

The top half of the page features two large, light grey geometric shapes. One is a triangle pointing downwards on the left, and the other is a larger triangle pointing upwards on the right, meeting at a point in the center.

# 2017 Jahresbericht

# Unsere Geschäftsstruktur

Das Fördergeschäft der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt (BayernLabo) in der Wohnraumförderung besteht im Wesentlichen aus der staatlichen Wohnraumförderung (sogenanntes Treuhandgeschäft) sowie über die KfW 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
<b>Zielgruppe</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Privatpersonen</li> <li>• Wohnungsgesellschaften, Kommunen und sonstige Investoren</li> <li>• Heimträger</li> </ul>		<b>Zielgruppe</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bayerische kommunale Gebietskörperschaften</li> <li>• Kommunale Zweckverbände</li> <li>• Schulverbände</li> <li>• Freistaat Bayern</li> </ul>
Bayerisches Wohnungsbauprogramm Förderung von Eigenwohnraum	Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm (Eigenwohnraum)	Staatskredite
Bayerisches Wohnungsbauprogramm Förderung von Mietwohnraum	Bayerisches Modernisierungsprogramm (Mietwohnraum, Pflegeplätze)	Klassische Kommunalkredite
Studentenwohnraumförderung	Geschäft im eigenen Obligo	Investkredit Kommunal Bayern
Förderung von baulichen Anpassungen an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung	Ersatzneubauten (Pflegeplätze für alte Menschen)	Energiekredit Kommunal Bayern
Förderkredite im Rahmen des Wohnungspakts Bayern: Säule II – Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP)	Darlehensprogramm zur Beseitigung von Hochwasserschäden	Inklusionskredit Kommunal Bayern
Wohnplätze für Menschen mit Behinderung		

# 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 Kommunalkreditbank des Freistaats Bayern das bayerische Staats- und Kommunalkreditgeschäft.

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

## Programmübersicht

Der aktuelle Überblick über

- Programme,
- Zinssätze,
- Antragstellung

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

## Bereich Wohnraumförderung

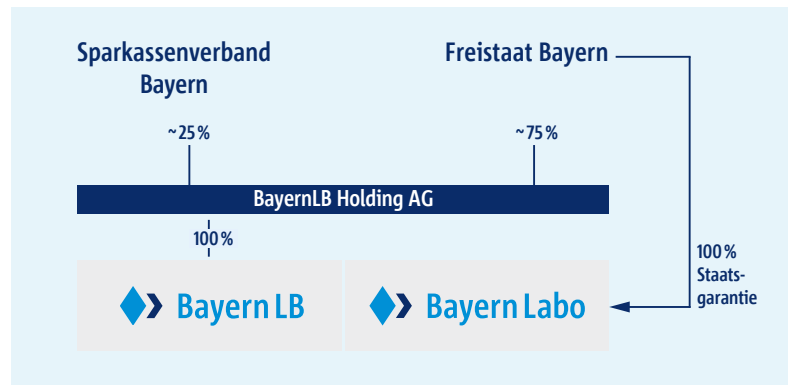
- für Eigenwohnraumförderung bei der Bewilligungsstelle der Wohnraumförderung des Landratsamts bzw. der kreisfreien Stadt (ausschlaggebend ist die Lage des Förderobjekts),
- für Mietwohnraumförderung bei der jeweiligen Regierung bzw. der Landeshauptstadt München sowie den Städten Nürnberg und Augsburg,
- bei der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und Integration, Lazarettstraße 67, 80636 München ([www.wohnen.bayern.de](http://www.wohnen.bayern.de)),

## Bereich Staats- und Kommunalkredit

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

Alle Darlehen oder Zuschüsse 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.

## Einbindung der BayernLabo in die BayernLB-Gruppe



# BayernLabo auf einen Blick

## Erfolgszahlen nach HGB

in Mio. EUR	01.01. – 31.12.2017	01.01. – 31.12.2016
Zins- und Provisionsüberschuss	91	114
Verwaltungsaufwendungen	-50	-43
Operatives Ergebnis	21	62

## Bilanzzahlen nach HGB

in Mio. EUR	31.12.2017	31.12.2016
Bilanzsumme	23.068	24.022
Kreditvolumen	19.367	20.426
Verbindlichkeiten (einschließlich Emissionen)	15.979	16.990
Treuhandverbindlichkeiten	4.878	4.944
Ausgewiesene Eigenmittel	1.963	1.841

## Aktuelles Rating

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

## Neugeschäft

in Mio. EUR	01.01. – 31.12.2017	01.01. – 31.12.2016
Darlehens- und Zuschusszusagen	1.693	1.760
Anzahl der geförderten Wohnungen und Wohnplätze (einschließlich Kombiförderung)	11.145	12.833

## Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen

Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen	31.12.2017	31.12.2016
Anzahl, gesamt	221	230
weiblich	133	138
männlich	88	92

# Jahresbericht 2017



# Vorwort



Dr. Edgar Zoller

Preisgünstiger Wohnraum ist in vielen bayerischen Städten ein knappes Gut. Immer mehr Menschen zieht es nach Bayern und hier vor allem in die Ballungszentren. In vielen Regionen haben die Mieten- und Immobilienpreise Spitzenniveaus erreicht, die es besonders für einkommensschwächere Haushalte schwierig machen, sich mit Wohnraum zu versorgen. Der Freistaat Bayern hat unterschiedliche Maßnahmen ergriffen, um Anreize zum Bau und zur Modernisierung von Wohnraum zu schaffen. Die BayernLabo unterstützt den Freistaat bei dieser Aufgabe nachhaltig.

Die BayernLabo hat ihren gesetzlichen Auftrag als Organ der staatlichen Wohnungspolitik und als Kommunalkreditbank des Freistaats Bayern auch 2017 mit einem Zusagevolumen von insgesamt 1,69 Mrd. Euro (Vorjahr 1,76 Mrd. Euro) wieder auf hohem Niveau erfüllt.

Das Zusagevolumen in der Wohnraumförderung konnte insgesamt erhöht werden. In den Bayerischen Wohnungsbauprogrammen entwickelten sich die Darlehens- und Zuschusszusagen überaus positiv und lagen mit 527,3 Mio. Euro (Vorjahr 422,6 Mio. Euro) deutlich über dem Vorjahresniveau. Die Rückgänge im Bayerischen Zinsverbilgungsprogramm (114,4 Mio. Euro – Vorjahr 142,1 Mio. Euro) sowie im Bayerischen Modernisierungsprogramm (73,4 Mio. Euro – Vorjahr 102,6 Mio. Euro) konnten damit weit mehr als kompensiert werden. Im Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm (Säule II des Wohnungspakts Bayern) konnte das Zusagevolumen auf 140,4 Mio. Euro (Vorjahr 62,7 Mio. Euro) erhöht und damit mehr als verdoppelt werden. Insgesamt wurden 2017 in Bayern 10.518 Wohnungen und Wohnplätze (Vorjahr 12.152) gefördert.

Im Kommunalkreditgeschäft bewies die BayernLabo mit einem Neuabschlussvolumen von 772,4 Mio. Euro (Vorjahr 954,7 Mio. Euro) auch in einem tendenziell schrumpfenden Markt, dass sie als Kommunalkreditbank des Freistaats Bayern weiterhin einen wesentlichen Beitrag zur Unterstützung der bayerischen Kommunen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben leistet.

Dr. Edgar Zoller  
Stellvertretender Vorsitzender des Vorstandes  
der Bayerischen Landesbank

# Grußworte



Ilse Aigner

„Die gute Wirtschaftslage und der damit verbundene Zuzug von Menschen in Bayern führen insbesondere in den Ballungsgebieten zu stark steigenden Miet- und Kaufpreisen. Wir brauchen deshalb mehr Wohnraum in den Städten. Aber auch in den ländlichen Regionen Bayerns sind Neubau, Modernisierung oder Ersatzneubauten elementar wichtig und ein wesentlicher Beitrag zu gleichwertigen Lebensverhältnissen in Stadt und Land.

Der 2015 von der Staatsregierung beschlossene Wohnungspakt Bayern zeigt Erfolge: So stand 2017 für die Wohnraumförderung mit insgesamt 618 Millionen Euro ein Bewilligungsrahmen in einer Höhe zur Verfügung wie seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr. Und für 2018 plant die Staatsregierung eine weitere Erhöhung auf mehr als 886 Millionen Euro.

Die Anstrengungen zahlen sich aus. 2017 haben wir bereits mehr als 8.500 Wohnungen und Wohnplätze unterstützt. Damit in Bayern künftig noch mehr Haushalte von der Wohnraumförderung profitieren können, werden 2018 die Einkommenshöchstgrenzen deutlich angehoben.

Zugleich geht auch der Bund in die richtige Richtung: Die Ergebnisse der Koalitionsverhandlungen zum Thema Wohnen – etwa die geplante Fortsetzung der Zahlungen des Bundes für die soziale Wohnraumförderung über 2019 hinaus oder die avisierten steuerlichen Verbesserungen – werden positive Impulse für den Wohnungsbau setzen. Bund und Freistaat gehen in ihrem Einsatz für mehr Wohnungen Hand in Hand. Denn wir werden in Bayern eine ganze Reihe neuer Werkzeuge zum Einsatz bringen: Die Neugründung der staatlichen Wohnungsbaugesellschaft BayernHeim und die Einführung der bayerischen Eigenheimzulage sowie des bayerischen Baukindergeldes Plus werden spürbare Entlastung für den angespannten Wohnungsmarkt bringen. Gemeinsam mit der BayernLabo werden wir kraftvolle Akzente setzen, um ein Klima für mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

A handwritten signature in blue ink that reads "Ilse Aigner". The signature is fluid and cursive, written in a professional style.

Ilse Aigner  
Bayerische Staatsministerin für Wohnen, Bau und Verkehr  
Mitglied des Bayerischen Landtags





Albert Füracker

Der Begriff Heimat steht für Schutz und Geborgenheit. Ebenso erfüllt das Wohnen eine Vielzahl von Schutzfunktionen. Der Begriff Wohnen umfasst nicht nur das zeitweilige Innehaben einer Unterkunft, sondern „Wohnen“ heißt einen Lebensmittelpunkt wählen, bedeutet zugleich Rückzugsort, Existenzsicherung und Altersvorsorge sowie die Verwurzelung an einem Ort. Heimat und Wohnen beschreiben einen gemeinsamen Kerngedanken: So kann die Wohnung als der persönlichste Bereich der Heimat verstanden werden. Heimat beginnt mit dem Wohnen.

Mit dem „Wohnungspakt Bayern“ hat der Freistaat Bayern bereits 2015 ein Maßnahmenpaket geschnürt, um der hohen und stetig wachsenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum zu begegnen. Dieses Vorhaben gilt es weiter zu verstärken, um somit ein Zuhause und Heimat für die gesamte bayerische Bevölkerung zu ermöglichen. Die Initiativen des Freistaates beim Wohnungsbau werden weiter intensiviert – mit einem Investitionsvolumen von 685,6 Mio. Euro erreicht die Wohnraumförderung 2018 ein Rekordniveau.

Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums ist eine der größten Herausforderungen unserer Zeit, welcher auf allen Ebenen und mit vielseitigen Konzepten begegnet werden muss. Die Fördertätigkeit der BayernLabo ist ein bedeutsamer Bestandteil der staatlichen Wohnungspolitik und eine der tragenden Säulen, auf der der Wohnungsbau in Bayern fußt. Die BayernLabo trägt als staatliche Förderbank maßgeblich zur Verwirklichung von bezahlbarem Wohnraum bei und unterstützt damit alle Bürgerinnen und Bürger, dieses gemeinsame Grundbedürfnis zu erfüllen.

Albert Füracker  
Bayerischer Staatsminister der Finanzen,  
für Landesentwicklung und Heimat

# Inhalt

## 01

Die Wohnraumförderung  
im Überblick

11

## 03

Förderung von Eigenheimen und selbst  
genutzten Eigentumswohnungen 25

## 02

Förderung von Mietwohnraum  
in Mehrfamilienhäusern

17

## 04

Förderung von Einrichtungen  
für Menschen mit Behinderung 31

05

Sonstige  
Fördermaßnahmen

35

07

Finanzbericht

51

09

Allgemeines zur BayernLabo

77

06

Das Staats- und  
Kommunalkreditgeschäft

39

08

Ausblick

71

10

Anhang

83

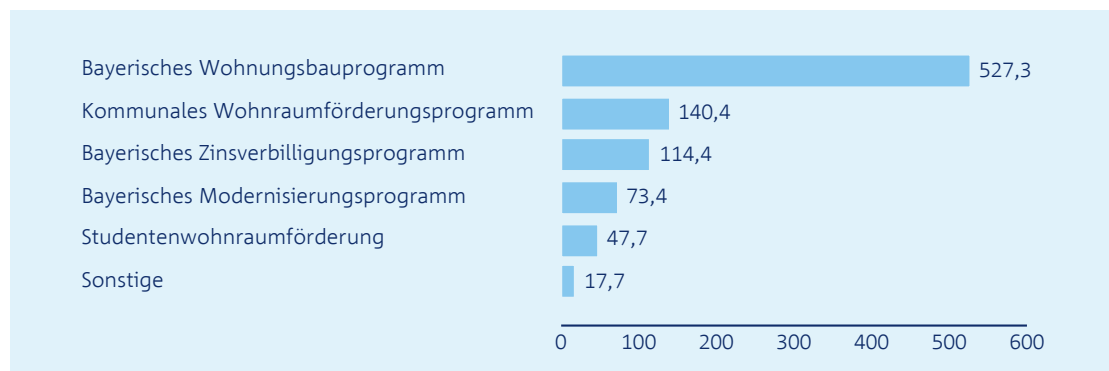




# 01 Die Wohnraumförderung im Überblick

# Die Wohnraumförderung im Überblick

## Darlehens- und Zuschusszusagen im Geschäftsjahr 2017 in Mio. EUR



Im Bayerischen Wohnungsbauprogramm hat die BayernLabo im Treuhandgeschäft Tilgungsdarlehen von 256,1 Mio. Euro (Vorjahr 182,8 Mio. Euro) und leistungsfreie Darlehen von 26,8 Mio. Euro (Vorjahr 25,0 Mio. Euro) zugesagt. Aus Rückflüssen des Zweckvermögens wurden Darlehen von 148,6 Mio. Euro (Vorjahr 122,2 Mio. Euro) zugesagt. Daneben wurden Investitionszuschüsse aus Haushaltsmitteln von 95,8 Mio. Euro (Vorjahr 92,6 Mio. Euro) bewilligt. Das Gesamtzusagenvolumen von 527,3 Mio. Euro lag 104,7 Mio. Euro oder 24,8 Prozent über Vorjahresniveau. Insgesamt konnte damit der Bau von 6.528 Wohnungen und Wohnplätzen, davon 3.392 Mietwohnungen, 2.760 Eigenwohnungen sowie 376 Wohnplätze, gefördert werden.

Im Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm hat die BayernLabo insgesamt 140,4 Mio. Euro (Vorjahr 62,7 Mio. Euro) zugesagt, davon entfielen auf Eigenmitteldarlehen der BayernLabo 64,0 Mio. Euro (Vorjahr 28,6 Mio. Euro) und auf Investitionszuschüsse aus Haushaltsmitteln 76,4 Mio. Euro (Vorjahr 34,1 Mio. Euro). Damit konnten 900 (Vorjahr 758) Mietwohnungen gefördert werden.

Im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm konnte die BayernLabo mit 114,4 Mio. Euro das Bewilligungsvolumen des Vorjahres nicht erreichen (–19,5 Prozent bzw. –27,7 Mio. Euro). Die zehnjährige Zinsbindungsvariante hatte mit Zusagen in Höhe von 11,8 Mio. Euro nur noch untergeordnete Bedeutung. 46,0 Prozent der Darlehen bzw. 52,6 Mio. Euro wurden mit 15-jähriger Zinsbindung zugesagt. Aufgrund der Zinssenkung auf 1,99 Prozent bei den Darlehen mit 30-jähriger Zinsfestschreibung und gleichzeitiger Volltilgung konnte die Nachfrage auf 50,0 Mio. Euro (Vorjahr 36,6 Mio. Euro) gesteigert werden (36,0 Prozent bzw. 13,4 Mio. Euro). Insgesamt wurden Darlehen für 1.066 Eigenwohnungen zugesagt. Davon wurden gleichzeitig 627 Wohnungen im Bayerischen Wohnungsbauprogramm gefördert.

Experimenteller Wohnungsbau: Modellvorhaben WAL – Wohnen in allen Lebensphasen in Hof.  
Bauherr: Stadterneuerung Hof GmbH; Planer: H2M Architekten, München; Fotograf: Henning Koepke.



Im Bayerischen Modernisierungsprogramm reduzierte sich das Bewilligungsvolumen von 102,6 Mio. Euro im Vorjahr um 28,5 Prozent auf 73,4 Mio. Euro; davon entfielen auf Eigenmiteldarlehen der BayernLabo 66,8 Mio. Euro und auf Investitionszuschüsse aus Haushaltsmitteln 6,5 Mio. Euro. Es wurden der Bau sowie die Modernisierung und Instandsetzung von 819 Mietwohnungen und 424 Wohnplätzen unterstützt.

In der Studentenwohnraumförderung wurden 47,7 Mio. Euro Darlehen (Vorjahr 50,1 Mio. Euro) des Freistaats bewilligt. Die Darlehen sind bei ordnungsgemäßer Belegung zins- und tilgungsfrei. Mit diesen Mitteln wurden der Neu- und Umbau von 1.137 Wohnplätzen (Vorjahr 1.610 Wohnplätze) für Studierende gefördert.

Im Darlehensprogramm zur Förderung von Ersatzneubauten von zugelassenen stationären Pflegeeinrichtungen wurde im Jahr 2017 eine Zusage über 2,9 Mio. Euro für 46 Wohnplätze erteilt.

Im Sonderprogramm für Geschädigte des Jahrtausend- und Jahrhunderthochwassers im Mai/ Juni 2016 in Bayern hat die BayernLabo im Jahr 2017 Darlehen von insgesamt 1,0 Mio. Euro für 46 Wohneinheiten zugesagt.

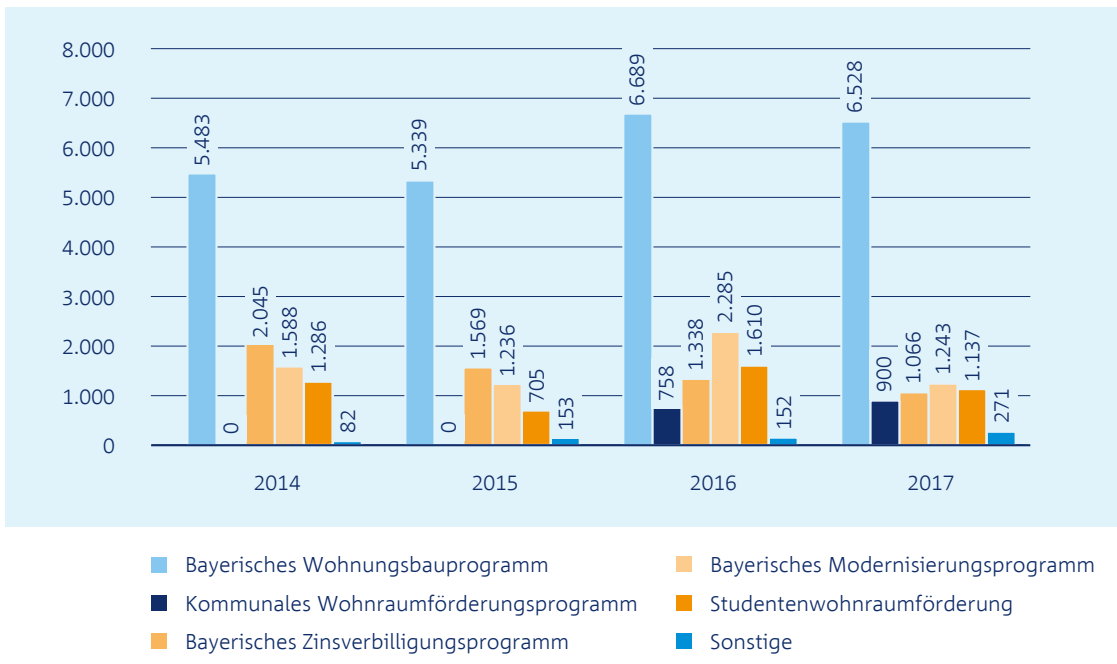
Gegenüber dem Vorjahr verringerten sich die Zusagen im eigenen Obligo um 12,8 Mio. Euro auf 8,0 Mio. Euro.

Für den Neubau von 58 Mietwohnungen für Staatsbedienstete in München wurden Darlehen in Höhe von rund 2,2 Mio. Euro ausgereicht.

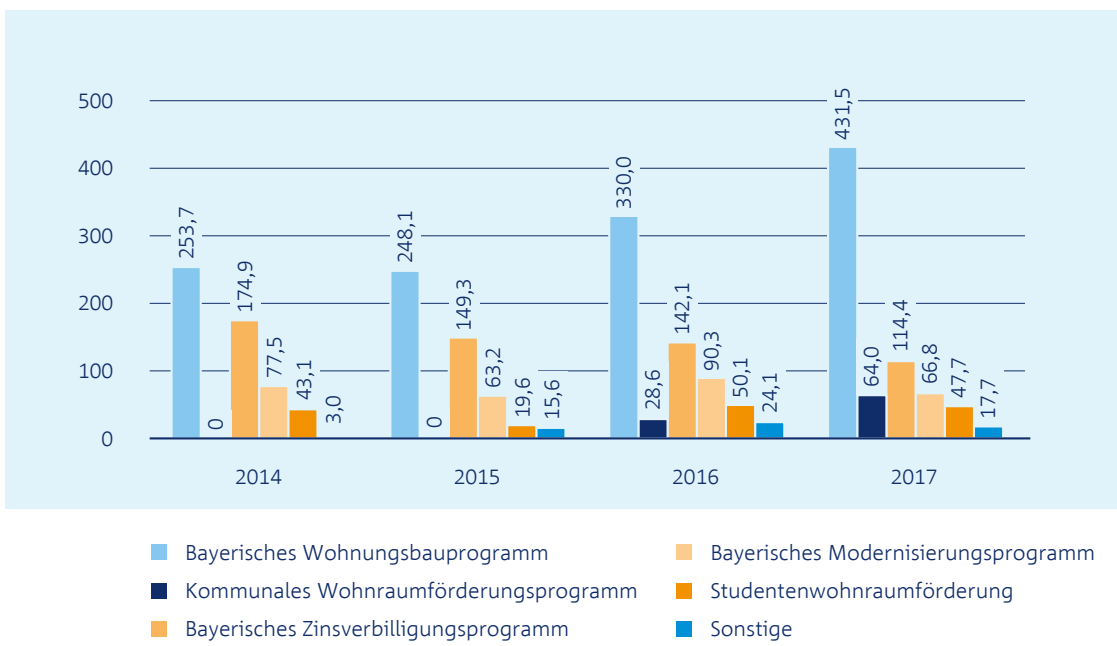
Ergänzend zum Bayerischen Modernisierungsprogramm wurden im Jahr 2017 erstmals zur Modernisierung und Instandsetzung von 65 Staatsbedienstetenwohnungen Darlehen in Höhe von 3,6 Mio. Euro zugesagt.



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



**Darlehenszusagen in Mio. EUR**





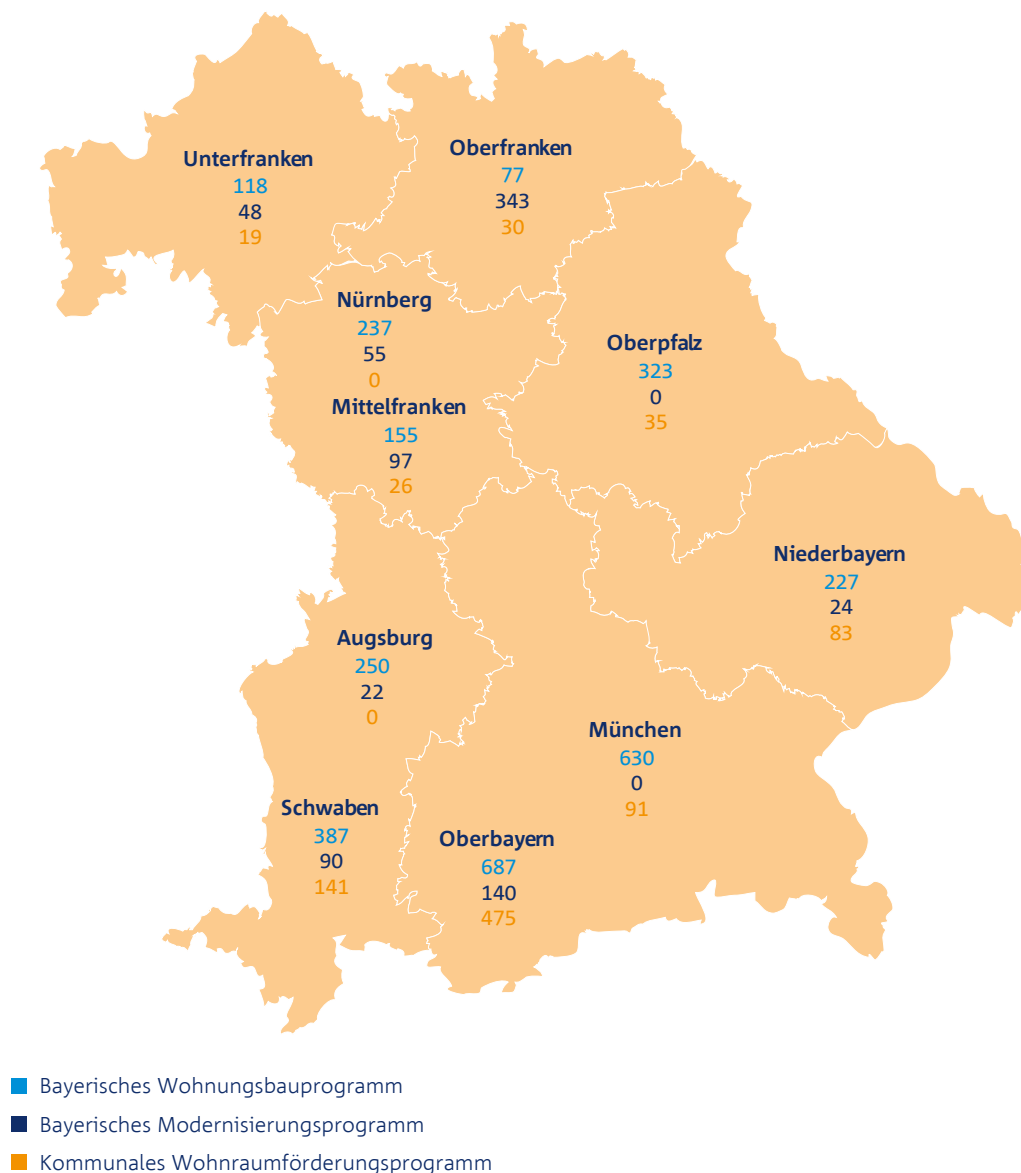
A large, solid orange shape that starts as a thin line on the left and expands into a wide, upward-sloping triangle towards the right, occupying the upper half of the page.

## 02 Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern

# Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern

Die Finanzierung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern wurde 2017 wie in den Vorjahren im Bayerischen Wohnungsbauprogramm und mit dem 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 4.810 Mietwohnungen gefördert, die sich wie folgt auf die einzelnen Regionen aufteilen:

## Im Jahr 2017 geförderte Mietwohnungen (ohne Anpassungsmaßnahmen)





Bayerisches Wohnungsbauprogramm: Wohnanlagen in der Sligostraße in Kempten (Allgäu).  
 Bauherr und Bildrechte: BSG-Allgäu, Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG, Kempten;  
 Architekten: F64 Architekten, Kempten.

	2017			2016		
	Darlehen in Mio. EUR	Zuschüsse in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen	Darlehen in Mio. EUR	Zuschüsse in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen
<b>Bayerisches Wohnungsbauprogramm</b>						
Einkommensorientierte Förderung (EOF)						
Neubau	355,7	66,8	3.059	259,4	60,5	3.318
Gebäude- und Wohnraumänderung	–	–	–	0,3	0,1	9
Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)						
Neubau	3,9	1,3	32	0,3	0,1	3
<b>Bayerisches Modernisierungsprogramm</b>	42,9	5,2	819	79,6	11,2	1.776
<b>Kommunales Wohnraum- förderungsprogramm</b>	64,0	76,4	900	28,6	34,1	758
<b>Insgesamt</b>	<b>466,5</b>	<b>149,7</b>	<b>4.810</b>	<b>368,2</b>	<b>106,0</b>	<b>5.864</b>

## **Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Einkommensorientierte Förderung (EOF)**

Die Förderung von Mietwohnungen besteht aus einer Grundförderung und einer Zusatzförderung.

Mit der Grundförderung durch Darlehen werden Belegungsrechte an Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern begründet, wobei sich die Miete am unteren Rand der örtlichen Erstvermietungsmiete orientieren sollte.

Mit der Zusatzförderung durch Zuschüsse, welche die Landratsämter bzw. kreisfreien Städte bewilligen und auszahlen, wird der Mieter von seinen Wohnkosten bis zu der für ihn zumutbaren Miete entlastet.

Die Grundförderung besteht aus einem objektabhängigen und einem belegungsabhängigen Darlehen.

Das objektabhängige Darlehen wurde im Berichtsjahr mit einem Zinssatz von 0,5 Prozent vergeben und betrug bei einer 25-jährigen Belegungsbindung bis zu 960 Euro/m<sup>2</sup> geförderter Wohnfläche. Diese Darlehensbeträge erhöhten sich bei besonders förderungswürdigen Wohnungen um bis zu 35 Prozent.

Die belegungsabhängigen Darlehen waren im Berichtsjahr mit 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 niedriger Darlehenszinsen werden seit 2015 als Anreiz zum Bau neuer Sozialwohnungen Zuschüsse gewährt. Je Quadratmeter geförderter Wohnfläche wird seit 2016 ein ergänzender Zuschuss von bis zu 300 Euro gewährt.

## **Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)**

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

Die Förderhöhe knüpft dabei nicht unmittelbar an die Kosten, sondern an das wirtschaftliche Ergebnis der Aufwands- und Ertragsrechnung an. Damit soll die Förderung insbesondere auch im ländlichen Raum eine auskömmliche Finanzierung bieten. Das Förderdarlehen ist mit 0,5 Prozent zu verzinsen. Auch in der Aufwendungsorientierten Förderung wird seit 2016 ein ergänzender Zuschuss in Höhe von bis zu 300 Euro/m<sup>2</sup> gewährt.

Das Förderergebnis stellt sich wie folgt dar:

in Mio. EUR	2017	2016
<b>Einkommensorientierte Förderung (EOF)</b>		
Objektabhängige Darlehen	155,6	147,8
Belegungsabhängige Darlehen	200,1	111,9
<b>Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)</b>		
Baudarlehen	3,9	0,3
<b>Darlehen insgesamt</b>	<b>359,6</b>	<b>260,0</b>
<b>Anzahl geförderte Wohnungen insgesamt</b>	<b>3.091</b>	<b>3.330</b>

### Bayerisches Modernisierungsprogramm

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

Ziele der Förderung sind vor allem:

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

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

Die BayernLabo verbilligte im Jahr 2017 die ohnehin schon günstigen Darlehen der KfW zur energetischen Ertüchtigung auf bis zu 0,0 Prozent. Unter bestimmten Voraussetzungen kann darüber hinaus bei Förderung energieeffizienter baulicher Maßnahmen ein Tilgungszuschuss der KfW gewährt werden. Nach zehn Jahren wird der Zins an das Kapitalmarktzinsniveau angepasst. Die Tilgung beträgt nach zwei Freijahren jährlich mindestens 1,5 Prozent zuzüglich ersparter Zinsen.

Zudem förderte die BayernLabo im Bayerischen Modernisierungsprogramm in einem eigenständigen Programmteil „Modernisieren Wohnen“ ab 2015 die Modernisierung mit 26,4 Mio. Euro (Vorjahr 28,4 Mio. Euro).

**Das Förderergebnis im Bayerischen Modernisierungsprogramm stellt sich wie folgt dar:**

	2017		2016	
	Darlehenszusagen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen	Darlehenszusagen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen
Bayerisches Modernisierungs- programm	42,9	819	79,6	1.776

Außerdem wurden im Bayerischen Modernisierungsprogramm zusätzlich 424 Pflegeplätze (Vorjahr 509 Pflegeplätze) in zugelassenen stationären Pflegeeinrichtungen mit Darlehen in Höhe von 24,0 Mio. Euro (Vorjahr 10,6 Mio. Euro) und 1,3 Mio. Euro Zuschuss (Vorjahr 1,0 Mio. Euro) gefördert.


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

Förderung von Mietwohnraum: Neubau von Wohnungen in der Bergfeldstraße in Poing;  
Fotograf: INCREON.









# 03

## Förderung von Eigenheimen und selbst genutzten Eigentumswohnungen

# Förderung von Eigenheimen und selbst genutzten Eigentumswohnungen

Der Neubau und Ersterwerb bzw. Erwerb von selbst genutzten Wohnungen 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	2017	2016
<b>Bayerisches Wohnungsbauprogramm</b>		
Neubau	422	443
Erwerb	383	383
<b>Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm</b>		
Neubau	616	813
Erwerb	450	525

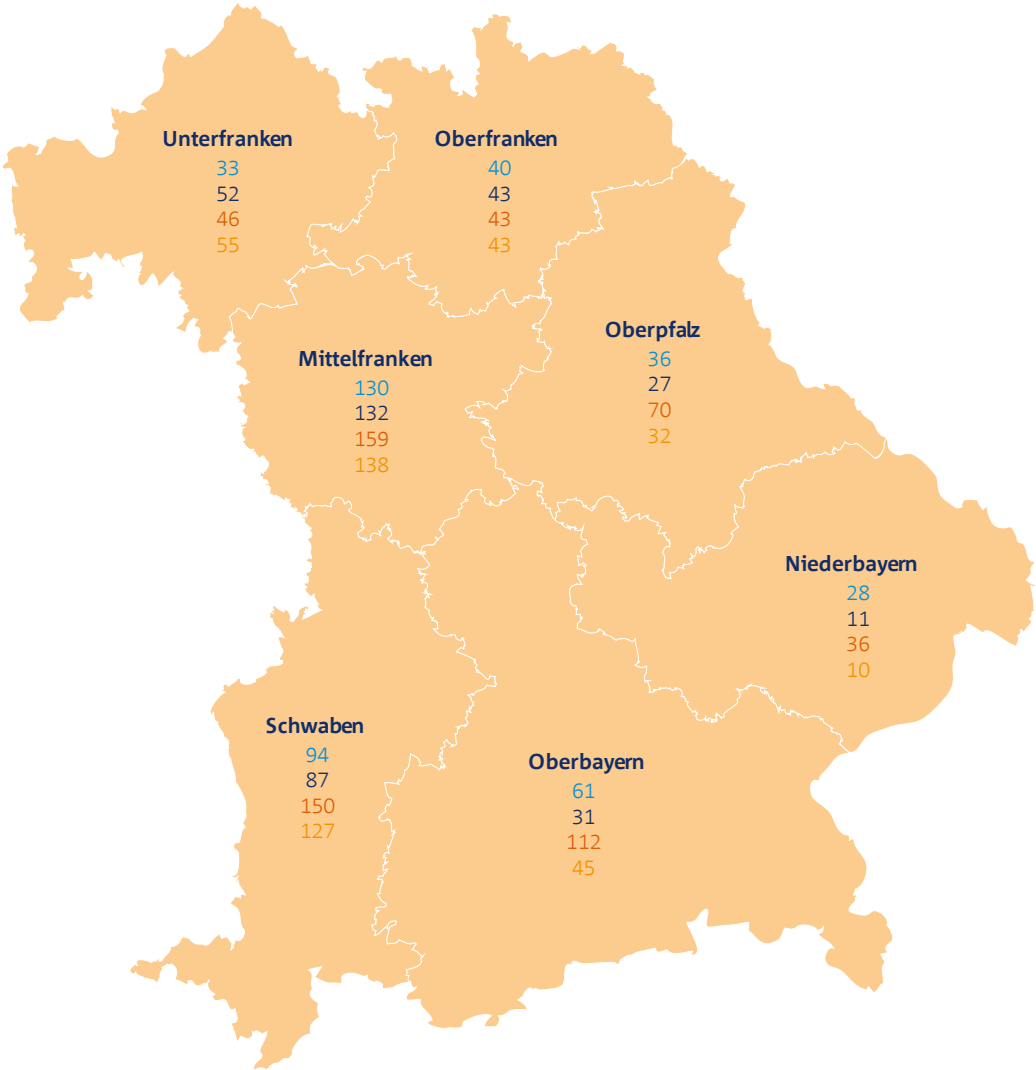
Im Jahr 2017 wurden über die BayernLabo 157,4 Mio. Euro (Vorjahr 183,6 Mio. Euro) an Darlehen zum Neubau bzw. Erwerb von Eigenwohnraum vergeben, womit insgesamt 1.244 Eigentumsmaßnahmen (Vorjahr 1.485 Eigentumsmaßnahmen) im Freistaat Bayern gefördert werden konnten. Davon entfallen 439 auf eine ausschließliche Förderung durch das Eigengeschäft und 178 auf eine alleinige Treuhandförderung. Die verbleibenden 627 Wohneinheiten wurden sowohl im Treuhand- als auch im Eigengeschäft gefördert.



Förderung von Eigenwohnraum: Neubau eines Einfamilienhauses in Dillingen a. d. Donau; Fotograf: INCREON.

Die nachfolgende Karte zeigt – getrennt nach Bayerischem Wohnungsbauprogramm und Bayerischem Zinsverbilligungsprogramm – die regionale Verteilung der im Jahr 2017 geförderten Wohnungen, gegliedert nach Neubau und Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum:

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



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

### Bayerisches Wohnungsbauprogramm (Förderung mit Tilgungsdarlehen und Zuschüssen)

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

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

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

Als kinderfreundliche Komponente erhalten Haushalte mit Kindern zusätzlich zu den Darlehen einen Zuschuss in Höhe von 2.500 Euro je Kind. Das Gleiche gilt, wenn die Geburt eines oder mehrerer Kinder aufgrund einer bestehenden Schwangerschaft zum Zeitpunkt der Förderentscheidung zu erwarten ist. 2017 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:**

	2017		2016	
	Darlehenszusagen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen	Darlehenszusagen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen
Neubau	22,8	422	22,7	443
Erwerb	20,2	383	18,8	383
<b>Insgesamt</b>	<b>43,0</b>	<b>805</b>	<b>41,5</b>	<b>826</b>



## 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 Form von Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern (nur die für den Antragsteller vorgesehene Wohnung) und Eigentumswohnungen. Dabei galten die auch im Bayerischen Wohnungsbauprogramm maßgeblichen Einkommensgrenzen (Seite 105). 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 2017 Darlehen mit einer 10-, einer 15- und einer 30-jährigen (Volltilger-)Zinsfestschreibung angeboten. Die Volltilger-Variante bietet dem Antragsteller optimale Planungssicherheit, da er diesbezüglich von künftigen Zinsentwicklungen unabhängig ist.

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

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

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

	2017		2016	
	Darlehenszusagen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen	Darlehenszusagen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen
Bayerisches Zinsverbilligungs- programm	114,4	1.066	142,1	1.338







# 04

## Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung

# Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung

Für die Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung wurden im Jahr 2017 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 2017 9,7 Mio. Euro (Vorjahr 10,5 Mio. Euro) an Darlehen und 23,8 Mio. Euro (Vorjahr 27,9 Mio. Euro) an Zuschüssen zugesagt, womit der Bau von insgesamt 376 Wohnplätzen (Vorjahr 398 Wohnplätze) unterstützt werden konnte.

## Das Förderergebnis stellt sich wie folgt dar:

	2017		2016	
	in Mio. EUR	Anzahl Wohnplätze	in Mio. EUR	Anzahl Wohnplätze
Darlehen im Behindertenplan für den Neubau	9,7	206*	10,5	260*
<b>Darlehen insgesamt</b>	<b>9,7</b>		<b>10,5</b>	
Zuschüsse – kombinierte Förderung	14,7	–	19,7	–
Zuschüsse – alleinige Förderung	9,1	170	8,2	138
<b>Zuschüsse insgesamt</b>	<b>23,8</b>		<b>27,9</b>	
<b>Insgesamt</b>	<b>33,5</b>	<b>376</b>	<b>38,4</b>	<b>398</b>

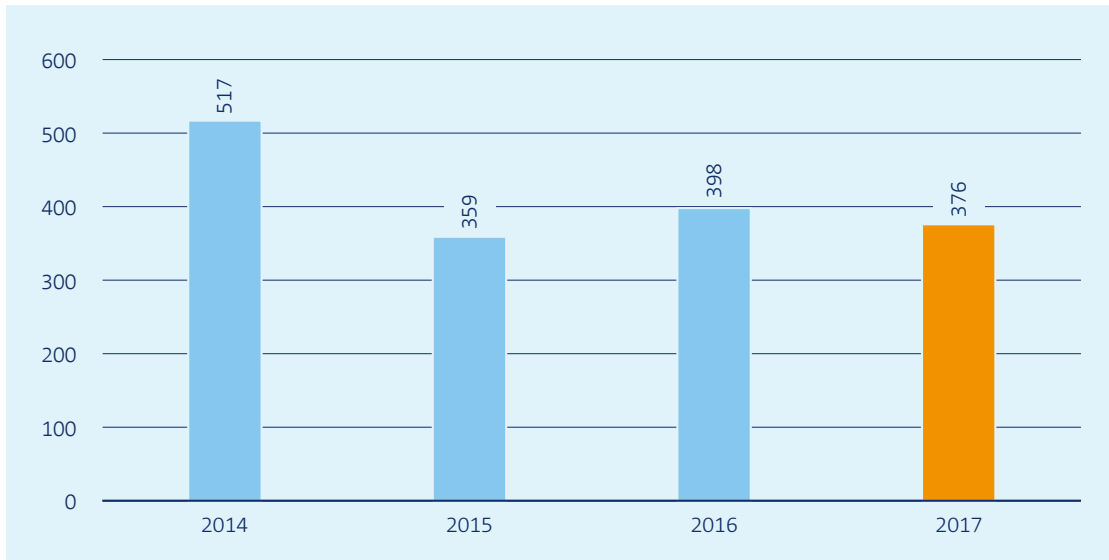
\* Die Finanzierung erfolgte zu 74,2 Prozent aus öffentlichen Haushalten (26,5 Prozent Darlehen, 47,7 Prozent Zuschüsse). 23,8 Prozent waren Eigenleistungen der Träger. Sonstige Fördermittel (Aktion Mensch, ARD-Fernsehlotterie „Ein Platz an der Sonne“ usw.) betragen 2,0 Prozent.

Neben den Förderdarlehen und den Zuschüssen wurden für die geförderten Wohnplätze aus öffentlichen Haushalten weitere Darlehen in Höhe von 4,9 Mio. Euro (Vorjahr 5,8 Mio. Euro) sowie Zuschüsse in Höhe von 2,5 Mio. Euro (Vorjahr 0,0 Mio. Euro) eingesetzt.

Diese zusätzliche Förderung betrug im Durchschnitt 24.029 Euro je Wohnplatz (Vorjahr 22.283 Euro je Wohnplatz).

---

### Geförderte Wohnungen und Wohnplätze





A large, solid orange shape that starts as a thin line on the left and expands into a wide, trapezoidal shape towards the right, occupying the upper half of the page.

# 05 Sonstige Fördermaßnahmen

# Sonstige Fördermaßnahmen

## Bauliche Anpassung für Menschen mit Behinderung

Im Berichtsjahr wurden leistungsfreie Baudarlehen in Höhe von 19,2 Mio. Euro (Vorjahr 18,0 Mio. Euro) zur baulichen Anpassung von 2.256 Wohnungen (Vorjahr 2.135 Wohnungen) ausgereicht. Betroffen waren 301 Mietwohnungen (Vorjahr 204 Mietwohnungen) und 1.955 selbst genutzte Wohnungen (Vorjahr 1.931 selbst genutzte Wohnungen).

## Hochwasserprogramm 2016

Im Berichtsjahr wurden zur Beseitigung von Hochwasserschäden 1,0 Mio. Euro (Vorjahr 1,1 Mio. Euro) ausgereicht. Betroffen waren 21 Mietwohnungen (Vorjahr 22 Mietwohnungen) und 25 Eigenwohnungen (Vorjahr 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 Marktinzinses zu ermöglichen, hat die BayernLabo die Fortführung des Kredits im eigenen Obligo zu günstigen Zinssätzen angeboten.

Im Jahr 2017 wurden Darlehen in Höhe von 0,3 Mio. Euro (Vorjahr 0,7 Mio. Euro) umgeschuldet.

## Bau und Erwerb von Mietwohnungen für Staatsbedienstete

Ergänzend zum Bayerischen Wohnungsbauprogramm fördert die BayernLabo im Auftrag des Freistaats Bayern den Bau und Erwerb von Mietwohnungen für Staatsbedienstete durch staatliche Wohnungsunternehmen. Im Jahr 2017 wurden 58 Mietwohnungen in München, Adolf-Hackenberg-Straße, mit einem Darlehen in Höhe von 2,2 Mio. Euro gefördert.

## Förderung der Modernisierung und Erneuerung von Staatsbedienstetenwohnungen

Die BayernLabo hat im Auftrag des Freistaats Bayern die Modernisierung und Erneuerung (Instandsetzung) von Mietwohnungen gefördert, die den staatlichen Unternehmen für Zwecke der staatlichen Wohnungsfürsorge überlassen wurden. Im Jahr 2017 wurden 65 Mietwohnungen mit Darlehen in Höhe von 3,6 Mio. Euro gefördert.

## Konditionsanpassungen

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

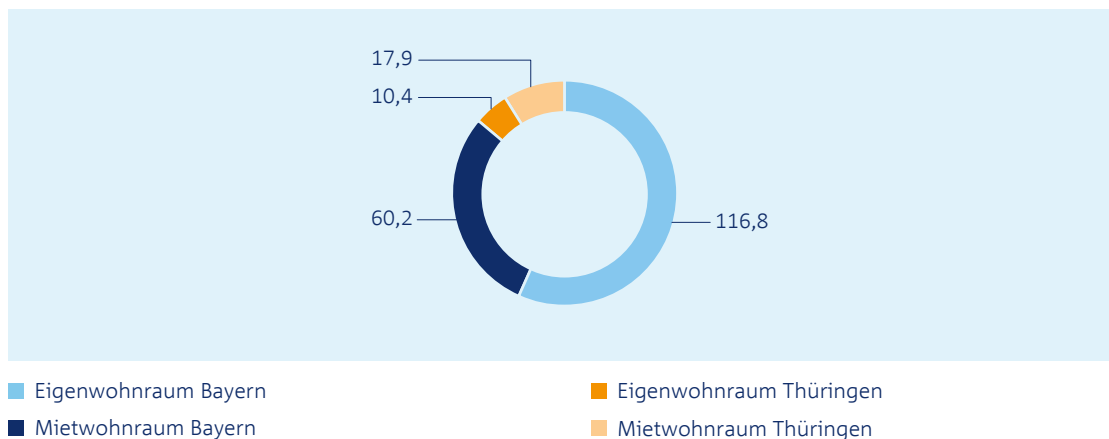
Trotz der derzeit schwierigen Marktsituation konnten im Berichtsjahr bei Zinsbindungsende dank einer attraktiven Konditionengestaltung Darlehen mit einem Darlehensrest in Höhe von 205,3 Mio. Euro (Vorjahr 249,7 Mio. Euro) gehalten werden.

Dies entspricht im bayerischen Geschäft einer Haltequote von rund 50,1 Prozent (Vorjahr 54,8 Prozent) der zur Zinsanpassung anstehenden Darlehen. Im thüringischen Geschäft waren dies ca. 53,7 Prozent (Vorjahr 57,1 Prozent).

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

---

### Nach Konditionsanpassung gehaltene Darlehensreste in Mio. EUR



---

Darüber hinaus wurde bei einigen Treuhanddarlehen des sogenannten 3. Förderwegs im Rahmen der Förderrichtlinien der Zinssatz angehoben. Hiervon war ein Darlehensrest von 105,3 Mio. Euro (Vorjahr 120,9 Mio. Euro) betroffen, wovon 82,1 Mio. Euro (Vorjahr 87,7 Mio. Euro) gehalten werden konnten. Das entspricht einer Haltequote von 78,0 Prozent (Vorjahr 72,5 Prozent).







# 06 Das Staats- und Kommunalkreditgeschäft

# Das Staats- und Kommunalkreditgeschäft

Mit einem Anteil von im Vergleich zum Vorjahr unveränderten 41,7 Prozent am Kreditbestand ist das bayerische Staats- und Kommunalkreditgeschäft weiterhin das zweite Standbein der BayernLabo.

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

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

## Kommunalkreditgeschäft

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

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

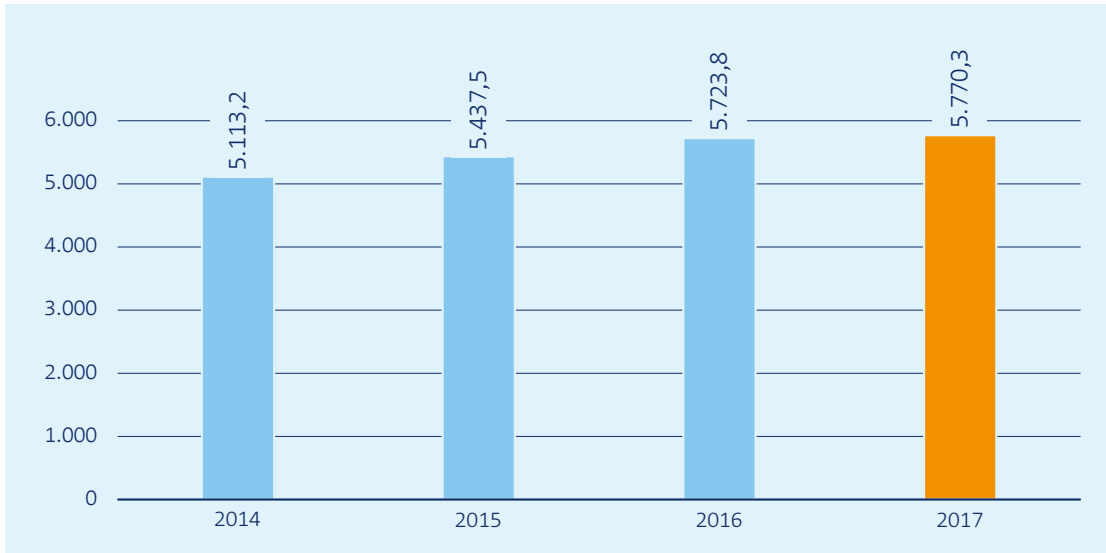
Durch die Garantie des Freistaats Bayern kann sich die BayernLabo am Kapitalmarkt als Förderbank auf Basis eines Aaa-Ratings – gerade auch für längere Zinsbindungen – günstig refinanzieren. Dieser Refinanzierungsvorteil führt zu attraktiven Konditionen auch bei klassischen Kommunalkrediten.

Mit einem Finanzierungsvolumen von insgesamt rund 5,8 Mrd. Euro und einem Marktanteil von rund einem Drittel bleibt die BayernLabo in Bayern Marktführer in diesem Segment.

Das Neuabschlussvolumen im Kommunalkreditgeschäft verringerte sich in einem schwierigen Marktumfeld im Jahr 2017 insgesamt auf 772,4 Mio. Euro (Vorjahr 954,7 Mio. Euro).

---

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



Ohne Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP).

### Klassischer Kommunalkredit

Die BayernLabo bietet kommunalen Gebietskörperschaften und Zweckverbänden vielfältige Strukturen zur Investitionsfinanzierung an. Innerhalb des 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)
- Variabel verzinsten Kredite auf Euribor-Basis

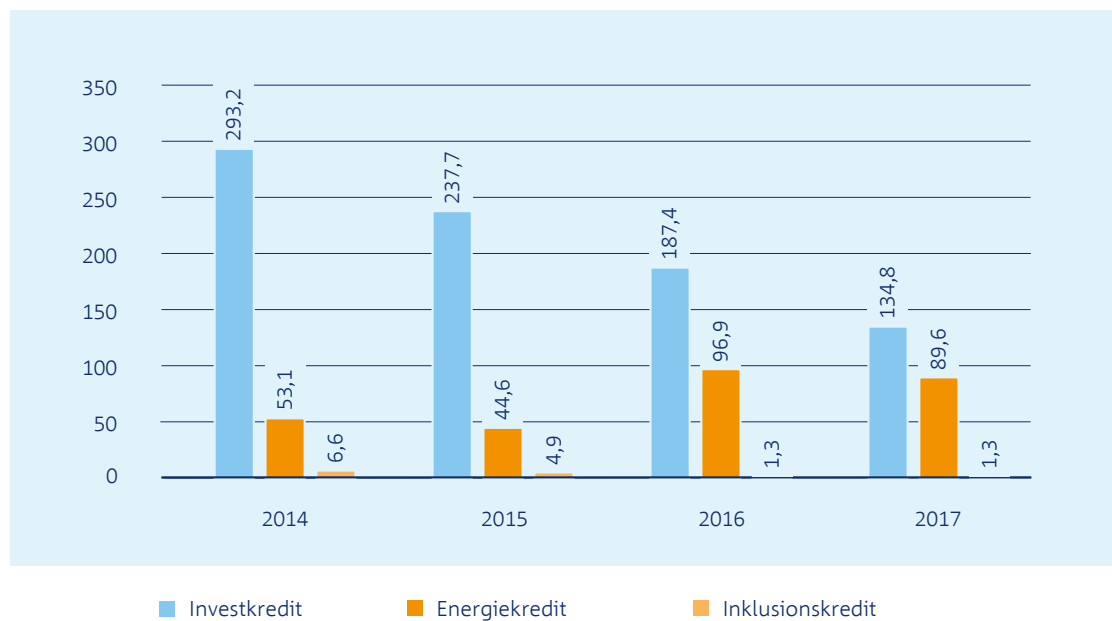
Die Abschlüsse lagen im klassischen Kommunalkredit im Geschäftsjahr 2017 mit 547,0 Mio. Euro um 18,3 Prozent unter dem außergewöhnlich hohen Vorjahresniveau (669,1 Mio. Euro).

## Kommunale Förderkredite in Zusammenarbeit mit der KfW

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

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

### Zusagen kommunale Förderkredite in Mio. EUR



## Investkredit Kommunal Bayern

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

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

Den KfW-Zinssatz im zugrunde liegenden Programm IKK (Investitionskredit Kommunen) ermäßigte die BayernLabo im Jahr 2017 um bis zu 0,10 Prozent p. a. auf maximal 0,00 Prozent p. a. für die ersten zehn Jahre der Kreditlaufzeit.

Das Zusagevolumen im IKK-Investkredit Kommunal Bayern verringert sich auf 134,8 Mio. Euro (Vorjahr 173,0 Mio. Euro). Trotz des Volumenrückgangs bleibt der Investkredit Kommunal Bayern dank des breit gefassten Verwendungszweckes und der einfachen Beantragung nach wie vor der beliebteste kommunale Förderkredit.

Seit der Auflage des Kreditprogramms im Jahr 2009 beläuft sich das zugesagte Volumen auf 1.426,2 Mio. Euro. Der Hauptanteil der geförderten Investitionen entfällt auf die Bereiche Bildung und Erziehung sowie auf Sportstätten.

## Energiekredit Kommunal Bayern

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

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

Energiekredit Kommunal Bayern: BOS-FOS Traunstein. Fotograf: Lechner · Lechner Architekten.



Ferner wird ein Tilgungszuschuss bis zu 17,5 Prozent des Zusagebetrags je nach erreichtem KfW-Effizienzhaus-Standard gewährt. Das Zusagevolumen im Energiekredit Kommunal Bayern bleibt mit 89,6 Mio. Euro (Vorjahr 96,9 Mio. Euro) weiter auf hohem Niveau. Davon entfielen 57,6 Mio. Euro auf den Bereich Neubau, 32,0 Mio. Euro auf die Sanierung von Nichtwohngebäuden. Der Energiekredit Kommunal Bayern bleibt damit weiter ein wichtiger Pfeiler bei der Bewältigung der Energiewende in Bayern.

Insgesamt wurden seit Auflage des Programms (April 2011) Energiekredite in Höhe von 439,5 Mio. Euro zugesagt.

### **Inklusionskredit Kommunal Bayern**

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

So kann zum Beispiel an bestehenden Gebäuden (Nichtwohngebäuden) der Barriereabbau bei Gebäudezugängen oder können im öffentlichen Raum Maßnahmen zur Überwindung von Höhenunterschieden (zum Beispiel zwischen Öffentlichem Personennahverkehr (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 2017 wurden im Inklusionskredit Kommunal Bayern wie im Vorjahr Abschlüsse in Höhe von 1,3 Mio. Euro getätigt. Seit Auflage des Kreditprogramms im Jahr 2013 wurden insgesamt Kredite in Höhe von 19,3 Mio. Euro zugesagt.

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

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

Das 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 10-jährigen Volltilger, 0,50 Prozent p. a. für den 20-jährigen Volltilger und 0,99 Prozent p. a. für den 30-jährigen Volltilger erheblich unter dem aktuellen Kapitalmarktniveau.

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

Nach dem Achtungserfolg im Jahr 2016 entwickelte sich das KommWFP, das im Rahmen des Kommunalkreditgeschäfts abgewickelt wird, äußerst erfreulich: Das neu abgeschlossene Darlehensvolumen hat sich auf 64,0 Mio. Euro (Vorjahr 28,6 Mio. Euro) mehr als verdoppelt. Das Zuschussvolumen betrug 76,4 Mio. Euro (Vorjahr 34,1 Mio. Euro), seit Auflage im Jahr 2016 konnten bereits 1.658 Wohneinheiten gefördert werden.

## 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



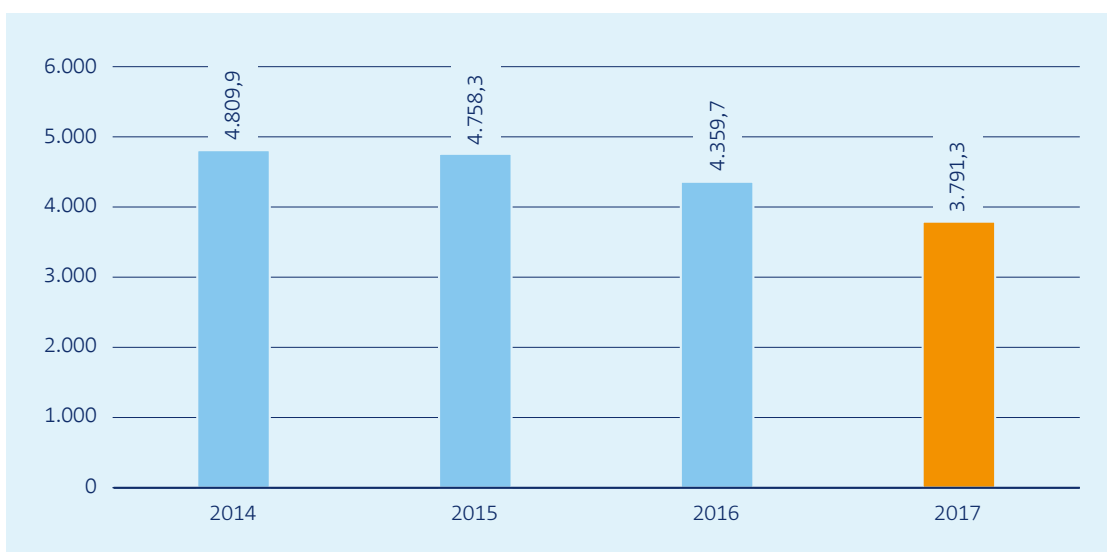


Kommunales Wohnraumförderungsprogramm: Wohnanlage in der Lohfeldstraße in Krailling. Bauherr und Bildrechte: Verband Wohnen im Kreis Starnberg.

## Staatskreditgeschäft

Die BayernLabo steht dem Freistaat Bayern neben der BayernLB als Hausbank zur Seite und hat an den Freistaat Bayern Schuldscheindarlehen in Höhe von 3,8 Mrd. Euro (Stand 31. Dezember 2017) ausgereicht. Wie in den Vorjahren wurde 2017 mangels Bedarf des Freistaats Bayern kein Neugeschäft abgeschlossen.

Bestandsentwicklung Staatskredite in Mio. EUR





## „Gemeindewohnungen sind die Antwort auf Mietpreisspirale und Wohnungsnot.“

Albert Dischinger, Regierung der Oberpfalz/Bewilligungsstelle Kommunales Wohnraumförderungsprogramm



Das Team, das den Bau der neuen geförderten Wohnungen in Neumarkt möglich gemacht hat (v.l.): Thomas Kautnik (Stadt Neumarkt), Franziska Barth und Kurt Weber (Diezinger Architekten), Wolfgang Schmidt (BayernLabo), Thomas Thumann (OB Neumarkt), Matthias Seemann (Stadtbaumeister Neumarkt), Albert Dischinger und Sebastian Bezold (Regierung der Oberpfalz/Bewilligungsstelle Kommunales Wohnraumförderungsprogramm).

Neumarkt in der Oberpfalz ist eine aufstrebende Gemeinde nahe Nürnberg. Die Große Kreisstadt ist mit ihren rund 40.000 Einwohnern eine kulturell und wirtschaftlich lokale Größe im Norden Bayerns. Für ihre nachhaltige Entwicklung wurde die dynamische Stadt bereits viermal von der UNESCO als „Stadt der Weltdekade“ ausgezeichnet.

Auch im sozialen Wohnungsbau erfüllt Neumarkt seine Verantwortung. Im neuesten Bauprojekt am Deininger Weg 119 g, h, i entstehen zurzeit 27 geförderte Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 1.945 m<sup>2</sup>. Im Rahmen des Kommunalen Wohnraumförderungsprogramms der BayernLabo schafft die Stadt Neumarkt neue Wohnfläche. Auf einem 2.700 m<sup>2</sup> großen Grundstück im Süden der Stadt entsteht barrierefreier sozialer Wohnraum. Von kleinen 2-Zimmer-Appartments bis hin zu großen 5-Zimmer-Wohnungen ist die neue Wohnanlage für verschiedenste Haushaltstypen konzipiert.

Finanziert wird das Projekt mit Gesamtkosten von 5.479.000 Euro aus Zuschüssen des Freistaats Bayern, dem Förderkredit der BayernLabo und einem 10-prozentigen Eigenanteil der Bauherrin. Das Förderdarlehen von 3.409.800 Euro wurde kurz nach Baubeginn Mitte 2017 voll ausbezahlt. Das zinslose Darlehen läuft über zehn Jahre im Volltilgungsmodell. Ende 2018 wird der Bau voraussichtlich fertiggestellt. Thomas Thumann, seit 13 Jahren Oberbürgermeister der Stadt Neumarkt, empfand die Zusammenarbeit mit der BayernLabo als angenehm und unkompliziert.

**„So zügig, wie das Projekt voranschritt, gingen auch Antragstellung, Bewilligung und Auszahlung des Förderdarlehens vonstatten.“**

Thomas Thumann, seit 13 Jahren Oberbürgermeister der Stadt Neumarkt



Entworfen wurde die dreigeschossige Wohnanlage in sägezahnähnlicher Struktur vom Architekturbüro Diezinger Architekten.



OB Thomas Thumann empfand die Zusammenarbeit mit der BayernLabo als angenehm und unkompliziert.

*„Neumarkt ist mittlerweile eine beliebte Wohnlage. Die Stadt will Wohnungsnot und Mietpreisspirale entgegenwirken und aus diesem Grund neuen Gemeindefohnraum schaffen. Wir haben uns sofort an die Bewilligungsstelle für das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm der oberpfälzischen Regierung gewandt. Nach Prüfung unserer Kerndaten und dem Bewilligungsbescheid konnten wir den Rahmen der Förderung direkt mit der BayernLabo abstimmen. Das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm war für unser Projekt ideal. Durch die flexiblen Auszahlungsmodalitäten des zinslosen Darlehens wurde der volle Betrag einmalig an uns ausgezahlt und wir konnten so besser auf die Baukosten reagieren. Die Stadt Neumarkt tilgt nun als Bauherr vierteljährlich 95.000 Euro und ist damit in zehn Jahren schuldenfrei. Ich kann aus dieser Erfahrung sagen, dass das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm der BayernLabo so attraktiv ist, dass es jede Gemeinde, egal wie groß sie oder ihr Bauprojekt ist, in Anspruch nehmen kann.“*

(Thomas Thumann, OB Neumarkt)



A large, solid orange shape that starts as a thin line on the left and expands into a wide, upward-sloping triangle towards the right, occupying the upper half of the page.

# 07 Finanzbericht

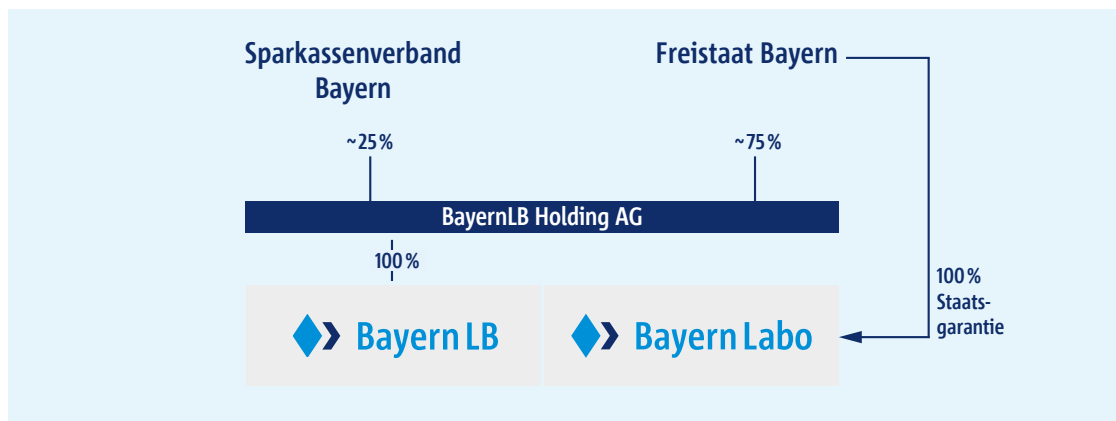
# Finanzbericht

## Geschäftsstruktur

### Geschäftsmodell

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

### Einbindung der BayernLabo in die BayernLB-Gruppe



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

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

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



## Geschäftsstrategie

Strategische Ziele der BayernLabo sind insbesondere:

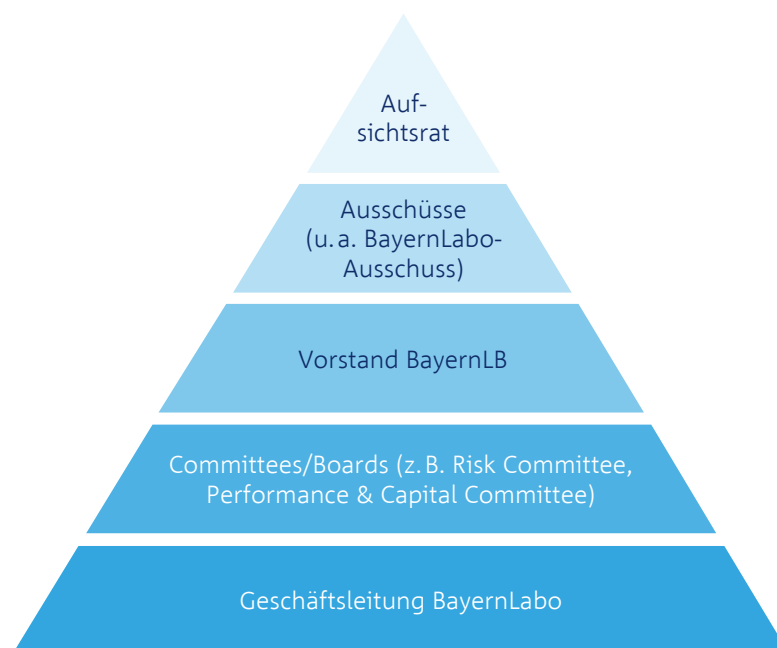


- Stabilisierung der Wohnraumförderung durch kontinuierliche Auflage der aus eigenen Mitteln der BayernLabo befristet zinsverbilligten Eigenmittelprogramme „Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm“ und „Bayerisches Modernisierungsprogramm“
- Unterstützung des Maßnahmenpakets der Bayerischen Staatsregierung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

## Steuerung und Kontrolle

### Aufbau der Risikosteuerung

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



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

Die BayernLabo wird vom Vorstand der BayernLB gerichtlich und außergerichtlich vertreten, die Geschäfte werden von der Geschäftsleitung geführt. Der Vorstand der BayernLB wird bei der Geschäfts- und Unternehmenssteuerung von verschiedenen Committees und Boards unterstützt. 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.

## Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem im Rechnungslegungsprozess

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

Die Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung sowie die Einrichtung und Wirksamkeit des Rechnungslegungsprozesses liegen in der Verantwortung der Abteilung Finanz- und Rechnungswesen. Zu den wesentlichen Aufgaben gehören in diesem Zusammenhang die Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts, die Entwicklung bilanzpolitischer Vorgaben (im Einklang mit den Rechnungslegungsvorgaben 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.

## Risikotragfähigkeit

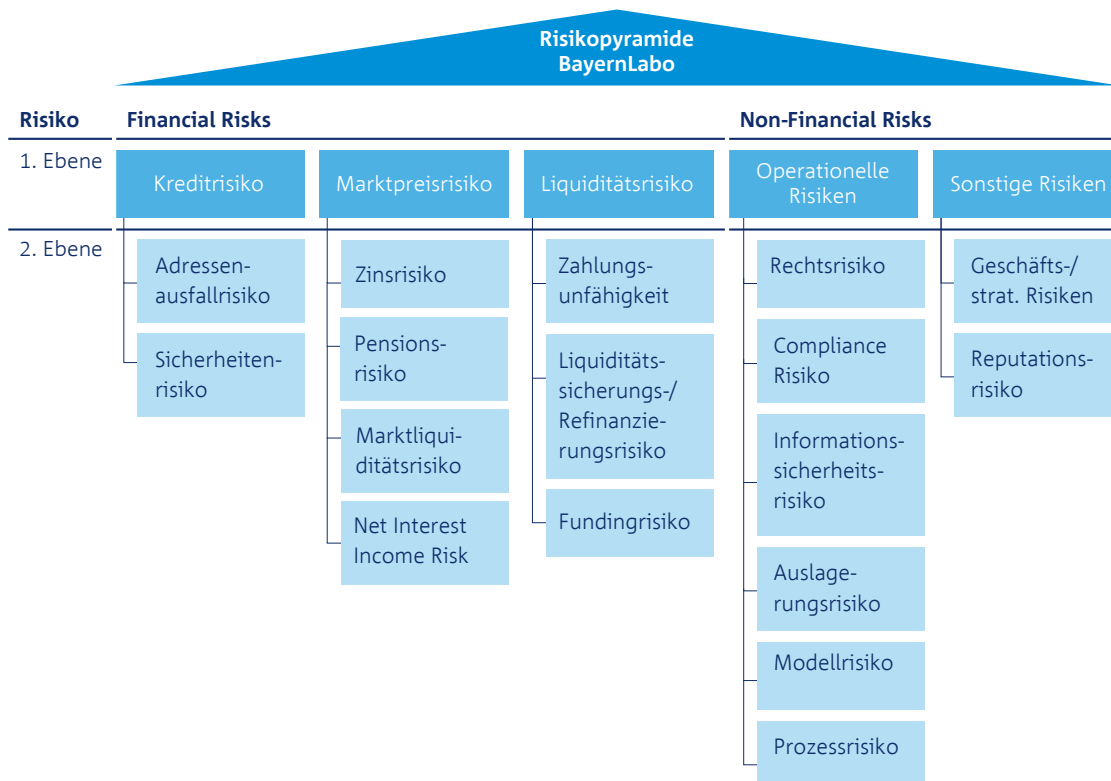
Die Konzernrisikostategie gibt für die einzelnen Risikoarten Obergrenzen für Risikokapitalbedarfslimite vor, die von den Instituten des BayernLB-Konzerns und damit auch der BayernLabo eingehalten werden müssen. Bei Kreditrisiken wird durch die gezielte Vorgabe von Portfolio- und Einzellimiten eine Diversifizierung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



Förderung von Eigenwohnraum: Neubau eines Einfamilienhauses in Holzheim/Weisingen;  
Fotograf: INCREON.

### Risiken der BayernLabo

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



## **Kreditrisiko**

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, Kommalkrediten 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 358,0 Mio. Euro (inklusive offener Zusagen von 14,1 Mio. Euro), d. h. einem Anteil von weniger als 2,3 Prozent am gesamten Kreditgeschäft der BayernLabo. Kredite im eigenen Obligo werden nur an Geschäftspartner ausgereicht, von deren Bonität sich die BayernLabo bereits im Zusammenhang mit einer Kreditgewährung im Rahmen eines Förderprogramms überzeugen konnte.

Im Geschäftsjahr 2017 war weder eine Direktabschreibung erforderlich, noch Einzelwertberichtigungen im eigenen Obligo zu bilden.

## **Marktpreisrisiko**

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

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

## **Liquiditätsrisiko**

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

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

Die BayernLabo verfügte zum 31. Dezember 2017 über ein Liquiditätsportfolio von nominal 310,0 Mio. Euro. Diese Liquiditätsreserve (Liquiditätsdeckungspotenzial) aus hochliquiden Wertpapieren dient der Abdeckung eines möglichen kurzfristigen Liquiditätsbedarfs.

### **Operationelle Risiken**

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

### **Strategische Risiken**

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

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

### **Reputationsrisiko**

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

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

### **Zusammenfassende Risikobeurteilung**

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

## Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Der konjunkturelle Aufschwung in Deutschland hat sich im Jahr 2017 kraftvoll fortgesetzt. Zum Vorjahr stieg die Wirtschaftsleistung um 2,2 Prozent. Dieses Wachstum stand auf einer breiten Basis, da es sowohl auf den öffentlichen und privaten Konsum als auch auf Investitionen insbesondere im Baugewerbe zurückzuführen ist.

Einhergehend mit dem positiven wirtschaftlichen Umfeld und dem konjunkturellen Aufschwung ist die Arbeitslosenquote im Jahresverlauf weiter gesunken und lag zum Jahresende saisonbereinigt bei 5,5 Prozent. In einigen Bereichen sind bereits Engpässe an qualifizierten Arbeitskräften entstanden. Die Teuerungsrate auf Verbraucherpreisebene war im Jahresdurchschnitt 2017 mit 1,8 Prozent spürbar höher als im Vorjahr.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihren sehr expansiven Kurs 2017 insgesamt weiterhin beibehalten. Das Zinsband (zwischen Einlage- und Spitzenrefinanzierungssatz) liegt unverändert zwischen –0,4 Prozent bis 0,25 Prozent. Allerdings wurden seit April 2017 die monatlichen Kaufvolumina an Wertpapieren sukzessive verringert, um in kleinen Schritten wieder eine geldpolitische Normalisierung zu erreichen. Vor diesem Hintergrund hat sich jedoch die Kreditvergabe der Banken im Jahresverlauf kaum beschleunigt und lag somit im Oktober 1,4 Prozent über dem Vorjahr. Daher kann die Kreditdynamik nach wie vor als gedämpft bezeichnet werden.

Der Freistaat Bayern wird auch 2017 eine Wirtschaftsleistung vorweisen können, die oberhalb des bundesdeutschen Durchschnitts liegt. Ebenso ist die Arbeitslosenquote weiterhin gesunken und auf ein Rekordtief von 2,9 Prozent zurückgegangen.

Das weiterhin positive wirtschaftliche Umfeld unterstützt die andauernde Bereitschaft, 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 74.981 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt oder Genehmigungsfreistellungsverfahren abgeschlossen; im Vorjahr waren es 74.542.

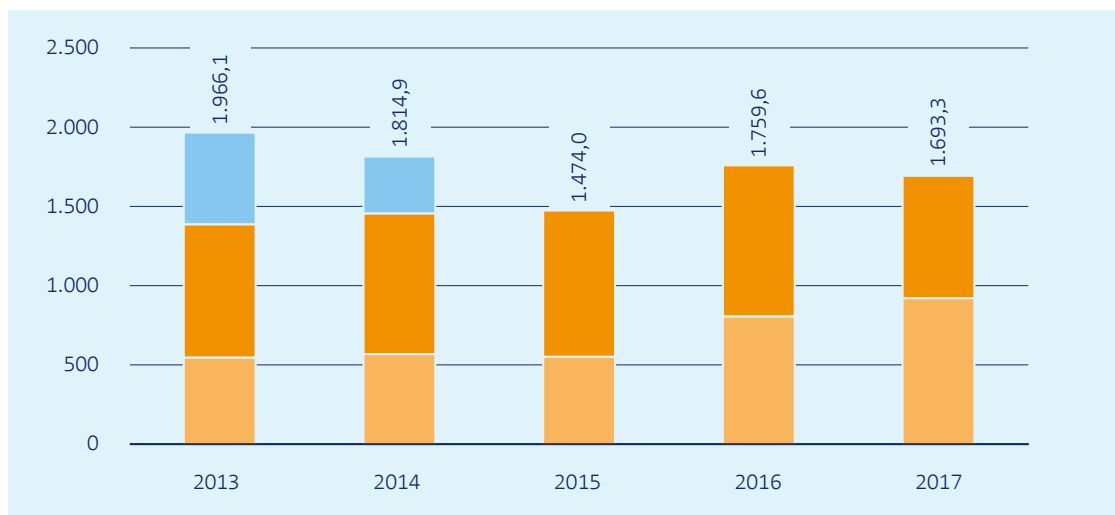
Mit dem Ziel, 28.000 neue staatlich finanzierte oder geförderte Mietwohnungen zu schaffen, wurde im September 2015 der „Wohnungspakt Bayern“ gemeinsam vom Staat, den Gemeinden sowie Kirchen und der Wohnwirtschaft beschlossen. Dieser umfasst ein staatliches Sofortprogramm (Säule I), bei dem der Freistaat Bayern Wohnungen plant und baut. Als zweite Säule (Säule II) wurde das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm zum 01. Januar 2016 aufgelegt, um durch Gemeinden zusätzlichen Wohnraum schaffen zu lassen. Mit der dritten Säule (Säule III) wird der Ausbau der staatlichen Wohnraumförderung vorangetrieben. Hierbei werden Mietwohnneubauten für Sozialwohnungsberechtigte sowie Studentenwohnheimplätze gefördert. Für das Programm stehen für die Jahre 2016 bis 2019 rund 2,6 Mrd. Euro zur Verfügung.

## Geschäftsverlauf

Die Geschäftsentwicklung der BayernLabo war auch im Geschäftsjahr 2017 im Wesentlichen von einem stabilen gesamtwirtschaftlichen Wachstum bei anhaltend niedriger Zinssituation, verbunden mit einem andauernden hohen Niveau bei den Baugenehmigungen in Bayern (Anstieg um 0,6 Prozent) und erhöhten Fördermitteln für den Wohnungsbau geprägt.

## Neuzusagen

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



#### Zusagen/Zuschüsse 2017:

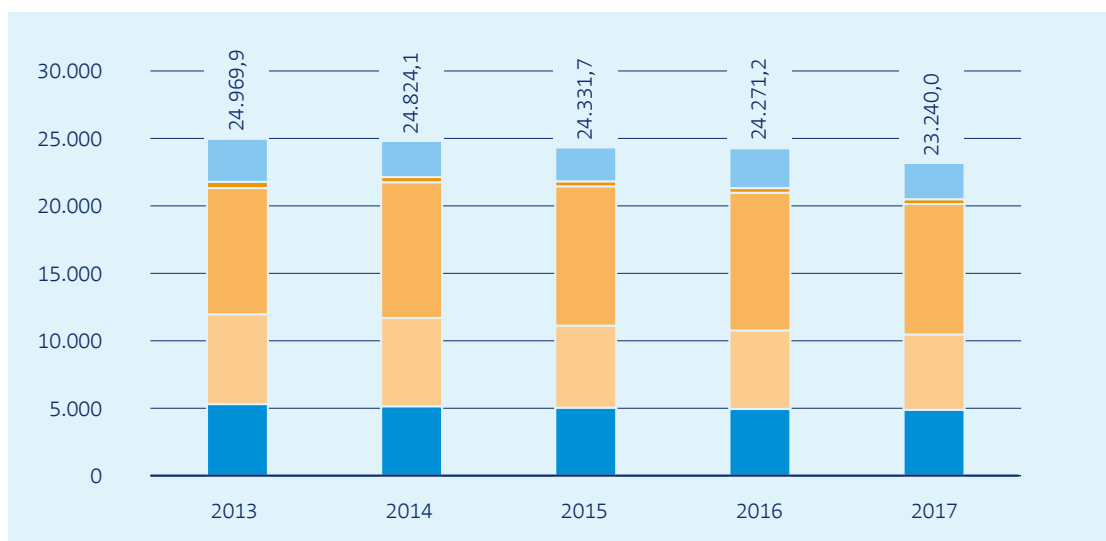
- Staatskreditgeschäft 0,0 Mio. EUR (Vorjahr 0,0 Mio. EUR)
- Kommunalkreditgeschäft 772,4 Mio. EUR (Vorjahr 954,7 Mio. EUR)
- Wohnraumförderung 920,9 Mio. EUR (Vorjahr 804,9 Mio. EUR)

Im Jahr 2017 hat die BayernLabo Darlehen in Höhe von 1.514,5 Mio. Euro sowie Zuschussanträge in Höhe von 178,8 Mio. Euro bewilligt. Das gesamte Bewilligungsvolumen (inkl. Zuschüsse) der BayernLabo verringerte sich damit gegenüber dem Vorjahr um 66,3 Mio. Euro (–3,8 Prozent) auf 1.693,3 Mio. Euro. Während das Zusagevolumen in der Wohnraumförderung um 14,4 Prozent bzw. 116,0 Mio. Euro erhöht werden konnte, reduzierten sich die Zusagen sowohl im klassischen Kommunalkreditgeschäft (–122,4 Mio. Euro bzw. 18,3 Prozent) als auch im kommunalen Fördergeschäft (–59,8 Mio. Euro bzw. 20,9 Prozent).

## Bestandsgeschäft

Das Kreditgeschäft der BayernLabo reduzierte sich im Geschäftsjahr 2017 um 1.031,2 Mio. Euro auf 23.240,0 Mio. Euro.

### Entwicklung des Bestandsgeschäfts in Mio. EUR



#### Kreditgeschäft 2017:

- Forderung an Kreditinstitute 2.762,6 Mio. EUR (Vorjahr 2.957,2 Mio. EUR)
- Eigenes Obligo 343,8 Mio. EUR (Vorjahr 351,4 Mio. EUR)
- Staats- und Kommunalkreditgeschäft 9.681,5 Mio. EUR (Vorjahr 10.209,0 Mio. EUR)
- Verbürgtes Geschäft 5.574,0 Mio. EUR (Vorjahr 5.809,2 Mio. EUR)
- Treuhandgeschäft 4.878,1 Mio. EUR (Vorjahr 4.944,4 Mio. EUR)

Der Bestand im Kommunal- und Staatskreditgeschäft ging um 5,2 Prozent auf 9.681,5 Mio. Euro zurück. Der Rückgang beruht auf den hohen planmäßigen Rückführungen von Schuldscheindarlehen (568,4 Mio. Euro) im Staatskreditgeschäft Bayern (3.911,2 Mio. Euro), denen keine Neuabschlüsse gegenüberstehen. Zudem ist das Staatskreditgeschäft Thüringen leicht rückläufig. Im Kommunalkreditgeschäft (5.770,3 Mio. Euro) ist das Auszahlungsvolumen (720,3 Mio. Euro) zwar im Vergleich zum Vorjahr (792,6 Mio. Euro) zurückgegangen, der Bestand konnte aufgrund vergleichsweise niedriger außerplanmäßiger Leistungen dennoch stabil gehalten werden.

Im verbürgten Geschäft (Wohnraumförderung) verringerte sich der Gesamtbestand um 4,0 Prozent auf 5.574,0 Mio. Euro. Dies beruht auf hohen außerplanmäßigen Leistungen (349,9 Mio. Euro) im durch den Freistaat Bayern verbürgten Geschäft (5.307,5 Mio. Euro). Das durch den Freistaat Thüringen verbürgte Geschäft ist ebenfalls weiter rückläufig, da seit 2002 lediglich der bestehende Bestand verwaltet wird.

Der Kreditbestand im Treuhandgeschäft ist um 1,3 Prozent auf 4.878,1 Mio. Euro zurückgegangen, da hohe außerplanmäßige Tilgungen (104,2 Mio. Euro) und sonstige bestandsverringemde Vorgänge wie Erlässe von leistungsfreien Darlehen und Zuschussumwandlungen (52,6 Mio. Euro) auch durch das gestiegene Auszahlungsvolumen nicht aufgefangen werden können.

Im eigenen Obligo reduzierte sich der Forderungsbestand aufgrund hoher Rückführungen um 2,2 Prozent auf 343,8 Mio. Euro.

## Refinanzierung

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.

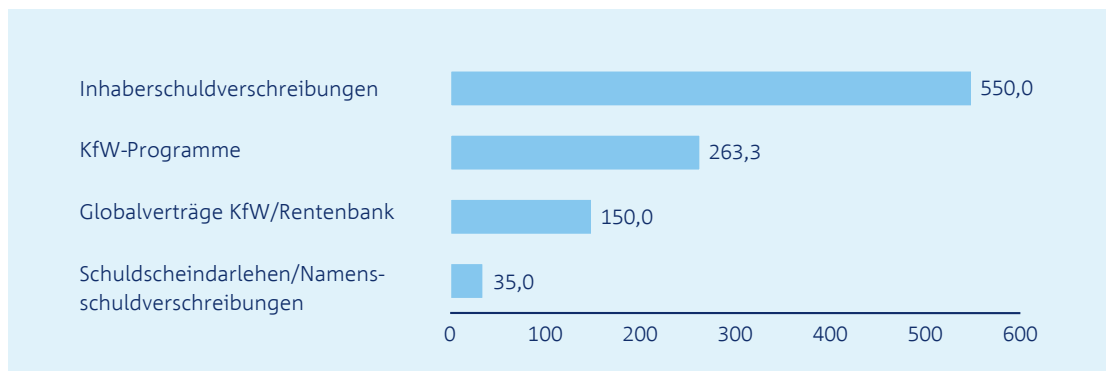
Die BayernLabo finanziert einen Teil ihres Neugeschäfts im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm und im Bayerischen Modernisierungsprogramm sowie 100 Prozent der Zusagen in den Programmen Investkredit Kommunal Bayern, Energiekredit Kommunal Bayern und Inklusionskredit Kommunal Bayern über Globalverträge 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 Refinanzierung bei der KfW oder Rentenbank ein Vorteil entsteht, gibt sie diesen im Rahmen ihres Förderauftrags an ihre Endkreditnehmer weiter.



Der Gesamtbetrag der Refinanzierung beläuft sich im Geschäftsjahr auf 998,3 Mio. Euro und setzt sich wie folgt zusammen:

#### Zusammensetzung des Fundings 2017 in Mio. EUR



Im Jahr 2017 hat die BayernLabo erstmals eine Inhaberschuldverschreibung über 500,0 Mio. Euro als Social Bond emittiert, die den strengen Kriterien unabhängiger Zertifizierungsagenturen für nachhaltige Anleihen entspricht. Das Nachhaltigkeitsrating, verliehen von oekom research AG im Oktober 2017 im Range von „C+“, stuft die BayernLabo in dieser Kategorie unter den drei führenden Instituten ihres „Industry Segments“ ein. Die BayernLabo wird die Erlöse aus der Anleihe ausschließlich zur Refinanzierung von Förderdarlehen aus dem Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm, dem Bayerischen Modernisierungsprogramm sowie dem Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm verwenden.

Die große Nachfrage aus dem In- und Ausland hat gezeigt, dass nachhaltige Anlagemöglichkeiten für Investoren immer wichtiger werden. Der Auslandsanteil der Emission von 46 Prozent übertraf den Anteil früherer Benchmark-Emissionen der BayernLabo deutlich. Die Nachfrage wurde dominiert von Investoren aus Deutschland und Österreich mit 58 Prozent, gefolgt von Investoren aus dem Benelux-Raum mit 10 Prozent und 9 Prozent Anlegern aus Skandinavien. Mit Platzierungsanteilen von 35 Prozent und 30 Prozent erzeugte die Anleihe insbesondere bei Banken sowie bei Asset-Managern und Fonds rege Nachfrage. Etwa 37 Prozent der Investoren der Anleihe zeichneten insbesondere vor dem Hintergrund von sogenannten ESG-Kriterien (Environmental, Social and Governance Criteria) und haben damit im besonderen Maße der Intention dieser Transaktion Rechnung getragen.

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

### Ertragslage

Die Ertragslage der BayernLabo war im Berichtsjahr weiterhin von der anhaltenden Niedrigzinsphase und damit einhergehenden hohen Rückzahlungen in der Wohnraumförderung geprägt. Der im Jahr 2017 erzielte Rohertrag liegt mit 91,1 Mio. Euro erwartungsgemäß unter dem Ergebnis des Vorjahres (113,7 Mio. Euro). Weiterhin war die Ertragslage der BayernLabo im Berichtsjahr von einem im Vergleich zum Vorjahr um 5,4 Mio. Euro gestiegenen Personalaufwand (aufgrund erhöhter Zuführungen zu den Pensionsrückstellungen) sowie einem um 9,2 Mio. Euro reduzierten sonstigen Ergebnis geprägt. Ursächlich hierfür war die im Jahr 2016 vorgenommene Änderung der Bewertungsmethodik bei der Berechnung der Pensionsrückstellungen. Das Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit liegt im Jahr 2017 bei 20,6 Mio. Euro.

in Mio. EUR	2017	2016	Veränderung	
			absolut	in %
Zinsüberschuss (inklusive laufender Erträge aus Beteiligungen)	60,9	79,7	-18,8	-24,0
Provisionsüberschuss	30,2	34,0	-3,8	-11,2
<b>Rohertrag</b>	<b>91,1</b>	<b>113,7</b>	<b>-22,6</b>	<b>-19,9</b>
Personalaufwand	-28,4	-23,0	5,4	23,5
Sachaufwand	-21,5	-20,4	1,1	5,4
Saldo der sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Erträge	-11,4	-2,2	9,2	> 100
<b>Ergebnis vor Risikovorsorge</b>	<b>29,8</b>	<b>68,1</b>	<b>-38,3</b>	<b>-56,2</b>
Risikovorsorge/Bewertungsergebnis	-9,2	-6,6	2,6	39,4
<b>Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit</b>	<b>20,6</b>	<b>61,5</b>	<b>-40,9</b>	<b>-66,5</b>

### Rohertrag

Der Rohertrag liegt mit 91,1 Mio. Euro knapp 20 Prozent unter dem Vorjahreswert.

Der Zinsüberschuss als Saldo aus Zinserträgen und Zinsaufwendungen reduzierte sich um 24,0 Prozent bzw. 18,8 Mio. Euro. Das Zinsergebnis aus dem operativen Geschäft wird wie auch bereits in den vergangenen Jahren sowohl durch hohe Rückzahlungsquoten zu den Konditionsbindenden, höhere Aufwendungen für das Zinssicherungsgeschäft als auch durch stark rückläufige Zinserträge aus der Anlage sonstiger liquider Mittel belastet.

Der Provisionsüberschuss verminderte sich im Berichtsjahr um 11,2 Prozent auf 30,2 Mio. Euro. 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 Verwaltungsaufwand erhöhte sich im Berichtsjahr deutlich um 15,0 Prozent bzw. 6,5 Mio. Euro auf 49,9 Mio. Euro (Vorjahr 43,4 Mio. Euro). Der Personalaufwand liegt mit 28,4 Mio. Euro um 5,4 Mio. Euro bzw. 23,5 Prozent über dem Vorjahreswert. Der im Vergleich zum Vorjahr erheblich höhere Personalaufwand ist im Wesentlichen das Ergebnis eines um 0,33 Prozentpunkte auf 3,68 Prozent gesunkenen Rechnungszinssatzes zur Bewertung der Pensionen, der zu einer Zuführung von rund 4,5 Mio. Euro führte (Vorjahr: Auflösung von rund 4,2 Mio. Euro). Der insbesondere durch laufende IT-Kosten geprägte Sachaufwand in Höhe von 21,5 Mio. Euro erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr leicht um 1,1 Mio. Euro (5,4 Prozent). Ursächlich hierfür waren erhöhte Aufwendungen für BayernLabo-interne Projekte sowie für aufsichtsrechtlich getriebene Projekte der BayernLB.

Der Saldo der sonstigen betrieblichen Erträge und Aufwendungen (-11,4 Mio. Euro) umfasst u. a. Aufwendungen für Pensions-, Beihilfe- und Jubiläumsrückstellungen (6,9 Mio. Euro) und für die Aufzinsung für Rückstellungen im Kreditgeschäft (1,4 Mio. Euro). Im Jahr 2016 wurde das sonstige betriebliche Ergebnis durch einen positiven Sondereffekt in Höhe von 9,6 Mio. Euro beeinflusst, der aus der bereits dargestellten Veränderung der Ermittlungsmethodik des Rechnungszinses für Pensionsrückstellungen resultierte.

Die Position Risikovorsorge/Bewertungsergebnis beinhaltet u. a. Aufwendungen für Rückstellungen für zu erwartende Mindererlöse aus von der BayernLabo verbilligten Eigenmittelprogrammen (3,3 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 2,8 Mio. Euro (Vorjahr 1,5 Mio. Euro) vorgenommen.

## **Ergebnis**

Das Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit beläuft sich für das Jahr 2017 auf 20,6 Mio. Euro (Vorjahr 61,5 Mio. Euro).



## Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme der BayernLabo hat sich im Jahr 2017 um 4,0 Prozent bzw. 954,1 Mio. Euro auf 23.068,0 Mio. Euro (Vorjahr 24.022,1 Mio. Euro) verringert.

### Aktiva (ausgewählte Positionen)

in Mio. EUR	2017	2016	Veränderung	
			absolut	in %
Forderungen an Kreditinstitute	2.856,4	3.058,2	-201,8	-6,6
Forderungen an Kunden	14.839,8	15.570,3	-730,5	-4,7
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	320,3	313,2	7,1	2,3
Treuhandvermögen	4.878,1	4.944,4	-66,3	-1,3

### Passiva (ausgewählte Positionen)

in Mio. EUR	2017	2016	Veränderung	
			absolut	in %
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.321,2	7.453,9	-1.132,7	-15,2
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	4.136,5	4.275,5	-139,0	-3,3
Verbriefte Verbindlichkeiten	5.521,6	5.260,1	261,5	5,0
Rückstellungen	237,2	232,5	4,7	2,0
Treuhandverbindlichkeiten	4.878,1	4.944,4	-66,3	-1,3
Eigenmittel	1.962,7	1.841,2	121,5	6,6

Experimenteller Wohnungsbau: Modellvorhaben WAL – Wohnen in allen Lebensphasen in Neu-Ulm.  
Bauherr: NUWOG, Neu-Ulm; Planer: URBAN3; Fotograf: Henning Koepke.



Auf der Aktivseite der Bilanz reduzierten sich die Forderungen gegenüber Kunden um 730,5 Mio. Euro aufgrund von hohen Rückzahlungen, die in Summe die Auszahlungen übersteigen. In der Wohnraumförderung stehen Rückzahlungen in Höhe von 551,0 Mio. Euro Auszahlungen in Höhe von nur 274,6 Mio. Euro gegenüber, im Staatskreditgeschäft wurde bei Rückzahlungen von 574,0 Mio. Euro kein Neugeschäft generiert. Korrespondierend dazu reduzierte sich auf der Passivseite der Bilanz die entsprechende Refinanzierung (KfW, BayernLB, Landwirtschaftliche Rentenbank) bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 1.132,7 Mio. Euro auf 6.321,2 Mio. Euro. Der Zunahme der verbrieften Verbindlichkeiten steht ein Rückgang von Schuldscheindarlehen aus Kundenverbindlichkeiten gegenüber.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen erhöhten sich im Berichtsjahr um 6,1 Prozent bzw. 11,0 Mio. Euro auf 191,9 Mio. Euro. Die Erhöhung der Pensionsrückstellungen ist im Wesentlichen auf den Rückgang des Abzinsungssatzes auf 3,68 Prozent zurückzuführen.

### Zusammenfassende Beurteilung

Die Ertragslage der BayernLabo war im Geschäftsjahr 2017 zufriedenstellend. Die Finanz- und Vermögenslage war geordnet und die Liquiditätsausstattung während des gesamten Berichtszeitraums komfortabel.



Förderung von Wohnraum für Studierende: Studentenwohnanlage Campus-Süd in Erlangen. Bauherr und Bildrechte: Studentenwerk Erlangen/Nürnberg.

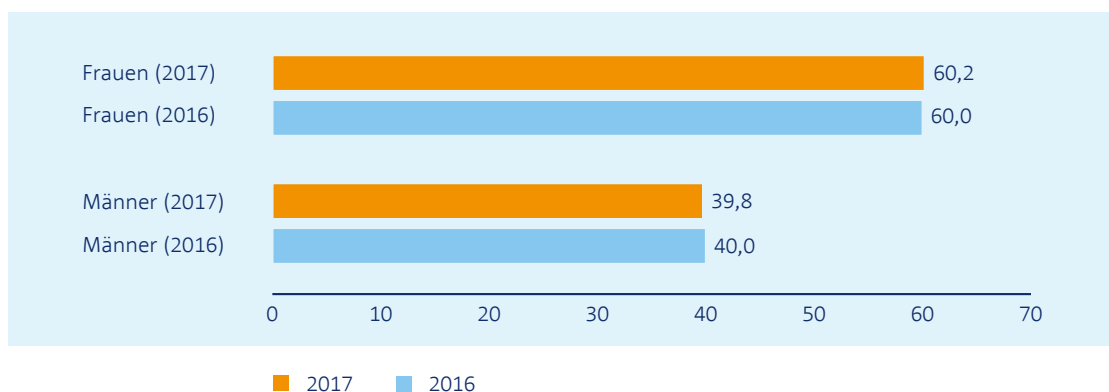
## Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

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

Zum 31. Dezember 2017 waren insgesamt 221 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit einer Mitarbeiterkapazität von 189,1 bei der BayernLabo beschäftigt (zum 31. Dezember des Vorjahres 230 Mitarbeiter mit einer Mitarbeiterkapazität von 199,2).

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

### Geschlechterverteilung in der BayernLabo in %



Die Teilzeitquote von 38,5 Prozent hat sich im Vergleich zum Vorjahr (34,8 Prozent) um 3,7 Prozentpunkte erhöht. Die relativ hohe Quote zeigt die große Flexibilität der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie des Unternehmens auf. Auf diese Weise werden Phasen langer Berufsunterbrechungen vermieden, wertvolle Berufserfahrungen gewinnbringend für die Mitarbeiterinnen und 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 24 Jahren aus.







# 08 Ausblick

# Ausblick

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Wachstumsdynamik dürfte auch 2018 hoch bleiben, wenngleich die teils sehr hohen Quartalswachstumsraten aus 2017 wohl nicht mehr ganz gehalten werden können. Die BayernLabo erwartet daher für Deutschland eine leichte Wachstumsabschwächung auf 2,1 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Dabei wird die Wirtschaft in Deutschland weiterhin von einer starken globalen Konjunktur profitieren. Dem steht jedoch der nach wie vor sehr unsichere Brexit-Prozess entgegen, der über das gesamte Jahr 2018 die Euphorie der Unternehmen in Europa tendenziell etwas bremsen könnte.

Insgesamt wird sich der Aufschwung in Deutschland fortsetzen und dabei neben der außenwirtschaftlichen Entwicklung auch von der starken Binnenwirtschaft getragen werden. Der Konsum wird erneut eine tragende Rolle spielen, wenngleich die Kaufkraftgewinne der Konsumenten durch die etwas höhere Inflation geringer ausfallen dürften als zuletzt. Zudem sollten die staatlichen Ausgaben 2018 erneut ausgeweitet werden. Hohe Steuereinnahmen sowie die geringe Zinsbelastung der öffentlichen Haushalte sprechen dafür, dass dies abermals mit einem Überschusshaushalt in Einklang gebracht werden kann.

Aber auch die Investitionen sollten das Wirtschaftswachstum anschieben, da zum einen das Erweiterungsmotiv bei ausgelasteten Produktionskapazitäten an Bedeutung gewinnt. Zum anderen sorgt der anhaltende Zuzug in Ballungsregionen für erhöhte Bauinvestitionen. Die Immobilienpreise dürften in diesem Umfeld, vor allem in den Ballungszentren mit starker Zuwanderung, noch weiter zulegen.

EUROPAN 6 – Realisierung in Ingolstadt. Bauherr: GWG Ingolstadt;  
Planer: Blauwerk Architekten, München; Foto: Florian Schreiber, München.



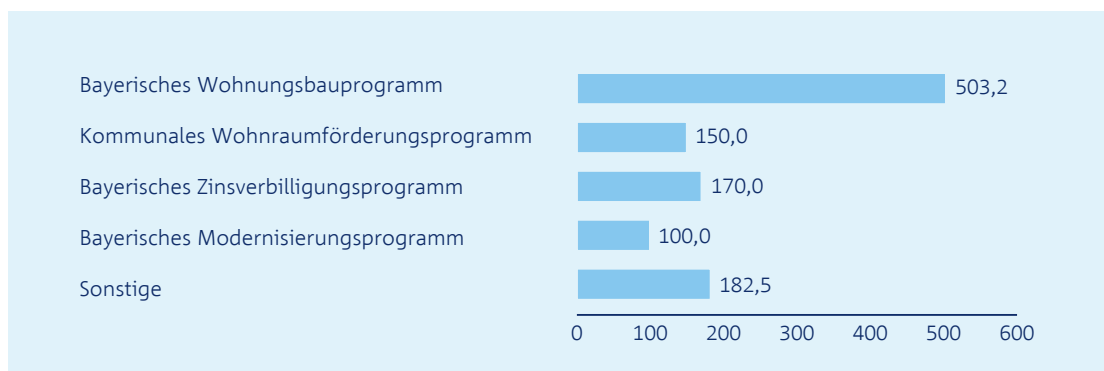
Die Inflationsrate in Deutschland sollte sich bei ausgelasteten Kapazitäten und etwas stärker steigenden Löhnen im Jahresverlauf auf das EZB-Ziel von unter, aber nahe 2 Prozent bewegen. Im Jahresdurchschnitt geht die BayernLabo von einer Inflationsrate von 1,9 Prozent aus. Vor diesem Hintergrund dürfte die EZB ihren sehr langsamen Ausstieg aus der ultraexpansiven Geldpolitik fortsetzen. Allerdings wird das Zinsband 2018 noch unverändert bleiben und es werden auch die Wertpapierankäufe bis Jahresende verlängert werden, jedoch ab Oktober mit erneut verringertem Umfang.

Die Hochkonjunktur im Freistaat Bayern sollte sich angesichts des kraftvollen Konsums und der Impulse aus dem Bausektor auch 2018 mit etwa 2,5 Prozent zum Vorjahr fortsetzen und erneut die Wachstumsdynamik des bundesdeutschen Durchschnitts etwas übersteigen.

## 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. Die Entwicklung der Zusagen im Jahr 2018 wird von mehreren Faktoren beeinflusst werden. Zum einen wirken das nachhaltig niedrige Zinsniveau und das hohe Immobilienpreisniveau auf die Nachfrage weiterhin dämpfend. Belebend wird sich dagegen die Erhöhung der Einkommensgrenzen für die Antragsberechtigten zum 01. Mai 2018 in der Eigenwohnraumförderung auswirken (vgl. Tabelle 9.2 auf Seite 105), soweit die dadurch erhöhte Nachfrage nach verfügbaren Baugrundstücken sowie adäquaten Immobilienangeboten befriedigt werden kann. Weiter werden durch das am 15. Mai 2018 vom Ministerrat beschlossene bayerische Baukindergeld Plus sowie die bayerische Eigenheimzulage weitere attraktive Finanzierungshilfen für die Bürger in der Wohnraumförderung geschaffen.

### Geplante Neuzusagen in Mio. EUR



Für das Jahr 2018 steht ein Bewilligungsrahmen im Bayerischen Wohnungsbauprogramm von 503,2 Mio. Euro zur Verfügung.

Für das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm steht im Jahr 2018 ein Darlehenskontingent von 150 Mio. Euro zur Verfügung.

In der Einkommensorientierten Förderung soll die Verzinsung des belegungsabhängigen Darlehens auf 1,75 Prozent gesenkt werden. 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 auch im Niedrigzinsumfeld weiterhin attraktiv.

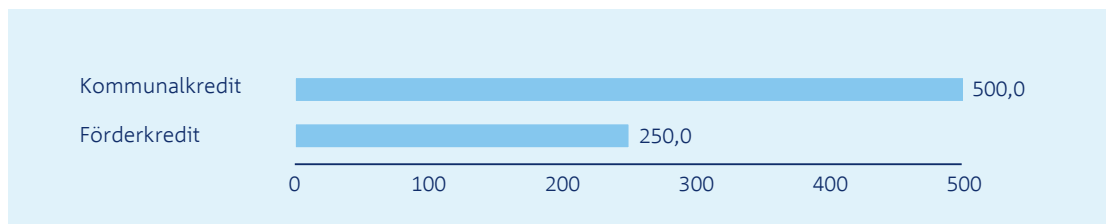
Zur Subventionierung des Bayerischen Zinsverbilligungsprogramms (170,0 Mio. Euro), des Bayerischen Modernisierungsprogramms (100,0 Mio. Euro) sowie des kommunalen Fördergeschäfts, stellt die BayernLabo einen Eigenbeitrag von bis zu 20,0 Mio. Euro zulasten des Jahresergebnisses 2018 der BayernLabo zur Verfügung. Damit kann die BayernLabo weiterhin bedarfsgerechte Förderkontingente für die entsprechenden Förderprogramme zur Verfügung stellen. Der Zuschussverbrauch wird von der BayernLabo über die laufende Anpassung des Endkreditnehmersatzes und die jeweilige Zinsverbilligung gesteuert. Zusätzlich stellt der Freistaat Bayern weiterhin ergänzende Investitionszuschüsse zum Bayerischen Modernisierungsprogramm bereit.

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

## Staats- und Kommunalkreditgeschäft

---

### Geplante Neuzusagen in Mio. EUR



Die BayernLabo plant wie in den Vorjahren im klassischen Kommunalkredit mit einem Neugeschäftsvolumen von 500,0 Mio. Euro. Im Fördergeschäft ist ein Abschlussvolumen von 250,0 Mio. Euro geplant. Der größte Anteil des Abschlussvolumens im Förderkredit wird wieder auf den Investkredit Kommunal Bayern mit seinen umfassenden Verwendungszwecken entfallen.

Die Nachfrage nach dem Energiekredit Kommunal Bayern für Neubauten bleibt vermutlich stabil, die Auswirkungen des neu aufgelegten „Kommunalinvestitionsprogramms Schulinfrastruktur“ (KIP-S) bleiben vor dem Hintergrund der Nichtkombinierbarkeit mit dem Energiekredit abzuwarten.

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

Für die kommunalen Förderprogramme kann die BayernLabo einen Teil des Eigenbeitrages von 20,0 Mio. Euro aus dem Jahresergebnis 2018 verwenden. Damit können auch 2018 in den kommunalen Eigenmittelprogrammen Investkredit Kommunal Bayern, Energiekredit Kommunal Bayern und Inklusionskredit Kommunal Bayern wieder bedarfsgerechte Darlehenskontingente bereitgestellt werden.

Im Staatskreditgeschäft Bayern wird für das Jahr 2018 mit keinem Neugeschäft gerechnet.



A large, solid orange shape that starts as a thin line on the left and expands into a wide, upward-sloping triangle on the right, occupying the upper half of the page.

# 09 Allgemeines zur BayernLabo

# Allgemeines zur BayernLabo

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

Gemäß Artikel 20 des Gesetzes über die Bayerische Landesbank (BayLaBG) hat die BayernLabo den staatlichen Auftrag, im Rahmen der Wohnungspolitik und im Einklang mit den Beihilfavorschriften der Europäischen Gemeinschaft Vorhaben natürlicher und juristischer Personen des privaten und öffentlichen Rechts sowie sonstige Maßnahmen zur Verbesserung und Stärkung der Wohnungs- und Siedlungsstruktur Bayerns finanziell zu fördern.

Zur Erfüllung ihres Auftrags kann die BayernLabo Finanzierungen in folgenden Bereichen durchführen:

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

Auf Grundlage des Art. 20 Abs. 2 BayLaBG führt die BayernLabo als Kommunalkreditbank des Freistaats Bayern Finanzierungen für bayerische Gebietskörperschaften und öffentlich-rechtliche Zweckverbände durch.

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

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

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



## Verwaltungsorgane

### BayernLabo-Ausschuss

Gemäß § 24a der Satzung der BayernLB ist ein Ausschuss für Angelegenheiten der BayernLabo aus dem Aufsichtsrat der BayernLB zu bilden. Dieser beschließt über sämtliche im Zuständigkeitsbereich des Aufsichtsrates stehenden Entscheidungen in Bezug auf die BayernLabo.

#### **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. Ute Geipel-Faber**

Senior Advisor  
Invesco Real Estate GmbH, München

#### **Dr. Kurt Gribl**

seit 1. Januar 2017  
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  
Assetmanagement

#### **Marcus Kramer**

CRO  
Risk Office

#### **Michael Bucker**

Corporates & Mittelstand

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

CFO/COO  
Financial Office  
Operating Office

#### **Ralf Woitschig**

Financial Markets  
BayernInvest Kapitalverwaltungs-  
gesellschaft 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 Artikel 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 Art. 21 des Gesetzes über die Bayerische Landesbank wurde ein Beirat für die BayernLabo gebildet, dem die Beratung wohnungspolitischer Fragen im Rahmen des gesetzlichen Aufgabensbereichs der BayernLabo obliegt.

**Gerhard Eck**

Vorsitzender

Staatssekretär

Bayerisches Staatsministerium des Innern  
und Integration, 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





A large, solid orange shape that starts as a thin line on the left and expands into a wide, upward-sloping trapezoid towards the right, occupying the upper half of the page.

# 10 Anhang

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Rechtliche Grundlagen</b>	<b>86</b>
<b>2</b>	<b>Förderergebnis 2017 im Überblick</b>	<b>89</b>
	Tab. 2.1 Staatliche Wohnraumförderung	89
	Tab. 2.2 Wohnraumförderung im Eigengeschäft	89
<b>3</b>	<b>Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Eigenwohnraum</b>	<b>90</b>
	<b>Eigenwohnraum – Neubau und Umbau</b>	<b>90</b>
	Tab. 3.1 Darlehenszusagen und -durchschnitt nach Bewilligungsbereichen sowie dazu bewilligte Zuschüsse für Haushalte mit Kindern	90
	Tab. 3.2 Eigentumsformen nach Bewilligungsbereichen	91
	Tab. 3.3 Belastung je m <sup>2</sup> Wohnfläche und Monat bei Eigentumsmaßnahmen	91
	Tab. 3.4 Darlehensdurchschnitte nach Eigentumsformen	92
	Tab. 3.5 Gesamtkosten und Wohnungsgrößen	92
	Tab. 3.6 Finanzierung	92
	<b>Eigenwohnraum – Erwerb</b>	<b>93</b>
	Tab. 3.7 Förderung des Erwerbs vorhandener Wohnungen nach Bewilligungsbereichen	93
<b>4</b>	<b>Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Mietwohnraum</b>	<b>94</b>
	<b>Mietwohnraum – Einkommensorientierte Förderung (EOF)</b>	<b>94</b>
	Tab. 4.1 Aufteilung der objekt- und belegungsabhängigen Förderung nach Bewilligungsbereichen	94
	Tab. 4.2 Förderung des Neubaus von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen	95
	Tab. 4.3 Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche und Monat	96
	Tab. 4.4 Belegungsbindungen	96
	Tab. 4.5 Finanzierung	97
	Tab. 4.6 Bauherren	97
	<b>Mietwohnraum – Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)</b>	<b>98</b>
	Tab. 4.7 Förderung im Einzelnen (Neu- und Umbau)	98
	<b>Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP)</b>	<b>98</b>
	Tab. 4.8 Kommunales Wohnraumförderungsprogramm	98
<b>5</b>	<b>Bayerisches Modernisierungsprogramm</b>	<b>99</b>
	Tab. 5.1 Gesamtförderung nach Bewilligungsbereichen	99
<b>6</b>	<b>Förderung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung</b>	<b>100</b>
	Tab. 6.1 Förderung des Neubaus von Wohnplätzen nach Bewilligungsbereichen	100
	Tab. 6.2 Gesamtkosten und Wohnplatzgrößen nach Bewilligungsbereichen	101

<b>7 Förderung von Wohnraum für Studierende</b>	<b>102</b>
Tab. 7.1 Gesamtförderung mit Darlehen	102
<b>8 Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm</b>	<b>103</b>
Tab. 8.1 Aufstellung nach Konditionsbindungsende	103
Tab. 8.2 Bewilligungsbetrag und Gesamtkosten nach Regierungsbezirken	103
Tab. 8.3 Neubau und Erwerb nach Gebietskategorie	104
<b>9 Einkommensgrenze bei der Förderung von selbst genutzten Wohnungen</b>	<b>105</b>
Tab. 9.1 Einkommensgrenze bei der Förderung von selbst genutzten Wohnungen mit Beispielen für ein entsprechendes Jahresbruttoeinkommen	105
<b>10 Kommunale Förderprogramme der BayernLabo in Zusammenarbeit mit der KfW</b>	<b>106</b>
Tab. 10.1 Investkredit Kommunal Bayern (Förderung von Investitionen in die allgemeine kommunale und soziale Infrastruktur)	106
Tab. 10.2 Energiekredit Kommunal Bayern (Förderung von Investitionen in die energetische Sanierung der kommunalen und sozialen Infrastruktur)	106
Tab. 10.3 Inklusionskredit Kommunal Bayern (Förderung von Maßnahmen zum Abbau von Barrieren in öffentlichen Gebäuden und im öffentlichen Raum)	107
<b>11 Bestandsgeschäft</b>	<b>108</b>
Tab. 11.1 Beispiele für Verwaltungstätigkeiten (Darlehensfälle) und deren Entwicklung im Zeitablauf	108
Tab. 11.2 Entwicklung von Zwangsversteigerungsverfahren und Notverkäufen	109
<b>12 Darlehens- und Zuschusszusagen der BayernLabo</b>	<b>110</b>
<b>Bildnachweis</b>	<b>114</b>
<b>Impressum</b>	<b>115</b>

# 1 Rechtliche Grundlagen

Bayerisches Landesbank-Gesetz (BayLaBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Februar 2003 (GVBl S. 54, ber. S. 316, BayRS 762-6-F), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 17. Dezember 2014 (GVBl Nr. 21/2014 S. 545), in Kraft getreten am 30. Dezember 2014, Fassung von 01. Januar 2016.

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

Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) vom 10. April 2007 (GVBl S. 260), in Kraft getreten am 01. Mai 2007, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. April 2018 (GVBl S. 195).

Zweites Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994 (BGBl I S. 2137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2001 (BGBl I S. 1149). Das II. WoBauG wurde durch Art. 2 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13. September 2001 (BGBl I S. 2376) zum 01. Januar 2002 außer Kraft gesetzt, gilt jedoch gemäß § 48 des Wohnraumförderungsgesetzes und Art. 24 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes in Teilen weiter.

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl I S. 2376), zuletzt geändert durch Art. 3 Wohngeldreformgesetz vom 02. Oktober 2015 (BGBl I S. 1610).

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

Verordnung zur Durchführung des Wohnungsrechts und des Besonderen Städtebaurechts (DVWoR) vom 08. Mai 2007 (GVBl S. 326), zuletzt geändert durch Verordnung vom 09. Dezember 2016 (GVBl S. 395).

Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012) vom 11. Januar 2012 (AllMBl S. 20), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 01. Dezember 2015 (AllMBl S. 545).

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

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



Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25. November 2003 (BGBl I S. 2346, 2347), geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 03. Mai 2012 (BGBl I S. 958).

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern über das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum vom 03. Januar 2005 (AllMBl S. 9), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 09. Dezember 2015 (AllMBl S. 550).

Verordnung zur Ausführung der Sozialgesetze (AVSG) vom 02. Dezember 2008 (GVBl S. 912), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 09. Januar 2018 (GVBl. S. 2).

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

Richtlinien für das Bayerische Modernisierungsprogramm (BayModR), Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 30. März 2009 (AllMBl S. 136), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 25. November 2015 (AllMBl S. 544).

Richtlinien für die Förderung von Wohnraum für Studierende, Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr vom 07. Dezember 2011 (AllMBl S. 654), geändert durch Bekanntmachung vom 04. Dezember 2015 (AllMBl S. 546).

Richtlinien für das Darlehensprogramm zur Förderung von Ersatzneubauten von zugelassenen stationären Pflegeeinrichtungen nach dem SGB IX in Bayern, Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 02. Oktober 2007 (AllMBl S. 527), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 23. November 2017 (AllMBl S. 537).

Richtlinien für die Gewährung von Wohnungsfürsorgemitteln des Freistaats Bayern zur Förderung von Mietwohnungen für Staatsbedienstete, Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen vom 08. Mai 1973 (FMBl S. 185).

Richtlinien für die Übernahme von Staatsbürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens (Art. 1 Abs. 1 Nr. 3 BÜG), Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien der Finanzen und des Innern vom 05. März 2003 (FMBl S. 112), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 03. Februar 2010 (FMBl S. 84).

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

Richtlinie für das kommunale Förderprogramm zur Schaffung von Mietwohnraum in Bayern, Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr vom 22. Dezember 2015 (AllMBl S. 3), geändert durch Bekanntmachung vom 06. Juli 2016 (AllMBl S. 1609).

Richtlinien für das Darlehensprogramm der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt zur Beseitigung von Schäden an überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden durch das Hochwasser in Bayern im Mai/Juni 2016, Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr vom 01. August 2016 (AllMBl S. 1639).

Bestimmungen für die Förderung des Baus und Erwerbs von Wohnraum für Staatsbedienstete des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat vom 08. November 2017 (Gz. 15 - VV 8070- 2/1).

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

## 2 Förderergebnis 2017 im Überblick

Tab. 2.1 Staatliche Wohnraumförderung

	Eigentums- maß- nahmen	Mietwoh- nungen	Wohnungen insgesamt			Wohnplätze		
			2017	2016	Verände- rung	2017	2016	Verände- rung
<b>Förderung nach dem BayWoFG</b>								
Leistungsfreie Darlehen	1.955	301	2.256*	2.135*	121	1.315**	1.870**	-555
Tilgungsdarlehen	805	3.091	3.928	4.156	-260	28	-	28
Zuschüsse	-	-	-	-	-	170***	138***	34
<b>Insgesamt</b>	<b>2.760</b>	<b>3.392</b>	<b>6.184</b>	<b>6.291</b>	<b>-139</b>	<b>1.513</b>	<b>2.008</b>	<b>-493</b>

\* Bauliche Anpassung für Kranke und Schwerbehinderte.

\*\* Darin enthalten sind 1.137 Wohnplätze (Vorjahr 1.610 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		
			2017	2016	Verände- rung	2017	2016	Verände- rung
<b>Aus eigenen Mitteln und Mitteln der KfW/ des Bundes verbilligte Darlehen</b>								
Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm								
Neubau	616	-	616	813	-197	-	-	-
Erwerb	450	-	450	525	-75	-	-	-
Bayerisches Modernisierungsprogramm	-	819	819	1.776	-957	424	509	-85
<b>Insgesamt</b>	<b>1.066</b>	<b>819</b>	<b>1.885</b>	<b>3.114</b>	<b>-1.229</b>	<b>424</b>	<b>509</b>	<b>-85</b>

# 3 Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Eigenwohnraum

## Eigenwohnraum – Neubau und Umbau

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

	Geförderte Wohnungen		Darlehen		Darlehens- durchschnitt je Wohnung	Zuschüsse für Haus- halte mit Kindern
	Anzahl	%	EUR	%	EUR	EUR
München	–	–	–	–	–	–
Nürnberg	11	2,6	625.000	2,7	56.818	60.000
Augsburg	2	0,5	190.000	0,8	95.000	7.500
Oberbayern	61	14,5	3.798.300	16,7	62.267	315.000
Niederbayern	28	6,6	1.401.100	6,2	50.039	150.000
Oberpfalz	36	8,5	1.449.600	6,4	40.267	185.000
Oberfranken	40	9,5	2.241.300	9,9	56.033	175.000
Mittelfranken	119	28,2	7.564.000	33,2	63.563	517.500
Unterfranken	33	7,8	1.431.100	6,3	43.367	172.500
Schwaben	92	21,8	4.052.800	17,8	44.052	442.500
<b>Zusammen</b>	<b>422</b>	<b>100,0</b>	<b>22.753.200</b>	<b>100,0</b>	<b>53.918</b>	<b>2.025.000</b>
Nach- u. Restbewilligungen			<b>44.800</b>			<b>2.500</b>
<b>Insgesamt</b>			<b>22.798.000</b>			<b>2.027.500</b>

**Tab. 3.2 Eigentumsformen nach Bewilligungsbereichen**

	Wohnungen in Familienheimen		Eigentumswohnungen		Sämtliche Wohnungen	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
München	–	–	–	–	–	–
Nürnberg	9	2,1	2	0,5	11	2,6
Augsburg	1	0,2	1	0,2	2	0,5
Oberbayern	58	13,7	3	0,7	61	14,5
Niederbayern	28	6,6	0	0,0	28	6,6
Oberpfalz	36	8,5	0	0,0	36	8,5
Oberfranken	39	9,2	1	0,2	40	9,5
Mittelfranken	110	26,1	9	2,1	119	28,2
Unterfranken	31	7,3	2	0,5	33	7,8
Schwaben	87	20,6	5	1,2	92	21,8
<b>Zusammen</b>	<b>399</b>	<b>94,5</b>	<b>23</b>	<b>5,5</b>	<b>422</b>	<b>100,0</b>

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

Belastung in EUR	Prozentuale Verteilung		
	2017	2016	2015
Unter 4,50	0,5	0,7	1,3
4,50–5,49	0,5	1,1	3,5
5,50–6,49	4,3	7,7	11,8
6,50–7,49	13,5	17,0	22,0
7,50–8,49	21,6	23,4	23,5
8,50–9,49	21,0	22,0	18,2
9,50–10,49	16,3	12,5	11,0
10,50–11,49	10,9	8,8	4,9
11,50–12,49	6,6	2,5	1,6
12,50–13,49	1,0	2,3	1,0
13,50–14,49	2,6	0,2	0,6
14,50 und mehr	1,2	1,8	0,6
	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

**Tab. 3.4 Darlehensdurchschnitte nach Eigentumsformen**

in EUR	2017	2016
<b>Mit Tilgungsdarlehen geförderte</b>		
Eigentümerwohnungen in Familienheimen	53.857	50.703
eigengenutzte Eigentumswohnungen	54.970	57.283

**Tab. 3.5 Gesamtkosten und Wohnungsgrößen**

	2017 (2016)		
	Gesamtkosten je Wohnung	Gesamtkosten je m <sup>2</sup> Wohnfläche	Wohnungsgröße
	EUR	EUR	m <sup>2</sup>
Wohnungen in Familienheimen	411.381 (392.488)	2.986 (2.873)	138 (137)
davon Einfamilienhäuser	414.104 (394.483)	3.004 (2.893)	138 (136)
davon Zweifamilienhäuser	353.726 (307.887)	2.575 (2.296)	137 (134)
Eigentumswohnungen	327.781 (328.196)	3.230 (3.304)	101 (99)

**Tab. 3.6 Finanzierung**

in %	Familienheime	Eigentums- wohnungen	Zusammen
Fremdmittel (Kapitalmarkt- und sonstige Fremdmittel)	54,8	46,8	54,4
Bundes- und Landesmittel	14,3	18,2	14,4
Sonstige Mittel aus öffentlichen Haushalten	7,9	10,3	8,0
Echte Eigenleistungen	22,1	24,7	22,3
Ersatzeigenleistungen	0,9	–	0,9
	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## Eigenwohnraum – Erwerb

Tab. 3.7 Förderung des Erwerbs vorhandener Wohnungen nach Bewilligungsbereichen

	Wohnungen in Familien- heimen	Eigentums- wohnungen	Wohnungen insgesamt		Tilgungsdarlehen		Darlehens- durchschnitt je Wohnung	Zuschüsse für Haus- halte mit Kindern
	WE	WE	WE	%	EUR	%	EUR	EUR
München	–	–	–	–	–	–	–	–
Nürnberg	17	9	26	6,8	1.546.800	7,7	59.492	150.000
Augsburg	7	1	8	2,1	758.500	3,8	94.813	35.000
Oberbayern	23	8	31	8,1	2.089.700	10,4	67.410	162.500
Niederbayern	11	–	11	2,9	586.300	2,9	53.300	57.500
Oberpfalz	23	4	27	7,0	1.093.100	5,4	40.485	135.000
Oberfranken	42	1	43	11,2	1.713.900	8,5	39.858	220.000
Mittelfranken	94	12	106	27,7	6.635.900	32,9	62.603	512.500
Unterfranken	44	8	52	13,6	2.365.800	11,7	45.496	260.000
Schwaben	68	11	79	20,6	3.384.400	16,8	42.841	405.000
<b>Zusammen</b>	<b>329</b>	<b>54</b>	<b>383</b>	<b>100,0</b>	<b>20.174.400</b>	<b>100,0</b>	<b>52.675</b>	<b>1.937.500</b>
Nach- u. Restbewilli- gungen					<b>9.900</b>			–
<b>Insgesamt</b>					<b>20.184.300</b>			<b>1.937.500</b>

# 4 Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Mietwohnraum

## 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	33,3	29,0
Nürnberg	14,5	20,8
Augsburg	10,1	17,9
Oberbayern	46,0	43,7
Niederbayern	9,1	15,1
Oberpfalz	9,6	20,0
Oberfranken	1,9	4,8
Mittelfranken	11,6	11,2
Unterfranken	8,0	9,4
Schwaben	11,5	28,2
<b>Zusammen</b>	<b>155,6</b>	<b>200,1</b>



**Tab. 4.2 Förderung des Neubaus von Mietwohnungen nach Bewilligungsbereichen**

	Geförderte Wohnungen		Darlehens-durchschnitt je Wohnung	Gesamtkosten		Durchschnittliche Wohnungsgröße	Durchschnittliche Miete je m <sup>2</sup>	Zuschüsse im Treuhandgeschäft
	WE	Darlehen		je Wohnung	je m <sup>2</sup> Wohnfläche			
München	591	54.412.300	92.068	246.291	3.575	69	6,48	7.730.700
Nürnberg	229	21.651.400	94.548	197.653	3.158	63	5,44	4.320.300
Augsburg	246	27.434.700	111.523	246.115	3.603	68	7,01	5.013.600
Oberbayern	669	83.156.900	124.300	226.012	3.612	63	5,90	12.754.200
Niederbayern	227	24.170.400	106.478	188.037	2.923	64	4,78	4.382.900
Oberpfalz	309	29.562.200	95.671	196.997	3.248	61	6,17	5.623.300
Oberfranken	77	6.767.300	87.887	189.679	3.160	60	5,94	1.386.100
Mittelfranken	155	16.181.600	104.397	215.991	3.637	59	5,04	2.762.300
Unterfranken	118	15.179.100	128.636	242.591	3.358	72	5,77	2.696.600
Schwaben	387	37.158.900	96.018	226.019	3.451	66	5,50	7.412.800
<b>Zusammen</b>	<b>3.008</b>	<b>315.674.800</b>	<b>104.945</b>	<b>222.840</b>	<b>3.442</b>	<b>65</b>	<b>5,77</b>	<b>54.082.800</b>
Nach- u. Restbewilligungen*	51	40.028.070						12.661.700
<b>Insgesamt</b>	<b>3.059</b>	<b>355.702.870</b>						<b>66.744.500</b>
Die Förderung der in den Nach- und Restbewilligungen enthaltenen Wohnungen setzt sich wie folgt zusammen:								
München	39	6.591.200						1.506.000
Nürnberg	8	3.934.370						168.000
Augsburg	4	498.300						88.700
<b>Insgesamt</b>	<b>51</b>	<b>11.023.870</b>						<b>1.762.700</b>

\* Nach Verbilligung durch die Zusatzförderung.

**Tab. 4.3 Miete je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat**

in EUR	Miete in %	
	2017	2016
Unter 3,50	–	–
3,50–3,99	0,7	0,1
4,00–4,49	4,0	3,0
4,50–4,99	8,6	9,8
5,00–5,49	17,3	11,2
5,50–5,99	21,1	37,3
6,00–6,49	26,0	26,9
6,50 und mehr	22,3	11,7
	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

**Tab. 4.4 Belegungsbindungen**

für	2017		2016	
	WE	%	WE	%
junge Ehepaare	24	0,8	41	1,2
kinderreiche Familien	58	1,9	60	1,8
ältere Personen	79	2,6	92	2,8
Schwerbehinderte	72	2,4	106	3,2
schwängere Frauen	–	–	–	–
alleinerziehende Personen	29	1,0	25	0,8
anerkannte Flüchtlinge	13	0,4	306	9,2
sonstige unzureichend untergebrachte Personen	2.733	90,9	2.697	81,0
	<b>3.008</b>	<b>100,0</b>	<b>3.327</b>	<b>100,0</b>

**Tab. 4.5 Finanzierung**

in %	2017	2016
Fremdmittel (Kapitalmarkt- und sonstige Fremdmittel)	11,2	18,8
Bundes- und Landesmittel	55,1	51,1
Sonstige Mittel aus öffentlichen Haushalten	8,5	6,7
Echte Eigenleistungen	24,3	22,6
Ersatzeigenleistungen	0,9	0,8
	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

**Tab. 4.6 Bauherren**

	Mietwohnungen		Darlehen	
	Anzahl	%	EUR	%
Private Bauherren	254	8,4	24.116.900	7,6
Wohnungsunternehmen	2.346	78,0	245.380.700	77,7
Sonstige Bauherren	236	7,8	27.247.300	8,6
Öffentliche Bauherren	172	5,7	18.929.900	6,0
<b>Zusammen</b>	<b>3.008</b>	<b>100,0</b>	<b>315.674.800</b>	<b>100,0</b>

## Mietwohnraum – Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)

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

Bauvorhaben	Geför- derte Woh- nungen	Darlehen	Darlehens- durch- schnitt je Wohnung	Gesamtkosten		Durch- schnittliche Wohnungs- größe	Durch- schnittliche Miete je m <sup>2</sup>	Allge- meiner Zuschuss	
				je Wohnung	je m <sup>2</sup> Wohn- fläche				
	WE	EUR	EUR	EUR	EUR	m <sup>2</sup>	EUR	EUR	
Polling, Ober- mühlstr. 8	Neubau	18	2.041.800	113.433	151.515	2.961	51	6,00	276.400
<b>Oberbayern</b>		<b>18</b>	<b>2.041.800</b>	<b>113.433</b>	<b>151.515</b>	<b>2.961</b>	<b>51</b>	<b>6,00</b>	<b>276.400</b>
Erbendorf, Stadtbadstr.	Neubau	14	1.753.000	125.214	174.164	2.302	76	4,30	317.600
<b>Oberpfalz</b>		<b>14</b>	<b>1.753.000</b>	<b>125.214</b>	<b>174.164</b>	<b>2.302</b>	<b>76</b>	<b>4,30</b>	<b>317.600</b>
<b>Bayern</b>		<b>32</b>	<b>3.794.800</b>	<b>118.588</b>	<b>161.424</b>	<b>2.609</b>	<b>62</b>	<b>5,26</b>	<b>594.000</b>
zuzüglich Nach- u. Restbewilli- gungen			86.000						720.400
<b>Insgesamt</b>			<b>3.880.800</b>						<b>1.314.400</b>

## Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP)

Tab. 4.8 Kommunales Wohnraumförderungsprogramm

Regierungsbezirk	Zuschussförderung		Kombiförderung			Gesamtkosten EUR
	geförderte MW	Zuschuss	geförderte MW	Darlehen	Zuschuss	
		EUR		EUR	EUR	
Oberbayern	193	24.118.100	373	41.610.900	34.661.800	199.363.879
Niederbayern	61	2.005.200	22	1.283.800	771.300	9.356.108
Oberpfalz	5	337.300	30	3.513.200	2.001.700	7.701.836
Oberfranken	–	–	30	2.799.700	2.698.000	8.993.543
Mittelfranken	–	–	26	2.258.500	1.164.500	4.131.450
Unterfranken	13	322.400	6	538.000	306.100	2.095.557
Schwaben	32	1.919.200	109	11.982.300	6.119.300	25.852.817
<b>Zusammen</b>	<b>304</b>	<b>28.702.200</b>	<b>596</b>	<b>63.986.400</b>	<b>47.722.700</b>	<b>257.495.190</b>

# 5 Bayerisches Modernisierungsprogramm

Tab. 5.1 Gesamtförderung nach Bewilligungsbereichen

	Mietwohnungen				Wohnplätze			
	Wohnungen	%	Darlehen	Zuschüsse	Wohnplätze	%	Darlehen	Zuschüsse
München	–	–	–	–	–	–	–	–
Nürnberg	55	6,7	1.273.700	295.200	–	–	–	–
Augsburg	22	2,7	1.106.400	121.600	90	21,2	4.157.700	272.800
Oberbayern	140	17,1	7.485.100	739.000	–	–	–	–
Niederbayern	24	2,9	1.329.300	144.700	124	29,2	9.290.500	516.700
Oberpfalz	–	–	–	–	21	5,0	1.181.500	87.500
Oberfranken	343	41,9	18.199.000	2.300.800	–	–	–	–
Mittelfranken	97	11,8	4.302.800	762.400	73	17,2	2.110.000	–
Unterfranken	48	5,9	3.105.200	226.100	76	17,9	5.463.200	307.200
Schwaben	90	11,0	6.069.300	604.300	40	9,4	1.756.000	144.900
<b>Zusammen</b>	<b>819</b>	<b>100,0</b>	<b>42.870.800</b>	<b>5.194.100</b>	<b>424</b>	<b>100,0</b>	<b>23.958.900</b>	<b>1.329.100</b>

# 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	leistungsfreie Darlehen	Tilgungsdarlehen	Darlehensdurchschnitt je Wohnplatz	Zuschüsse	Zuschussdurchschnitt je Wohnplatz	Anzahl	EUR	Durchschnitt je Wohnplatz
	Anzahl	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR			EUR
München	–	–	–	–	–	–	54	2.538.700	47.013
Nürnberg	–	–	–	–	–	–	24	619.850	25.827
Augsburg	24	771.350	293.740	44.379	1.575.810	65.659	–	–	–
Oberbayern	48	1.994.650	454.500	51.024	3.488.000	72.667	24	1.537.950	64.081
Niederbayern	28	–	604.220	21.579	2.416.880	86.317	–	–	–
Oberpfalz	48	1.870.900	536.360	50.151	3.621.440	75.447	–	–	–
Oberfranken	24	1.708.800	–	71.200	1.700.000	70.833	–	–	–
Mittelfranken	–	–	–	–	–	–	48	3.688.000	76.833
Unterfranken	18	320.000	244.700	31.372	978.800	54.378	20	752.400	37.620
Schwaben	16	924.500	–	57.781	900.000	56.250	–	–	–
<b>Zusammen</b>	<b>206</b>	<b>7.590.200</b>	<b>2.133.520</b>	<b>47.203</b>	<b>14.680.930</b>	<b>71.267</b>	<b>170</b>	<b>9.136.900</b>	<b>53.746</b>
Nach- u. Restbewilligungen			–						
<b>Zusammen</b>			<b>2.133.520</b>						

\* Davon 110 Plätze in Wohnheimen für Werkstattgänger, 56 Plätze für Förderstättengänger und 40 Plätze in Wohnheimen in integrierter Tagesstruktur.

\*\* Davon 126 Förderstättenplätze und 44 Plätze in Wohnheimen mit tagesstrukturierten Einrichtungen.

**Tab. 6.2 Gesamtkosten und Wohnplatzgrößen nach Bewilligungsbereichen**

	Gesamtkosten Neubau			
	Wohnplätze* Neubau	je	je m <sup>2</sup>	Durchschnittliche Wohnplatzgröße
		Anzahl	Wohnplatz EUR	
				m <sup>2</sup>
München	–	–	–	–
Nürnberg	–	–	–	–
Augsburg	24	195.610	4.162	47
Oberbayern	48	211.409	4.331	49
Niederbayern	28	154.140	3.101	50
Oberpfalz	48	192.504	3.267	59
Oberfranken	24	236.719	5.762	41
Mittelfranken	–	–	–	–
Unterfranken	18	150.367	2.520	60
Schwaben	16	190.052	3.552	54
<b>Zusammen</b>	<b>206</b>	<b>193.335</b>	<b>3.755</b>	<b>51</b>

\* Ohne die nur mit Zuschüssen geförderten Wohnplätze.

# 7 Förderung von Wohnraum für Studierende

Tab. 7.1 Gesamtförderung mit Darlehen

	Studenten- wohnplätze	Landesmittel	
	Anzahl	EUR	Art
München, Willi-Graf-Str. 3–7	74	2.368.000	Aus- und Umbau
München, Traunsteiner Str. 1–3	266	9.099.000	Neubau
Augsburg, Bürgermeister-Ulrich-Str. 140 u. a.	–	2.022.000	Teilbewilligung
Ingolstadt, Kupferstr. 21	16	512.000	Neubau
Eichstätt, Spindeltal 13	20	640.000	Neubau
Freising, Giggenhauser Str. 25 d–f	119	5.687.100	Neubau
Freising, Giggenhauser Str. 24 a–c	226	7.857.700	Neubau
Landshut, Bürgermeister-Zeiler-Str. 8–12	–	3.469.800	Teilbewilligung
Regensburg, Franz-Mayer-Str.	204	4.438.200	Neubau
Bayreuth, Dr.-Klaus-Dieter-Wolff-Str. 5	1	16.000	Teilbewilligung
Erlangen, Erwin-Rommel-Str. 49 u. a.	–	1.472.300	Teilbewilligung
Erlangen, Walter-Flex-Str. 1	139	4.327.400	Aus- und Umbau
Würzburg, Am Rottendorfer Tor/Zweierweg	–	3.500.000	Teilbewilligung
Schweinfurt, Wilhelm-Leuschner-Str. 3	53	1.696.000	Aus- und Umbau
Kempten (Allgäu), Ludwigstr. 121	19	608.000	Neubau
<b>Zusammen</b>	<b>1.137</b>	<b>47.713.500</b>	



# 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	6	518.700	21	2.256.600	1	139.000
Nürnberg	10	1.013.600	19	2.048.400	9	800.100
Augsburg	6	380.900	3	275.000	2	285.500
Oberbayern	16	2.146.900	50	6.784.200	63	8.212.200
Niederbayern	6	702.000	25	2.621.100	15	1.602.500
Oberpfalz	11	905.100	50	5.450.400	41	4.460.800
Oberfranken	10	779.100	48	4.139.200	28	2.386.100
Mittelfranken	19	2.187.200	99	9.986.600	141	12.906.000
Unterfranken	13	701.600	45	4.698.900	43	4.397.900
Schwaben	23	2.456.800	115	14.329.600	128	14.841.000
<b>Zusammen</b>	<b>120</b>	<b>11.791.900</b>	<b>475</b>	<b>52.590.000</b>	<b>471</b>	<b>50.031.100</b>

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)	14.547.900	52.007.020	112	5.509.700	19.202.082	45
Niederbayern	3.940.100	14.070.500	36	985.500	3.380.075	10
Oberpfalz	8.354.200	28.759.656	70	2.462.100	8.799.989	32
Oberfranken	4.475.700	17.247.842	43	2.828.700	10.710.735	43
Mittelfranken (inkl. Nürnberg)	17.504.800	68.449.341	159	11.437.100	44.196.111	138
Unterfranken	5.272.000	17.929.348	46	4.526.400	16.253.015	55
Schwaben (inkl. Augsburg)	19.397.400	66.571.346	150	13.171.400	44.937.462	127
<b>Zusammen</b>	<b>73.492.100</b>	<b>265.035.053</b>	<b>616</b>	<b>40.920.900</b>	<b>147.479.469</b>	<b>450</b>

**Tab. 8.3** Neubau und Erwerb nach Gebietskategorie

	Neubau		Erwerb	
	EUR	WE	EUR	WE
Gebietskategorie 1	3.239.200	29	933.100	7
Gebietskategorie 2	14.907.700	114	18.363.600	183
Gebietskategorie 3	22.751.200	191	11.601.800	124
Gebietskategorie 4	32.594.000	282	10.022.400	136
<b>Zusammen</b>	<b>73.492.100</b>	<b>616</b>	<b>40.920.900</b>	<b>450</b>

# 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	Entspricht einem Jahresbruttoeinkommen von etwa
	EUR	EUR
1-Personen-Haushalt	19.000	28.000
2-Personen-Haushalt	29.000	42.000
Zuzüglich für jede weitere Person	6.500	9.300
Für jedes Kind	1.000	1.400

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

**Tab. 9.2 Einkommensgrenze bei der Förderung von selbst genutzten Wohnungen mit Beispielen für ein entsprechendes Jahresbruttoeinkommen ab dem 01.05.2018**

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

# 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	44	52.624.000	142.585.500
Niederbayern	13	15.596.000	31.049.400
Oberpfalz	5	1.790.000	2.950.000
Oberfranken	9	16.805.000	40.545.000
Mittelfranken	15	15.493.000	34.597.500
Unterfranken	14	13.415.000	34.136.000
Schwaben	21	19.084.000	33.268.200
<b>Zusammen</b>	<b>121</b>	<b>134.807.000</b>	<b>319.131.600</b>

**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	16	33.953.000	78.447.000
Niederbayern	10	15.533.000	26.072.000
Oberpfalz	12	12.957.000	32.435.000
Oberfranken	5	3.251.000	9.874.000
Mittelfranken	12	16.917.800	35.682.000
Unterfranken	5	1.610.000	6.998.000
Schwaben	7	5.386.000	16.108.000
<b>Zusammen</b>	<b>67</b>	<b>89.607.800</b>	<b>205.616.000</b>

**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	–	–	–
Niederbayern	1	150.000	154.000
Oberpfalz	–	–	–
Oberfranken	–	–	–
Mittelfranken	2	1.110.000	1.500.000
Unterfranken	1	75.000	289.000
Schwaben	–	–	–
<b>Zusammen</b>	<b>4</b>	<b>1.335.000</b>	<b>1.943.000</b>

# 11 Bestandsgeschäft

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

	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Beginn Rückzahlungsphase bei Aufwendungsdarlehen (AWD)	72	116	326
Zinssenkung AWD auf 0 % bzw. Verlängerung der Zinssenkung	12	13	9
Stundungen von Darlehensleistungen	486	609	713
Übertragung der Wohnraumfördermittel auf neue Objekte	5	15	11
Zustimmung zur Umschuldung vorrangiger Darlehen	1.047	1.279	1.530
Pfandfreigaben u. Ä.	918	1.089	1.515
Erteilung von Löschungsbewilligungen	5.368	5.763	6.067
Abtretung von Grundpfandrechten	1.607	2.459	2.469
Kapitalnachlässe für bestimmungsgemäß belegte Studentenwohnheime	355	347	331

Tab. 11.2 Entwicklung von Zwangsversteigerungsverfahren und Notverkäufen

	2017		2016		2015	
		Anzahl		Anzahl		Anzahl
<b>Entwicklung der Zwangsversteigerungsverfahren</b>						
Zugang Berichtsjahr		123		88		128
Erledigung des Verfahrens durch:						
Einsteigerung durch Dritte		42		91		80
Aufhebung des Verfahrens		70		94		120
	EUR	Anzahl	EUR	Anzahl	EUR	Anzahl
<b>Ausfälle in Zusammenhang mit Zwangsversteigerungen und Notverkäufen bei:</b>						
staatsverbürgten Darlehen	690.350	15	1.737.400*	30	1.216.270*	29
staatlichen Baudarlehen	351.030	13	498.300*	22	466.400*	16
Aufwendungsdarlehen	60.290	2	218.800	5	9.930	1
Darlehen im eigenen Obligo**	3.630	1	–	–	–	–
<b>Insgesamt</b>	<b>1.105.300</b>	<b>31</b>	<b>2.454.500</b>	<b>57</b>	<b>1.692.600</b>	<b>46</b>
<b>hiervon betroffene Wohneinheiten (WE) bei:</b>						
Eigenheimen		22		34		31
Eigentumswohnungen		1		6		1
Mietwohnungen		11 WE in 2 Objekten		32 in 1 Objekt		12 in 1 Objekt
<b>Notverkäufe</b>		8 Fälle		14 Fälle		10 Fälle

\* Korrektur: Die Werte für staatsverbürgte und staatliche Darlehen waren 2015 und 2016 vertauscht.

\*\* Keine Hauptsacheforderung.

# 12 Darlehens- und Zuschusszusagen der BayernLabo

	2017							
	Zahl der Fälle	Darlehen im Treuhandgeschäft	Darlehen im Eigengeschäft	Zuschüsse im Treuhandgeschäft	Eigenheime	Eigentumswohnungen	Mietwohnungen	Wohnplätze
		EUR	EUR	EUR	WE	WE	WE	WE
<b>A – Mietwohnraumförderung</b>								
<b>Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Tilgungsdarlehen</b>								
Behindertenplan – Neubau	2	2.133.520	–	–	–	–	–	28
Einkommensorientierte Förderung – Neubau	119	233.635.870	122.067.000	66.744.500	–	–	3.059	–
Einkommensorientierte Förderung – Umbau	–	–	–	–	–	–	–	–
Aufwendungsorientierte Förderung – Neubau	2	3.880.800	–	1.314.400	–	–	32	–
Aufwendungsorientierte Förderung – Umbau	–	–	–	–	–	–	–	–
	<b>123</b>	<b>239.650.190</b>	<b>122.067.000</b>	<b>68.058.900</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>3.091</b>	<b>28</b>
<b>Bayerisches Wohnungsbauprogramm – leistungsfreie Darlehen</b>								
Behindertenplan – Neubau – kombinierte Förderung	9	7.590.200	–	14.680.930	–	–	–	178
Behindertenplan – Neubau – Zuschussförderung	7	–	–	9.136.900	–	–	–	170
Darlehen zur baulichen Anpassung für Menschen mit Behinderung	301	2.512.020	–	–	–	–	301	–
	<b>317</b>	<b>10.102.220</b>	<b>–</b>	<b>23.817.830</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>301</b>	<b>348</b>
<b>Kommunales Wohnraumförderungsprogramm</b>								
Kombiförderung	48	–	63.986.400	47.722.700	–	–	596	–
Zuschussförderung	29	–	–	28.702.200	–	–	304	–
	<b>77</b>	<b>–</b>	<b>63.986.400</b>	<b>76.424.900</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>900</b>	<b>–</b>
<b>Bayerisches Modernisierungsprogramm</b>								
Förderung von Mietwohnungen	45	–	42.870.800	5.194.100	–	–	819	–
Förderung von Pflegeplätzen	6	–	23.958.900	1.329.100	–	–	–	424
	<b>51</b>	<b>–</b>	<b>66.829.700</b>	<b>6.523.200</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>819</b>	<b>424</b>
<b>Sonstige Fördermaßnahmen</b>								
Hochwasserprogramm 2016	7	–	307.600	–	–	–	21	–
Darlehen zum Bau von Studentenwohnheimen	10	47.713.500	–	–	–	–	–	1.137
Förderung von Ersatzneubauten von stationären Pflegeeinrichtungen	1	–	2.912.200	–	–	–	–	46
Neugeschäft im eigenen Obligo	2	–	7.647.500	–	–	–	56	–
Wohnungsfürsorgedarlehen	1	2.179.700	–	–	–	–	58	–
Modernisierung von Pachtwohnungen	3	–	3.610.000	–	–	–	65	–
	<b>24</b>	<b>49.893.200</b>	<b>14.477.300</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>200</b>	<b>1.182</b>
<b>Summe A – Mietwohnraumförderung</b>	<b>592</b>	<b>299.645.610</b>	<b>267.360.400</b>	<b>174.824.830</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>5.311</b>	<b>1.983</b>



Fortsetzung nächste Doppelseite

2016								
Zahl der Fälle	Darlehen im Treuhandgeschäft	Darlehen im Eigengeschäft	Zuschüsse im Treuhandgeschäft	Eigenheime	Eigentumswohnungen	Mietwohnungen	Wohnplätze	
	EUR	EUR	EUR	WE	WE	WE	WE	WE
–	3.466.130	–	–	–	–	–	–	–
95	142.068.130	117.307.000	60.497.172	–	–	3.318	–	–
2	305.100	–	140.900	–	–	9	–	–
1	349.600	–	68.600	–	–	3	–	–
–	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>98</b>	<b>146.188.960</b>	<b>117.307.000</b>	<b>60.706.672</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>3.330</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
18	7.012.850	–	19.730.820	–	–	–	260	–
10	–	–	8.150.350	–	–	–	138	–
204	1.618.000	–	–	–	–	204	–	–
<b>232</b>	<b>8.630.850</b>	<b>–</b>	<b>27.881.170</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>204</b>	<b>398</b>	<b>–</b>
19	–	28.598.340	18.396.560	–	–	268	–	–
13	–	–	15.699.600	–	–	490	–	–
<b>32</b>	<b>–</b>	<b>28.598.340</b>	<b>34.096.160</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>758</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
68	–	79.632.620	11.255.480	–	–	1.776	–	–
5	–	10.639.700	1.032.500	–	–	–	509	–
<b>73</b>	<b>–</b>	<b>90.272.320</b>	<b>12.287.980</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>1.776</b>	<b>509</b>	<b>–</b>
9	–	284.000	–	–	–	22	–	–
15	50.117.200	–	–	–	–	–	1.610	–
1	–	3.000.000	–	–	–	–	103	–
1	–	20.000.000	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>26</b>	<b>50.117.200</b>	<b>23.284.000</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>22</b>	<b>1.713</b>	<b>–</b>
<b>461</b>	<b>204.937.010</b>	<b>259.461.660</b>	<b>134.971.982</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>6.090</b>	<b>2.620</b>	<b>–</b>

# 12 Darlehens- und Zuschusszusagen der BayernLabo

	2017							
	Zahl der Fälle	Darlehen im Treuhandgeschäft	Darlehen im Eigengeschäft	Zuschüsse im Treuhandgeschäft	Eigenheime	Eigentumswohnungen	Mietwohnungen	Wohnplätze
		EUR	EUR	EUR	WE	WE	WE	WE
<b>B – Eigenwohnraumförderung</b>								
<b>Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Tilgungsdarlehen</b>								
Neubau	422	10.263.800	12.534.200	2.027.500	399	23	–	–
Erwerb vorhandener Wohnungen	383	6.144.700	14.039.600	1.937.500	329	54	–	–
	<b>805</b>	<b>16.408.500</b>	<b>26.573.800</b>	<b>3.965.000</b>	<b>728</b>	<b>77</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Bayerisches Wohnungsbauprogramm – leistungsfreie Darlehen</b>								
Darlehen zur baulichen Anpassung für Menschen mit Behinderung	1.955	16.665.294	–	–	1.716	239	–	–
	<b>1.955</b>	<b>16.665.294</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>1.716</b>	<b>239</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm</b>								
Kombiförderung – Neubau	338	–	35.916.300	–	323	15	–	–
Kombiförderung – Erwerb	289	–	23.721.700	–	253	36	–	–
Einzelförderung – Neubau	278	–	37.575.800	–	239	39	–	–
Einzelförderung – Erwerb	161	–	17.199.200	–	128	33	–	–
	<b>1.066<sup>1</sup></b>	<b>–</b>	<b>114.413.000</b>	<b>–</b>	<b>943<sup>1</sup></b>	<b>123<sup>1</sup></b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Sonstige Fördermaßnahmen</b>								
Hochwasserprogramm 2016	19	–	734.900	–	22	3	–	–
Umschuldung von Förderdarlehen (Bestandsicherung)	35	–	328.545	–	–	–	–	–
	<b>54</b>	<b>–</b>	<b>1.063.445</b>	<b>–</b>	<b>22</b>	<b>3</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Summe B – Eigenwohnraumförderung</b>	<b>3.880</b>	<b>33.073.794</b>	<b>142.050.245</b>	<b>3.965.000</b>	<b>3.409</b>	<b>442</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>C – Staats- und Kommunkreditgeschäft</b>								
Kommunaldarlehen	233	–	546.643.448	–	–	–	–	–
Investkredit Kommunal Bayern	121	–	134.807.000	–	–	–	–	–
Energiekredit Kommunal Bayern	67	–	89.607.800	–	–	–	–	–
Inklusionskredit Kommunal Bayern	4	–	1.335.000	–	–	–	–	–
Sonderfazilität Flüchtlingsunterkünfte	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>Summe C – Staats- und Kommunkreditgeschäft</b>	<b>425</b>	<b>–</b>	<b>772.393.248</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Förderergebnis 2017</b>	<b>4.897</b>	<b>332.719.404</b>	<b>1.181.803.893</b>	<b>178.789.830</b>	<b>3.409</b>	<b>442</b>	<b>5.311</b>	<b>1.983</b>

# – Fortsetzung

2016								
Zahl der Fälle	Darlehen im Treuhandgeschäft	Darlehen im Eigengeschäft	Zuschüsse im Treuhandgeschäft	Eigenheime	Eigentumswohnungen	Mietwohnungen	Wohnplätze	
	EUR	EUR	EUR	WE	WE	WE	WE	WE
443	20.635.600	2.103.900	2.087.500	415	28	–	–	
383	16.000.200	2.785.700	1.927.500	329	54	–	–	
<b>826</b>	<b>36.635.800</b>	<b>4.889.600</b>	<b>4.015.000</b>	<b>744</b>	<b>82</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	
1.931	16.361.783	–	–	1.789	142	–	–	
<b>1.931</b>	<b>16.361.783</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>1.789</b>	<b>142</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	
374	–	38.814.100	–	348	26	–	–	
306	–	23.637.700	–	267	39	–	–	
439	–	56.295.200	–	326	113	–	–	
219	–	23.370.600	–	184	35	–	–	
<b>1.338<sup>1</sup></b>	<b>–</b>	<b>142.117.600</b>	<b>–</b>	<b>1.125<sup>1</sup></b>	<b>213<sup>1</sup></b>	<b>–</b>	<b>–</b>	
27	–	833.900	–	26	1	–	–	
54	–	653.913	–	–	–	–	–	
<b>81</b>	<b>–</b>	<b>1.487.813</b>	<b>–</b>	<b>26</b>	<b>1</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	
<b>4.176</b>	<b>52.997.583</b>	<b>148.495.013</b>	<b>4.015.000</b>	<b>3.684</b>	<b>438</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	
288	–	669.079.638	–	–	–	–	–	
162	–	172.976.900	–	–	–	–	–	
75	–	96.878.600	–	–	–	–	–	
7	–	1.278.000	–	–	–	–	–	
7	–	14.460.000	–	–	–	–	–	
<b>539</b>	<b>–</b>	<b>954.673.138</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	
<b>5.176</b>	<b>257.934.593</b>	<b>1.362.629.811</b>	<b>138.986.982</b>	<b>3.684</b>	<b>438</b>	<b>6.090</b>	<b>2.620</b>	

<sup>1</sup> Davon wurden 338 (374) Wohnungen (Neubau) und 289 (306) Wohnungen (Zweiterwerb) zusätzlich im Treuhandgeschäft gefördert.

## Bildnachweis

### Bilder der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern:

Modellvorhaben WAL – Wohnen in allen Lebensphasen in Hof.  
Bauherr: Stadterneuerung Hof GmbH;  
Planer: H2M Architekten, München;  
Fotograf: Henning Koepke Seite 13

Wohnanlagen in der Sligostraße in Kempten (Allgäu). Bauherr und Bildrechte: BSG-Allgäu, Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG, Kempten;  
Architekten: F64 Architekten, Kempten Seite 19

Wohnanlage in der Lohfeldstraße in Krailling. Bauherr und Bildrechte: Verband Wohnen im Kreis Starnberg Seite 47

Modellvorhaben WAL – Wohnen in allen Lebensphasen in Neu-Ulm.  
Bauherr: NUWOG, Neu-Ulm; Planer: URBAN3; Fotograf: Henning Koepke Seite 66

Studentenwohnanlage Campus-Süd in Erlangen. Bauherr und Bildrechte: Studentenwerk Erlangen/Nürnberg Seite 68

EUROPAN 6 – Realisierung in Ingolstadt.  
Bauherr: GWG Ingolstadt; Planer: Blauwerk Architekten, München;  
Foto: Florian Schreiber, München Seite 72

### Porträtbilder:

Dr. Edgar Zoller, BayernLB Seite 5

Ilse Aigner, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr Seite 6

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

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

### Weitere Bilder:

Förderung von Mietwohnraum: Neubau von Wohnungen in der Bergfeldstraße in Poing; Fotograf: INCREON Seite 23

Förderung von Eigenwohnraum: Neubau eines Einfamilienhauses in Dillingen a. d. Donau; Fotograf: INCREON Seite 26

BOS-FOS Traunstein. Fotograf: Lechner · Lechner Architekten Seite 44

Kommunales Wohnraumförderungsprogramm: Neubau von Mietwohnungen im Deininger Weg in Neumarkt.  
Bauherrin: Stadt Neumarkt; Planer: Diezinger Architekten GmbH, Eichstätt; Fotograf: INCREON Seite 48, 49

Portraitbild Thomas Thumann, OB Neumarkt. Fotograf: INCREON Seite 49

Förderung von Eigenwohnraum: Neubau eines Einfamilienhauses in Holzheim/Weisingen; Fotograf: INCREON Seite 56

## Impressum

### **Herausgeber:**

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

### **Redaktion:**

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

### **Konzept, Gestaltung:**

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

### **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 Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

## Werbewiderspruch

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

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

München, Mai 2018



# Ihre Ansprechpartner

## Eigenwohnraumförderung



**Christoph Killermann**  
**Abteilungsleiter**

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

## Mietwohnraumförderung



**Franz Stieglmeier**  
**Abteilungsleiter**

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

## Kommunalkredite



**Wolfgang Schmidt**  
**Abteilungsleiter**

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

## Investor Relations



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

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

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

