

## Bayernheim baut auf private Entwickler

**München.** Die staatliche Wohnungsbaugesellschaft Bayernheim soll in vier Jahren 10.000 Wohnungen bauen. Das sei ohne die Privatwirtschaft nicht zu schaffen, meint Bayernheim-Geschäftsführer Ralph Büchele im Gespräch mit der Immobilien Zeitung.

**B**ayerns Ministerpräsident Markus Söder (CSU) gab 2018 die Zahl vor: Bis 2025 soll die neu gegründete staatliche Wohnungsgesellschaft Bayernheim 10.000 bezahlbare Wohnungen schaffen. Davon ist das Unternehmen gut drei Jahre nach seiner Gründung noch weit entfernt. Addiert man alle Projekte, die derzeit in Planung, im Bau oder bereits realisiert sind, kommen rund 3.000 Wohneinheiten zusammen. Für die restlichen 7.000 Wohnungen bleiben also noch rund vier Jahre Zeit.

Der bayerischen Staatsregierung dümmert es langsam, dass sie die selbst gesetzte Zahl kaum noch erreichen kann. Seit einiger Zeit heißt es nur noch: Die Wohnungen sollen „auf den Weg gebracht“ werden. Umsetzen soll die ehrgeizigen Ziele des bayerischen Ministerpräsidenten Ralph Büchele. Der studierte Bau- und Wirtschaftsingenieur übernahm im September die Geschäftsführung von Peter Baumeister, der das Unternehmen von der Gründung bis zum Beginn seines Ruhestands führte. Büchele kommt von der Unternehmensberatung Roland Berger. Dort war er vor allem für Projekte im Bereich Infrastruktur, Immobilien und Facility-Management zuständig.

Der neue Geschäftsführer weiß, dass vor allem die nächsten zwei Jahre eine Herausforderung werden. 2023 stehen in Bayern Landtagswahlen an und die Opposition wartet nur darauf, Söder die Zahl 10.000 immer wieder vorzuhalten. Büchele ist sich dessen bewusst, unter Druck setzen lassen will er sich davon aber nicht. „Wir haben Erfolge vorzuweisen“, betont er im Gespräch mit der Immobilien Zeitung. Das Portfolio und die Pipeline für die Akquise von Grundstücken würden wachsen. „Das Ziel, bezahlbaren

Wohnraum zu schaffen, wird erfüllt“, verspricht er. Gleichzeitig gibt er zu, dass die Zahl von 10.000 Wohnungen „nur unter sehr großen Anstrengungen“ zu erreichen sei. „Alleine werden wir das nicht schaffen“, offenbart Büchele. Dazu sei „definitiv ein Kraftakt aus Wirtschaft, Politik und uns“ notwendig. Eine Lösung hat er bereits parat: „Wir müssen viel stärker die Privatwirtschaft integrieren“, gibt er die Ausrichtung des staatlichen Unternehmens für die kommenden Jahre vor.

Konkret bedeutet das: Bayernheim wird in den kommenden Jahren verstärkt Projekte und Grundstücke von privaten Eigentümern aufkaufen. Dafür werde derzeit das Akquiseteam aufgestockt, sagt Büchele. Aus dem Markt ist zu hören, dass das Unternehmen vor allem bei Makler- und Beratungsunternehmen abwirbt.

Dabei geht es ihm vor allem um gemeinsame Entwicklungen von großen Quartieren, bei denen die Investoren und Bauherren einen erheblichen Teil geförderte Wohnungen realisieren müssen oder wollen. Projektentwickler bestätigen

auf Anfrage der Immobilien Zeitung, dass Bayernheim bereits bei ihnen vorstellig geworden ist, um in die Entwicklung einzusteigen. Das betreffe nicht nur den geförderten Wohnungsbau, sondern auch den Kauf von frei finanzierten Wohnungen.

Büchele bestätigt, dass es Gespräche gibt. „Ich sehe da eine große Offenheit bei Bauträgern, Projektentwicklern und Bestandshaltern“, berichtet er. Alle seien derzeit sehr an



Bayernheim-Geschäftsführer Ralph Büchele beim Besuch in den Räumen der Immobilien Zeitung in München. Quelle: Immobilien Zeitung, Urheber: Katrin Rapp

herangetraut haben. „Wir versuchen, bei den Projekten immer einen zusätzlichen Mehrwert oder eine Dienstleistung aus der Perspektive des bezahlbaren Wohnens beizusteuern“, erklärt Büchele. Das sei auch der Wunsch der Städte und Kommunen, die möglichst viel bezahlbaren Wohnraum bekommen wollen. Momentan sei das Verhältnis von gekauften zu selbst entwickelten Wohnungen etwa hälftig, meint Büchele. Langfristig werde aber die eigenständige Entwicklung überwiegen.

Dabei sind auch für Bayernheim Grundstücke der größte Engpass. Auf staats eigene Flächen kann das Unternehmen nur bedingt bauen. Von den 70 Grundstücken die kurz nach dem Start der Bayernheim von der staatlichen Immobilienverwaltung Immobilien Freistaat Bayern (Imby) für eine mögliche Bebauung identifiziert wurden, gelten aktuell gerade einmal 16 als wirklich bebaubar. „Wir sind da breit unterwegs“, sagt Büchele. Man kaufe kommunale Grundstücke von Städten und Gemeinden wie auch von Bauträgern und Projektentwicklern. „Die Grundstücke des Freistaats machen da den kleinsten Anteil aus“, so der Manager.

Damit geht Bayernheim in Konkurrenz zu kommunalen Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften, die ebenfalls um diese Grundstücke buhlen. Ein Vorwurf, der auch von der bayerischen Opposition immer wieder erhoben wird. Büchele streitet das gar nicht ab. „Natürlich stehen wir ganz normal im Wettbewerb wie jedes Unternehmen.“ Allerdings hebt er hervor, dass Bayernheim als dauerhafter Eigentümer für Gemeinden ein willkommen Partner sei. Zudem sei das Unternehmen nicht nur auf die großen Städte wie München fokussiert, sondern gehe auch in den ländlichen Raum.

Allein mit den Grundstücks- und Projektkäufen, die man derzeit in der Pipeline habe, könnten in den kommenden zwei Jahren rund 3.000 Wohneinheiten auf den Weg gebracht werden, rechnet Büchele vor. Damit fehlen immer noch viel zu viele Wohnungen, um das Ziel 10.000 bis 2025 zu erreichen. Bayernheim wird also weiter zukaufen müssen. **Alexander Heintze**

dem Thema bezahlbares Wohnen interessiert. Vorstellen kann er sich mehrere Modelle. So kaufe Bayernheim die Grundstücke, um darauf eigenständig zu entwickeln. Ebenso gebe es Modelle, bei denen das Unternehmen die Wohnungen schlüsselfertig erwerbe. „Wenn wir schlüsselfertig kaufen, sind wir aber immer sehr früh in den Prozess einbezogen, um gemeinsam mit dem Bauträger das Quartier weiterzuentwickeln“, betont

Büchele. Das sei zum beiderseitigen Vorteil. „Auf diese Weise ist es uns schon öfter gelungen, die Anzahl der bezahlbaren Wohneinheiten zu erhöhen“, sagt er.

Büchele will zudem mit Bayernheim ein Vorreiter für innovatives Bauen sein. Insbesondere beim seriellen und modularen Bauen bietet er das Unternehmen als Kooperationspartner für Bauträger an, die sich bisher an diese Entwicklungen noch nicht

## Eine Auswahl der aktuellen Projekte von Bayernheim

**Gekauft.** Im Juli 2019 kaufte das Unternehmen den ersten Bauabschnitt mit 71 Wohnungen in der Münchner Hansastraße vom Projektentwickler Isaria Wohnbau für rund 50 Mio. Euro. Die Wohnungen sind mittlerweile fertiggestellt und bezogen.

Von ABG Real Estate wurden vergangenes Jahr 66 Wohnungen mit rund 4.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche an der Sallerstraße in München-Giesing übernommen.

In Landsberg am Lech war es ein Bauvorhaben mit 56 Wohnungen im neuen Stadtquartier Am Papierbach des Starnberger Entwicklers Ehret + Klein.

In Nürnberg kaufte das Unternehmen 97 Wohnungen mit rund 6.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche an der Donaustraße von der Schultheiß Projektentwicklung. Auch diese Wohnungen sind mittlerweile vermietet.

Die Münchner Büschl-Gruppe verkaufte Bayernheim einen Teil ihres Wohnbauprojekts an der Angerstraße in Freising. Dort entstehen 33 Wohnungen mit 2.200 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Im November erwarb die staatliche Gesellschaft 198 Wohnungen einschließlich der Planungs- und Bauleistungen in Geretsried von der Krämmel-Gruppe.

**Gebaut.** Im Westen von Ingolstadt kaufte Bayernheim von der Münchner Wohnungsbaugesellschaft Südhausbau ein über 20.000 m<sup>2</sup> großes Baugrundstück für den Bau von 433 geförderten Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 30.000 m<sup>2</sup>. Baubeginn für den ersten Bauabschnitt war im September 2021. Die ersten Wohnungen sollen 2024 fertig sein.

Auf einem rund 4.000 m<sup>2</sup> großen Parkplatz an der Ecke Meckstraße/Lange Straße in Fürth sollen im kommenden Jahr die Arbeiten für 105 bezahlbare Wohnungen beginnen.

Auf den staatlichen Flächen der ehemaligen Röhrenseesäckerne in Bayreuth baut Bayernheim rund 350 Wohnungen. Baustart für den ersten Bauabschnitt mit rund 130 Wohnungen ist 2022.

Kommunale Grundstücke erwarb Bayernheim auch in Würzburg und Dinkelsbühl. An der Rottendorfer Straße im Würzburger Entwicklungsgebiet Hubland sollen auf einem 5.500 m<sup>2</sup> großen Areal 90 bezahlbare Wohnungen entstehen. In Dinkelsbühl sind auf einem 6.400 m<sup>2</sup> großen Areal im Baugebiet Gaisfeld 95 Wohnungen geplant. **Alexander Heintze**