurden zum Ende des Berichtsjahres 2.291 (4.045) Wohnungen, und zwar 1.989 (2.518) Mietwohnungen und 302 (1.527) eigen genutzte Wohnungen, von den Bindungen frei.



Außerdem wurden wegen außerordentlicher Rückzahlung öffentlicher Baudarlehen 102 (265) Wohnplätze und aufgrund planmäßigen Auslaufs 318 (149) Wohnplätze von den Bindungen frei.

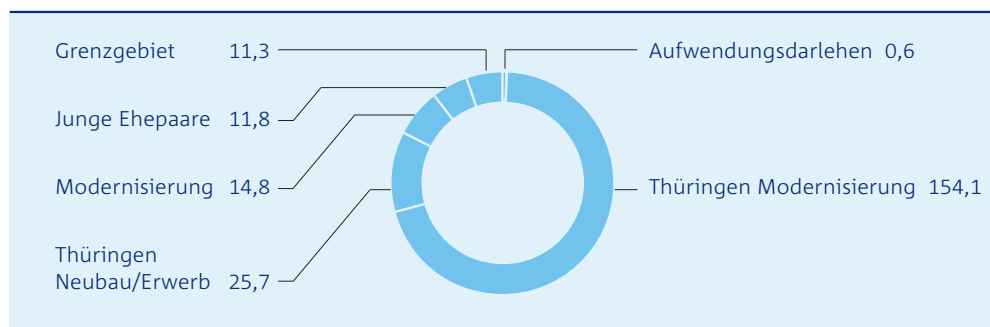
### Zinsanpassung

Das Volumen und die Anzahl an Einzelfällen aus ursprünglich staatlich zinsverbilligten Darlehensprogrammen, die nach Ablauf der mit den Darlehensnehmern vereinbarten Konditionsbindung zur Zinsanpassung anstanden, verharrt weiterhin auf hohem Niveau. Insbesondere aufgrund auslaufender Konditionsbindungen im Eigengeschäft Thüringen, gewinnt die Sicherung dieses Darlehensbestandes im Zuge der Neuver Konditionierung für die BayernLabo zunehmend an Bedeutung.

Eine attraktive Konditionengestaltung führte im Berichtsjahr dazu, dass bei Zinsbindungsende Darlehen mit einem Darlehensrest von 218,3 (98,1) Mio. EUR gehalten werden konnten. Dies entspricht einer Quote von ca. 68,4 % (85 %) der zur Zinsanpassung fälligen Darlehen.

Im Einzelnen teilte sich die Konditionsanpassung wie folgt auf:

#### Zinsanpassung in Mio. EUR



### Eigentumswechsel geförderter Objekte bzw. Übertragung der Fördermittel auf neue Objekte

In 2.007 (2.048) Fällen wurden beim Eigentumswechsel geförderter Objekte durch Verkauf, Übergabe oder Scheidung die entsprechenden notariellen Verträge und die Bonität der neuen bzw. verbleibenden Schuldner geprüft und die aufgrund der Fördervorschriften erforderlichen Feststellungen getroffen, bevor die Schuldübernahme genehmigt oder die Mithaftentlassung ausgesprochen werden konnte. Beim Eigentumswechsel öffentlich geförderter Familienheime und Eigentumswohnungen war insbesondere zu prüfen, ob die Erwerber die in den Fördervorschriften festgelegten Voraussetzungen für die Darlehensübernahme erfüllen. Die Bewilligungsstellen waren vom Eigentumswechsel zu unterrichten. Die den jeweiligen Eigentümern zustehenden Aufwendungszuschüsse waren auf die Erwerber umzustellen.

In 58 (58) Fällen wurde beim Verkauf geförderter Objekte Übertragungen der gewährten Wohnungsbauförderungsmittel auf neue Objekte der bisherigen Darlehensnehmer zugestimmt.

Maßgebend für derartige Übertragungen ist Nr. 53 WFB 2003, die Übertragungen insbesondere nur zulässt, wenn sonst für den Eigentümer eine außergewöhnlich große Härte entstünde.

### Aufwendungsdarlehen

Im Berichtsjahr wurden 4.657 (6.644) Aufwendungsdarlehen im Gesamtbetrag von 63,9 (95,1) Mio. EUR vorzeitig zurückbezahlt bzw. in Höhe von 25,7 (24,2) Mio. EUR durch Eigenmittel der BayernLabo umgeschuldet (vgl. S. 26).

Im Jahre 2006 begann bei 3.530 (3.673) Aufwendungsdarlehen des früheren Zweiten Förderungsweges die sog. Rückzahlungsphase. Für diese Darlehen kann der vertraglich vereinbarte Zinssatz von 6 % auf Antrag der Darlehensnehmer auf 0 % gesenkt werden, wenn

- bei Eigentumsmaßnahmen Antragsteller ohne Berücksichtigung der 6 %igen Verzinsung des Aufwendungsdarlehens einen Lastenzuschuss bzw. Leistungen nach § 1 Abs. 2 des Wohngeldgesetzes erhalten; die Zinssenkung ist auf die Dauer der Lastenzuschuss- bzw. Leistungsgewährung zu beschränken. Nach den über die jeweilige Wohngeldstelle eingereichten Anträgen wurden die Zinsen in 10 (8) Fällen auf 0 % gesenkt; daneben wurde die Zinssenkung auf 0 % bei Aufwendungsdarlehen, die in den Jahren 1986 bis 2004 in die Rückzahlungsphase kamen, in 39 (13) Fällen verlängert;
- bei Mietwohnungen ein Darlehensnehmer sich in einer wirtschaftlichen Notlage befindet und die Zinsforderung zu einer Existenzgefährdung führen würde. In diesem Zusammenhang wurden 2006 keine Zinssenkungen ausgesprochen.

Bei 1 (8) für Eigentumsmaßnahmen gewährten Aufwendungsdarlehen wurde im Zusammenhang mit der vorzeitigen Darlehensrückzahlung bzw. bei Verständigung der Darlehensnehmer über den Beginn der Rückzahlungsphase bekannt, dass die geförderten Objekte bestimmungswidrig vermietet sind. In diesen Fällen mussten die Darlehensnehmer aufgrund ihres schuldhaften Verstoßes gegen die mit der BayernLabo geschlossenen Darlehensverträge Zahlungen leisten.

### Nicht-öffentliche Baudarlehen (vereinbarte Förderung)

Im Berichtsjahr sind 846 (622) Darlehen im Gesamtbetrag von 17,7 (9,3) Mio. EUR vollständig bzw. teilweise zurückbezahlt worden. Außerdem wurden in 4 (9) Fällen aufgrund von Verstößen gegen die Miet- und/oder Belegungsbindung zusätzlich Vertragsstrafen in Höhe von 1.868 (21.252) EUR entrichtet.

### Sonstige Verwaltungstätigkeit

Im Berichtsjahr wurde die Zustimmung zur Umschuldung vorrangiger Darlehen in 5.690 (5.686) Fällen erteilt. Zum Teil ergaben sich die Umschuldungen wegen des Auslaufs der Bindungsfrist für die Darlehenskonditionen; zum anderen Teil haben die Bauherren von sich aus versucht, durch Umschuldung den Kapitaldienst zu senken.

Außerdem wurden 4.997 (5.454) Pfandfreigaben und sonstige Grundbucheklärungen abgegeben.

Infolge planmäßiger und außerplanmäßiger Rückzahlungen wurden 13.741 (14.814) Löschungsbewilligungen und 1.981 (1.606) Erklärungen über die Abtretung von Grundpfandrechten erteilt.

Aufgrund von Ertragsverbesserungen wurden bei 739 (602) Objekten die Zins- und Tilgungsleistungen für öffentliche Baudarlehen entsprechend angehoben. Dadurch ergaben sich Mehrleistungen an Zinsen und Tilgung von jährlich 0,6 (0,8) Mio. EUR. Überprüft wurden insgesamt 2.322 Fälle.

In 817 (894) Fällen wurde die Auszahlung von Aufwendungs- und Modernisierungszuschüssen sowie Aufwendungsdarlehen aufgrund von Verstößen gegen die Förderungsvorschriften oder auf Wunsch der Zuschuss-/Darlehensnehmer eingestellt.

In 3.385 (3.661) Fällen wurden Stundungen für Darlehensleistungen und gekündigte Beträge genehmigt.

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

### Zwangsversteigerungen

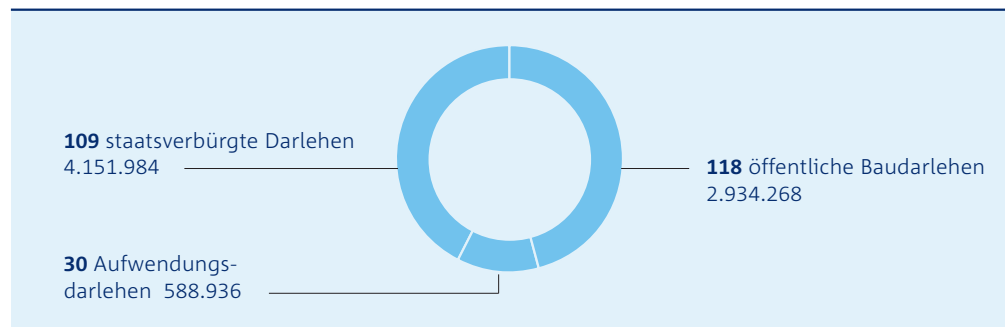
Durch die Zunahme an Arbeitslosigkeit und Ehescheidungen konnten in einer wachsenden Zahl von Fällen die geförderten Objekte nicht mehr gehalten werden. Aufgrund geringer Nachfrage waren in Zwangsversteigerungen und Notverkäufen meist deutliche Preisabschläge hinzunehmen.

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

Überhang aus 2005		861 Fälle
Zugang 2006		<u>369 Fälle</u>
		1.230 Fälle
Einsteigerungen 2006		
– durch Dritte	183 Fälle	
– durch die BayernLabo	— Fälle	
Aufhebung des Verfahrens	<u>252 Fälle</u>	<u>435 Fälle</u>
Am 31.12.2006 noch in Bearbeitung		795 Fälle

Im Zusammenhang mit Zwangsversteigerungen und den Notverkäufen sind im Jahr 2006 Ausfälle in Höhe von insgesamt 7.675.188 (5.911.105) EUR für 257 Darlehen entstanden, die sich wie folgt aufgliedern:

#### Ausfälle in EUR



Die 257 Darlehen beziehen sich auf 176 Objekte, davon 154 Familienheime und 13 Eigentumswohnungen sowie 9 Objekte mit insgesamt 63 Mietwohnungen.

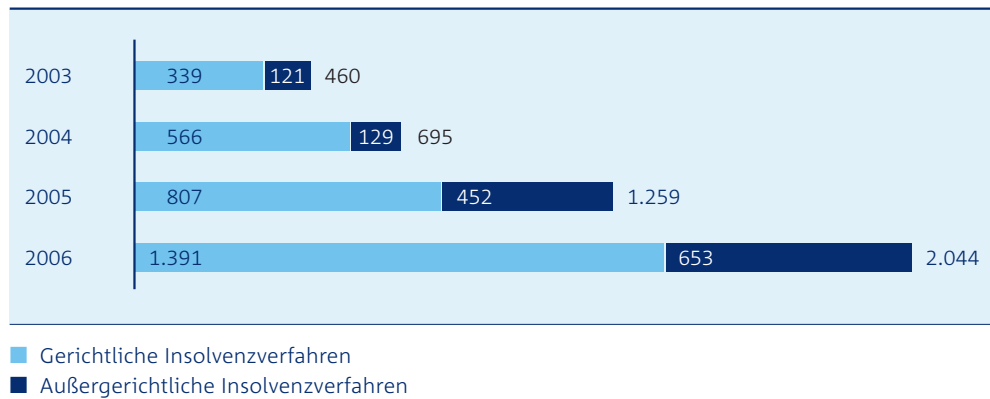
Noch größere Ausfälle konnten durch erfolgreiche Sanierungsbemühungen, Interessentenwerbung für die Einsteigerung der geförderten Objekte und Notverkäufe (96 Fälle) vor Zwangsversteigerung vermieden werden.

#### Insolvenzordnung

Kernstück im Bereich der Verbraucherinsolvenz war die Restschuldbefreiung des Schuldners nach einer Wohlverhaltensphase von 6 Jahren seit Eröffnung des Insolvenzverfahrens, in der der Schuldner die pfändbaren Teile seines Einkommens an einen Treuhänder zur Verteilung an die Gläubiger abtritt und zahlreiche Obliegenheiten wie z. B. wahrheitsgemäße Auskünfte über Einkünfte und Vermögen erfüllen muss.

Voraussetzung für einen Verbraucherinsolvenzantrag des Schuldners ist u. a. ein vergeblicher außergerichtlicher Einigungsversuch des Schuldners mit den Gläubigern unter Vorlage eines Schuldenbereinigungsplanes innerhalb von sechs Monaten vor Antragstellung.

Die gerichtlichen sowie außergerichtlichen Insolvenzverfahren entwickelten sich in den letzten vier Jahren wie folgt:



### Darlehen für den landwirtschaftlichen Wohnungsbau

Bei der Abwicklung der Darlehen für den landwirtschaftlichen Wohnungsbau sind vereinzelt Zahlungsschwierigkeiten aufgetreten. So mussten Darlehensleistungen verschiedentlich kurzfristig gestundet und in einigen Fällen Vollstreckungsmaßnahmen eingeleitet werden. Ausfälle sind nicht eingetreten und wegen der guten dinglichen Sicherung auch nicht zu befürchten.

Im Rahmen der laufenden Verwaltungstätigkeit wurden 214 (259) Pfandfreigabeerklärungen erteilt und 5 (14) Darlehensübertragungen anlässlich der Übergabe von Betrieben vollzogen. Bei 392 (559) Darlehen wurden wegen Ablauf der Zinsbindung und Wegfall der Zinsverbilligung neue Konditionen festgesetzt. Ein Teil dieser Darlehen wurde außerplanmäßig zurückgezahlt.

### Aufbaudarlehen für den Wohnungsbau

Im Berichtsjahr wurden 14 (11) Aufbaudarlehen mit einem Gesamtbetrag von 0,1 (0,1) Mio. EUR vorzeitig zurückgezahlt.

### Darlehen für Studenten- und Jugendheime

Bei den bestimmungsgemäß belegten Studentenheimen wurden für die hierfür gewährten leistungsfreien Darlehen Kapitalnachlässe in Höhe von jährlich 2 % gewährt. Bei den für die Jugendheime gewährten leistungsfreien Darlehen wurden Kapitalnachlässe von 4 % eingeräumt. Insgesamt wurden bei 292 (288) Darlehen Nachlässe von 8,4 (7,8) Mio. EUR gewährt, nachdem eine Überprüfung die ordnungsgemäße Belegung der Heime ergeben hat.



# Allgemeines zur BayernLabo

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

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

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

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

Mit Vertrag vom 06./12.06.1991 hat die BayernLabo die Ausreichung und Verwaltung der Mittel für die Förderung des Wohnraum- und Städtebaus des Freistaates Thüringen übernommen. Diese Aufgaben sind schrittweise auf die Thüringer Aufbaubank übergegangen. Der BayernLabo verbleibt die Verwaltung der von ihr ausgereichten Mittel.

Die BayernLabo ist auch Bundestreuhandstelle für den Bergarbeiterwohnungsbau.

### Verwaltungsrat\*)

Der Verwaltungsrat der BayernLB, der neben bestimmten Zuständigkeiten im Rahmen des Aufgabenbereichs der BayernLabo insbesondere den Jahresabschluss festzustellen hat, setzte sich im Jahr 2006 aus folgenden Mitgliedern zusammen:

**Dr. Siegfried Naser**

Vorsitzender  
Geschäftsführender Präsident  
Sparkassenverband Bayern  
München

**Prof. Dr. Kurt Faltlhauser**

1. Stellvertretender Vorsitzender  
Staatsminister  
Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen  
München

**Hansjörg Christmann**

2. Stellvertretender Vorsitzender  
Landrat  
1. Präsident des Sparkassen-  
verbandes Bayern  
Dachau

**Dr. Günther Beckstein**

3. Stellvertretender Vorsitzender  
Staatsminister  
Bayerisches Staatsministerium  
des Innern  
München

**Alois Hagl**

Sparkassendirektor  
Vorsitzender des Vorstandes  
Sparkasse im Landkreis Schwandorf  
Landesobmann der  
bayerischen Sparkassen  
Schwandorf

**Erwin Huber**

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

**Karl-Ludwig Kamprath**

Sparkassendirektor  
Vorsitzender des Vorstandes  
Kreissparkasse München-Starnberg  
München

**Hans Schaidinger**

Oberbürgermeister  
Vorsitzender des Bayerischen Städtetages  
Regensburg

**Georg Schmid**

Staatssekretär  
Bayerisches Staatsministerium des Innern  
München

**Klaus Weigert**

Ministerialdirektor  
Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen  
München

---

\*) Die Angaben beziehen sich auf den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2006



## Vorstand

Dem Vorstand der BayernLB gehörten im Jahr 2006 an:

### **Werner Schmidt**

Vorsitzender

### **Dr. Rudolf Hanisch<sup>\*)</sup>**

Stellvertretender Vorsitzender

### **Dieter Burgmer**

### **Stefan W. Ropers<sup>\*\*)</sup>**

### **Dr. Ralph Schmidt**

seit 01.07.2006

### **Theo Harnischmacher**

Stellvertretender Vorsitzender

### **Dr. Gerhard Gribkowsky**

### **Dr. Michael Kemmer**

seit 01.07.2006

## Geschäftsleitung

**Gerhard Flaig**, Bankdirektor mit Generalvollmacht, Sprecher der Geschäftsleitung

**Dr. Ulrich Kühn**, Bankdirektor, Mitglied der Geschäftsleitung

**Heinrich Rinderle**, Bankdirektor, Mitglied der Geschäftsleitung

## Beirat

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

Dem Beirat gehören an:

**Dr. Günther Beckstein**, Staatsminister (Vorsitz)

**Josef Kellerer**, Oberbürgermeister der Stadt Fürstenfeldbruck

**Wolfgang Heitmeier**, Oberbürgermeister der Stadt Bad Reichenhall (bis Mai 2006)

**Dr. Birgit Seelbinder**, Oberbürgermeisterin der Stadt Marktredwitz (seit August 2006)

**Theo Zellner**, Landrat des Landkreises Cham

**Heinz-Werner Götz**, Verbandsdirektor des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen (bis Juni 2006)

**Xaver Kroner**, Verbandsdirektor des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen (seit August 2006)

**Dr. Josef L. Kastenberger**, Landesvorsitzender des Landesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Bayern e.V.

**Günter Schmitt-Bosslet**, Mitglied des Vorstandes der Bayerischen Architektenkammer

---

<sup>\*)</sup> Dezentert und <sup>\*\*)</sup> Co-Dezentert der BayernLabo gemäß § 24 Abs. 1 der Banksatzung.

# Anhang zum Förderbericht 2006 der BayernLabo

## Inhalt

---

<b>Rechtliche Grundlagen</b>	42
<b>Statistische Auswertungen</b>	
<b>Förderergebnis 2006 im Überblick</b>	
Staatliche Wohnraumförderung	44
Wohnraumförderung im Eigengeschäft	44
<b>Bayerisches Wohnungsbauprogramm</b>	
<b>Eigenwohnraum – Neuschaffung</b>	
Darlehensvolumen und -durchschnitt nach Bewilligungsbereichen	45
Eigentumsformen nach Bewilligungsbereichen	45
Belastung je m <sup>2</sup> Wohnfläche und Monat bei Eigentumsmaßnahmen	45
Darlehensdurchschnitte nach Eigentumsformen	46
Gesamtkosten und Wohnungsgrößen	46
Finanzierung	46
<b>Eigenwohnraum – Erwerb</b>	
Förderung des Erwerbs vorhandener Wohnungen nach Bewilligungsbereichen	46
<b>Mietwohnraum – Einkommensorientierte Förderung</b>	
Aufteilung der objekt- und belegungsabhängigen Förderung nach Bewilligungsbereichen	47
Förderung des Neubaus von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen	47
Förderung des Umbaus von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen	47
Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche und Monat	48
Belegungsbindungen	48
Finanzierung	48
Bauherren	48
<b>Mietwohnraum – Modernisierung</b>	
Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen	49

---

## **Bayerisches Modernisierungsprogramm**

Gesamtförderung in Euro und Anzahl der Wohnungen nach Bewilligungsbereichen	49
--	----

## **Heimplätze**

### **Landesaltenplan**

Förderung des Neubaus von Heimplätzen nach Bewilligungsbereichen	50
Förderung des Umbaus von Heimplätzen nach Bewilligungsbereichen	50
Förderung der Modernisierung von Heimplätzen nach Bewilligungsbereichen	50

### **Behindertenplan**

Förderung des Neu- und Umbaus von Heimplätzen nach Bewilligungsbereichen	51
Entwicklung der Finanzierungsanteile	51

## **Städtebauförderung**

Vorauszahlungen und Zuschüsse in der Bund-Länder-Städtebauförderung	52
Vorauszahlungen und Zuschüsse in der Bayerischen Städtebauförderung	52

## **Förderung von Wohnraum für Studierende**

Gesamtförderung mit Darlehen	52
------------------------------	----

## **Programme der BayernLabo**

Eigenmittelprogramme der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt	53
Neubau und Erwerb nach Gebietskategorie	53

## **Einkommengrenzen bei der Förderung von selbstgenutzten Wohnungen**

mit Beispielen für ein entsprechendes Jahresbruttoeinkommen (Arbeitnehmerhaushalt)	53
---	----

## **Gesamtübersicht**

Verwaltete Darlehen	54
Darlehenszusagen	56

# Rechtliche Grundlagen

## Wohnraumförderung

Zweites Wohnungsbaugesetz (II.WoBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.1994 (BGBl I S. 2137), zuletzt geändert am 19.06.2001 (BGBl I S. 1149). Das II.WoBauG wurde durch Artikel 2 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.09.2001 (BGBl I S. 2376) zum 01.01.2002 außer Kraft gesetzt, gilt jedoch gemäß § 48 des Wohnraumförderungsgesetzes in Teilen weiter.

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) vom 13.09.2001 (BGBl I S. 2376), zuletzt geändert mit Gesetz vom 05.12.2006 (BGBl I S. 2748).

Verordnung zur Durchführung des Wohnraumförderungsgesetzes (DVWoFG) vom 07.05.2002 (GVBl S. 199, berichtigt S. 228),

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz/WoBindG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.09.2001 (BGBl I S. 2404), zuletzt geändert am 05.09.2006 (BGBl I S. 2098), angepasst am 31.10.2006 (BGBl I S. 2407),

Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl I S. 2178), zuletzt geändert am 25.11.2003 (BGBl I S. 2346),

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25.11.2003 (BGBl I S. 2346),

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25.11.2003 (BGBl I S. 2346),

Wohnraumförderungsbestimmungen 2003 (WFB 2003) vom 11.11.2002 (AllMBl S. 971), geändert am 22.12.2006 (AllMBl 1/2007 S. 4),

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

Verordnung zur Ausführung des Elften Buchs Sozialgesetzbuch (SGB XI) Soziale Pflegeversicherung – AVPflegeVG – vom 10.01.1995 (GVBl S. 3), zuletzt geändert durch Verordnung vom 10.12.2002 (GVBl S. 925),

Richtlinien für das Bayerische Modernisierungsprogramm (BayModR), Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 13.12.2004 (AllMBl S. 664), zuletzt geändert am 14.02.2006 (AllMBl S. 95),

Richtlinien für die Förderung von Wohnraum für Studierende, Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 20.02.2003 (AllMBl S. 62), zuletzt geändert am 25.10.2006 (AllMBl S. 431),

Richtlinien für die Gewährung von Wohnungsfürsorgemitteln des Freistaates Bayern zur Förderung von Mietwohnungen für Staatsbedienstete, Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen vom 08.05.1973 (FMBl S. 185),

Bürgschaftsrichtlinien vom 05.03.2003 mit Allgemeinen Vertragsbedingungen (AllMBl S. 74, StAnz Nr. 19, FMBl S. 112).

### **Städtebauförderung**

Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert mit Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl I S. 3316),

Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) vom 23.03.1994 (AllMBl S. 221).

### **Sportstättenförderung**

Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen des Freistaates Bayern zur Förderung des außerschulischen Sports (Sportförderrichtlinien) vom 30.09.1997, zuletzt geändert am 15.12.2004 (StAnz Nr. 1/2005).

## Förderergebnis 2006 im Überblick

### Staatliche Wohnraumförderung

	Eigen- tums- maß- nahmen	Miet- woh- nungen	Wohnungen insgesamt			Heimplätze		
			Berichts- jahr	Vorjahr	Verän- derung	Berichts- jahr	Vorjahr	Verän- derung
<b>Vereinbarte Förderung (ab 2003 Förderung nach dem WoFG)</b>								
Normalprogramm (zins- und tilgungsfreie Darlehen)	–	–	–	–	–	1.954	1.041	+913
Tilgungsdarlehen	1.323	1.598	2.921	3.289	–368	51	54	–3
<b>Insgesamt<sup>1)</sup></b>	<b>1.323</b>	<b>1.598</b>	<b>2.921</b>	<b>3.289</b>	<b>–368</b>	<b>2.005</b>	<b>1.095</b>	<b>+910</b>

<sup>1)</sup> Daneben wurden in der vereinbarten Förderung der Erwerb von 665 vorhandenen Wohnungen, die bauliche Anpassung von 461 Wohnungen für Kranke und Schwerbehinderte gefördert. Im restlichen Treuhandgeschäft wurden noch 127 Wohnungen und 755 Heimplätze gefördert.

### Wohnraumförderung im Eigengeschäft

	2006	2005	Veränderung
<b>Zinszuschuss- und Gewinnmittelprogramme des Freistaates Bayern</b>			
Neubau	417	528	–111
Erwerb	236	444	–208
<b>Zwischensumme</b>	<b>653</b>	<b>972</b>	<b>–319</b>
<b>Ergänzungsprogramme der BayernLabo</b>			
Neubau	1.988	2.742	–754
Erwerb	1.060	1.340	–280
Modernisierung	5.303	5.669	–366
<b>Zwischensumme</b>	<b>8.351</b>	<b>9.751</b>	<b>–1.400</b>
<b>Wohnungen insgesamt</b>	<b>9.004</b>	<b>10.723</b>	<b>–1.719</b>

# Bayerisches Wohnungsbauprogramm

## Eigenwohnraum – Neuschaffung

### Darlehensvolumen und -durchschnitt nach Bewilligungsbereichen

	Geförderte Wohnungen		Darlehen		Darlehensdurchschnitt je Wohnung
	Zahl	%	EUR	%	EUR
München	72	5,4	2.156.200	4,8	29.947
Nürnberg	28	2,1	1.023.700	2,3	36.561
Augsburg	22	1,7	779.800	1,8	35.445
Oberbayern	205	15,5	7.931.800	17,8	38.692
Niederbayern	124	9,4	4.116.500	9,2	33.198
Oberpfalz	96	7,2	2.911.900	6,5	30.332
Oberfranken	182	13,8	6.484.600	14,6	35.630
Mittelfranken	196	14,8	6.271.300	14,1	31.996
Unterfranken	197	14,9	6.806.600	15,3	34.551
Schwaben	201	15,2	6.045.100	13,6	30.075
<b>zusammen</b>	<b>1.323</b>	<b>100,0</b>	<b>44.527.500</b>	<b>100,0</b>	<b>33.656</b>
Nach- und Restbewilligungen			<b>19.400</b>		
			<b>44.546.900</b>		

### Eigentumsformen nach Bewilligungsbereichen

	Wohnungen in Familienheimen		Eigentumswohnungen		sämtliche Wohnungen
	Zahl	%	Zahl	%	Zahl
München	11	15,3	61	84,7	72
Nürnberg	24	85,7	4	14,3	28
Augsburg	21	95,5	1	4,5	22
Oberbayern	178	86,8	27	13,2	205
Niederbayern	120	96,8	4	3,2	124
Oberpfalz	95	99,0	1	1,0	96
Oberfranken	180	98,9	2	1,1	182
Mittelfranken	189	96,4	7	3,6	196
Unterfranken	189	95,9	8	4,1	197
Schwaben	182	90,5	19	9,5	201
<b>zusammen</b>	<b>1.189</b>	<b>89,9</b>	<b>134</b>	<b>10,1</b>	<b>1.323</b>

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

	Belastung in %		
	2006	2005	2004
unter 4,50	2,7	1,8	1,2
4,50– 5,49	5,2	6,5	2,7
5,50– 6,49	15,3	15,1	7,9
6,50– 7,49	21,4	23,1	17,1
7,50– 8,49	20,6	21,5	21,5
8,50– 9,49	15,4	13,8	20,8
9,50–10,49	9,1	9,8	13,1
10,50–11,49	6,2	5,6	8,6
11,50–12,49	2,3	1,8	4,2
12,50–13,49	1,3	0,7	1,6
13,50–14,49	0,3	0,2	0,5
14,50 und mehr	0,2	0,1	0,8
	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## Darlehensdurchschnitte nach Eigentumsformen

	2006	2005
	EUR	EUR
Mit Tilgungsdarlehen geförderte		
– Eigentümerwohnungen in Familienheimen	33.928	33.400
– eigengenutzte Eigentumswohnungen	31.243	30.010

## Gesamtkosten und Wohnungsgrößen

	Gesamtkosten je Wohnung	Gesamtkosten je m <sup>2</sup> Wohnfläche	Wohnungs- größe
	EUR	EUR	(m <sup>2</sup> )
Wohnungen in Familienheimen	261.978 (257.041)	2.076 (2.037)	126 (126)
davon – Einfamilienhäuser	264.889 (259.170)	2.091 (2.055)	127 (126)
– Zweifamilienhäuser	200.811 (196.149)	1.733 (1.539)	116 (127)
Eigentumswohnungen	226.672 (240.364)	2.532 (2.606)	90 ( 92)

## Finanzierung

	Familienheimen	Eigentumswohnungen	zusammen
	%	%	%
Fremdmittel			
(Kapitalmarkt- und sonstige Fremdmittel)	58,0	63,4	58,4
Bundes- und Landesmittel	12,8	13,8	12,9
Sonstige Mittel aus öffentlichen Haushalten	4,1	1,2	3,9
Echte Eigenleistungen	24,8	21,5	24,5
Ersatzeigenleistungen	0,3	0,1	0,3
	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## Eigenwohnraum – Erwerb

## Förderung des Erwerbs vorhandener Wohnungen nach Bewilligungsbereichen

	Wohnungen in Familien- heimen	Eigentums- wohnungen	Wohnungen insgesamt		Tilgungsdarlehen		Darlehens- durchschnitt je Wohnung
	Anzahl	Anzahl	WE	%	EUR	%	EUR
München	2	6	8	1,2	244.700	1,2	30.588
Nürnberg	10	11	21	3,2	540.800	2,6	25.752
Augsburg	14	20	34	5,1	752.700	3,7	22.138
Oberbayern	74	29	103	15,5	3.801.300	18,6	36.906
Niederbayern	54	12	66	9,9	2.004.100	9,8	30.365
Oberpfalz	20	4	24	3,6	646.800	3,2	26.950
Oberfranken	63	10	73	11,0	2.138.200	10,4	29.290
Mittelfranken	93	17	110	16,5	3.477.400	17,0	31.613
Unterfranken	88	26	114	17,2	3.657.200	17,9	32.081
Schwaben	93	19	112	16,8	3.187.300	15,6	28.458
<b>zusammen</b>	<b>511</b>	<b>154</b>	<b>665</b>	<b>100,0</b>	<b>20.450.500</b>	<b>100,0</b>	<b>30.753</b>



## Mietwohnraum – Einkommensorientierte Förderung

### Aufteilung der objekt- und belegungsabhängigen Förderung nach Bewilligungsbereichen

Gewährt wurden zum Neubau und Umbau	als objektabhängige Förderung	als belegungsabhängige Förderung
	Mio. EUR	Mio. EUR
in München	27,7	21,9
in Nürnberg	10,9	5,4
in Augsburg	–	–
in Oberbayern	8,0	3,4
in Niederbayern	2,7	0,3
in der Oberpfalz	2,6	0,6
in Oberfranken	1,8	0,5
in Mittelfranken	2,0	0,4
in Unterfranken	–	–
in Schwaben	5,4	1,0
<b>zusammen</b>	<b>61,1</b>	<b>33,5</b>

### Förderung des Neubaus von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen

	Geförderte Wohnungen	Darlehen EUR	Darlehens- durchschnitt je Wohnung EUR	Gesamtkosten		durch- schnittliche Wohnungs- größe m <sup>2</sup>	durch- schnittliche Miete je m <sup>2</sup> *) EUR
				je Wohnung EUR	je m <sup>2</sup> Wohnfläche EUR		
	Anzahl	EUR	EUR	EUR	EUR	m <sup>2</sup>	EUR
München	565	49.670.300	87.912	139.881	2.104	66	5,47
Nürnberg	267	14.898.700	55.800	131.473	1.950	67	5,37
Augsburg	–	–	–	–	–	–	–
Oberbayern	233	10.698.600	45.917	126.676	2.039	62	4,92
Niederbayern	69	2.478.200	35.916	108.079	1.652	65	4,72
Oberpfalz	33	1.358.600	41.170	139.170	1.969	71	5,54
Oberfranken	22	786.100	35.732	110.599	1.825	61	3,73
Mittelfranken	–	–	–	–	–	–	–
Unterfranken	–	–	–	–	–	–	–
Schwaben	127	6.264.500	49.327	127.179	1.961	65	5,37
<b>zusammen</b>	<b>1.316</b>	<b>86.155.000</b>	<b>65.467</b>	<b>132.437</b>	<b>2.016</b>	<b>66</b>	<b>5,28</b>
Nach- und Restbewilligungen		<b>579.000</b>					
		<b>86.734.000</b>					

\*) nach Verbilligung durch die Zusatzförderung

### Förderung des Umbaus von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen

	Geförderte Wohnungen	Darlehen EUR	Darlehens- durchschnitt je Wohnung EUR	Gesamtkosten		durch- schnittliche Wohnungs- größe m <sup>2</sup>	durch- schnittliche Miete je m <sup>2</sup> *) EUR
				je Wohnung EUR	je m <sup>2</sup> Wohnfläche EUR		
	Anzahl	EUR	EUR	EUR	EUR	m <sup>2</sup>	EUR
München	–	–	–	–	–	–	–
Nürnberg	30	1.352.300	45.077	81.283	1.270	64	4,63
Augsburg	–	–	–	–	–	–	–
Oberbayern	5	233.100	46.620	148.000	3.541	42	3,75
Niederbayern	20	492.400	24.620	132.893	1.848	72	4,99
Oberpfalz	44	1.869.800	42.495	73.799	1.348	55	5,07
Oberfranken	52	1.459.600	28.069	67.749	1.252	54	3,80
Mittelfranken	54	2.322.500	43.009	124.724	2.007	62	4,79
Unterfranken	–	–	–	–	–	–	–
Schwaben	–	–	–	–	–	–	–
<b>zusammen</b>	<b>205</b>	<b>7.729.700</b>	<b>37.706</b>	<b>94.349</b>	<b>1.593</b>	<b>59</b>	<b>4,60</b>
Nach- und Restbewilligungen		<b>127.600</b>					
		<b>7.857.300</b>					

\*) nach Verbilligung durch die Zusatzförderung

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

EUR	Miete in %	
	2006	2005
unter 3,50	–	–
3,50–3,99	3,6	2,6
4,00–4,49	11,1	6,3
4,50–4,99	13,6	7,0
5,00–5,49	47,1	36,8
5,50–5,99	19,1	43,3
6,00–6,49	4,0	4,0
6,50 und mehr	1,5	–
	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## Belegungsbindungen

u. a. für	2006		2005	
	WE	%	WE	%
junge Ehepaare	92	6,1	116	8,3
kinderreiche Familien	154	10,1	88	6,3
ältere Personen	140	9,2	72	5,2
Schwerbehinderte	62	4,1	106	7,6
schwängere Frauen	3	0,2	1	0,1
allein erziehende Personen	25	1,6	18	1,3
sonstige unzureichend untergebrachte Personen	1.045	68,7	989	71,2

## Finanzierung

	2006		2005	
		%		%
Fremdmittel (Kapitalmarkt- und sonstige Fremdmittel)		18,4		22,2
Bundes- und Landesmittel		49,1		50,7
Sonstige Mittel aus öffentlichen Haushalten		5,8		4,8
Echte Eigenleistungen		26,1		22,1
Ersatzeigenleistungen		0,6		0,2
		<b>100,0</b>		<b>100,0</b>

## Bauherren

	Mietwohnungen		Darlehen	
	Zahl	%	EUR	%
Private Bauherren	231	15,2	17.576.300	18,7
Wohnungsunternehmen	1.235	81,2	74.292.900	79,1
Sonstige Bauherren	43	2,8	1.160.000	1,3
Öffentliche Bauherren	12	0,8	855.500	0,9
<b>zusammen</b>	<b>1.521</b>	<b>100,0</b>	<b>93.884.700</b>	<b>100,0</b>

## Mietwohnraum – Modernisierung

### Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen

	Geförderte Mietwohnungen		Tilgungsdarlehen		Darlehensdurchschnitt je Wohnung
	Zahl	%	EUR	%	EUR
München	–	–	–	–	–
Nürnberg	–	–	–	–	–
Augsburg	–	–	–	–	–
Oberbayern	–	–	–	–	–
Niederbayern	–	–	–	–	–
Oberpfalz	–	–	–	–	–
Oberfranken	77	100,0	1.091.200	100,0	14.171
Mittelfranken	–	–	–	–	–
Unterfranken	–	–	–	–	–
Schwaben	–	–	–	–	–
<b>zusammen</b>	<b>77</b>	<b>100,0</b>	<b>1.091.200</b>	<b>100,0</b>	<b>14.171</b>

# Bayerisches Modernisierungsprogramm

### Gesamtförderung in Euro und Anzahl der Wohnungen nach Bewilligungsbereichen

	Darlehen	Anzahl	
	EUR	Wohnungen	%
München	3.472.150	852	16,1
Nürnberg	5.273.300	378	7,1
Augsburg	5.836.300	153	2,9
Oberbayern	22.765.900	793	14,9
Niederbayern	8.158.200	302	5,7
Oberpfalz	8.441.200	216	4,1
Oberfranken	15.954.200	463	8,7
Mittelfranken	21.383.000	783	14,8
Unterfranken	10.122.800	358	6,7
Schwaben	20.075.300	1.005	19,0
<b>zusammen</b>	<b>121.482.350</b>	<b>5.303</b>	<b>100,0</b>

# Heimplätze

## Landesaltenplan

### Förderung des Neubaus von Heimplätzen nach Bewilligungsbereichen

	Geförderte Heimplätze	Darlehen	Darlehens-durchschnitt je Heimplatz	Gesamt-kosten je Heimplatz	Gesamt-kosten je m <sup>2</sup> Wohn-fläche	durch-schnittliche Heimplatz-größe
	Zahl	EUR	EUR	EUR	EUR	m <sup>2</sup>
München	613	3.880.406	6.330	103.412	2.154	48
Nürnberg	78	406.817	5.216	107.777	2.047	53
Augsburg	61	1.403.610	23.010	81.748	1.905	43
Oberbayern	182	1.217.573	6.690	86.547	2.065	42
Niederbayern	–	–	–	–	–	–
Oberpfalz	–	–	–	–	–	–
Oberfranken	60	358.372	5.973	90.040	2.868	31
Mittelfranken	34	502.104	14.768	97.757	1.949	50
Unterfranken	–	–	–	–	–	–
Schwaben	344	2.499.651	7.266	78.569	1.701	46
<b>zusammen</b>	<b>1.372</b>	<b>10.268.533</b>	<b>7.484</b>	<b>93.506</b>	<b>2.028</b>	<b>46</b>

### Förderung des Umbaus von Heimplätzen nach Bewilligungsbereichen

	Geförderte Heimplätze	Darlehen	Darlehens-durchschnitt je Heimplatz	Gesamt-kosten je Heimplatz	Gesamt-kosten je m <sup>2</sup> Wohn-fläche	durch-schnittliche Heimplatz-größe
	Zahl	EUR	EUR	EUR	EUR	m <sup>2</sup>
München	–	–	–	–	–	–
Nürnberg	–	–	–	–	–	–
Augsburg	–	–	–	–	–	–
Oberbayern	–	–	–	–	–	–
Niederbayern	–	–	–	–	–	–
Oberpfalz	90	1.004.138	11.157	83.092	2.823	29
Oberfranken	21	321.992	15.333	42.390	865	49
Mittelfranken	93	792.498	8.521	67.406	1.146	59
Unterfranken	168	1.325.685	7.891	66.899	1.623	41
Schwaben	78	332.163	4.259	41.940	1.003	42
<b>zusammen</b>	<b>450</b>	<b>3.776.476</b>	<b>8.392</b>	<b>64.773</b>	<b>1.508</b>	<b>43</b>

### Förderung der Modernisierung von Heimplätzen nach Bewilligungsbereichen

	Geförderte Heimplätze	Darlehen	Darlehens-durchschnitt je Heimplatz	Gesamt-kosten je Heimplatz	Gesamt-kosten je m <sup>2</sup> Wohn-fläche	durch-schnittliche Heimplatz-größe
	Zahl	EUR	EUR	EUR	EUR	m <sup>2</sup>
München	–	–	–	–	–	–
Nürnberg	–	–	–	–	–	–
Augsburg	–	–	–	–	–	–
Oberbayern	–	–	–	–	–	–
Niederbayern	–	–	–	–	–	–
Oberpfalz	–	–	–	–	–	–
Oberfranken	13	174.600	13.431	56.463	2.301	25
Mittelfranken	17	22.100	1.300	19.069	499	38
Unterfranken	–	–	–	–	–	–
Schwaben	–	–	–	–	–	–
<b>zusammen</b>	<b>30</b>	<b>196.700</b>	<b>6.557</b>	<b>35.273</b>	<b>1.093</b>	<b>32</b>

## Behindertenplan

### Förderung des Neu- und Umbaus von Heimplätzen nach Bewilligungsbereichen

	Geförderte Heimplätze	Leistungs- freie Darlehen	Tilgungs- darlehen	Darlehens- durch- schnitt je Heimplatz	Zuschüsse	Zuschuss- durch- schnitt je Heimplatz	Gesamtkosten		durch- schnittl. Heimplatz- größe m <sup>2</sup>
							je Heim- platz EUR	je m <sup>2</sup> Wohn- fläche EUR	
	Zahl	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
München	40	1.708.792	218.433	48.181	436.867	10.922	94.498	1.859	51
Nürnberg	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Augsburg	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Oberbayern	34	846.000	459.900	38.409	919.800	27.053	99.441	2.384	42
Niederbayern	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Oberpfalz	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Oberfranken	15 *)	–	93.333	6.222	186.667	12.444	26.667	1.198	22
Mittelfranken	32	909.000	353.333	39.448	706.667	22.083	98.275	1.893	52
Unterfranken	32	881.000	–	27.531	–	–	130.219	1.568	83
Schwaben	–	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>zusammen</b>	<b>153</b>	<b>4.344.792</b>	<b>1.124.999</b>	<b>35.750</b>	<b>2.250.001</b>	<b>14.706</b>	<b>97.207</b>	<b>1.835</b>	<b>53</b>
Nachbewilligungen		<b>1.237.300</b>	–		<b>17.348</b>				
		<b>5.582.092</b>	<b>1.124.999</b>		<b>2.267.349</b>				

\*) Umbau

### Entwicklung der Finanzierungsanteile sämtlicher mit Darlehen und Zuschüssen geförderten Heimplätze in den letzten drei Jahren

	2006	2005	2004
	%	%	%
Fremdmittel	23	25	31
Mittel aus öffentlichen Haushalten	38	55	52
davon Darlehen	18	30	29
Zuschüsse	20	25	23
Eigenleistungen der Träger	39	20	17
	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

## Städtebauförderung

### Bund-Länder-Städtebauförderung/Vorauszahlungen und Zuschüsse

Bewilligungsbereich	Vorauszahlungen		Zuschüsse	
	Anzahl	Betrag in EUR	Anzahl	Betrag in EUR
Oberbayern	–	–	14	823.630,05
Niederbayern	–	–	–	–
Oberpfalz	–	–	1	3.476,78
Oberfranken	–	–	1	9.289,00
Mittelfranken	–	–	1	23.620,55
Unterfranken (mit Würzburg)	–	–	7	665.802,52
Schwaben	–	–	–	–
<b>zusammen</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>24</b>	<b>1.525.818,90</b>
darunter die LHS-München	–	–	8	535.854,26
darunter die Stadt Nürnberg	–	–	1	23.620,55
darunter die Stadt Augsburg	–	–	–	–

### Bayerische Städtebauförderung/Vorauszahlungen und Zuschüsse

Bewilligungsbereich	Vorauszahlungen		Zuschüsse	
	Anzahl	Betrag in EUR	Anzahl	Betrag in EUR
Oberbayern	–	–	9	356.185,26
Niederbayern	–	–	–	–
Oberpfalz	–	–	3	36.591,00
Oberfranken	–	–	–	–
Mittelfranken	–	51,89	3	49.053,29
Unterfranken (mit Würzburg)	–	–	5	112.508,00
Schwaben	–	–	–	–
<b>zusammen</b>	<b>–</b>	<b>51,89</b>	<b>20</b>	<b>554.337,55</b>
darunter die LHS-München	–	–	–	–
darunter die Stadt Nürnberg	–	–	–	–
darunter die Stadt Augsburg	–	–	–	–

## Förderung von Wohnraum für Studierende

### Gesamtförderung mit Darlehen

	Studentenwohnplätze	Landesmittel
	Zahl der Heimplätze	EUR
Amberg, Infanteriestraße 14	33	825.000 Neubau
Deggendorf, Bahnhofstraße 55a	52	1.300.000 Neubau
Eichstätt, K.-Kieser-Straße	6	150.000 Neubau
Erlangen, D.-Ruppenstein-Straße 12	12	240.000 Gde. Änderung
Erlangen, Wichernstraße 18	220	187.000 Umbau
Ingolstadt, Jesuitenstraße 3	21	600.000 Erwerb
München, Helene-Mayer-Ring 9	–	309.000 Umbau (NB)
München, Kaulbachstraße 49	97	140.700 Wohnraumerh.
Nürnberg, Schlotfegergasse	126	3.713.000 Neu- und Umbau
Weiden, Stresemannstraße	59	1.565.000 Neubau
Würzburg, Zürnstraße 2	129	3.225.000 Neubau
<b>zusammen</b>	<b>755</b>	<b>12.254.700</b>

# Programme der BayernLabo

## Eigenmittelprogramme der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt

Regierungsbezirk	Neubau			Erwerb		
	Bew.-Betrag	Gesamtkosten	WE	Bew.-Betrag	Gesamtkosten	WE
Oberbayern (inkl. München)	44.480.000,00	174.395.091,62	550	20.033.600,00	73.180.749,00	296
Niederbayern	14.230.800,00	53.454.193,00	204	5.220.100,00	19.360.100,00	113
Oberpfalz	18.108.800,00	66.631.411,00	250	3.546.500,00	12.493.852,00	76
Oberfranken	17.835.200,00	67.138.051,00	254	5.413.800,00	19.648.400,00	115
Mittelfranken (inkl. Nürnberg)	27.413.500,00	102.336.576,44	376	12.083.800,00	45.994.778,00	236
Unterfranken	19.617.100,00	78.258.652,00	276	5.825.300,00	23.886.660,00	124
Schwaben (inkl. Augsburg)	38.379.400,00	145.214.023,00	495	18.184.000,00	67.187.781,00	336
	<b>180.064.800,00</b>	<b>687.427.998,06</b>	<b>2.405</b>	<b>70.307.100,00</b>	<b>261.752.320,00</b>	<b>1.296</b>

## Neubau und Erwerb nach Gebietskategorie

	Neubau		Erwerb	
	EUR	WE	EUR	WE
Gebietskategorie 1	13.392.100	165	4.775.000	63
Gebietskategorie 2	53.299.700	714	29.384.600	554
Gebietskategorie 3	52.211.900	693	22.283.300	397
Gebietskategorie 4	61.161.100	833	13.864.200	282
	<b>180.064.800</b>	<b>2.405</b>	<b>70.307.100</b>	<b>1.296</b>

# Einkommensgrenzen bei der Förderung von selbstgenutzten Wohnungen

mit Beispielen für ein entsprechendes Jahresbruttoeinkommen (Arbeitnehmerhaushalt)

Haushaltsgröße	Einkommensgruppe 1		Einkommensgruppe 2		Einkommensgruppe 3	
	Einkommensgrenze jährlich EUR	Entsprechendes Bruttoeinkommen etwa jährlich EUR	Einkommensgrenze jährlich EUR	Entsprechendes Bruttoeinkommen etwa jährlich EUR	Einkommensgrenze jährlich EUR	Entsprechendes Bruttoeinkommen etwa jährlich EUR
1-Personen-Haushalt	12.000	18.000	15.600	23.200	19.200 <sup>1)</sup>	28.300
2-Personen-Haushalt	18.000	26.600	23.400	34.300	28.800 <sup>1)</sup>	42.000
Zuzüglich für jede weitere Person	4.100	5.860	5.330	7.610	6.560 <sup>1)</sup>	9.370
Für jedes Kind zuzüglich	500 <sup>1)</sup>	710	650 <sup>1)</sup>	930	800 <sup>1)</sup>	1.140

<sup>1)</sup> Ab 1.5.2007 geglättete bzw. bei Kindern deutlich erhöhte Beträge.

In den Beispielen wurden für einen Arbeitnehmerhaushalt folgende Vorgaben berücksichtigt: Alleinverdiener, Abzug einer Werbungskostenpauschale von 920 EUR und 30 % für den Abzug von Steuern und von Beiträgen zur gesetzlichen Renten- und Krankenversicherung. Bei einigen Personenkreisen (z. B. schwer behinderte Menschen, junge Ehepaare, allein Erziehende) erhöhen sich unter bestimmten Voraussetzungen die Einkommensgrenzen und es können auch zusätzlich noch Freibeträge vom Einkommen abgezogen werden.

## Verwaltete Darlehen und Zuschüsse

	Stand 31.12. 2006		Stand 31.12. 2005	
	Stck.	Darl.-Reste Mio. EUR	Stck.	Darl.-Reste Mio. EUR
<b>A. Eigengeschäft</b>				
1. Aus dem Gewinnanteil des Freistaates Bayern verbilligte Darlehen	20.542	565,2	21.356	510,6
2. Durch Zinszuschüsse des Freistaates Bayern verbilligte Darlehen				
2.1 für den landwirtschaftlichen Wohnungsbau	2.608	40,0	3.086	50,4
2.2 im Bayer. Modernisierungsprogramm	3.750	509,3	3.834	507,2
2.3 an die Bank für Haus- und Grundbesitz eG Hausbank München	1	–	1	0,2
3. Aus eigenen Mitteln der BayernLabo verbilligte Darlehen				
3.1 im Ergänzungsprogramm zur Schaffung von Eigenwohnraum	8.941	339,0	9.653	372,0
3.2 Neuschaffung, Erwerb und Modernisierung vorhandenen Wohnraumes (Refinanzierung durch KfW)	31.196	1.881,3	27.984	1.576,3
3.3 zur Umschuldung von Förderdarlehen (Bestandssicherung)	7.157	200,3	6.202	190,2
4. Zweckvermögen	37.578	2.239,3	40.165	2.339,7
5. Darlehen an den Freistaat Bayern*)				
5.1 Darlehen zur Wohnungsbauförderung gemäß Treuhandvertrag	167	120,3	217	132,5
5.2 Schuldscheindarlehen Freistaat Bayern	24	655,8	20	277,6
6. Abgeschlossene Kreditaktionen	4.192	44,5	4.667	56,3
7. Thüringen				
verbilligte Darlehen	6.282	447,5	10.056	739,1
unverbilligte Darlehen	5.876	435,1	4.004	269,1
8. Kommunaldarlehen	40	148,0	–	–
<b>insgesamt A</b>	<b>128.354</b>	<b>7.625,6</b>	<b>131.245</b>	<b>7.021,2</b>

\*) Aus Gründen der Vergleichbarkeit wurden die Vorjahreszahlen angepasst.



	Stand 31.12. 2006		Stand 31.12. 2005	
	Stck.	Darl.-Reste Mio. EUR	Stck.	Darl.-Reste Mio. EUR
<b>B. Treuhandgeschäft</b>				
1. Öffentliche Baudarlehen (1. Förderungsweg)	22.082	1.868,0	23.414	1.895,1
2. Aufwendungsdarlehen (2. Förderungsweg)	41.048	832,3	45.926	904,4
3. Baudarlehen (3. Förderungsweg)	48.608	2.410,6	46.749	2.314,4
4. Wohnungsfürsorgedarlehen des Freistaates Bayern	6.188	621,2	7.543	640,9
5. Einmalige und laufende Zuschüsse, insbesondere Aufwendungszuschüsse	4.192	–	5.073	–
6. Treuhanddarlehen Thüringen	14.625	882,5	15.408	972,6
7. Einmalige und laufende Zuschüsse Thüringen	1.183	–	2.106	–
8. Aufbaudarlehen für den Wohnungsbau	275	0,9	297	1,1
9. Darlehen für den Bergarbeiter- wohnungsbau	52	6,0	58	6,2
10. Darlehen und Vorauszahlungen in der Städtebauförderung	7.490	520,1	8.913	590,7
11. Sonstige Darlehen	8	5,5	10	5,6
<b>insgesamt B</b>	<b>145.751</b>	<b>7.147,1</b>	<b>155.497</b>	<b>7.331,0</b>
<b>insgesamt A + B</b>	<b>274.105</b>	<b>14.772,7</b>	<b>286.742</b>	<b>14.352,2</b>

# Darlehenszusagen der BayernLabo

	2006		2005	
	Zahl der Darlehensfälle	EUR	Zahl der Darlehensfälle	EUR
<b>A. EIGENGESCHÄFT OHNE ZWECKVERMÖGEN</b>				
<b>1. Aus dem Gewinnanteil des Freistaates Bayern verbilligte Darlehen</b>				
1.1 Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm – Neubau	417	33.498.000	528	42.452.500
Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm – Zweiterwerb	236	14.260.400	444	25.533.200
1.2 Studentenwohnraumförderung	–	–	1	7.900.000
1.3 Sportstättenförderprogramm	8	1.840.200	17	754.634
1.4 Förderschulenprogramm	29	47.668.000	–	–
	690	97.266.600	990	76.640.334
<b>2. Aus eigenen Mitteln verbilligte Darlehen</b>				
2.1 Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm – Neubau	1.988	146.566.800	2.740	200.564.400
Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm – Zweiterwerb	1.060	56.046.700	1.342	73.541.200
2.2 Umschuldung von Förderdarlehen (Bestandssicherung)	1.231	25.670.876	1.164	54.688.651
2.3 Bayerisches Modernisierungsprogramm	244	121.482.350	229	107.658.800
	4.523	349.766.726	5.475	436.453.051
<b>3. Darlehen an den Freistaat Bayern</b>	6	398.600.000	2	8.100.000
<b>4. Kommunaldarlehen</b>	40	161.993.014	–	–
<b>insgesamt A</b>	<b>5.259</b>	<b>1.007.626.340</b>	<b>6.467</b>	<b>521.193.385</b>
<b>B. TREUHANDGESCHÄFT</b>				
<b>1. Zweiter Förderungsweg (Aufwendungsdarlehen)</b>				
1.1 Zusatzförderung	–	–	6	36.086
<b>2. Bayerisches Wohnungsbauprogramm – leistungsfreie Darlehen</b>				
2.1 Neubau	42	14.613.325	30	15.186.861
2.2 Umbau	17	5.013.776	14	4.784.078
2.3 Modernisierung (Erwerb von Belegungsrechten)	3	196.700	6	1.470.014
2.4 Darlehen für bauliche Anpassung für Kranke und Behinderte	461	2.020.650	380	1.637.443
	523	21.844.451	430	23.078.396
<b>3. Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Tilgungsdarlehen</b>				
3.1 Neubau	1.324	45.578.566 <sup>2) 3)</sup>	1.754	58.794.279 <sup>2) 3)</sup>
3.2 Umbau	1	93.333 <sup>2) 3)</sup>	1	138.233 <sup>2) 3)</sup>
3.3 Erwerb vorhandener Wohnungen	665	20.450.500	600	18.557.200
3.4 Modernisierung (Erwerb von Belegungsrechten)	7	1.091.200	7	2.252.500
3.5 Einkommensorientierte Förderung – Neubau	41	86.734.000	37	87.443.890
3.6 Einkommensorientierte Förderung – Umbau	15	7.857.300	14	7.236.600
3.7 Vermeidung von Zwangsversteigerungen	–	–	1	50.000
	2.053	161.804.899	2.414	174.472.702
<b>4. Darlehen und Vorauszahlungen zur Städtebauförderung</b>	–	52	1	28.465
<b>5. Wohnungsfürsorgedarlehen</b>				
5.1 Neubau und Erwerb	1	5.078.800	3	23.841.709
<b>6. Darlehen zum Bau von Studentenheimen</b>	11	12.254.700	6	29.199.800
<b>insgesamt B</b>	<b>2.588</b>	<b>200.982.902</b>	<b>2.860</b>	<b>250.657.158</b>
<b>insgesamt A + B</b>	<b>7.847</b>	<b>1.208.609.241</b>	<b>9.327</b>	<b>771.850.543</b>

## Mit Darlehen und Zuschüssen geförderte Wohnungen und Heimplätze

2006				2005			
Familien- heime	Eigentums- wohnungen	Miet- wohnungen	Heim- plätze	Familien- heime	Eigentums- wohnungen	Miet- wohnungen	Heim- plätze
379 <sup>1)</sup>	38 <sup>1)</sup>	–	–	478 <sup>1)</sup>	50 <sup>1)</sup>	–	–
194 <sup>1)</sup>	42 <sup>1)</sup>	–	–	322 <sup>1)</sup>	122 <sup>1)</sup>	–	–
–	–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–	–
573	80	–	–	800	172	–	–
1.807 <sup>1)</sup>	181 <sup>1)</sup>	–	–	2.364 <sup>1)</sup>	376 <sup>1)</sup>	–	–
817 <sup>1)</sup>	243 <sup>1)</sup>	–	–	1.026 <sup>1)</sup>	316 <sup>1)</sup>	–	–
–	–	–	–	–	–	–	–
–	–	5.303	–	–	–	5.669	–
2.624	424	5.303	–	3.390	692	5.669	–
–	–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–	–
<b>3.197</b>	<b>504</b>	<b>5.303</b>	<b>–</b>	<b>4.190</b>	<b>864</b>	<b>5.669</b>	<b>–</b>
–	–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	1.474 <sup>2)</sup>	–	–	–	650 <sup>2)</sup>
–	–	–	450 <sup>2)</sup>	–	–	–	307 <sup>2)</sup>
–	–	–	30	–	–	–	102
392	7	62	–	300	33	47	–
392	7	62	1.954	300	33	47	1.059
1.189	134	–	36	1.480	273	–	42
–	–	–	15	–	–	–	12
511	154	–	–	477	123	–	–
–	–	77	–	–	–	146	–
–	–	1.316	–	–	–	1.245	–
–	–	205	–	–	–	145	–
–	–	–	–	1	1	–	–
1.700	288	1.598	51	1.958	396	1.536	54
–	–	–	–	–	–	–	–
–	–	127	–	–	–	388	–
–	–	–	755	–	–	–	1.324
<b>2.092</b>	<b>295</b>	<b>1.787</b>	<b>2.760</b>	<b>2.258</b>	<b>429</b>	<b>1.971</b>	<b>2.437</b>

- <sup>1)</sup> Davon wurden 1.160 (1.629) Wohnungen (Neubau) und 565 (546) Wohnungen (Zweit-erwerb) zusätzlich im Treuhandgeschäft gefördert.
- <sup>2)</sup> Einschließlich der – (18) nur mit Zuschüssen in Höhe von EUR – (EUR 806.400,–) geförderten Förderstättenplätze; Für die kombinierte Förderung wurden darüber hinaus Baukostenzuschüsse in Höhe von EUR 2.267.349,25 (EUR 3.048.378,–) eingesetzt.
- <sup>3)</sup> Davon EUR 1.124.999,– (EUR 1.289.444,–) für Heimplätze.

## Bildnachweis

Bilder von der Obersten Baubehörde  
im Bayerischen Staatsministerium des Innern:

Dirtheuer, München	Seite 9, 18
NUWOG, Neu-Ulm	Seite 14
Straub, München	Seite 15, 17
A. Rockinger, München	Seite 20
Lehner, Landschaftsarchitekten, Nürnberg	Seite 21
Dittmann + Dittmann, Ebenhausen	Seite 23
Michael Heinrich, München	Seite 25
Uwe Schneider, München	Seite 27

Karten vom Bayerischen Landesamt für Statistik  
und Datenverarbeitung, Seiten 13, 19

Der Förderbericht wurde auf chlorfrei  
gebleichtem Papier gedruckt.

## Impressum

### Herausgeber

Bayerische Landesbodenkreditanstalt  
Kapellenstraße 4  
80333 München  
bayernlabo@bayernlb.de  
www.bayernlabo.de

### Redaktion

Martin Fanselow  
Tel. +49 89 2171-28054  
Fax +49 89 2171-28083

### Herstellung

Mediengruppe UNIVERSAL, München

Wir weisen darauf hin, dass das vorliegende  
Werk urheberrechtlich geschützt ist.

Eine Verwertung des Werkes außerhalb der  
engen Grenzen des Urheberrechts ist ohne  
unsere ausdrückliche Zustimmung unzu-  
lässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für  
Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikro-  
verfilmungen und die Einspeicherung und  
Verarbeitung in elektronischen Systemen.

München, Mai 2007



Bayerische Landesbodenkreditanstalt  
Das Förderinstitut der BayernLB  
Kapellenstraße 4  
80333 München  
[www.bayernlabo.de](http://www.bayernlabo.de)

