



2016 Jahresbericht

Unsere Geschäftsstruktur

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

Wohnraumförderung		Staats- und Kommunalkredit
Zielgruppe • Wohnungsgesellschaften, Kommunen und sonstige Investoren • Privatpersonen • Heimträger		Zielgruppe • Bayerische kommunale Gebietskörperschaften • Kommunale Zweckverbände • Schulverbände • Freistaat Bayern
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 für Menschen mit Behinderung	Ersatzneubauten (Pflegeplätze für alte Menschen)	Energiekredit Kommunal Bayern
Förderkredite im Rahmen des Wohnungspakts Bayern: Säule II – Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP)	Heime	Inklusionskredit Kommunal Bayern
	Hochwasser	

Programmübersicht

Der aktuelle Überblick über

- Programme,
- Zinssätze,
- Antragstellung

kann eingesehen werden im Internet unter der Adresse 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,
- bei der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, Lazarettstraße 67, 80636 München (www.wohnen.bayern.de),

Bereich Staats- und Kommunalkredit

- unter der Kommunalkredit-Hotline, Tel.: +49 89 2171-22004.

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

Die BayernLabo ...

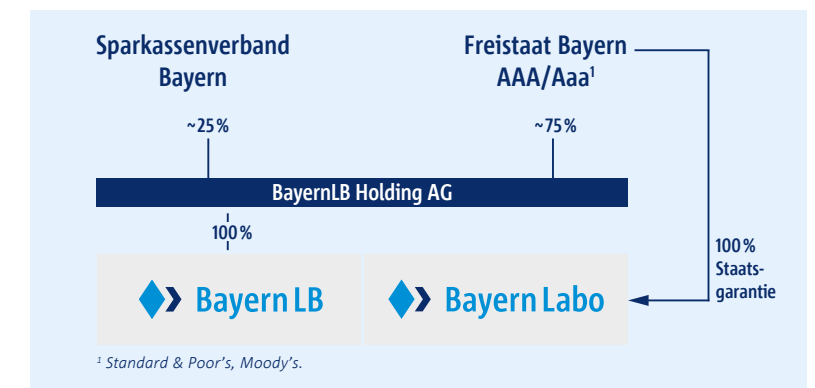
... ist eine organisatorisch und wirtschaftlich selbstständige, rechtlich unselbstständige Anstalt des öffentlichen Rechts innerhalb der BayernLB.

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

... betreibt als Haus- und Kommunalbank des Freistaats Bayern das bayerische 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. – 31.12.2016	01.01. – 31.12.2015
Zins- und Provisionsüberschuss	114	111
Verwaltungsaufwendungen	-43	-67
Operatives Ergebnis	62	22

Bilanzzahlen nach HGB

in Mio. EUR	31.12.2016	31.12.2015
Bilanzsumme	24.022	24.043
Kreditvolumen	20.426	20.340
Verbindlichkeiten (einschließlich Emissionen)	16.990	17.073
Treuhandverbindlichkeiten	4.944	5.030
Ausgewiesene Eigenmittel	1.841	1.683

Aktuelles Rating

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

Neugeschäft

in Mio. EUR	01.01. – 31.12.2016	01.01. – 31.12.2015
Darlehens- und Zuschusszusagen	1.760	1.474
Anzahl der geförderten Wohnungen und Wohnplätze (einschließlich Kombiförderung)	12.833	9.002

Mitarbeiter

Mitarbeiter	31.12.2016	31.12.2015
Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	230	228
Weiblich	138	136
Männlich	92	92

Jahresbericht 2016

Vorwort



Dr. Edgar Zoller

2016 war für die BayernLabo ein Jahr der Herausforderungen. Anspruchsvolle Kundenbedürfnisse, historisch niedrige Zinsen und hohe Immobilienpreise in den Ballungsgebieten bestimmten das Geschäftsumfeld. Die BayernLabo konnte gleichwohl das Jahr 2016 mit Erfolg abschließen und den Freistaat nachhaltig bei seinen Aufgaben unterstützen. Das Zusagevolumen stieg insgesamt von 1,47 Mrd. Euro auf 1,76 Mrd. Euro. Der Rohertrag konnte mit 113,7 Mio. Euro stabil gehalten werden, das Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit liegt bei 61,5 Mio. Euro.

Hierzu beigetragen haben die verbesserten Förderkonditionen und zusätzlich bereitgestellte Mittel des Programms „Wohnungspakt Bayern“ der Bayerischen Staatsregierung, mit dem bis zum Jahr 2019 insgesamt 28.000 neue staatliche und staatlich geförderte Mietwohnungen geschaffen werden sollen. Die BayernLabo ist als Organ der staatlichen Wohnungspolitik maßgeblich an der Umsetzung des Programms beteiligt.

In den Bayerischen Wohnungsbauprogrammen lag das Zusagevolumen mit 422,6 Mio. Euro deutlich über dem Vorjahresniveau. Leicht rückläufig war das Zusagevolumen im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm (142,1 Mio. Euro), während sich die Zusagen im Bayerischen Modernisierungsprogramm äußerst positiv entwickelten (102,6 Mio. Euro). Im neu aufgelegten Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm konnten Darlehen und Zuschüsse in Höhe von 62,7 Mio. Euro zugesagt werden. Die Zahl der geförderten Wohnungen und Wohnplätze konnte damit von 8.191 im Vorjahr auf 12.152 im Jahr 2016 gesteigert werden.

Im Kommunalkreditgeschäft erhöhte sich das Neuabschlussvolumen um drei Prozent auf 954,7 Mio. Euro. Neben dem „klassischen“ Kommunalkredit (669,1 Mio. Euro) legte besonders der Energiekredit Kommunal Bayern zu (96,9 Mio. Euro), der Ende 2015 um die Förderung von Neubauten erweitert wurde. Er kompensierte damit nahezu die Rückgänge beim Investkredit bzw. Inklusionskredit Kommunal Bayern.

Der vorliegende Bericht wurde mit dieser Auflage neu konzipiert. Der Jahresbericht 2016 gewährt jetzt auch Einblick in die Geschäftsstruktur und den Geschäftsverlauf der BayernLabo.

Dr. Edgar Zoller
Stellvertretender Vorsitzender des Vorstandes
der Bayerischen Landesbank

Grußworte



Joachim Herrmann

Die Nachfrage nach Wohnungen ist in Bayern höher denn je – sei es von Zuwanderern oder von Einheimischen. Hinzu kommt die große Beliebtheit von Wohnungen als Anlageform.

Für die Bayerische Staatsregierung ist klar: Wir brauchen mehr Wohnungsbau in Bayern! Sie hat deshalb bereits am 9. Oktober 2015 den „Wohnungspakt Bayern“ beschlossen – ein Vier-Jahres-Programm 2016–2019, bestehend aus einem staatlichen Sofortprogramm, einem Förderprogramm für Gemeinden sowie starken Anreizen in der staatlichen Wohnraumförderung.



Gerhard Eck

Seither haben wir die Investitionen des Freistaats in den Wohnungsbau deutlich erhöht. 2016 konnten wir ergänzend zum Haushaltsansatz für die Wohnraum- inklusive Studentenwohnraumförderung von 301,7 Mio. Euro weitere Mittel der BayernLabo in Höhe von 100 Mio. Euro zur Verfügung stellen. Für 2017 sind es sogar 150 Mio. Euro zusätzlich. Im unlängst verabschiedeten Doppelhaushalt für die Jahre 2017/2018 haben wir den Bewilligungsrahmen für die Wohnraum- inklusive Studentenwohnraumförderung auf 467,7 Mio. Euro pro Jahr ausgeweitet. Das entspricht einem Plus von 16,4 Prozent gegenüber dem Jahr 2016. Unsere staatliche Wohnraumförderung wirkt: 2016 konnte die Zahl der geförderten Mietwohnungen gegenüber dem Vorjahr um 66 Prozent auf 3.534 gesteigert werden. Bis 2019 sollen mithilfe des Wohnungspakts in Bayern bis zu 28.000 neue staatliche oder staatlich geförderte Wohnungen entstehen. Insgesamt wollen wir dafür rund 2,6 Mrd. Euro bereitstellen.

Darüber hinaus setzen wir uns beim Bund weiterhin mit Nachdruck für den Wohnungsbau ein. Wir wollen Erleichterungen im Bauplanungsrecht und vor allem im Bereich der energetischen Vorschriften erreichen.

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

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



Dr. Markus Söder

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist angesichts des großen Bedarfs an Wohnungen in Bayern eines der Kernziele der Bayerischen Staatsregierung. Der Bau von Wohnungen für die Bürgerinnen und Bürger entlastet dabei nicht nur den Wohnungsmarkt in den bayerischen Ballungszentren, sondern auch die Wohnungssituation im ländlichen Raum. Denn auch außerhalb von bayerischen Metropolen wie München oder Nürnberg wird Wohnraum zunehmend knapp und teuer. Die Bayerische Staatsregierung hat sich deshalb zum Ziel gesetzt, wirkungsvoll entgegenzusteuern und neue Wohnungen zu schaffen. Ein zentraler Fokus liegt dabei auf den sozial schwächeren Haushalten.

Die Versorgung der Bevölkerung in Bayern mit Wohnraum fordert dabei immer neue Impulse. So hat der Freistaat Bayern im Jahr 2015 ein zukunftsorientiertes Wohnungsbauprogramm mit der Maßgabe aufgelegt, dass bis zum Jahr 2020 in den Metropolregionen München und Nürnberg jeweils 1.000 Wohnungen über staatseigene Wohnungsbaugesellschaften auf den Weg gebracht werden sollen. Sowohl beim Siedlungswerk Nürnberg in der Metropolregion Nürnberg als auch bei der Stadibau GmbH in München wurden 2016 mit Hochdruck moderne und attraktive Wohnungen geschaffen.

Das vorgenannte Wohnungsbauprogramm ist Teil des „Wohnungspakts Bayern“, einem umfangreichen Maßnahmenpaket für die Schaffung von Wohnraum. Im Jahr 2017 stehen insgesamt 637,7 Mio. Euro für Wohnungsbauprogramme und für die Wohnraumförderung zur Verfügung. Fast eine halbe Mrd. Euro hiervon wird in die allgemeine Wohnraumförderung (mit Studentenwohnraumförderung) investiert.

Die Förderung über die BayernLabo als eine tragende Säule im bayerischen Wohnungsbau trägt im erheblichen Maße zur Umsetzung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für die bayerische Bevölkerung bei.

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

Inhalt

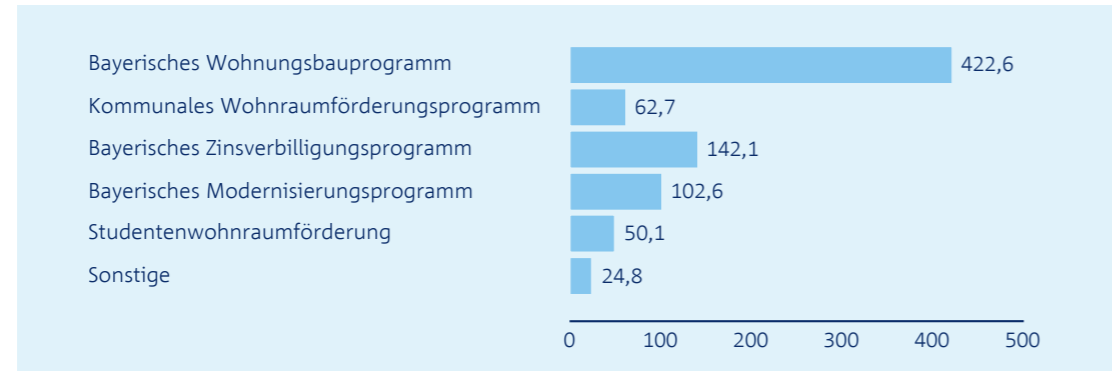
01 Die Wohnraumförderung 2016 im Überblick 11	03 Förderung von Eigenheimen und selbst genutzten Eigentumswohnungen 25	05 Sonstige Fördermaßnahmen 35	07 Finanzbericht 49	09 Allgemeines zur BayernLabo 71
02 Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern 17	04 Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung 31	06 Das Staats- und Kommunalkreditgeschäft 39	08 Ausblick 65	10 Anhang 77



01 Die Wohnraumförderung 2016 im Überblick

Die Wohnraumförderung 2016 im Überblick

Darlehens- und Zuschusszusagen im Geschäftsjahr 2016 (in Mio. EUR)



Im Bayerischen Wohnungsbauprogramm hat die BayernLabo im Treuhandgeschäft Tilgungsdarlehen von 182,8 Mio. Euro (Vorjahr 172,9 Mio. Euro) und leistungsfreie Darlehen von 24,9 Mio. Euro (Vorjahr 23,7 Mio. Euro) zugesagt. Aus Rückflüssen des Zweckvermögens wurden Darlehen von 122,2 Mio. Euro (Vorjahr 51,5 Mio. Euro) zugesagt. Daneben wurden Investitionszuschüsse aus Haushaltsmitteln von 92,6 Mio. Euro (Vorjahr 52,4 Mio. Euro) bewilligt. Das Gesamtzusagelovolumen von 422,6 Mio. Euro lag um 122,1 Mio. Euro oder 40,6 Prozent über Vorjahresniveau. Insgesamt konnte damit der Bau von 6.689 Wohnungen und Wohnplätzen, davon 3.534 Mietwohnungen, 2.757 Eigenwohnungen sowie 398 Wohnplätze, gefördert werden.

Im 2016 neu aufgelegten Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm hat die BayernLabo insgesamt 62,7 Mio. Euro zugesagt, davon entfielen auf Eigenmitteldarlehen der BayernLabo 28,6 Mio. Euro und auf Investitionszuschüsse aus Haushaltsmitteln 34,1 Mio. Euro. Damit konnten 758 Mietwohnungen gefördert werden.



Förderung von Mietwohnraum: Neubau von Geschosswohnungen im Rahmen des Projektes „Soziale Stadt“ in der Humboldtstraße in Regensburg, Fotograf: INCREON

Im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm konnte die BayernLabo mit 142,1 Mio. Euro das Bewilligungsvolumen des Vorjahres nicht ganz erreichen (-4,8 Prozent bzw. -7,2 Mio. Euro). Die zehnjährige Zinsbindungsvariante hatte mit Zusagen in Höhe von 9,6 Mio. Euro nur noch untergeordnete Bedeutung. 67,5 Prozent der Darlehen bzw. 95,9 Mio. Euro wurden mit 15-jähriger Zinsbindung zugesagt. Das im Geschäftsjahr 2015 neu eingeführte Angebot mit 30-jähriger Zinsfestschreibung und gleichzeitiger Volltilgung wurde in Höhe von 36,6 Mio. Euro (Vorjahr 5,3 Mio. Euro) nachgefragt. Insgesamt wurden Darlehen für 1.338 Eigenwohnungen zugesagt. Davon wurden gleichzeitig 680 Wohnungen im Bayerischen Wohnungsbauprogramm gefördert.

Im Bayerischen Modernisierungsprogramm erhöhte sich das Bewilligungsvolumen von 63,2 Mio. Euro im Vorjahr um 62,3 Prozent auf 102,6 Mio. Euro; davon entfielen auf Eigenmitteldarlehen der BayernLabo 90,3 Mio. Euro und auf Investitionszuschüsse aus Haushaltsmitteln 12,3 Mio. Euro. Es wurde der Bau sowie die Modernisierung und Instandsetzung von 1.776 Mietwohnungen und 509 Wohnplätzen unterstützt.

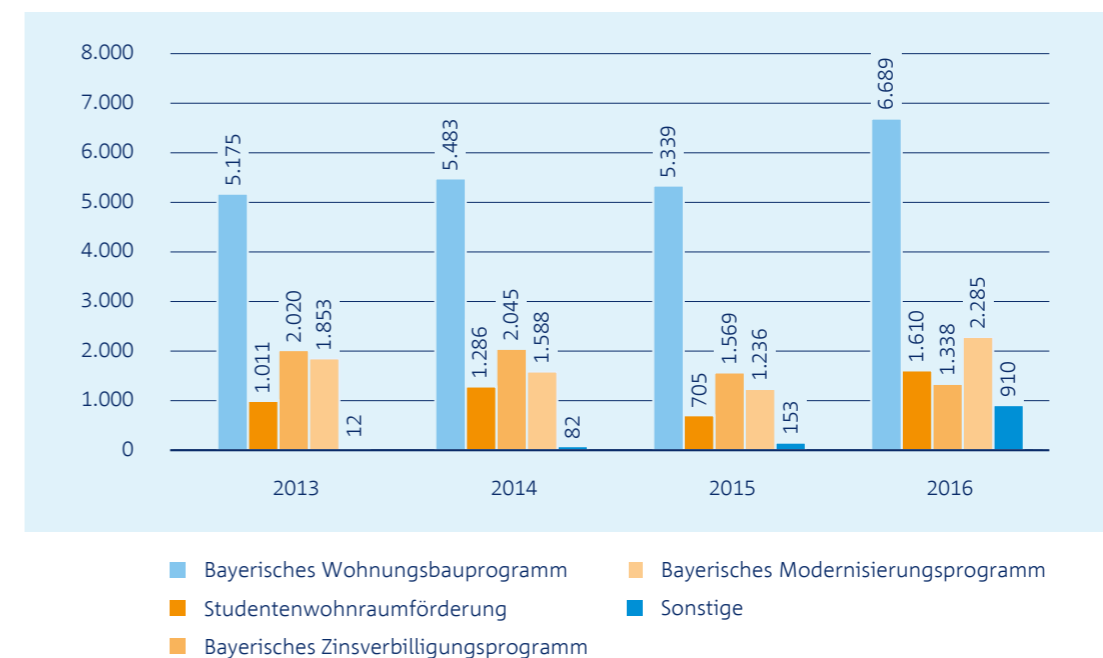
In der Studentenwohnraumförderung wurden 50,1 Mio. Euro Darlehen (Vorjahr 19,6 Mio. Euro) des Freistaats bewilligt. Die Darlehen sind bei ordnungsgemäßer Belegung zins- und tilgungsfrei. Mit diesen Mitteln wurden der Neu- und Umbau von 1.610 Wohnplätzen (Vorjahr 705 Wohnplätzen) für Studierende gefördert.

Im Darlehensprogramm zur Förderung von Ersatzneubauten von zugelassenen stationären Pflegeeinrichtungen wurde im Jahr 2016 eine Zusage über 3,0 Mio. Euro für 103 Wohnplätze erteilt.

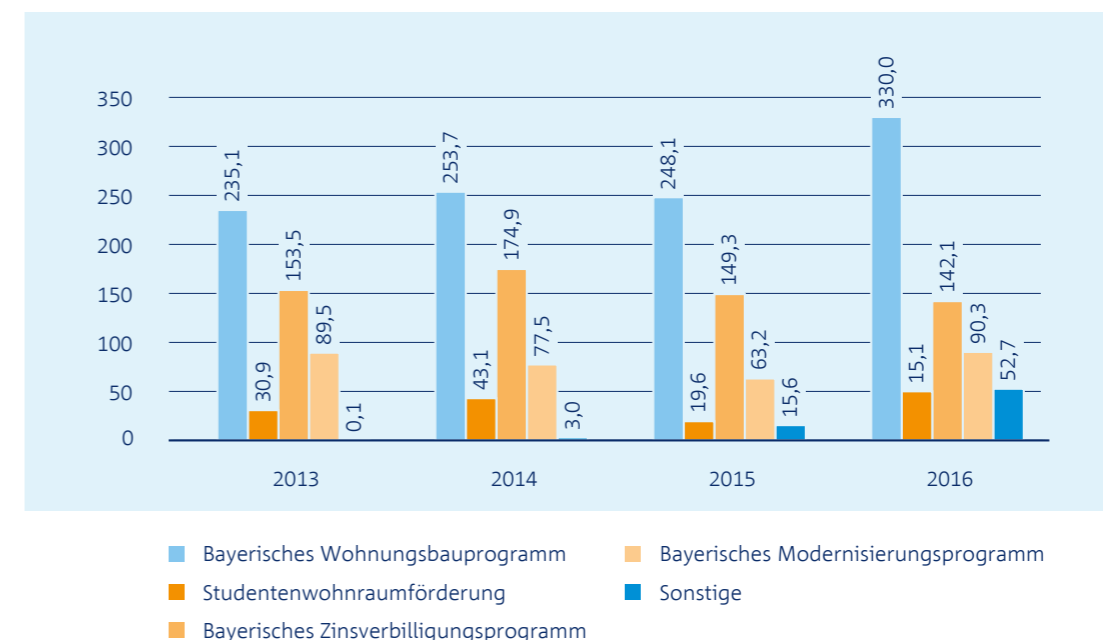
Im Sonderprogramm für Geschädigte des Jahrtausend- und Jahrhunderthochwassers im Mai/Juni 2016 in Bayern hat die BayernLabo Darlehen von insgesamt 1,1 Mio. Euro für 49 Wohneinheiten zugesagt.

Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich die Zusagen im eigenen Obligo um 4,7 Mio. Euro auf 20,7 Mio. Euro. Dabei wurde im Berichtsjahr ein Kredit im eigenen Obligo in Höhe von 20,0 Mio. Euro (Vorjahr 13,7 Mio. Euro) ausgereicht. Die Umschuldung hochverzinslicher Aufwendungsdarlehen aus dem Treuhandgeschäft reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr von 2,2 Mio. Euro um 1,5 Mio. Euro auf 0,7 Mio. Euro.

Geförderte Wohnungen und Wohnplätze (inklusive Kombiförderung)



Darlehenszusagen in Mio. EUR



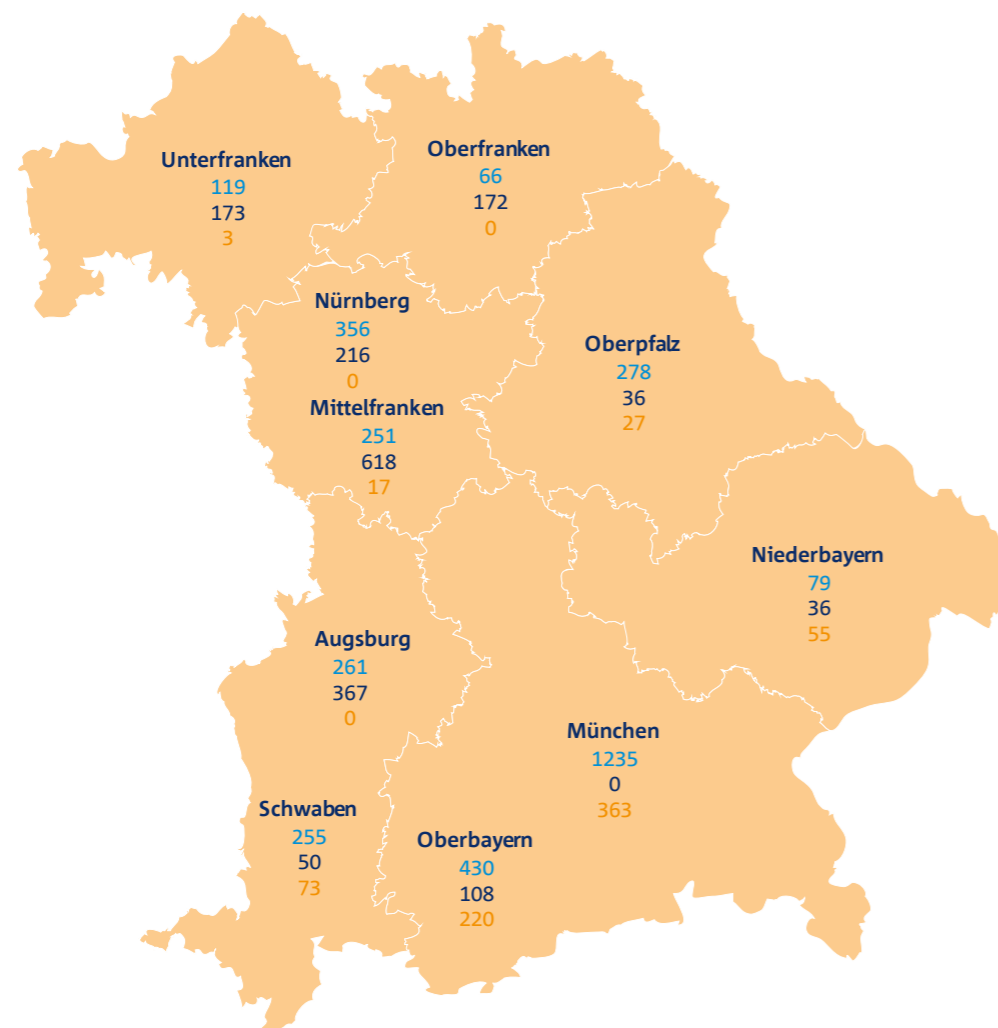


02 Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern

Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern

Die Finanzierung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern wurde 2016 wie in den Vorjahren im Bayerischen Wohnungsbauprogramm und mit dem neu aufgelegten Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm unterstützt. Detailinformationen zum Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm enthält Kapitel 06 „Das Staats- und Kommunalkreditgeschäft“. Darüber hinaus wurden im Rahmen des Bayerischen Modernisierungsprogramms zinsverbilligte Kapitalmarktdarlehen vergeben. Insgesamt wurden 5.864 Mietwohnungen gefördert, die sich wie folgt auf die einzelnen Regionen aufteilen:

Im Jahr 2016 geförderte Mietwohnungen (ohne Anpassungsmaßnahmen)



- Bayerisches Wohnungsbauprogramm
- Bayerisches Modernisierungsprogramm
- Kommunales Wohnraumförderungsprogramm

	2016			2015		
	Darlehen in Mio. EUR	Zuschüsse in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen	Darlehen in Mio. EUR	Zuschüsse in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen
Bayerisches Wohnungsbauprogramm						
Einkommensorientierte Förderung (EOF)						
Neubau	259,4	60,5	3.318	163,8	20,3	1.796
Gebäude- und Wohnraumänderung	0,3	0,1	9	4,9	0,9	47
Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)						
Neubau	0,3	0,1	3	7,2	0,3	54
Gebäude- und Wohnraumänderung	–	–	–	–	–	–
Bayerisches Modernisierungsprogramm	79,6	11,2	1.776	51,2	–	959
Kommunales Wohnraumförderungsprogramm	28,6	34,1	758	–	–	–
Insgesamt	368,2	106,0	5.864	227,1	21,5	2.856

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 935 Euro/m² geförderter Wohnfläche. Diese Darlehensbeträge erhöhten sich bei besonders förderungswürdigen Wohnungen um bis zu 35 Prozent.

Die belegungsabhängigen Darlehen waren im Berichtsjahr mit 2,75 Prozent (25 Jahre Festschreibung) zu verzinsen. Sie tragen dazu bei, dass die laufenden Zinseinnahmen die Zuschussbeträge decken, die für die Zusatzförderung an die Mieter aufzubringen sind. Die Darlehenshöhe hängt damit auch von der zwischen dem Vermieter und der Bewilligungsstelle vereinbarten Belegungsstruktur des geförderten Objekts ab.

Vor dem Hintergrund historisch niedriger Darlehenszinsen und der unerwartet hohen Zuwanderung aus dem Ausland erhöhte die Staatsregierung mit der Gewährung von Zuschüssen die Anreizwirkung zum Bau neuer Sozialwohnungen. Je Quadratmeter geförderter Wohnfläche wurde ein ergänzender Zuschuss von bis zu 300 Euro gewährt.

Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)

Die aufwendungsorientierte Förderung steht neben der einkommensorientierten Förderung als dauerhaftes 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 ein ergänzender Zuschuss in Höhe von bis zu 300 Euro/m² gewährt.

Das Förderergebnis stellt sich wie folgt dar:

in Mio. EUR	2016	2015
Einkommensorientierte Förderung (EOF)		
Objektabhängige Darlehen	147,8	84,1
Belegungsabhängige Darlehen	111,9	84,6
Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)		
Baudarlehen	0,3	7,2
Darlehen insgesamt	260,0	175,9
Anzahl geförderte Wohnungen insgesamt	3.330	1.897

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 zu finden auf www.bayernlabo.de. Ergänzend wird ein Zuschuss von bis zu 100 Euro/m² 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 CO₂-Minderung

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

Die BayernLabo verbilligte im Jahr 2016 die ohnehin schon günstigen Darlehen der KfW zur energetischen Ertüchtigung auf bis zu null Prozent. Unter bestimmten Voraussetzungen kann darüber hinaus bei Förderung energieeffizienter baulicher Maßnahmen ein Tilgungszuschuss der KfW gewährt werden. Nach zehn Jahren wird der Zins an das Kapitalmarktzinsniveau angepasst. Die Tilgung beträgt nach zwei Freijahren jährlich mindestens 1,5 Prozent zuzüglich ersparter Zinsen.

Zudem förderte die BayernLabo in einem eigenständigen Programmteil „Modernisieren Wohnen“ die Modernisierung mit 28,4 Mio. Euro (Vorjahr 25,6 Mio. Euro).

Das Förderergebnis im Bayerischen Modernisierungsprogramm stellt sich wie folgt dar:

	2016		2015	
	Darlehenszusagen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen	Darlehenszusagen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen
Bayerisches Modernisierungsprogramm	79,6	1.776	51,2	959

Außerdem wurden im Bayerischen Modernisierungsprogramm zusätzlich 509 Pflegeplätze (Vorjahr 277 Pflegeplätze) in zugelassenen stationären Pflegeeinrichtungen mit Darlehen in Höhe von 10,6 Mio. Euro (Vorjahr 11,9 Mio. Euro) und 1,0 Mio. Euro Zuschuss (Vorjahr 0,0 Mio. Euro) gefördert.

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

Förderung von Mietwohnraum: Modernisierung von Mietwohnungen in der ehemaligen Kaserne am Stadtpark, Deggendorf; Fotograf: INCREON





03 Förderung von Eigenheimen und selbst genutzten Eigentumswohnungen

Förderung von Eigenheimen und selbst genutzten Eigentumswohnungen



Genossenschaftliches Wohnen für Familien, Auf der Ludwigshöhe, Kempten, Planer: F64 Architekten GbR, Landschaftsarchitekt: realgrün Landschaftsarchitekten, München, Fotograf: Rainer Retzlaff, Niedersonthofen

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

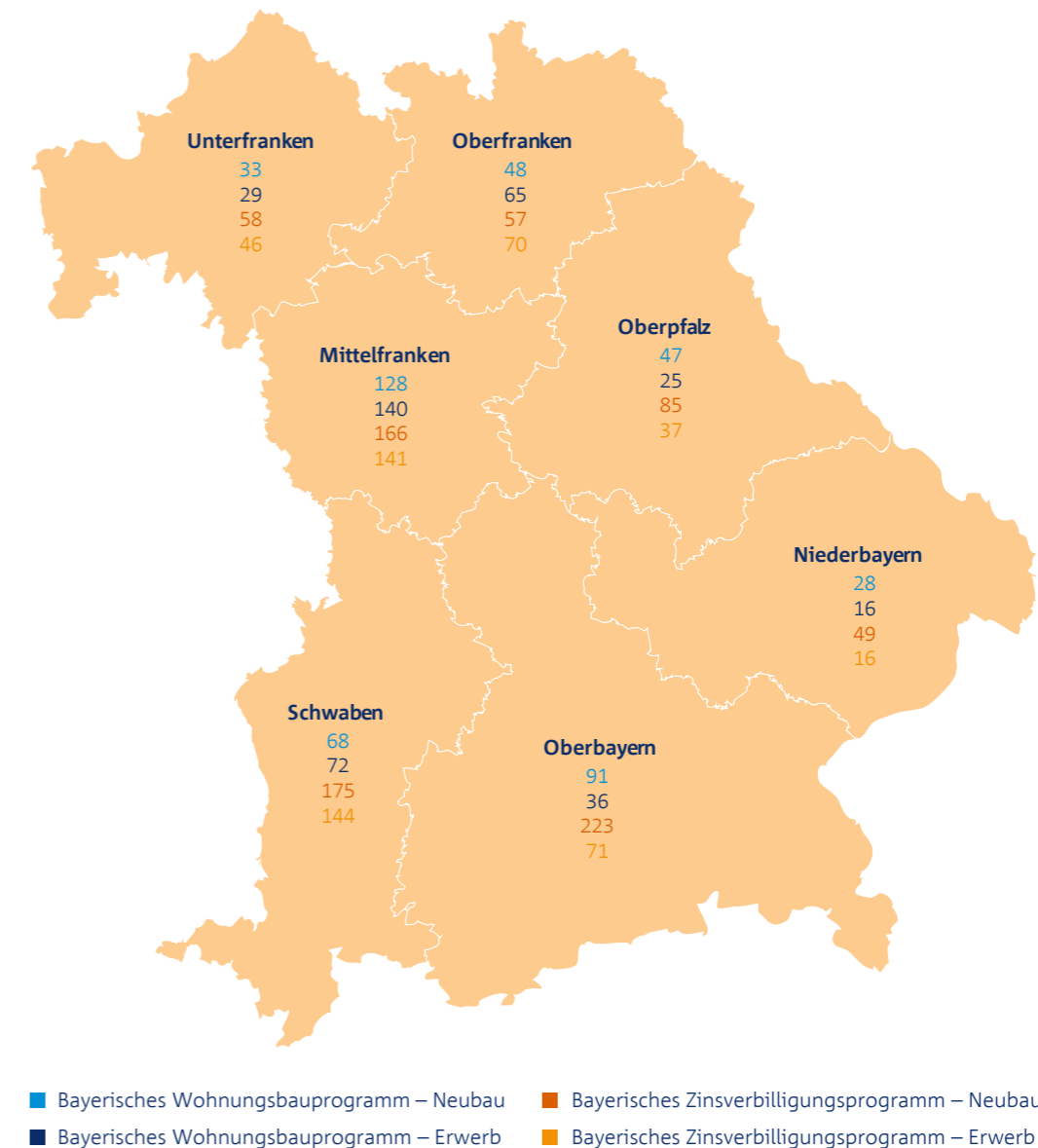
Die Kosten der Zinsverbilligung im Eigengeschäft trägt die BayernLabo. Damit leistet die BayernLabo einen wichtigen Beitrag zur Bildung von Wohneigentum in Bayern.

Anzahl Wohnungen	2016	2015
Bayerisches Wohnungsbauprogramm		
Neubau	443	502
Erwerb	383	461
Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm		
Neubau	813	922
Erwerb	525	647

Im Jahr 2016 wurden über die BayernLabo 183,6 Mio. Euro (Vorjahr 195,3 Mio. Euro) an Darlehen zum Neubau bzw. Erwerb von Eigenwohnraum vergeben, womit insgesamt 1.485 Eigentumsmaßnahmen (Vorjahr 1.721 Eigentumsmaßnahmen) im Freistaat Bayern gefördert werden konnten. Davon entfallen 658 auf eine ausschließliche Förderung durch das Eigengeschäft und 147 auf eine alleinige Treuhandförderung. Die verbleibenden 680 Wohneinheiten wurden sowohl im Treuhand- als auch im Eigengeschäft gefördert.

Die nachfolgende Karte zeigt – getrennt nach Bayerischem Wohnungsbauprogramm und Bayerischem Zinsverbilligungsprogramm – die regionale Verteilung der im Jahr 2016 geförderten Wohnungen, gegliedert nach Neubau und Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum:

Regionale Verteilung der geförderten Wohnungen von selbst genutztem Wohneigentum



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.

Als kinderfreundliche Komponente erhalten Haushalte mit Kindern zusätzlich zu den Darlehen einen Zuschuss je Kind in Höhe von 2.500 Euro. Das Gleiche gilt, wenn die Geburt eines oder mehrerer Kinder aufgrund einer bestehenden Schwangerschaft zum Zeitpunkt der Förderentscheidung zu erwarten ist. 2016 wurden für Kinder Zuschüsse in Höhe von rund 4,0 Mio. Euro bewilligt.

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

	2016		2015	
	Darlehenszusagen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen	Darlehenszusagen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen
Neubau	22,7	443	25,1	502
Erwerb	18,8	383	20,8	461
Insgesamt	41,5	826	45,9	963

Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum

Die BayernLabo förderte im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm mit Unterstützung des Freistaats Bayern und der KfW den Neubau und Erwerb von Eigenwohnraum in der Form von Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern (nur die für den Antragsteller vorgesehene Wohnung) und Eigentumswohnungen. Dabei galten die auch im Bayerischen Wohnungsbauprogramm (Seite 98) maßgeblichen Einkommensgrenzen. Die Darlehen aus dem Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm wurden wie die staatlichen Baudarlehen im nachrangigen Bereich besichert. Durch die Verbürgung der nachrangig besicherten Darlehen leistet der Freistaat Bayern einen zusätzlichen Förderbeitrag.

Die BayernLabo gewährte Darlehen bis zu einem Drittel der Gesamtkosten der geförderten Maßnahmen.

Im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm wurden im Jahr 2016 Darlehen mit einer zehnjährigen, einer 15- und einer 30-jährigen (Volltilger-)Zinsfestschreibung angeboten. Die Volltilger-Variante bietet dem Antragsteller optimale Planungssicherheit, da er insoweit von künftigen Zinsentwicklungen unabhängig ist.

Bei der Einzelförderung (ohne zusätzliches staatliches Baudarlehen) wurde der Endkreditnehmerzinssatz gegenüber der Kombiförderung um mindestens weitere 0,50 Prozentpunkte verbilligt.

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

Im Rahmen des Zinsverbilligungsprogramms stellt sich das Förderergebnis seit 2013 wie folgt dar:

Darlehenszusagen des Zinsverbilligungsprogramms



Anzahl Wohnungen





04 Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung

Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung



Wohnprojekt, Wessobrunner Straße, Weilheim, Planer: Zwischenräume Architekten+Stadtplaner GmbH, München

Für die Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung wurden im Jahr 2016 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 unter anderem auch von der Ausstattung des Wohnplatzes ab.

Zur Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung wurden im Jahr 2016 10,5 Mio. Euro (Vorjahr 8,5 Mio. Euro) an Darlehen und 27,9 Mio. Euro (Vorjahr 26,4 Mio. Euro) an Zuschüssen zugesagt, womit der Bau von insgesamt 398 Wohnplätzen (Vorjahr 359 Wohnplätzen) unterstützt werden konnte.

Das Förderergebnis stellt sich wie folgt dar:

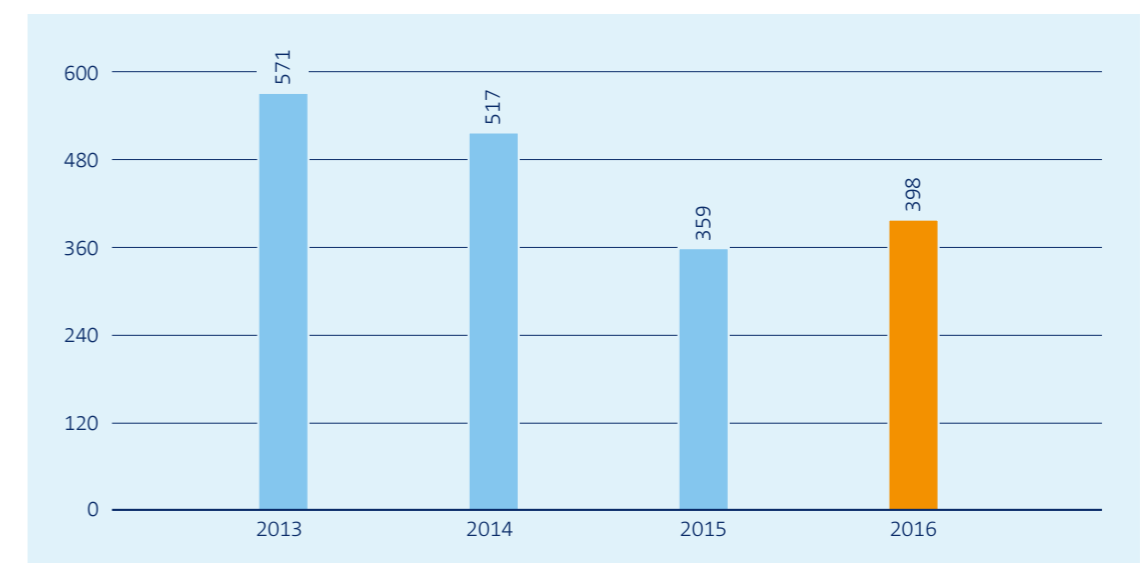
	2016		2015	
	in Mio. EUR	Anzahl Wohnplätze	in Mio. EUR	Anzahl Wohnplätze
Darlehen im Behindertenplan				
für den Neubau	10,5	260*	8,5	255
für den Umbau	–	–	–	–
Darlehen insgesamt	10,5		8,5	
Zuschüsse – kombinierte Förderung	19,7	–	19,2	–
Zuschüsse – alleinige Förderung	8,2	138	7,2	104
Zuschüsse insgesamt	27,9		26,4	
Insgesamt	38,4	398	34,9	359

* Die Finanzierung erfolgte zu 73,9 % aus öffentlichen Haushalten (20,2 % Darlehen, 53,7 % Zuschüsse). 24,8 % waren Eigenleistungen der Träger. Sonstige Fördermittel (Aktion Mensch, ARD-Fernsehlotterie „Ein Platz an der Sonne“ usw.) betragen 1,3 %.

Neben den Förderdarlehen und den Zuschüssen wurden für die geförderten Wohnplätze aus öffentlichen Haushalten weitere Darlehen in Höhe von 5,8 Mio. Euro (Vorjahr 4,6 Mio. Euro) eingesetzt.

Diese zusätzliche Förderung betrug im Durchschnitt 22.283 Euro je Wohnplatz (Vorjahr 18.151 Euro je Wohnplatz).

Geförderte Wohnungen und Wohnplätze





05 Sonstige Fördermaßnahmen

Sonstige Fördermaßnahmen



Wohnprojekt, Münsterblickstraße, Neu-Ulm, Bauherr: Stadt Neu-Ulm, Planer: Nething, Generalplaner

Bauliche Anpassung für Menschen mit Behinderung

Im Berichtsjahr wurden leistungsfreie Baudarlehen in Höhe von 18,0 Mio. Euro (Vorjahr 17,7 Mio. Euro) zur baulichen Anpassung von 2.135 Wohnungen (Vorjahr 2.120 Wohnungen) ausgereicht. Betroffen waren 204 Mietwohnungen (Vorjahr 232 Mietwohnungen) und 1.931 selbst genutzte Wohnungen (Vorjahr 1.888 selbst genutzte Wohnungen).

Hochwasserprogramm 2016

Im Berichtsjahr wurden zur Beseitigung von Hochwasserschäden 1,1 Mio. Euro ausgereicht. Betroffen waren 22 Mietwohnungen und 27 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 Marktzinses zu ermöglichen, hat die BayernLabo die Fortführung des Kredits im eigenen Obligo zu günstigen Zinssätzen angeboten.

Im Jahr 2016 wurden Darlehen von 0,7 Mio. Euro (Vorjahr 2,2 Mio. Euro) umgeschuldet.

Konditionsanpassungen

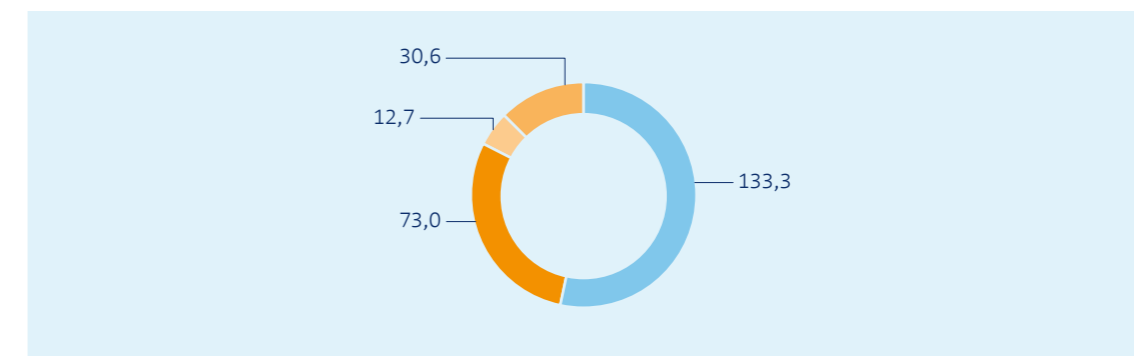
Die Sicherung ihres Darlehensbestandes bei auslaufenden Konditionsbindungen hat für die BayernLabo einen hohen Stellenwert.

Trotz der derzeit schwierigen Marktsituation konnten im Berichtsjahr bei Zinsbindungsende dank einer attraktiven Konditionengestaltung Darlehen mit einem Darlehensrest in Höhe von 249,7 Mio. Euro (Vorjahr 207,6 Mio. Euro) gehalten werden.

Dies entspricht im bayerischen Geschäft einer Haltequote von rund 54,8 Prozent (Vorjahr 51,1 Prozent) der zur Zinsanpassung anstehenden Darlehen. Im thüringischen Geschäft waren dies ca. 57,1 Prozent (Vorjahr 58,6 Prozent).

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

Nach Konditionsanpassung gehaltene Darlehensreste



■ Eigenwohnraum Bayern
■ Eigenwohnraum Thüringen
■ Mietwohnraum Bayern
■ Mietwohnraum Thüringen

Darüber hinaus wurde bei einigen Treuhanddarlehen des sogenannten 3. Förderwegs im Rahmen der Förderrichtlinien der Zinssatz angehoben. Hiervon war ein Darlehensrest von 120,9 Mio. Euro betroffen, wovon 87,7 Mio. Euro gehalten werden konnten. Das entspricht einer Haltequote von 72,5 Prozent.



06 Das Staats- und Kommunalkreditgeschäft

Das Staats- und Kommunalkreditgeschäft

Mit einem Anteil von im Vergleich zum Vorjahr unveränderten 42 Prozent am Kreditbestand ist das bayerische Staats- und Kommunalkreditgeschäft weiterhin das zweite Standbein der BayernLabo.

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

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

Kommunalkreditgeschäft

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

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

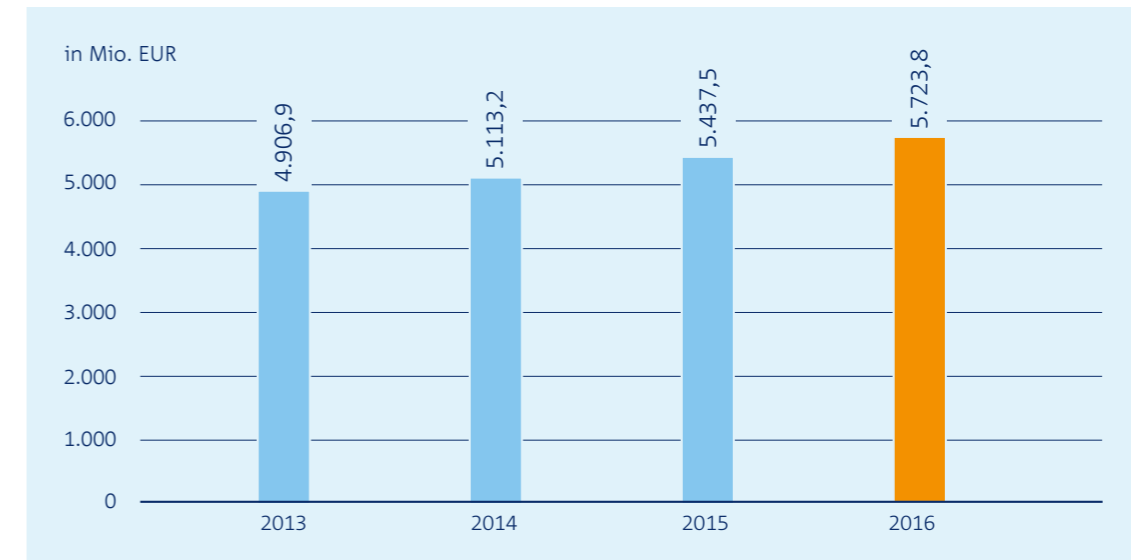
Klassische Kommunalkredite können dabei nicht nur zur Finanzierung der ersten Zinsbindungsperiode, sondern auch zur Umschuldung eingesetzt werden.

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

Mit einem Finanzierungsvolumen von insgesamt rund 5,7 Mrd. Euro und einem Marktanteil von rund einem Drittel bleibt die BayernLabo in Bayern Marktführer in diesem Segment.

Das Neuabschlussvolumen im Kommunalkreditgeschäft erhöhte sich im Jahr 2016 insgesamt um ca. drei Prozent auf 954,7 Mio. Euro (Vorjahr 923,5 Mio. Euro).

Entwicklung des Kommunalkreditbestandes der BayernLabo



ohne Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP)

Klassischer Kommunalkredit

Die BayernLabo bietet kommunalen Gebietskörperschaften und Zweckverbänden vielfältige Strukturen zur Investitionsfinanzierung an. Innerhalb des Kommunalhaushaltes können je nach Bedarf individuelle Lösungen unter anderem aus folgenden Alternativen gewählt werden:

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

Die Abschlüsse lagen im klassischen Kommunalkredit im Geschäftsjahr 2016 mit 669,1 Mio. Euro um fünf Prozent über dem Vorjahresniveau (636,3 Mio. Euro).

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 Inklusions-, Energie- und Investkredit Kommunal Bayern gestellt wird.

Investkredit Kommunal Bayern

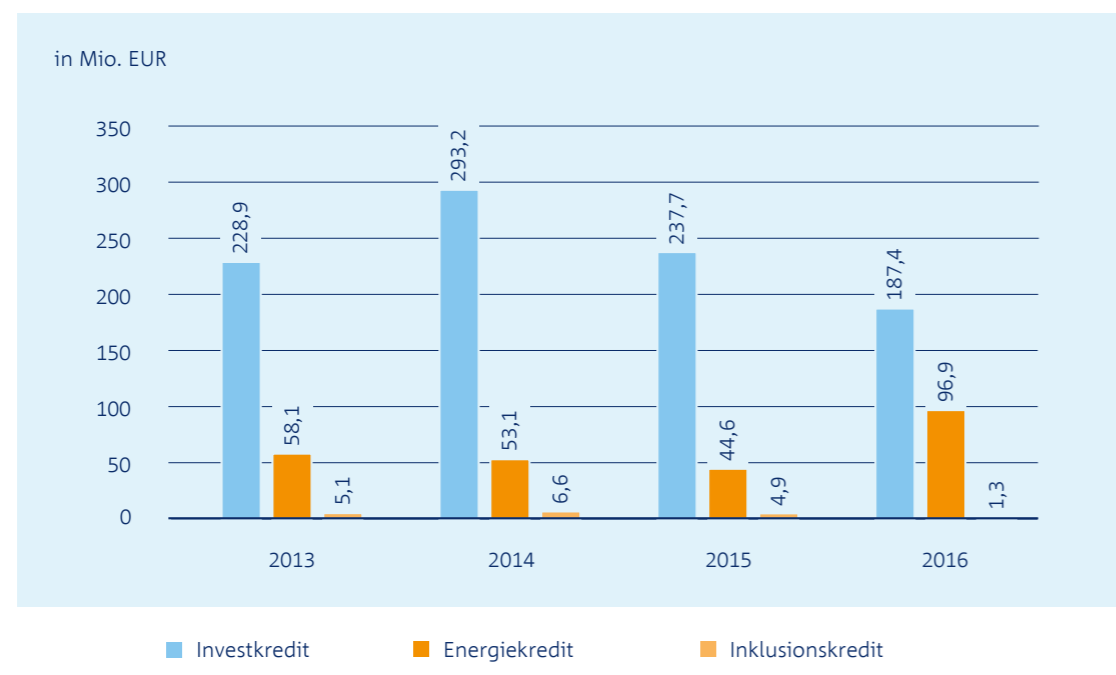
Im Investkredit Kommunal Bayern können alle Investitionen des Vermögenshaushalts, soweit sie die allgemeine kommunale und soziale Infrastruktur betreffen, finanziert werden.

Dies reicht von Investitionen in Kindergärten, Schulen, Rathäusern über die Dorf- und Stadtentwicklung bis hin zum präventiven Katastrophenschutz. Pro Haushaltsjahr können maximal 50 Prozent der Investitionskosten, bei Projekten bis 2,0 Mio. Euro sogar bis zu 100 Prozent gefördert werden.

Den KfW-Zinssatz im zugrunde liegenden Programm IKK-Investitionskredit Kommunen ermäßigte die BayernLabo im Jahr 2016 um bis zu 0,20 Prozent p. a. auf maximal 0,00 Prozent p. a. für die ersten zehn Jahre der Kreditlaufzeit.

Das Zusagevolumen im Investkredit Kommunal Bayern verringert sich auf 187,4 Mio. Euro (Vorjahr 237,7 Mio. Euro). Die Stückzahl geht von 200 im Vorjahr auf 162 zurück. Trotz des Volumenrückgangs bleibt der Investkredit Kommunal Bayern dank des breit gefassten Verwendungszweckes nach wie vor der beliebteste kommunale Förderkredit.

Zusagen kommunale Förderkredite



Seit der Auflage des Kreditprogramms im Jahr 2009 beläuft sich das zugesagte Volumen auf 1.291,4 Mio. Euro. Der Hauptanteil der geförderten Investitionen entfällt auf die Bereiche Bildung und Erziehung sowie auf Sportstätten.

Der Investkredit Kommunal Bayern ermöglicht durch seine breite Förderkulisse auch eine flexible Reaktion auf aktuelle Herausforderungen der Kommunen: Neu aufgelegt wurde zum Beispiel im Jahr 2015 auf Basis des Investkredit Kommunal Bayern die Sonderfazilität Flüchtlingsunterkünfte mit einem Kontingent von insgesamt 47,0 Mio. Euro, das zum 31. März 2016 ausgelaufen ist. Es handelte sich um einen zinslosen Kredit für den Neubau, den Umbau, den Erwerb und die Modernisierung sowie die Ausstattung von Flüchtlingsunterkünften. Im Geschäftsjahr 2016 wurden sieben Kredite (Vorjahr 12 Kredite) mit insgesamt 14,5 Mio. Euro (Vorjahr 11,3 Mio. Euro) zugesagt; 773 Unterkunftsplätze (Vorjahr 602 Unterkunftsplätze) konnten so neu geschaffen werden.

Energiekredit Kommunal Bayern

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

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

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

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

Ferner wird ein Tilgungszuschuss bis zu 17,5 Prozent des Zusagebetrags je nach erreichtem KfW-Effizienzhaus-Standard gewährt. Mit Abschlüssen in Höhe von 96,9 Mio. Euro (Vorjahr 44,6 Mio. Euro) bleibt die Nachfrage nach dem Energiekredit Kommunal Bayern hoch und verlagert sich mit einem Abschlussvolumen von 61,7 Mio. Euro in den Bereich Neubau. Mit den Zusagen im Jahr 2016 wurden Investitionen von insgesamt fast 200 Mio. Euro in die energetische Sanierung und den energieeffizienten Neubau kommunaler und sozialer Gebäude begleitet.

Insgesamt wurden seit Auflage des Programms (April 2011) Energiekredite in Höhe von rund 350 Mio. Euro zugesagt. Der Energiekredit Kommunal Bayern bleibt damit weiter ein wichtiger Pfeiler bei der Bewältigung der Energiewende in Bayern.

Inklusionskredit Kommunal Bayern

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

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

Die BayernLabo unterstützt mit diesem Programm die Zielsetzung der bayerischen Staatsregierung, Bayern bis 2023 barrierefrei zu gestalten. Förderfähig sind Kosten für die fachgerechte Ausführung der Maßnahmen sowie für erforderliche Nebenarbeiten und Kosten für Beratungs- und Planungsleistungen.

Die BayernLabo ermäßigt den Zinssatz der KfW im zugrunde liegenden KfW-Programm IKK – Barrierearme Stadt für die ersten zehn Jahre der Kreditlaufzeit auf maximal 0,00 Prozent p. a.

Im Jahr 2016 wurden im Inklusionskredit Kommunal Bayern Abschlüsse in Höhe von 1,3 Mio. Euro (Vorjahr 4,9 Mio. Euro) getätigt. Seit Auflage des Kreditprogramms im Jahr 2013 wurden insgesamt 18,0 Mio. Euro an Krediten zugesagt.

Das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm – KommWFP (Säule II des Wohnungspakts Bayern)

Mit dem zum 1. Januar 2016 neu aufgelegten Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm, der zweiten Säule des Wohnungspakts Bayern, unterstützt der Freistaat Bayern zusammen mit der BayernLabo die Gemeinden dabei, selbst Wohnraum zu planen und zu bauen. Gefördert werden der Bau, der Umbau und die Modernisierung sowie der Ersterwerb von Mietwohnungen.

Das hochattraktive Programm bietet neben einem staatlichen Zuschuss von 30 Prozent der Investitionskosten (inklusive 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 zehnjährigen Volltilger, 0,59 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 zehn Prozent der Investitionskosten und kann zum Beispiel durch die Einbringung des Baugrundstücks erbracht werden.

Das Programm ist im Jahr 2016 mit 32 Fällen, Zuschusszusagen von 34,1 Mio. Euro, Darlehenszusagen von 28,1 Mio. Euro und 758 geförderten Wohneinheiten gestartet.

Finanzierungsberatung

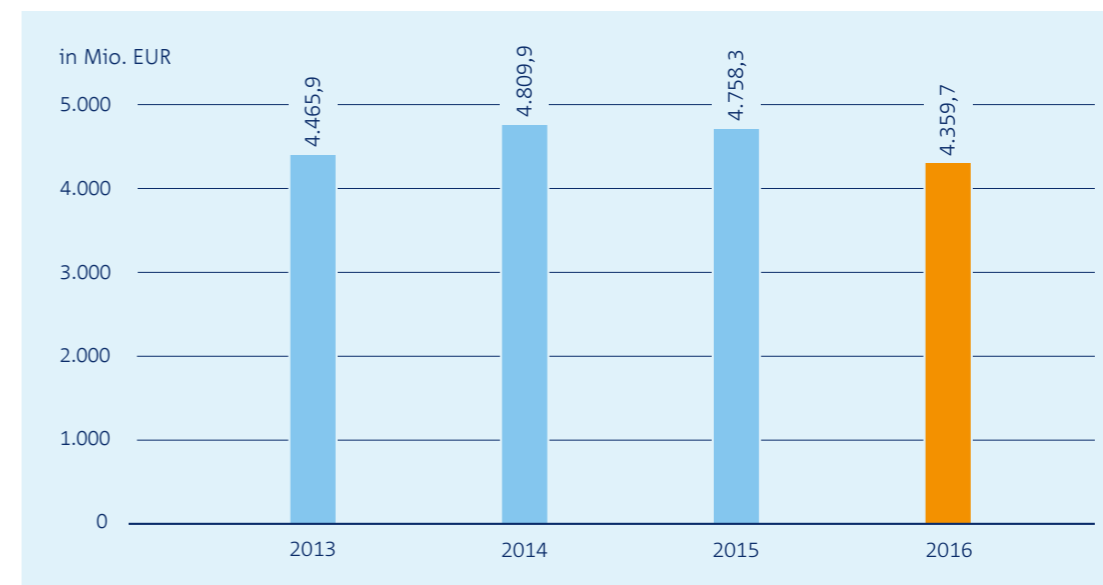
Im Rahmen der Finanzierungsberatung werden Kreditportfolios hinsichtlich Optimierungsmöglichkeiten durch den Einsatz von Produkten der BayernLabo analysiert und strukturiert:

- 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 4,4 Mrd. Euro (Stand 31. Dezember 2016) ausgereicht. Im Jahr 2016 wurde wie bereits im Vorjahr mangels Bedarf des Freistaats Bayern kein Neugeschäft abgeschlossen.

Bestandsentwicklung Staatskredite



Der Neubau des Meringer Gymnasiums wurde nach modernsten pädagogischen Gesichtspunkten geplant. Kreative Architektur und helle Räume fördern hier ein eigenständiges, effektives Lernen und soziales Miteinander.



Bildung wird im schwäbischen Landkreis Aichach-Friedberg großgeschrieben: Mit insgesamt drei Gymnasien ist die Gegend bildungstechnisch gut aufgestellt. In der Marktgemeinde Mering führte der Andrang lernwilliger Schüler dazu, dass es im Gymnasium an der Tratteilstraße zu eng wurde. Größere Räumlichkeiten mussten her. So gab es im November 2014 den Spatenstich für ein neues, modernes Gymnasium am Ort.

Neben einer großzügigeren Raumaufteilung legten Schulleitung und Landratsamt vor allem Wert auf eine lernunterstützende Ausrichtung des neuen Gebäudes. Das Architekturbüro Obel aus Donauwörth plante deshalb einen Bau mit vielen Lernlandschaften, in denen die Schüler Raum für nachhaltiges Begreifen, persönliche Entfaltung und sozialen Austausch finden.

„In diesem Gebäude sind Architektur und Pädagogik eine Symbiose eingegangen. Hier herrscht eine förderliche Lernumgebung, die Schüler Lernprozesse erfolgreich gestalten lässt.“

Landrat Dr. Klaus Metzger, Bauherr

Nach zweijähriger Bauzeit wurde das Meringer Gymnasium zum Schuljahresbeginn im September 2016 bezogen und am 19. Oktober 2016 feierlich eingeweiht. Mit dem Neubau stehen für 780 Schüler nun 5.261 m² Nutzfläche zur Verfügung. Lernnischen und Whiteboards, lichtdurchflutete Klassenzimmer, farbig gestaltete Gänge und die große Aula machen das Lernen für die Kinder und Jugendlichen so angenehm und effizient wie möglich.

„Darauf haben wir lange gewartet. Nun haben wir genug Raum für alle Schüler zum Lernen und Weiterentwickeln. Unsere Gemeinde und der gesamte Landkreis profitieren sehr von dieser neuen Schule.“

Dr. Josef Maisch, Schulleiter Gymnasium Mering

Finanziert wurde das Projekt aus öffentlichen und eigenen Mitteln sowie durch Förderkredite der BayernLabo. 30.760.000 Euro kostete die Schule insgesamt. Davon wurden 9.440.000 Euro über Zuschüsse des Freistaats Bayern finanziert. Der Landkreis hat Eigenmittel von 9.120.000 Euro eingebracht und 12.200.000 Euro kamen aus zinsgünstigen Förderkreditprogrammen der BayernLabo.



Neubau des Meringer Gymnasiums, Foto: Carlos Argueta (Fotografie Weiß, Aichach)



07 Finanzbericht

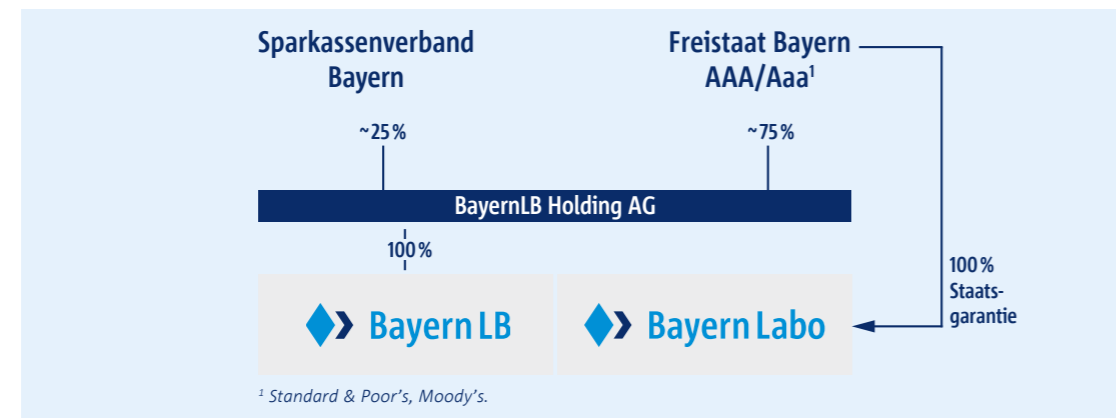
Finanzbericht

Geschäftsstruktur

Geschäftsmodell

Die Bayerische Landesbodenkreditanstalt (BayernLabo) ist eine Förder- und Kommunalbank des Freistaates 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-Bankengruppe 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 Moody's.

Als Kommunalbank des Freistaates 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 kommunale Förderkredite, die mit Unterstützung der KfW verbilligt werden, angeboten.

Geschäftsstrategie

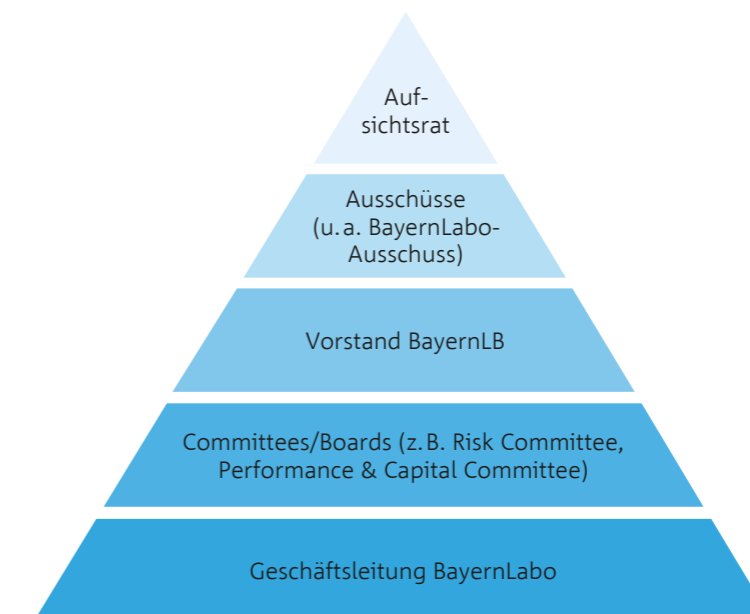
Strategische Ziele der BayernLabo sind insbesondere

- die Stabilisierung der Wohnraumförderung durch kontinuierliche Auflage der aus eigenen Mitteln der BayernLabo befristet zinsverbilligten Eigenmittelprogramme „Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm“ und „Bayerisches Modernisierungsprogramm“,
- die Unterstützung des Maßnahmenpakets der Bayerischen Staatsregierung „Wohnungspakt Bayern“ durch Auflage eines staatlich verbürgten Fördermittelkontingents im Zweckvermögen zur Förderung zusätzlicher Mietwohnungen,
- die Auflage neuer Förderprogramme im Rahmen der Vorgaben des Gesetzes über die Bayerische Landesbank (BayLaBG) und Verständigung II, soweit der Freistaat Bayern neue Förderaufgaben im Rahmen des gesetzlichen Aufgabenkataloges auf die BayernLabo überträgt,
- die Stabilisierung des Zusagevolumens im Kommunalkreditgeschäft und im kommunalen Fördergeschäft mit bayerischen Kommunen,
- die 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 Bank gerichtlich und außergerichtlich vertreten, die Geschäfte werden von der Geschäftsleitung geführt. Die Gesamtverantwortung des Vorstands der BayernLB nach den Vorschriften des Gesetzes über das Kreditwesen bleibt unberührt.

Der Vorstand der BayernLB wird bei der Geschäfts- und Unternehmenssteuerung von verschiedenen Committees und Boards unterstützt. Durch den Gesamtrisikobericht der BayernLB werden der Vorstand sowie der Aufsichtsrat entsprechend den MaRisk-Vorgaben vierteljährlich über den Risikostatus der BayernLabo informiert. Leistungs- und prozessorientierte Risiken (Planung und Entwicklung des Jahresergebnisses, des Neugeschäfts, des Darlehensbestandes, 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 Förderinstitutes 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 nicht unter dem Gesichtspunkt der Ertragsmaximierung, sondern der Risikominimierung. Das Risikofrüherkennungssystem umfasst die nachfolgenden für die BayernLabo relevanten Risikofelder:

Risikotragfähigkeit

Die Konzernrisikostategie gibt für die einzelnen Risikoarten Obergrenzen für Risikokapitalbedarfspläne 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.

Kredit- bzw. Adressenausfallrisiken

Adressenausfallrisiken sind die Risiken eines potenziellen Wertverlustes 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 Adressenausfallrisiko für die BayernLabo.

Ein eigenes Adressenausfallrisiko der BayernLabo besteht ausschließlich bei Krediten im eigenen Obligo mit einem Gesamtvolumen von 385,9 Mio. Euro (inklusive offener Zusagen von 34,9 Mio. Euro), das heißt 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 2016 waren weder eine Direktabschreibung erforderlich noch Einzelwertberichtigungen im eigenen Obligo zu bilden.

Beteiligungsrisiken

Unter Beteiligungsrisiken erfasst die BayernLabo Risiken aus Beteiligungspositionen. Hierzu gehören unter anderem potenzielle Wertverluste aufgrund Dividendenausfall, Veräußerungsverluste sowie die Reduktion der stillen Reserven.

Liquiditätsrisiken

Liquiditätsrisiko ist das Risiko, fällige Zahlungsverpflichtungen nicht vollständig oder zeitgerecht erfüllen oder Refinanzierungsmittel nur zu erhöhten Marktpreisen beschaffen zu können.

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

Die BayernLabo verfügte zum 31. Dezember 2016 über ein Liquiditätsportfolio von nom. 300,0 Mio. Euro, das aus Bundes-, Länder- und Förderbanken-Anleihen besteht. Diese Liquiditätsreserve (Liquiditätsdeckungspotenzial) aus hochliquiden Wertpapieren dient der Abdeckung des möglichen kurzfristigen Liquiditätsbedarfs.

Marktpreisrisiken

Marktpreisrisiken umfassen potenzielle Verluste aufgrund von Veränderungen von Marktpreisen.

Das Marktpreisrisiko der BayernLabo beschränkt sich 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 Rentenbank) Gelder aufnehmen muss, und aus den Kursänderungen bei Wertpapieren des Bundes, der Länder sowie von Förderbanken im Liquiditätsportfolio.

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 operationellen Risiken werden in einem in die BayernLB eingebundenen Verfahren dezentral durch den OpRiskManager der BayernLabo überwacht.

Reputationsrisiken

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

Die BayernLB hat im Jahr 2016 das Reputationsrisiko als nicht finanzielles Risiko konzernweit eingeführt. Für das dezentrale Reputationsrisiko wurde zur Überwachung des Risikos ein dezentraler Reputationsrisiko-Manager (DRRM) ernannt. Die BayernLB hat dazu konzernweit gültige Group Reputational Risk Guidelines verfasst. Die Einhaltung der Guidelines obliegt den Mitarbeitern in Eigenverantwortung.

Aufbau 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 liegt in der Verantwortung der Abteilung Finanz- und Rechnungswesen. Zu den wesentlichen Aufgaben gehören in diesem Zusammenhang die Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts, die Entwicklung bilanzpolitischer Vorgaben (im Einklang mit den Vorgaben zu nationaler und internationaler Rechnungslegung der BayernLB) 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, durch den Abschlussprüfer geprüft und anschließend

dem BayernLabo-Ausschuss zur Feststellung vorgelegt. Der Abschlussprüfer nimmt auf Einladung an der Sitzung des BayernLabo-Ausschusses teil und berichtet über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung.

Zusammenfassende Risikobeurteilung

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

Wirtschaftliches Umfeld

Der konjunkturelle Aufschwung in Deutschland hat sich im Jahr 2016 fortgesetzt. Zum Vorjahr stieg die Wirtschaftsleistung um 1,9 Prozent. Erneut war der private Konsum mit einem Anstieg von 2,0 Prozent die Hauptstütze dieser Entwicklung. Lohnsteigerungen oberhalb der Inflationsrate haben zu realen Kaufkraftgewinnen geführt. Die öffentlichen Ausgaben stiegen ebenfalls deutlich an, was zu großen Teilen auf die Aufnahme einer hohen Zahl von Schutzsuchenden zurückzuführen ist. Aber auch die Investitionen wurden im vergangenen Jahr insbesondere für Bauten spürbar ausgeweitet.

Durch die Fortsetzung des Aufschwungs ist die Arbeitslosenquote im Jahresverlauf weiter gesunken und lag zum Jahresende bei 6,0 Prozent. Die Teuerungsrate auf Verbraucherpreisebene fiel 2016 mit 0,5 Prozent nur minimal stärker aus als im Vorjahr. Lediglich zum Jahresende stieg die Inflationsrate spürbar an, da der bremsende Effekt der niedrigen Ölpreise zunehmend aus der Berechnung der Jahresrate herausfiel.

Die EZB hat ihren bereits im Vorjahr sehr expansiven Kurs 2016 beibehalten und den Expansionsgrad zunächst sogar weiter erhöht, um die Kreditvergabe der Banken an Unternehmen in der Währungsunion zu stimulieren. Vor diesem Hintergrund hat sich die Kreditvergabe der Banken an Unternehmen und Haushalte in Deutschland im Jahresverlauf leicht beschleunigt und lag im Oktober 1,5 Prozent über dem Vorjahr. Insgesamt ist die Kreditdynamik aber nach wie vor als gedämpft zu bezeichnen.

Der Freistaat Bayern belegt wiederum als dynamischer Wirtschaftsstandort mit einem Wirtschaftswachstum von 2,1 Prozent für das Jahr 2016 eine Spitzenposition im Ländervergleich in Deutschland. Auf dem Arbeitsmarkt wurde in Bayern mit einer Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt von 3,5 Prozent quasi Vollbeschäftigung erreicht.

Das positive wirtschaftliche Umfeld schlug sich in der Bereitschaft nieder, in den Wohnungsbau und in kommunale Einrichtungen zu investieren. So setzte sich die seit 2008 anhaltende positive Tendenz bei den Wohnungsbaugenehmigungen in Bayern fort. Im Berichtsjahr wurden für 74.542 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt oder Genehmigungsfreistellungsverfahren abgeschlossen; im Vorjahr waren es 61.655.

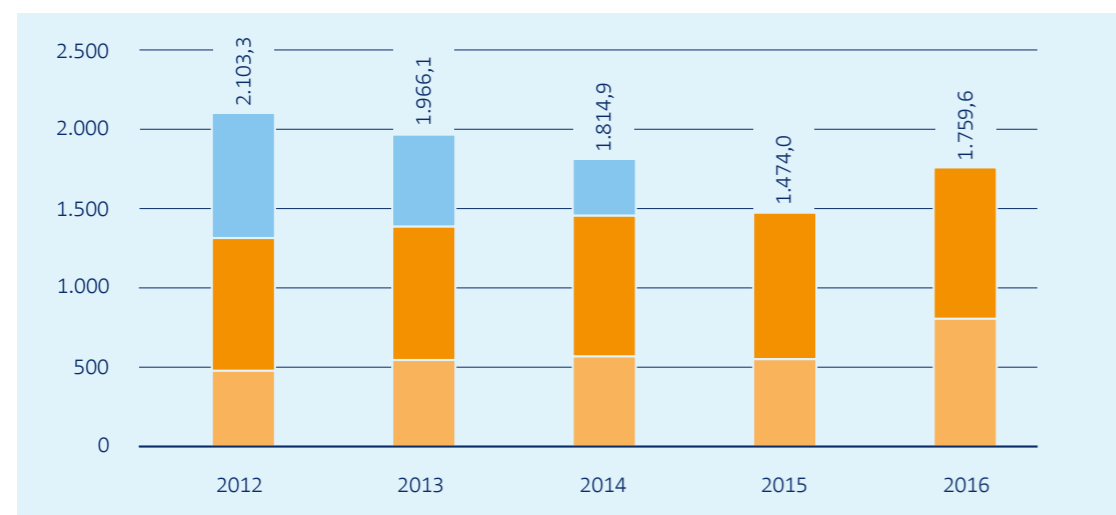
Mit dem Ziel, 28.000 neue staatlich finanzierte oder geförderte Mietwohnungen zu schaffen, wurde im September 2015 der „Wohnungspakt Bayern“ von der Bayerischen Staatsregierung beschlossen. Dieser umfasst ein staatliches Sofortprogramm (Säule I), bei dem der Freistaat Bayern Wohnungen plant und baut. Als zweite Säule (Säule II) wurde ein kommunales Förderprogramm beschlossen, um Gemeinden zu eigenständiger Planung und zum Bau von zusätzlichen eigenen Mietwohnungen zu bewegen und dabei zu unterstützen. Mit der dritten Säule (Säule III) wird der Ausbau der staatlichen Wohnraumförderung vorangetrieben. Hierbei werden Mietwohnungsneubauten für Sozialwohnungsberechtigte sowie Studentenwohnheimplätze gefördert. Die Umsetzung der Säulen II und III erfolgte ab dem Jahr 2016.

Die Geschäftsentwicklung der BayernLabo im Jahr 2016 wurde zusammenfassend im Wesentlichen von einem stabilen gesamtwirtschaftlichen Wachstum bei anhaltend niedriger Zinssituation, verbunden mit einem Anstieg der Baugenehmigungen in Bayern (um 20,9 Prozent) und erhöhten Fördermitteln für den Wohnungsbau geprägt.

Geschäftsverlauf

Neuzusagen

Entwicklung der Neuzusagen und Zuschüsse (in Mio. EUR)



Zusagen/Zuschüsse 2016:

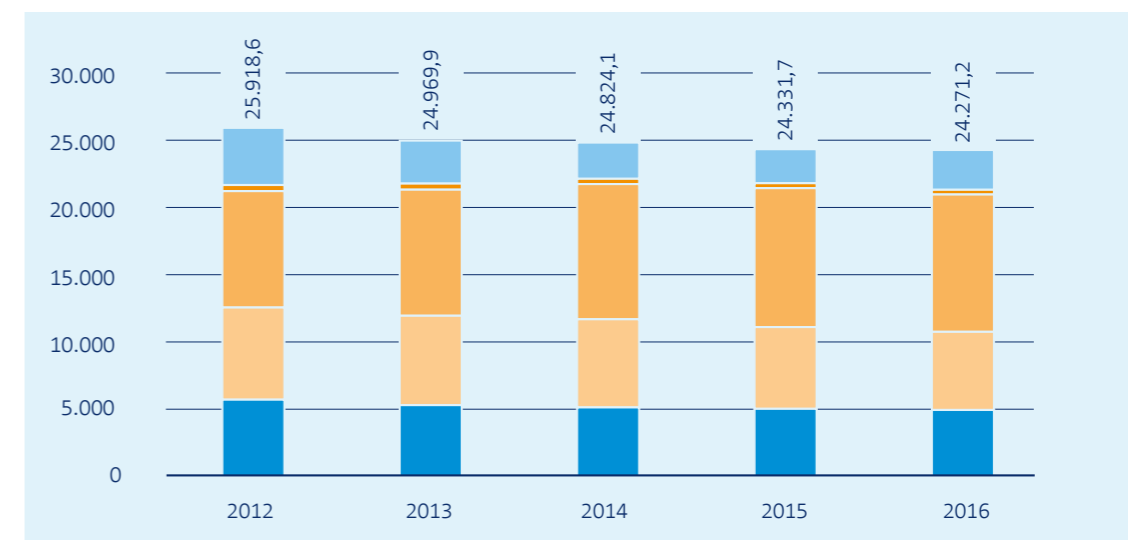
- Staatskreditgeschäft 0,0 Mio. EUR (Vorjahr 0,0 Mio. EUR)
- Kommunalkreditgeschäft 954,7 Mio. EUR (Vorjahr 923,5 Mio. EUR)
- Wohnraumförderung 804,9 Mio. EUR (Vorjahr 550,5 Mio. EUR)

Im Jahr 2016 wurden bei der BayernLabo Darlehen in Höhe von 1.620,6 Mio. Euro sowie Zuschussanträge in Höhe von 139,0 Mio. Euro bewilligt. Das gesamte Bewilligungsvolumen (inklusive Zuschüsse) der BayernLabo erhöhte sich damit gegenüber dem Vorjahr um 285,6 Mio. Euro (19,4 Prozent). Die Erhöhung ist in erster Linie darauf zurückzuführen, dass der Freistaat Bayern durch die Einführung von ergänzenden Zuschüssen in der Mietwohnraumförderung zusätzliche Investitionsanreize geschaffen hat.

Bestandsgeschäft

Das Kreditgeschäft der BayernLabo verringerte sich im Geschäftsjahr 2016 geringfügig um 60,5 Mio. Euro auf 24.271,2 Mio. Euro.

Entwicklung des Bestandsgeschäfts (in Mio. EUR)



Kreditgeschäft 2016:

- Forderung an Kreditinstitute 2.957,2 Mio. EUR (Vorjahr 2.528,6 Mio. EUR)
- Eigenes Obligo 351,4 Mio. EUR (Vorjahr 369,2 Mio. EUR)
- Staats- und Kommunalkreditgeschäft 10.209,0 Mio. EUR (Vorjahr 10.326,5 Mio. EUR)
- Verbürgtes Geschäft 5.809,2 Mio. EUR (Vorjahr 6.077,4 Mio. EUR)
- Treuhandgeschäft 4.944,4 Mio. EUR (Vorjahr 5.030,0 Mio. EUR)

Der Forderungsbestand im eigenen Obligo ging um 17,8 Mio. Euro auf 351,4 Mio. Euro zurück. Dies ist insbesondere auf erhöhte Rückzahlungen von 38,0 Mio. Euro zurückzuführen, denen Auszahlungen in Höhe von 14,4 Mio. Euro entgegenstehen.

Die Bestandsverminderung der Forderungen im Staats- und Kommunalkreditgeschäft in Höhe von 117,5 Mio. Euro bzw. 1,1 Prozent resultiert im Wesentlichen einerseits aus der rückläufigen Entwicklung der Ausleihungen an den Freistaat Bayern (ordentliche Tilgungen in Höhe von 398,6 Mio. Euro), andererseits aus der Zunahme der Forderungen im Kommunalkreditbereich (286,3 Mio. Euro inklusive des Kommunalen Wohnraumförderungsprogramms).

Der Bestand im verbürgten Geschäft (Wohnraumförderung) verringerte sich um 268,2 Mio. Euro bzw. 4,4 Prozent. Insbesondere in der Wohnraumförderung in Bayern waren hohe Tilgungen (251,8 Mio. Euro) zu verzeichnen. Der Bestand Thüringen reduzierte sich (ausschließlich Bestandsverwaltung, keine Ausreichung mehr seit 2002) weiter um 12,7 Prozent bzw. 48,8 Mio. Euro auf 320,0 Mio. Euro.

Im Treuhandgeschäft reduzierte sich der Gesamtbestand um 85,6 Mio. Euro auf 4.944,4 Mio. Euro. Den Auszahlungen in Höhe von 186,3 Mio. Euro stehen hohe Tilgungen (164,9 Mio. Euro) sowie Umwandlungen von leistungsfreien Baudarlehen/Vorauszahlungen in Zuschüsse (54,6 Mio. Euro) gegenüber.

Sowohl im Eigengeschäft (verbürgtes Geschäft und Geschäft im eigenen Obligo) als auch im Treuhandgeschäft zeichnet sich die Tendenz ab, zusätzlich zu den planmäßigen Tilgungen auch vermehrt Tilgungen zum Ende der Zinsfestschreibung zu leisten.

Finanzierung

Die Bayerischen Wohnungsbauprogramme werden aus öffentlichen Mitteln im Namen und auf Rechnung des Freistaats Bayern finanziert.

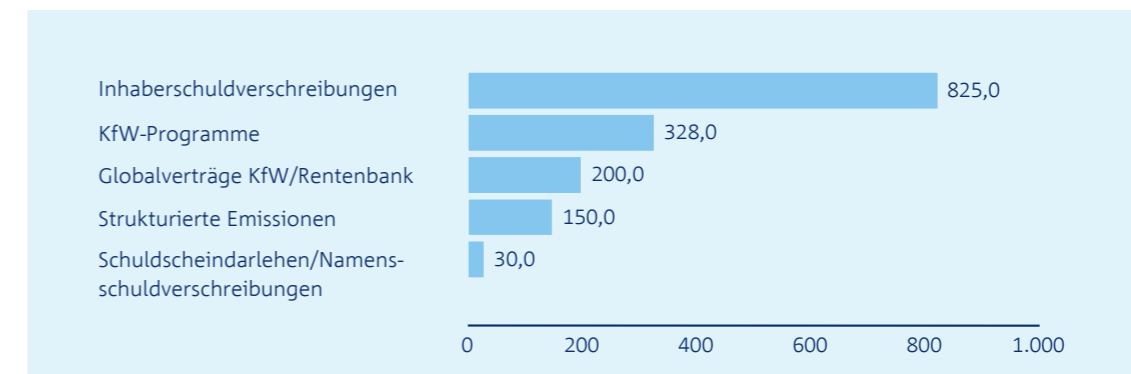
Einen Teil ihres Neugeschäfts im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm und im Bayerischen Modernisierungsprogramm sowie 100 Prozent der Zusagen in den Programmen Investkredit Kommunal Bayern, Energiekredit Kommunal Bayern und Inklusionskredit Kommunal Bayern finanziert die BayernLabo über Globalverträge mit der KfW. Das Volumen der Globalverträge orientiert sich an den Zusagen der BayernLabo in den bayerischen Förderprogrammen.

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

Bei der Refinanzierung am Kapitalmarkt profitiert die BayernLabo von der staatlichen Gewährträgerhaftung: Der Freistaat Bayern haftet für alle von der BayernLabo aufgenommenen Verbindlichkeiten unbeding, unbefristet und unwiderruflich. Daraus leitet sich das „Aaa“-Rating von Moody's ab und es gilt die Solva-Null-Regelung, wonach Kreditinstitute bei Investitionen in Schuldtitel der BayernLabo diese weder mit Eigenkapital unterlegen noch auf Großkreditgrenzen anrechnen müssen. Aufbauend darauf kann die BayernLabo auf eine breite Investorenbasis zurückgreifen.

Der Gesamtbetrag der Finanzierung beläuft sich im Geschäftsjahr auf 1.533,0 Mio. Euro und setzt sich wie folgt zusammen:

Zusammensetzung des Fundings 2016 (in Mio. EUR)



Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage (HGB)

Ertragslage

Die BayernLabo konnte trotz weiterhin niedrigen Zinsniveaus und hoher Rückzahlungen in der Wohnraumfinanzierung den Rohertrag in Höhe von 113,7 Mio. Euro (Vorjahr 110,6 Mio. Euro) stabil halten. Insbesondere im Zinsergebnis konnten rückläufige Erträge aus dem Kundengeschäft (auslaufendes Staatskreditgeschäft sowie Wohnraumfördergeschäft) durch rückläufige Kosten der Refinanzierung überkompensiert werden. Darüber hinaus war die Ertragslage im Berichtsjahr insbesondere von den Ergebnissen der geänderten Methodik bei der Berechnung der Pensionsrückstellungen geprägt: stark gesunkener Personalaufwand sowie ein positiver Sondereffekt in Höhe von 9,6 Mio. Euro im sonstigen betrieblichen Ergebnis. Das Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit liegt im Jahr 2016 bei 61,5 Mio. Euro.

in Mio. EUR	2016	2015	Veränderung	
			absolut	in %
Zinsüberschuss (inklusive laufender Erträge aus Beteiligungen)	79,7	77,8	1,9	2,4
Provisionsüberschuss	34,0	32,8	1,2	3,7
Rohhertrag	113,7	110,6	3,1	2,8
Personalaufwand	-23,0	-43,3	-20,3	-46,9
Sachaufwand	-20,4	-23,3	-2,9	-12,4
Saldo der sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Erträge	-2,2	-11,9	-9,7	-81,5
Ergebnis vor Risikovorsorge	68,1	32,1	36,0	>100
Risikovorsorge/Bewertungsergebnis	-6,6	-10,2	-3,6	-35,3
Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	61,5	21,9	39,6	>100

Rohhertrag

Der Rohhertrag liegt mit 113,7 Mio. Euro um 2,8 Prozent über dem Vorjahreswert.

Der Zinsüberschuss erhöhte sich leicht um 2,4 Prozent bzw. 1,9 Mio. Euro. Das Zinsergebnis aus dem operativen Geschäft ist dabei durch folgende Einflüsse geprägt:

- Aufgrund des weiterhin niedrigen Zinsniveaus nach wie vor hohe Rückzahlungsquoten zu den Konditionsbindungsenden
- Geringere Zinserträge aus der kurzfristigen Zwischenanlage von aufgenommenen, aber noch nicht an die Endkreditnehmer ausgezahlten Refinanzierungsmitteln
- Rückläufige Zinserträge aus der Anlage sonstiger liquider Mittel

Ursächlich für die leichte Erhöhung des Zinsüberschusses ist die Überkompensierung der rückläufigen Zinserträge aus dem Kundengeschäft (auslaufendes Staatskreditgeschäft sowie Wohnraumfördergeschäft) durch rückläufige Kosten der Refinanzierung.

Der Provisionsüberschuss konnte im Berichtsjahr auf 34,0 Mio. Euro (3,7 Prozent bzw. 1,2 Mio. Euro) erhöht werden. Provisionserträge werden unter anderem aus Einnahmen aus Verwaltungskostenbeiträgen im Treuhandgeschäft generiert. Provisionsaufwendungen entstehen durch Bürgschaftsgebühren, welche die BayernLabo an den Freistaat Bayern zu entrichten hat, sowie aus Provisionen, die im Zusammenhang mit den Dienstleistungen bei der Beschaffung des Kapitalmarktfundings anfallen.

Aufwendungen

Der Personalaufwand liegt mit 23,0 Mio. Euro um 20,3 Mio. Euro bzw. 46,9 Prozent unter dem Vorjahreswert. Der im Vergleich zum Vorjahr erheblich niedrigere Personalaufwand ist einer veränderten Ermittlungsmethodik des Rechnungszinses für Pensionsrückstellungen sowie geänderten Trendannahmen geschuldet.

Die anderen Verwaltungsaufwendungen (Sachaufwand), die insbesondere durch laufende Kosten für die IT geprägt sind, konnten ebenfalls um 12,4 Prozent auf 20,4 Mio. Euro verringert werden. Diese Reduzierungen resultieren unter anderem aus einem Rückgang an Aufwendungen für externe Beratungsleistungen.

Der Saldo der sonstigen betrieblichen Erträge und Aufwendungen (-2,2 Mio. Euro) umfasst unter anderem Aufwendungen für Pensions-, Beihilfe- und Jubiläumsrückstellungen (7,4 Mio. Euro) und für die Aufzinsung für Rückstellungen im Kreditgeschäft (1,7 Mio. Euro). Darüber hinaus ist ein positiver Sondereffekt in Höhe von 9,6 Mio. Euro aus der bereits dargestellten Veränderung der Ermittlungsmethodik des Rechnungszinses für Pensionsrückstellungen enthalten.

Die Position Risikovorsorge/Bewertungsergebnis beinhaltet unter anderem Aufwendungen für Rückstellungen für zu erwartende Mindererlöse aus von der BayernLabo verbilligten Eigenmittelprogrammen (5,0 Mio. Euro). 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 1,5 Mio. Euro (Vorjahr 2,1 Mio. Euro) vorgenommen.

Ergebnis

Das Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit beläuft sich für das Jahr 2016 auf 61,5 Mio. Euro (Vorjahr 21,9 Mio. Euro).

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme der BayernLabo hat sich im Jahr 2016 leicht um 0,1 Prozent bzw. 20,9 Mio. Euro auf 24.022,1 Mio. Euro (Vorjahr 24.043,0 Mio. Euro) verringert.

Aktiva (ausgewählte Positionen)

in Mio. EUR	2016	2015	Veränderung	
			absolut	in %
Forderungen an Kreditinstitute	3.058,2	2.636,0	422,2	16,0
Forderungen an Kunden	15.570,3	15.945,7	-375,4	-2,4
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	313,2	315,4	-2,2	-0,7
Treuhandvermögen	4.944,4	5.030,0	-85,6	-1,7

Passiva (ausgewählte Positionen)

in Mio. EUR	2016	2015	Veränderung	
			absolut	in %
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.453,9	8.334,3	-880,4	-10,6
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	4.275,5	4.264,5	11,0	0,3
Verbriefte Verbindlichkeiten	5.260,1	4.474,6	785,5	17,6
Rückstellungen	232,5	240,4	-7,9	-3,3
Treuhandverbindlichkeiten	4.944,4	5.030,0	-85,6	-1,7
Eigenmittel	1.841,2	1.682,9	158,3	9,4

Auf der Passivseite der Bilanz reduzierten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (unter anderem Refinanzierungen über BayernLB, KfW) um 880,4 Mio. Euro auf 7.453,9 Mio. Euro. Korrespondierend hierzu erhöhten sich die Refinanzierungen über verbrieftete Verbindlichkeiten (Inhaberschuldverschreibungen) um 785,5 Mio. Euro auf 5.260,1 Mio. Euro. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen verringerten sich im Berichtsjahr um 2,5 Prozent bzw. 4,6 Mio. Euro auf 180,9 Mio. Euro.

Zusammenfassende Beurteilung

Die Ertragslage der BayernLabo war im Geschäftsjahr 2016 zufriedenstellend. Die Finanz- und Vermögenslage war geordnet und die Liquiditätsausstattung während des gesamten Berichtszeitraums komfortabel.

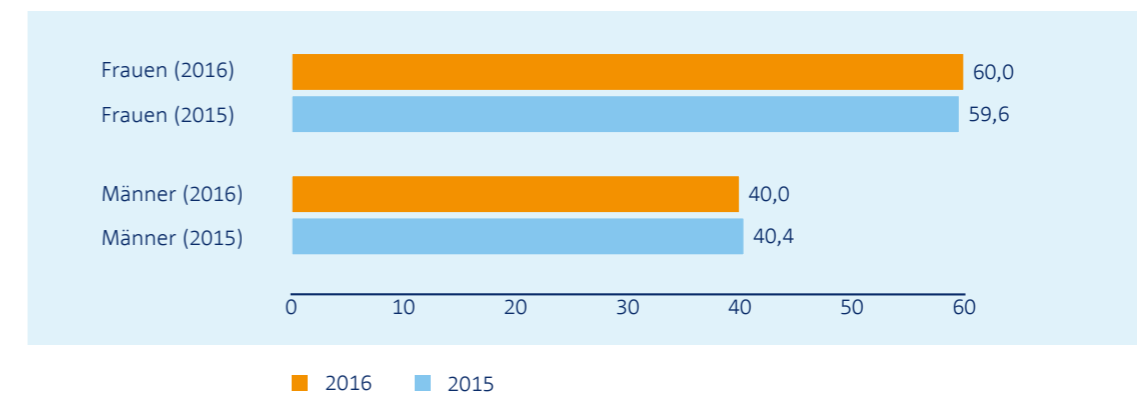
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Gut qualifizierte und motivierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind für die BayernLabo ein entscheidender Faktor. Durch laufende Fortbildungsmaßnahmen und Förderungen ist sichergestellt, den bestehenden und künftigen Herausforderungen erfolgreich begegnen zu können.

Zum 31. Dezember 2016 waren insgesamt 230 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit einer Mitarbeiterkapazität von 199,2 bei der BayernLabo beschäftigt (zum 31. Dezember des Vorjahres 228 Mitarbeiter mit einer Mitarbeiterkapazität von 199,8).

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

Geschlechterverteilung in der BayernLabo in %:



Die Teilzeitquote von 34,8 Prozent hat sich im Vergleich zum Vorjahr (31,6 Prozent) um 3,2 Prozentpunkte erhöht. Die relativ hohe Quote zeigt die große Flexibilität der Mitarbeiter und des Unternehmens auf. 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 17 Jahren aus.



08 Ausblick



Modellvorhaben WAL Rödental,
Fotografin: Oberste Baubehörde, Karin Sandeck

Ausblick

Wirtschaftliches Umfeld

Die höhere Wachstumsdynamik vom Jahresende 2016 dürfte sich zum Jahresbeginn 2017 fortsetzen. Im Vergleich zu 2016 wird sich jedoch die konjunkturelle Dynamik in Deutschland im Jahresverlauf 2017 etwas verringern. Gleichwohl kann im Jahresdurchschnitt von einer Ausweitung der Wirtschaftsleistung um 1,2 Prozent zum Vorjahr ausgegangen werden.

Insgesamt sollte der Aufschwung intakt bleiben und unverändert von der Binnennachfrage getragen werden. Das niedrige Zinsniveau wirkt weiterhin stimulierend auf Konsum und Investitionen, insbesondere im Bausektor. Die Immobilienpreise werden in diesem Umfeld, vor allem in den Ballungszentren mit starker Zuwanderung, noch weiter zulegen. Auch die staatlichen Ausgaben dürften 2017 erneut ausgeweitet werden. Hohe Steuereinnahmen sowie die derzeit geringe Zinsbelastung der öffentlichen Haushalte sprechen dafür, dass dies mit einem ausgeglichenen Haushalt in Einklang gebracht werden kann.

Die starke Konjunktur im Freistaat Bayern erscheint, vor allem aufgrund des kräftigen Konsums bei einer hervorragenden Situation am Arbeitsmarkt, derzeit robust und gut gewappnet und somit kann mit einem Wirtschaftswachstum von 1,7 Prozent gerechnet werden.

Wohnraumförderung

Um verstärkt langfristig bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und damit den allgemeinen Wohnungsmarkt zu entlasten, werden die eingeführten Anreize für Investoren durch eine Ausweitung der Wohnraumförderung nebst Zuschussanteil weitere Impulse geben.

Für das Jahr 2017 steht ein Bewilligungsrahmen im Bayerischen Wohnungsbauprogramm von 435,2 Mio. Euro (davon 150,0 Mio. Euro aus dem Zweckvermögen der BayernLabo) zur Verfügung. Zusätzlich stehen 47,5 Mio. Euro für die Studentenwohnraumförderung bereit.

In der Einkommensorientierten Förderung bleibt die Verzinsung des belegungsabhängigen Darlehens 2017 wie im Vorjahr bei zunächst 2,75 Prozent. In Kombination mit dem mit 0,50 Prozent zu verzinsenden objektabhängigen Baudarlehen und den ergänzenden Investitionszuschüssen aus dem „Wohnungspakt Bayern“ bleiben die für die Mietwohnraumförderung bereitgestellten staatlichen Mittel damit im Vergleich mit 25-jährigen Kapitalmarktfinanzierungen im Nachrangbereich auch im Niedrigzinsumfeld weiterhin attraktiv.

Zur Subventionierung des Bayerischen Zinsverbilligungsprogramms und des Bayerischen Modernisierungsprogramms stellt die BayernLabo wie in den Vorjahren bis zu 20,0 Mio. Euro zulasten des Jahresergebnisses 2017 zur Verfügung. Damit werden weiterhin bedarfsgerechte Förderkontingente für beide Förderprogramme zur Verfügung gestellt. Zusätzlich stellt der Freistaat Bayern wieder ergänzende Investitionszuschüsse zum Bayerischen Modernisierungsprogramm bereit.

Die Entwicklung der Zusagen wird in der Mietwohnraumförderung auch davon geprägt sein, dass die Verbesserung der Wirtschaftlichkeit bei der Schaffung und Modernisierung von geförderten Mietobjekten aufgrund der Einführung von Investitionszuschüssen von Unternehmen weiter positiv angenommen wird. Das scheint sich zu bestätigen: Bei den Bewilligungsstellen liegen bereits Anträge in deutlich dreistelliger Millionenhöhe vor.

In der Eigenwohnraumförderung werden sich weiterhin das nachhaltig niedrige Zinsniveau und die gestiegenen Immobilienpreise sowie die seit 2003 nahezu unveränderten Einkommengrenzen für die Antragsberechtigten negativ auswirken, sodass die BayernLabo hier von einem leichten Rückgang der Darlehenszusagen ausgeht.

Für das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm liegen bei den Bewilligungsstellen bereits Projekte mit einem Volumen von mindestens 200 Mio. Euro förderfähiger Kosten zur Genehmigung vor, wobei abzuwarten bleibt, ob und in welcher Höhe tatsächlich neben dem staatlichen Investitionszuschuss auch Kredite in Anspruch genommen werden.

Staats- und Kommunalkreditgeschäft

Die BayernLabo beabsichtigt, das Kommunalkreditgeschäft mit bayerischen Gebietskörperschaften und öffentlichen Zweckverbänden im Rahmen des öffentlichen Auftrags weiter nachhaltig zu festigen.

Angesichts der weiterhin großen investiven Herausforderungen der Kommunen (insbesondere mit Blick auf Energiewende, allgemeinen Sanierungsrückstau bei kommunaler Infrastruktur und auf die teilweise sehr angespannten Wohnungsmärkte) wird im Jahr 2017 im Durchschnitt mit einer stabilen Nachfrage vor allem nach den Förderkrediten der BayernLabo gerechnet.

Vor allem Zuzugsregionen stehen vor großen Investitionen. Zudem begünstigt das niedrige Zinsniveau Investitionen und damit generell die Nachfrage nach Kommunalkrediten.

Wie im Vorjahr plant die BayernLabo im klassischen Kommunalkredit mit einem Neugeschäftsvolumen von ca. 500 Mio. Euro. Im Fördergeschäft ist ein Abschlussvolumen von 265 Mio. Euro geplant. Der größte Anteil des Abschlussvolumens im Förderkredit wird trotz des Rückgangs im abgelaufenen Jahr wieder auf den Investkredit Kommunal Bayern mit seinen umfassenden Verwendungszwecken entfallen.

Während die energetische Sanierung von Schulen und Verwaltungsgebäuden weitgehend in den Vorjahren durchgeführt wurde, bleibt die Nachfrage nach dem Energiekredit Kommunal Bayern für Neubauten vermutlich ungebrochen hoch. Der Inklusionskredit Kommunal Bayern bleibt eine wichtige Ergänzung der Förderpalette.

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

Im Staatskreditgeschäft Bayern wird für das Jahr 2017 nur mit einem geringen Neugeschäftsvolumen gerechnet. Die genaue Höhe ist abhängig vom Kreditfinanzierungsbedarf des Freistaats Bayern und vom Umfang der für 2017 vorgesehenen Schuldentilgung.

Wohnraum für Studierende, Henkestraße, Erlangen, Planer: SSP Architekten, Erlangen





09 Allgemeines zur BayernLabo

Allgemeines zur BayernLabo

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

Gemäß Artikel 20 des Gesetzes über die Bayerische Landesbank (BayLaBG) hat die BayernLabo den staatlichen Auftrag, im Rahmen der Wohnungspolitik und im Einklang mit den 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:

- 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 Artikels 20 Abs. 2 BayLaBG führt die BayernLabo als Kommunalbank des Freistaats Bayern Finanzierungen für bayerische Gebietskörperschaften und öffentlich-rechtliche Zweckverbände durch.

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

Gemäß Artikel 22 Abs. 2 BayLaBG haftet der Freistaat Bayern unmittelbar für die von der BayernLabo aufgenommenen Verbindlichkeiten.

Mit Vertrag vom 6./12. Juni 1991 hat die BayernLabo die Ausreichung und Verwaltung der Mittel für die Wohnraum- und Städtebauförderung des Freistaats Thüringen übernommen. Diese Aufgaben sind schrittweise auf die Thüringer Aufbaubank übergegangen. Der BayernLabo verbleibt die Verwaltung der von ihr ausgereichten Mittel.

Verwaltungsorgane

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 Aufsichtsrats stehenden Entscheidungen in Bezug auf die BayernLabo.

Wolfgang Lazik

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

Dr. Ulrich Klein

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

Dr. Hubert Faltermeier

bis 31. Dezember 2016
Mitglied im BayernLabo-Ausschuss
Landrat bis 31. Oktober 2016, Kelheim

Dr. Ute Geipel-Faber

Senior Advisor
Invesco Real Estate GmbH, München

Dr. Kurt Gribl

seit 1. Januar 2017
Mitglied im BayernLabo-Ausschuss
Oberbürgermeister, Augsburg

Dr. Thomas Langer

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

Vorstand (einschließlich Geschäftsverteilung)

Dr. Johannes-Jörg Riegler

Vorsitzender
Corporate Center
Deutsche Kreditbank Aktiengesellschaft

Dr. Edgar Zoller

Stellvertretender Vorsitzender
Immobilien & Sparkassen/Verbund
Bayerische Landesbodenkreditanstalt
Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Asset-
management

Marcus Kramer

CRO
Risk Office, Credit Consult, Group Compliance

Michael Bücker

Corporates & Mittelstand

Dr. Markus Wiegelmann

CFO/COO
Financial Office
Operating Office

Ralf Woitschig

Financial Markets
BayernInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

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

Dr. Jürgen Hartwig

Mitglied der Geschäftsleitung

Heinrich Rinderle

Mitglied der Geschäftsleitung

Manfred Pongratz

Stellvertretendes Mitglied der Geschäftsleitung

Beirat der BayernLabo

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

Gerhard Eck

Vorsitzender
Staatssekretär
Bayerisches Staatsministerium des Innern,
für Bau und Verkehr, München

Andreas Haas

Oberbürgermeister, Germering

Xaver Kroner

Verbandsdirektor des Verbands
bayerischer Wohnungsunternehmen e. V., München

Karlheinz Beer

Mitglied des Vorstandes der Bayerischen
Architektenkammer, München

Prof. Dr. Matthias Ottmann

Vizepräsident des BFW Landesverband Bayern e. V.,
München

Tobias Eschenbacher

Oberbürgermeister, Freising

Erwin Schneider

Landrat, Altötting



10 Anhang

Inhalt

1	Rechtliche Grundlagen	80			
2	Förderergebnis 2016 im Überblick	82			
	Tab. 2.1 Staatliche Wohnraumförderung	82			
	Tab. 2.2 Wohnraumförderung im Eigengeschäft	82			
3	Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Eigenwohnraum	83			
	Eigenwohnraum – Neubau und Umbau	83			
	Tab. 3.1 Darlehenszusagen und -durchschnitt nach Bewilligungsbereichen sowie dazu bewilligte Zuschüsse für Haushalte mit Kindern	83			
	Tab. 3.2 Eigentumsformen nach Bewilligungsbereichen	84			
	Tab. 3.3 Belastung je m ² Wohnfläche und Monat bei Eigentumsmaßnahmen	84			
	Tab. 3.4 Darlehensdurchschnitte nach Eigentumsformen	85			
	Tab. 3.5 Gesamtkosten und Wohnungsgrößen	85			
	Tab. 3.6 Finanzierung	85			
	Eigenwohnraum – Erwerb	86			
	Tab. 3.7 Förderung des Erwerbs vorhandener Wohnungen nach Bewilligungsbereichen	86			
4	Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Mietwohnraum	87			
	Mietwohnraum – Einkommensorientierte Förderung (EOF)	87			
	Tab. 4.1 Aufteilung der objekt- und belegungsabhängigen Förderung nach Bewilligungsbereichen	87			
	Tab. 4.2 Förderung des Neubaus von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen	88			
	Tab. 4.3 Miete je m ² Wohnfläche und Monat	89			
	Tab. 4.4 Belegungsbindungen	89			
	Tab. 4.5 Finanzierung	90			
	Tab. 4.6 Bauherren	90			
	Mietwohnraum – Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)	91			
	Tab. 4.7 Förderung im Einzelnen (Neu- und Umbau)	91			
	Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP)	91			
	Tab. 4.8 Kommunales Wohnraumförderungsprogramm	91			
5	Bayerisches Modernisierungsprogramm	92			
	Tab. 5.1 Gesamtförderung nach Bewilligungsbereichen	92			
6	Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung	93			
	Tab. 6.1 Förderung des Neubaus von Wohnplätzen nach Bewilligungsbereichen	93			
	Tab. 6.2 Gesamtkosten und Wohnplatzgrößen nach Bewilligungsbereichen	94			
7	Förderung von Wohnraum für Studierende	95			
	Tab. 7.1 Gesamtförderung mit Darlehen	95			
8	Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm	96			
	Tab. 8.1 Aufstellung nach Konditionsbindungsende	96			
	Tab. 8.2 Bewilligungsbetrag und Gesamtkosten nach Regierungsbezirken	96			
	Tab. 8.3 Neubau und Erwerb nach Gebietskategorie	97			
9	Einkommengrenze bei der Förderung von selbst genutzten Wohnungen	98			
	Tab. 9.1 Einkommengrenze bei der Förderung von selbst genutzten Wohnungen mit Beispielen für ein entsprechendes Jahresbruttoeinkommen	98			
10	Kommunale Förderprogramme der BayernLabo in Zusammenarbeit mit der KfW	99			
	Tab. 10.1 Investkredit Kommunal Bayern (Förderung von Investitionen in die allgemeine kommunale und soziale Infrastruktur)	99			
	Tab. 10.2 Energiekredit Kommunal Bayern (Förderung von Investitionen in die energetische Sanierung der kommunalen und sozialen Infrastruktur)	99			
	Tab. 10.3 Inklusionskredit Kommunal Bayern (Förderung von Maßnahmen zum Abbau von Barrieren in öffentlichen Gebäuden und im öffentlichen Raum)	100			
	Tab. 10.4 Sonderförderung für Flüchtlingsunterkünfte (Förderung von Neubau, Erwerb, Modernisierung sowie Ausstattung von Flüchtlingsunterkünften)	100			
11	Bestandsgeschäft	101			
	Tab. 11.1 Beispiele für Verwaltungstätigkeiten (Darlehensfälle) und deren Entwicklung im Zeitablauf	101			
	Tab. 11.2 Entwicklung von Zwangsversteigerungsverfahren und Notverkäufen	102			
12	Darlehens- und Zuschusszusagen der BayernLabo	104			
	Bildnachweis	108			
	Impressum	108			

1 Rechtliche Grundlagen

Bayerisches Landesbank-Gesetz (BayLaBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.2003 (GVBl S. 54, ber. S. 316, BayRS 762-6-F), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 17.12.2014 (GVBl Nr. 21/2014 S. 545), in Kraft getreten am 30.12.2014, Fassung von 01.01.2016.

Satzung der Bayerischen Landesbank vom 24.06.2013 (Bayerischer Staatsanzeiger Nr. 26 vom 28.06.2013), zuletzt geändert gemäß Veröffentlichung im Bayerischen Staatsanzeiger vom 18.12.2015.

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

Zweites Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.1994 (BGBl I S. 2.137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2001 (BGBl I S. 1.149). Das II. WoBauG wurde durch Artikel 2 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.09.2001 (BGBl I S. 2.376) zum 01.01.2002 außer Kraft gesetzt, gilt jedoch gemäß § 48 des Wohnraumförderungsgesetzes und Artikel 24 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes in Teilen weiter.

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) vom 13.09.2001 (BGBl I S. 2.376), zuletzt geändert durch Art. 3 Wohngeldreformgesetz vom 02.10.2015 (BGBl I S. 1.610).

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen in Bayern (Bayerisches Wohnungsbindungsgesetz – BayWoBindG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.07.2007 (GVBl S. 562), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 7 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl S. 335).

Verordnung zur Durchführung des Wohnungsrechts und des Besonderen Städtebaurechts (DVWoR) vom 08.05.2007 (GVBl S. 326), zuletzt geändert durch Verordnung vom 09.12.2016 (GVBl S. 395).

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

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

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

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25.11.2003 (BGBl I S. 2.346, 2.347), geändert durch Gesetz vom 03.05.2012 (BGBl I S. 958).

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern über das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum vom 03.01.2005 (AllMBl S. 9), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 09.12.2015 (AllMBl 2015 S. 550).

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

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

Richtlinien für die Förderung von Wohnraum für Studierende, Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr vom 07.12.2011 (AllMBl S. 654), geändert durch Bekanntmachung vom 04.12.2015 (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 02.10.2007 (AllMBl S. 527), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 07.12.2015 (AllMBl S. 550).

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

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

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 18.11.2015 (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 22.12.2015 (AllMBl S. 3), geändert durch Bekanntmachung vom 06.07.2016 (AllMBl S. 1.609).

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 01.08.2016 (AllMBl S. 1.639).

2 Förderergebnis 2016 im Überblick

Tab. 2.1 Staatliche Wohnraumförderung

	Eigentums- maß- nahmen	Mietwoh- nungen	Wohnungen insgesamt			Wohnplätze		
			2016	2015	Verände- rung	2016	2015	Verände- rung
Förderung nach dem BayWoFG								
Leistungsfreie Darlehen	1.931	204	2.135*	2.120*	15	1.870**	841**	1.029
Tilgungsdarlehen	826	3.330	4.156	2.860	1.296	–	119	–119
Zuschüsse	–	–	–	–	–	138***	104***	34
Insgesamt	2.757	3.534	6.291	4.980	1.311	2.008	1.064	944

* Bauliche Anpassung für Kranke und Schwerbehinderte.

** Darin enthalten sind 1.610 Wohnplätze (Vorjahr 705 Wohnplätze) der Studentenwohnraumförderung.

*** Wohnplätze im Behindertenplan, die nur mit Zuschüssen gefördert wurden.

Tab. 2.2 Wohnraumförderung im Eigengeschäft

	Eigentums- maß- nahmen	Mietwoh- nungen	Wohnungen insgesamt			Wohnplätze		
			2016	2015	Verände- rung	2016	2015	Verände- rung
Aus eigenen Mitteln und Mitteln der KfW / des Bundes verbilligte Darlehen								
Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm								
Neubau	813	–	813	922	–109	–	–	–
Erwerb	525	–	525	647	–122	–	–	–
Bayerisches Modernisierungsprogramm	–	1.776	1.776	959	817	509	277	450
Insgesamt	1.338	1.776	3.114	2.528	586	509	277	450

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
	Anzahl	%	EUR	%	EUR	EUR
München	11	2,5	609.000	2,7	55.364	42.500
Nürnberg	17	3,8	1.040.000	4,6	61.176	75.000
Augsburg	–	–	–	–	–	–
Oberbayern	80	18,1	5.309.600	23,4	66.370	435.000
Niederbayern	28	6,3	1.181.100	5,2	42.182	157.500
Oberpfalz	47	10,6	1.834.100	8,1	39.023	205.000
Oberfranken	48	10,8	2.027.100	8,9	42.231	190.000
Mittelfranken	111	25,1	6.843.600	30,2	61.654	455.000
Unterfranken	33	7,4	1.398.500	6,2	42.379	162.500
Schwaben	68	15,3	2.410.000	10,6	35.441	347.500
Zusammen	443	100,0	22.653.000	100,0	51.135	2.070.000
Nach- u. Restbewilligungen			86.500			17.500
			22.739.500			2.087.500

Tab. 3.2 Eigentumsformen nach Bewilligungsbereichen

	Wohnungen in Familienheimen		Eigentumswohnungen		Sämtliche Wohnungen	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
München	1	0,2	10	2,3	11	2,5
Nürnberg	13	2,9	4	0,9	17	3,8
Augsburg	–	–	–	–	–	–
Oberbayern	77	17,3	3	0,7	80	18,0
Niederbayern	25	5,6	3	0,7	28	6,3
Oberpfalz	47	10,6	–	–	47	10,6
Oberfranken	48	10,8	–	–	48	10,8
Mittelfranken	105	23,6	6	1,6	111	25,2
Unterfranken	33	7,4	–	–	33	7,4
Schwaben	66	14,9	2	0,5	68	15,3
Zusammen	415	93,5	28	6,5	443	100,0

Tab. 3.3 Belastung je m² Wohnfläche und Monat bei Eigentumsmaßnahmen

Belastung in EUR	Prozentuale Verteilung		
	2016	2015	2014
Unter 4,50	0,7	1,3	1,8
4,50–5,49	1,1	3,5	2,6
5,50–6,49	7,7	11,8	7,8
6,50–7,49	17,0	22,0	20,1
7,50–8,49	23,4	23,5	20,4
8,50–9,49	22,0	18,2	15,3
9,50–10,49	12,5	11,0	13,2
10,50–11,49	8,8	4,9	11,9
11,50–12,49	2,5	1,6	4,9
12,50–13,49	2,3	1,0	1,0
13,50–14,49	0,2	0,6	0,8
14,50 und mehr	1,8	0,6	0,2
	100,0	100,0	100,0

Tab. 3.4 Darlehensdurchschnitte nach Eigentumsformen

in EUR	2016	2015
Mit Tilgungsdarlehen geförderte		
Eigentümerwohnungen in Familienheimen	50.703	49.614
eigengenutzte Eigentumswohnungen	57.283	52.885

Tab. 3.5 Gesamtkosten und Wohnungsgrößen

	2016 (2015)		
	Gesamtkosten je Wohnung	Gesamtkosten je m ² Wohnfläche	Wohnungsgröße
		EUR	
Wohnungen in Familienheimen	392.488 (380.935)	2.873 (2.772)	137 (137)
davon Einfamilienhäuser	394.483 (386.004)	2.893 (2.808)	136 (137)
davon Zweifamilienhäuser	307.887 (293.950)	2.296 (2.146)	134 (137)
Eigentumswohnungen	328.196 (326.880)	3.304 (3.396)	99 (96)

Tab. 3.6 Finanzierung

in %	Familienheime	Eigentumswohnungen	Zusammen
Fremdmittel (Kapitalmarkt- und sonstige Fremdmittel)	54,9	58,3	55,1
Bundes- und Landesmittel	14,1	17,8	14,3
Sonstige Mittel aus öffentlichen Haushalten	9,8	6,9	9,6
Echte Eigenleistungen	20,8	17,0	20,6
Ersatzeigenleistungen	0,4	–	0,4
	100,0	100,0	100,0

4 Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Mietwohnraum

Eigenwohnraum – Erwerb

Tab. 3.7 Förderung des Erwerbs vorhandener Wohnungen nach Bewilligungsbereichen

	Wohnungen in Familienheimen		Eigentumswohnungen		Wohnungen insgesamt		Darlehensdurchschnitt je Wohnung		Zuschüsse für Haushalte mit Kindern
	WE	WE	WE	%	EUR	%	EUR	EUR	
München	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Nürnberg	26	14	40	10,4	2.624.200	14,0	65.605	192.500	
Augsburg	4	2	6	1,6	400.000	2,1	66.667	37.500	
Oberbayern	30	6	36	9,4	2.117.400	11,3	58.817	197.500	
Niederbayern	15	1	16	4,2	704.000	3,7	44.000	75.000	
Oberpfalz	20	5	25	6,5	886.100	4,7	35.444	130.000	
Oberfranken	63	2	65	17,0	2.751.600	14,6	42.332	305.000	
Mittelfranken	90	10	100	26,1	5.864.900	31,2	58.649	475.000	
Unterfranken	24	5	29	7,6	1.201.200	6,4	41.421	165.000	
Schwaben	57	9	66	17,2	2.236.500	11,9	33.886	342.500	
Zusammen	329	54	383	100,0	18.785.900	100,0	45.049	1.920.000	
Nach- u. Restbewilligungen					–			7.500	
					18.785.900			1.927.500	

Mietwohnraum – Einkommensorientierte Förderung (EOF)

Tab. 4.1 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	26,0	43,1
Nürnberg	11,5	10,1
Augsburg	19,7	11,5
Oberbayern	27,1	15,4
Niederbayern	5,0	3,4
Oberpfalz	16,6	9,0
Oberfranken	4,6	0,1
Mittelfranken	12,0	7,5
Unterfranken	11,2	5,2
Schwaben	14,1	6,6
Zusammen	147,8	111,9

Tab. 4.2 Förderung des Neubaus von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen

	Geför- derte Wohnun- gen	Darlehen	Darlehens- durch- schnitt je Wohnung	Gesamtkosten		Durch- schnittliche Woh- nungs- größe	Durch- schnittliche Miete je m ²	Zuschüsse im Treuhand- geschäft
				je Wohnung	je m ² Wohn- fläche			
	WE	EUR	EUR	EUR	EUR	m ²	EUR	EUR
München	1.235	68.676.900	55.609	174.162	3.339	52	6,01	16.263.772
Nürnberg	356	21.608.430	60.698	234.700	3.393	69	5,52	9.212.200
Augsburg	261	30.651.900	117.440	243.340	3.323	73	6,81	5.744.400
Oberbayern*	427	41.894.200	98.113	202.692	3.418	59	5,25	7.656.600
Niederbayern	79	8.450.200	106.965	171.923	2.642	65	4,70	1.542.800
Oberpfalz*	278	25.581.900	92.021	153.384	2.713	56	5,22	4.911.900
Oberfranken	66	4.638.400	70.279	162.880	2.486	66	5,73	1.297.000
Mittelfranken	251	18.970.000	75.578	198.637	3.397	58	5,03	2.865.300
Unterfranken	119	13.478.950	113.268	251.852	3.514	72	5,43	3.273.000
Schwaben	255	20.667.700	81.050	205.712	3.120	66	5,83	4.688.000
Zusammen	3.327	254.618.580	76.531	199.158	3.320	60	5,55	54.716.972
Nach- u. Restbewilli- gungen**		5.061.650						3.183.100
		259.680.230						57.454.972

* Einschließlich der 9 Wohneinheiten, die als Umbaumaßnahme gefördert wurden.

** Nach Verbilligung durch die Zusatzförderung.

Tab. 4.3 Miete je m² Wohnfläche und Monat

in EUR	Miete in %	
	2016	2015
Unter 3,50	–	–
3,50–3,99	0,1	2,8
4,00–4,49	3,0	2,3
4,50–4,99	9,8	9,3
5,00–5,49	11,2	20,2
5,50–5,99	37,3	32,9
6,00–6,49	26,9	20,0
6,50 und mehr	11,7	12,5
	100,0	100,0

Tab. 4.4 Belegungsbindungen

unter anderem für	2016		2015	
	WE	%	WE	%
junge Ehepaare	41	1,2	–	–
kinderreiche Familien	60	1,8	16	0,9
ältere Personen	92	2,8	59	3,2
Schwerbehinderte	106	3,2	60	3,3
schwängere Frauen	–	–	–	–
alleinerziehende Personen	25	0,8	8	0,4
anerkannte Flüchtlinge	306	9,2	98	5,3
sonstige unzureichend untergebrachte Personen	2.697	81,0	1.602	86,9
	3.327	100,0	1.843	100,0

Tab. 4.5 Finanzierung

in %	2016	2015
Fremdmittel (Kapitalmarkt- und sonstige Fremdmittel)	18,8	24,7
Bundes- und Landesmittel	51,1	42,3
Sonstige Mittel aus öffentlichen Haushalten	6,7	11,2
Echte Eigenleistungen	22,6	21,5
Ersatzeigenleistungen	0,8	0,3
	100,0	100,0

Tab. 4.6 Bauherren

	Mietwohnungen		Darlehen	
	Anzahl	%	EUR	%
Private Bauherren	77	2,3	6.767.300	2,7
Wohnungsunternehmen	2.816	84,6	203.845.130	80,1
Sonstige Bauherren	364	10,9	34.494.850	13,5
Öffentliche Bauherren	70	2,1	9.511.300	3,7
Zusammen	3.327	100,0	254.618.580	100,0

Mietwohnraum – Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)

Tab. 4.7 Förderung im Einzelnen (Neu- und Umbau)

Bauvorhaben	Geför- derte Wohnun- gen	Darlehens- durch- schnitt je Wohnung	Gesamtkosten		Durch- schnittliche Wohnungs- größe	Durch- schnittliche Miete je m²	Allge- meiner Zuschuss		
			je Wohnung	je m² Wohn- fläche					
	WE	EUR	EUR	EUR	EUR	m²	EUR	EUR	
Trostberg, Vormarkt 3	Neubau	3	349.600	116.533	312.733	4.097	76	4,91	68.600
Oberbayern		3	349.600	116.533	312.733	4.097	76	4,91	68.600

Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP)

Tab. 4.8 Kommunales Wohnraumförderungsprogramm

Regierungsbezirk	Zuschussförderung		Kombiförderung			Gesamtkosten EUR
	geförderte MW	Zuschuss	geförderte MW	Darlehen	Zuschuss	
		EUR		EUR	EUR	
Oberbayern	444	13.616.000	139	16.105.940	11.766.360	88.497.251
Niederbayern	40	1.752.100	15	1.000.000	645.500	8.024.305
Oberpfalz	–	–	27	3.409.800	1.704.900	5.774.751
Oberfranken	–	–	–	–	–	–
Mittelfranken	–	–	17	760.800	380.400	1.268.100
Unterfranken	–	–	3	292.800	146.400	488.667
Schwaben	6	331.500	67	7.029.000	3.753.000	13.615.647
	490	15.699.600	268	28.598.340	18.396.560	117.668.721

5 Bayerisches Modernisierungsprogramm

Tab. 5.1 Gesamtförderung nach Bewilligungsbereichen

	Mietwohnungen				Wohnplätze			
	Wohnungen	%	Darlehen	Zuschüsse	Wohnplätze	%	Darlehen	Zuschüsse
München	–	–	–	–	–	–	–	–
Nürnberg	216	12,2	7.963.400	1.015.900	–	–	–	–
Augsburg	367	20,7	14.960.200	2.143.700	–	–	–	147.000
Oberbayern	108	6,1	9.227.600	655.200	206	40,5	6.263.700	326.300
Niederbayern	36	2,0	1.921.700	260.800	103	20,2	212.000	53.000
Oberpfalz	36	2,0	3.880.700	273.800	–	–	–	–
Oberfranken	172	9,7	5.821.100	1.034.900	–	–	–	–
Mittelfranken	618	34,8	20.218.920	4.447.180	200	39,3	4.164.000	506.000
Unterfranken	173	9,7	13.345.400	1.088.300	–	–	–	–
Schwaben	50	2,8	2.293.600	335.700	–	–	–	–
Zusammen	1.776	100,0	79.632.620	11.255.480	509	100,0	10.639.700	1.032.300

6 Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung

Tab. 6.1 Förderung des Neubaus von Wohnplätzen nach Bewilligungsbereichen

	Mit Darlehen/Zuschüssen geförderte Wohnplätze*						Nur mit Zuschüssen geförderte Wohnplätze**		
	geförderte Wohnplätze	leistungs-freie Darlehen	Tilgungs-darlehen	Darlehens-durchschnitt je Wohnplatz	Zuschüsse	Zuschuss-durchschnitt je Wohnplatz	Anzahl	EUR	Durchschnitt je Wohnplatz
	Anzahl	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR			
München	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Nürnberg	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Augsburg	2	12.850	35.740	24.295	142.960	71.480	21	1.201.150	57.198
Oberbayern	48	998.500	957.780	40.756	4.117.120	85.773	49	2.876.700	58.708
Niederbayern	37	644.700	714.480	36.735	2.857.920	77.241	20	478.900	23.945
Oberpfalz	32	2.241.900	–	70.059	1.700.000	53.125	–	–	–
Oberfranken	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Mittelfranken	52	1.274.000	602.000	36.077	4.108.000	79.000	6	630.000	105.000
Unterfranken	51	1.092.100	566.480	32.521	3.965.920	77.763	32	1.979.100	61.847
Schwaben	38	748.800	589.650	35.222	2.838.900	74.708	10	984.500	98.450
Zusammen	260	7.012.850	3.466.130	40.304	19.730.820	75.888	138	8.150.350	59.061
Nach- u. Restbewilligungen			–						
			3.466.130						

* Davon 179 Plätze in Wohnheimen für Werkstattgänger, 49 Plätze für Förderstättengänger und 32 Plätze in Wohnheimen in integrierter Tagesstruktur.

** Davon 49 Förderstättenplätze, 14 Plätze in einem Wohnheim für Förderstättengänger und 75 Plätze in Wohnheimen mit tagesstrukturierten Einrichtungen.

7 Förderung von Wohnraum für Studierende

Tab. 6.2 Gesamtkosten und Wohnplatzgrößen nach Bewilligungsbereichen

	Wohnplätze* Neubau	Gesamtkosten Neubau		Durchschnittliche Wohnplatzgröße m ²
		je Wohnplatz	je m ² Wohnfläche	
		EUR	EUR	
München	–	–	–	–
Nürnberg	–	–	–	–
Augsburg	2	178.725	3.928	46
Oberbayern	48	183.052	3.771	49
Niederbayern	37	162.822	3.072	53
Oberpfalz	32	200.353	3.341	60
Oberfranken	–	–	–	–
Mittelfranken	52	175.635	3.122	56
Unterfranken	51	193.929	3.832	51
Schwaben	38	190.539	3.996	48
Zusammen	260	184.014	3.513	52

* Ohne die nur mit Zuschüssen geförderten Wohnplätze.

Tab. 7.1 Gesamtförderung mit Darlehen

	Studenten- wohnplätze	Landesmittel	
	Anzahl	EUR	Art
Augsburg, Salomon-Idler-Str.	54	1.873.000	Neubau
Augsburg, Bürgermeister-Ulrich-Str.	132	2.234.000	Neubau
Bayreuth, Dr.-Klaus-Dieter-Wolff-Str. 5	243	7.922.300	Neubau
Coburg, Thüringer Str. 4 b	91	2.275.000	Aus- und Umbau
Erlangen, Erwin-Rommel-Str. 49 u. a.	–	6.342.200	Nachbewilligung – Neubau
Hof, Kleiner Eichelberg	100	3.319.000	Neubau
Kempten, Poststr. 34	28	944.000	Erwerb
Landshut, Bürgermeister-Zeiler-Str. 8–12	209	3.675.700	Neubau
München, Hohenstaufenstr. 13	9	288.000	Neubau
München, Connollystr. 5–11	110	4.632.500	Aus- und Umbau
München, Steinickeweg 7	75	2.414.500	Neubau
Ornau, Stadtmühle 1	30	960.000	Neubau
Regensburg, Dr.-Gessler-Str. 1	190	6.080.000	Aus- und Umbau
Regensburg, Karl-Stieler-Str. 86	59	1.968.000	Aus- und Umbau
Schweinfurt, Niederwerrner Str. 96	91	1.598.000	Erwerb
Würzburg, Am Rottendorfer Tor/Zweierweg	189	3.591.000	Neubau
Zusammen	1.610	50.117.200	

8 Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

Tab. 8.1 Aufstellung nach Konditionsbindungsende

Regierungsbezirk	10-jährige Zinsbindung		15-jährige Zinsbindung		30-jährige Zinsbindung	
	WE	Bewilligungs- betrag	WE	Bewilligungs- betrag	WE	Bewilligungs- betrag
München	16	1.545.000	82	8.384.500	16	1.967.800
Nürnberg	5	422.400	39	3.737.200	9	823.600
Augsburg	1	125.000	5	610.000	2	220.100
Oberbayern	9	798.600	116	16.915.700	55	6.827.800
Niederbayern	5	528.000	49	4.619.400	11	1.318.700
Oberpfalz	10	1.190.100	76	7.879.400	36	3.644.500
Oberfranken	13	1.002.600	81	6.542.100	33	2.973.400
Mittelfranken	9	776.800	166	16.843.100	79	6.777.800
Unterfranken	9	546.000	65	5.775.200	30	3.133.200
Schwaben	26	2.667.900	207	24.553.400	78	8.968.300
Zusammen	103	9.602.400	886	95.860.000	349	36.655.200

Tab. 8.2 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)	27.797.700	97.992.413	223	8.641.700	30.216.076	71
Niederbayern	5.188.700	18.105.640	49	1.277.400	4.407.600	16
Oberpfalz	9.706.600	33.659.436	85	3.007.400	10.491.171	37
Oberfranken	5.990.800	20.387.010	57	4.527.300	16.601.445	70
Mittelfranken (inkl. Nürnberg)	18.035.000	68.520.088	166	11.345.900	43.333.115	141
Unterfranken	6.179.000	22.217.809	58	3.275.400	11.579.646	46
Schwaben (inkl. Augsburg)	22.211.500	74.951.957	175	14.933.200	49.520.866	144
Zusammen	95.109.300	335.834.353	813	47.008.300	166.149.919	525

Tab. 8.3 Neubau und Erwerb nach Gebietskategorie

	Neubau		Erwerb	
	EUR	WE	EUR	WE
Gebietskategorie 1	15.172.400	130	2.761.400	21
Gebietskategorie 2	19.993.000	156	18.400.000	195
Gebietskategorie 3	24.287.900	208	14.930.500	161
Gebietskategorie 4	35.656.000	319	10.916.400	148
Zusammen	95.109.300	813	47.008.300	525

9 Einkommensgrenze bei der Förderung von selbst genutzten Wohnungen

Tab. 9.1 Einkommensgrenze bei der Förderung von selbst genutzten Wohnungen mit Beispielen für ein entsprechendes Jahresbruttoeinkommen

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze jährlich	Entsprechendes Bruttoeinkommen etwa jährlich
	EUR	EUR
1-Personen-Haushalt	19.000	28.000
2-Personen-Haushalt	29.000	42.000
Zuzüglich für jede weitere Person	6.500	9.300
Für jedes Kind	1.000	1.400

In den Beispielen wurden für einen Arbeitnehmerhaushalt folgende Vorgaben berücksichtigt: Alleinverdiener, Abzug einer Werbungskostenpauschale von 1.000 EUR und 30 % für den Abzug von Steuern und von Beiträgen zur Kranken- und Pflegeversicherung sowie zu einer Lebensversicherung oder einer Versicherung zur Altersversorgung. Bei einigen Personenkreisen (z. B. schwerbehinderten Menschen, jungen Ehepaaren) können zusätzlich noch Freibeträge vom Einkommen abgezogen werden.

10 Kommunale Förderprogramme der BayernLabo in Zusammenarbeit mit der KfW

Tab. 10.1 Investkredit Kommunal Bayern (Förderung von Investitionen in die allgemeine kommunale und soziale Infrastruktur)

Regierungsbezirk	Anzahl	Bewilligungsbetrag	Gesamtkosten
		EUR	EUR
Oberbayern	34	43.900.800	88.058.800
Niederbayern	20	22.100.000	44.610.000
Oberpfalz	22	15.474.000	32.092.100
Oberfranken	21	26.137.100	44.371.000
Mittelfranken	17	17.838.000	42.339.000
Unterfranken	19	16.325.000	30.762.900
Schwaben	29	31.202.000	67.501.000
Zusammen	162	172.976.900	349.734.800

Tab. 10.2 Energiekredit Kommunal Bayern (Förderung von Investitionen in die energetische Sanierung der kommunalen und sozialen Infrastruktur)

Regierungsbezirk	Anzahl	Bewilligungsbetrag	Gesamtkosten
		EUR	EUR
Oberbayern	23	51.656.400	84.326.800
Niederbayern	1	745.000	1.866.000
Oberpfalz	9	6.444.500	8.511.500
Oberfranken	5	3.240.000	5.919.000
Mittelfranken	14	14.548.000	42.166.000
Unterfranken	8	3.622.700	8.327.500
Schwaben	15	16.622.000	46.641.000
Zusammen	75	96.878.600	197.757.800

11 Bestandsgeschäft

Tab. 10.3 Inklusionskredit Kommunal Bayern (Förderung von Maßnahmen zum Abbau von Barrieren in öffentlichen Gebäuden und im öffentlichen Raum)

Regierungsbezirk	Anzahl	Bewilligungsbetrag	Gesamtkosten
		EUR	EUR
Oberbayern	2	445.000	2.460.000
Niederbayern	1	25.000	62.000
Oberpfalz	–	–	–
Oberfranken	–	–	–
Mittelfranken	2	570.000	994.000
Unterfranken	1	100.000	115.000
Schwaben	1	138.000	2.618.000
Zusammen	7	1.278.000	6.249.000

Tab. 10.4 Sonderförderung für Flüchtlingsunterkünfte (Förderung von Neubau, Erwerb, Modernisierung sowie Ausstattung von Flüchtlingsunterkünften)

Regierungsbezirk	Anzahl	Bewilligungsbetrag	Gesamtkosten	Geförderte Plätze
		EUR	EUR	
Oberbayern	3	12.300.000	13.528.000	672
Niederbayern	–	–	–	–
Oberpfalz	–	–	–	–
Oberfranken	–	–	–	–
Mittelfranken	–	–	–	–
Unterfranken	2	1.290.000	2.085.000	59
Schwaben	2	870.000	870.000	42
Zusammen	7	14.460.000	16.483.000	773

Tab 11.1 Beispiele für Verwaltungstätigkeiten (Darlehensfälle) und deren Entwicklung im Zeitablauf

	2016	2015	2014
Beginn Rückzahlungsphase bei Aufwendungsdarlehen (AWD)	116	326	1.584
Zinssenkung AWD auf 0 % bzw. Verlängerung der Zinssenkung	13	9	22
Stundungen von Darlehensleistungen	609	713	1.230
Übertragung der Wohnraumfördermittel auf neue Objekte	15	11	30
Zustimmung zur Umschuldung vorrangiger Darlehen	1.279	1.530	2.577
Pfandfreigaben u. Ä.	1.089	1.515	2.243
Erteilung von Löschungsbewilligungen	5.763	6.067	12.059
Abtretung von Grundpfandrechten	2.459	2.469	2.830
Kapitalnachlässe für bestimmungsgemäß belegte Studentenwohnheime	347	331	320

Tab 11.2 Entwicklung von Zwangsversteigerungsverfahren und Notverkäufen

	2016		2015		2014	
	EUR	Anzahl	EUR	Anzahl	EUR	Anzahl
Entwicklung der Zwangsversteigerungsverfahren						
Zugang Berichtsjahr		88		128		139
Erledigung des Verfahrens durch:						
Einsteigerung durch Dritte		91		80		125
Aufhebung des Verfahrens		94		120		83
	EUR	Anzahl	EUR	Anzahl	EUR	Anzahl
Ausfälle in Zusammenhang mit Zwangsversteigerungen und Notverkäufen bei:						
staatsverbürgten Darlehen	498.300	22	466.400	16	4.925.695	145
staatlichen Baudarlehen	1.737.400	30	1.216.270	29	2.704.233	97
Aufwendungsdarlehen	218.800	5	9.930	1	302.760	11
Darlehen im eigenen Obligo	–	–	–	–	46.212	1
Insgesamt	2.454.500	57	1.692.600	46	7.978.900	254
hiervon betroffene Wohneinheiten (WE) bei:						
Eigenheimen		34		31		157
Eigentumswohnungen		6		1		14
Mietwohnungen		32 in 1 Objekt		12 in 1 Objekt		11 in 2 Objekten
Notverkäufe		14 Fälle		10 Fälle		74 Fälle

12 Darlehens- und Zuschusszusagen der BayernLabo

Fortsetzung nächste Doppelseite

	2016								2015							
	Zahl der Fälle	Darlehen im Treuhandgeschäft	Darlehen im Eigengeschäft	Zuschüsse im Treuhandgeschäft	Eigenheime	Eigentumswohnungen	Mietwohnungen	Wohnplätze	Zahl der Fälle	Darlehen im Treuhandgeschäft	Darlehen im Eigengeschäft	Zuschüsse im Treuhandgeschäft	Eigenheime	Eigentumswohnungen	Mietwohnungen	Wohnplätze
		EUR	EUR	EUR	WE	WE	WE	WE		EUR	EUR	EUR	WE	WE	WE	WE
A – Mietwohnraumförderung																
Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Tilgungsdarlehen																
Behindertenplan – Neubau	–	3.466.130	–	–	–	–	–	–	6	2.528.680	–	–	–	–	–	119
Einkommensorientierte Förderung – Neubau	95	142.068.130	117.307.000	60.497.172	–	–	3.318	–	52	114.264.050	49.535.900	20.309.100	–	–	1.796	–
Einkommensorientierte Förderung – Umbau	2	305.100	–	140.900	–	–	9	–	3	4.944.000	–	951.800	–	–	47	–
Aufwendungsorientierte Förderung – Neubau	1	349.600	–	68.600	–	–	3	–	3	5.271.100	1.966.100	260.000	–	–	54	–
Aufwendungsorientierte Förderung – Umbau	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	98	146.188.960	117.307.000	60.706.672	–	–	3.330	–	64	127.007.830	51.502.000	21.520.900	–	–	1.897	119
Bayerisches Wohnungsbauprogramm – leistungsfreie Darlehen																
Behindertenplan – Neubau – kombinierte Förderung	18	7.012.850	–	19.730.820	–	–	–	260	6	6.000.000	–	19.226.560	–	–	–	136
Behindertenplan – Neubau – Zuschussförderung	10	–	–	8.150.350	–	–	–	138	7	–	–	7.173.750	–	–	–	104
Darlehen zur baulichen Anpassung für Menschen mit Behinderung	204	1.618.000	–	–	–	–	204	–	227	1.744.800	–	–	–	–	232	–
	232	8.630.850	–	27.881.170	–	–	204	398	240	7.744.800	–	26.400.310	–	–	232	240
Kommunales Wohnraumförderungsprogramm																
Kombiförderung	19	–	28.598.340	18.396.560	–	–	268	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Zuschussförderung	13	–	–	15.699.600	–	–	490	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	32	–	28.598.340	34.096.160	–	–	758	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Bayerisches Modernisierungsprogramm																
Förderung von Mietwohnungen	68	–	79.632.620	11.255.480	–	–	1.776	–	47	–	51.196.900	–	–	–	959	–
Förderung von Pflegeplätzen	5	–	10.639.700	1.032.500	–	–	–	509	3	–	11.997.700	–	–	–	–	277
	73	–	90.272.320	12.287.980	–	–	1.776	509	50	–	63.194.600	–	–	–	959	277
Sonstige Fördermaßnahmen																
Hochwasserprogramm 2016	9	–	284.000	–	–	–	22	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Darlehen zum Bau von Studentenwohnheimen	15	50.117.200	–	–	–	–	–	1.610	12	19.592.400	–	–	–	–	–	705
Förderung von Ersatzneubauten von stationären Pflegeeinrichtungen	1	–	3.000.000	–	–	–	–	103	1	–	1.867.000	–	–	–	–	24
Neugeschäft im eigenen Obligo	1	–	20.000.000	–	–	–	–	–	3	–	13.729.500	–	–	–	129	–
	26	50.117.200	23.284.000	–	–	–	22	1.713	16	19.592.400	15.596.500	–	–	–	129	729
Summe A – Mietwohnraumförderung	461	204.937.010	259.461.660	134.971.982	–	–	6.090	2.620	370	154.345.030	130.293.100	47.921.210	–	–	3.217	1.365

12 Darlehens- und Zuschusszusagen der BayernLabo

– Fortsetzung

	2016								2015							
	Zahl der Fälle	Darlehen im Treuhandgeschäft	Darlehen im Eigengeschäft	Zuschüsse im Treuhandgeschäft	Eigenheime	Eigentumswohnungen	Mietwohnungen	Wohnplätze	Zahl der Fälle	Darlehen im Treuhandgeschäft	Darlehen im Eigengeschäft	Zuschüsse im Treuhandgeschäft	Eigenheime	Eigentumswohnungen	Mietwohnungen	Wohnplätze
		EUR	EUR	EUR	WE	WE	WE	WE		EUR	EUR	EUR	WE	WE	WE	WE
B – Eigenwohnraumförderung																
Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Tilgungsdarlehen																
Neubau	443	20.635.600	2.103.900	2.087.500	415	28	–	–	501	25.083.000	–	2.335.000	448	54	–	–
Erwerb vorhandener Wohnungen	383	16.000.200	2.785.700	1.927.500	329	54	–	–	461	20.845.200	–	2.420.000	399	62	–	–
	826	36.635.800	4.889.600	4.015.000	744	82	–	–	962	45.928.200	–	4.755.000	847	116	–	–
Bayerisches Wohnungsbauprogramm – leistungsfreie Darlehen																
Darlehen zur baulichen Anpassung für Menschen mit Behinderung	1.931	16.361.783	–	–	1.789	142	–	–	1.888	15.941.174	–	–	1.857	31	–	–
	1.931	16.361.783	–	–	1.789	142	–	–	1.888	15.941.174	–	–	1.857	31	–	–
Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm																
Kombiförderung – Neubau	374	–	38.814.100	–	348	26	–	–	438	–	42.636.100	–	388	50	–	–
Kombiförderung – Erwerb	306	–	23.637.700	–	267	39	–	–	373	–	25.856.100	–	325	48	–	–
Einzelförderung – Neubau	439	–	56.295.200	–	326	113	–	–	484	–	56.394.000	–	449	35	–	–
Einzelförderung – Erwerb	219	–	23.370.600	–	184	35	–	–	274	–	24.449.200	–	237	37	–	–
	1.338¹	–	142.117.600	–	1.125	213	–	–	1.569	–	149.335.400	–	1.399	170	–	–
Sonstige Fördermaßnahmen																
Hochwasserprogramm 2016	27	–	833.900	–	26	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Umschuldung von Förderdarlehen (Bestandssicherung)	54	–	653.913	–	–	–	–	–	134	–	2.248.826	–	–	–	–	–
	81	–	1.487.813	–	26	1	–	–	134	–	2.248.826	–	–	–	–	–
Summe B – Eigenwohnraumförderung	4.176	52.997.583	148.495.013	4.015.000	3.684	438	–	–	4.553	61.869.374	151.584.226	4.755.000	4.103	317	–	–
C – Staats- und Kommunalkreditgeschäft																
Kommunaldarlehen	288	–	669.079.638	–	–	–	–	–	296	–	636.280.921	–	–	–	–	–
Investkredit Kommunal Bayern	162	–	172.976.900	–	–	–	–	–	200	–	226.448.700	–	–	–	–	–
Energiekredit Kommunal Bayern	75	–	96.878.600	–	–	–	–	–	51	–	44.563.125	–	–	–	–	–
Inklusionskredit Kommunal Bayern	7	–	1.278.000	–	–	–	–	–	15	–	4.941.300	–	–	–	–	–
Sonderfazilität Flüchtlingsunterkünfte	7	–	14.460.000	–	–	–	–	–	12	–	11.285.500	–	–	–	–	–
Summe C – Staats- und Kommunalkreditgeschäft	539	–	954.673.138	–	–	–	–	–	574	–	923.519.546	–	–	–	–	–
Förderergebnis 2016	5.176	257.934.593	1.362.629.810	138.986.982	3.684	438	6.090	2.620	5.497	216.214.404	1.205.396.872	52.676.210	4.103	317	3.217	1.365

¹ Davon wurden 374 Wohnungen (Vorjahr 438 Wohnungen) (Neubau) und 306 Wohnungen (Vorjahr 373 Wohnungen) (Erwerb) zusätzlich im Treuhandgeschäft gefördert.

Bildnachweis

Bilder von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern: Genossenschaftliches Wohnen für Familien, Auf der Ludwigshöhe, Kempten, Planer: F64 Architekten GbR, Landschaftsarchitekt: realgrün Landschaftsarchitekten, München, Fotograf: Rainer Retzlaff, Niedersonthofen	Seite 26
Wohnprojekt, Wessobrunner Straße, Weilheim, Planer: Zwischenräume Architekten + Stadtplaner GmbH, München	Seite 32
Wohnprojekt, Münsterblickstraße, Neu-Ulm, Bauherr: Stadt Neu-Ulm, Planer: Nething, Generalplaner	Seite 36
Modellvorhaben WAL Rödental, Fotograf: Karin Sandeck	Seite 66
Wohnraum für Studierende, Henkestraße, Erlangen, Planer: SSP Architekten, Erlangen	Seite 69
Portraitbilder: Dr. Edgar Zoller, BayernLB	Seite 5
Joachim Herrmann und Gerhard Eck, Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr	Seite 6
Dr. Markus Söder, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat	Seite 7
Christoph Killermann, Franz Stieglmeier, Wolfgang Schmidt und Manfred Pongratz, BayernLabo	Umschlag
Weitere Bilder: Neubau von Geschosswohnungen, Humboldtstraße, Regensburg, Fotograf: INCREON	Seite 12/13
Modernisierung von Mietwohnungen in der ehemaligen Kaserne am Stadtpark, Deggendorf; Fotograf: INCREON	Seite 23
Neubau des Menzinger Gymnasiums Foto: Carlos Argueta, Fotografie Weiß, Aichach	Seite 46/47

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

Druck:
Gebr. Geiselberger GmbH, Altötting

Wir weisen darauf hin, dass das vorliegende Werk urheberrechtlich geschützt ist. Eine Verwertung des Werks außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts ist ohne unsere ausdrückliche Zustimmung unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigung, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Werbewiderspruch

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

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

München, Mai 2017

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

