BayernHeim

Einblicke in das Reallabor
Erfolgsfaktor Kooperationen

1 2 3

360°
Kooperationsmodell BayernHeim

Ralph Büchele leitet als Geschäftsführer die BayernHeim GmbH und bringt dabei 25 Jahre Branchenerfahrung aus dem Bau- und Immobilienwesen mit. Er war zuvor in der Tragwerksplanung und als Partner in einer renommierten Unternehmensberatung für nationale und internationale Kunden aus den Bereichen Bau, Immobilien, Facility-Services und Investitionen tätig. Seine Expertise ist in verschiedenen Fachkreisen und Publikationen gefragt.

Enge Zusammenarbeit mit Privatwirtschaft und Kommunen als Erfolgsfaktor

Wir schaffen bezahlbaren Wohnraum. Das ist unsere Aufgabe. Hierfür arbeiten wir jeden Tag.

Unser besonderer Erfolgsfaktor hierbei? Wir setzen auf starke Partnerschaften mit der Privatwirtschaft.

Wir sind ein Akteur auf Augenhöhe. Wir sind in der Lage auch große Vorhaben zu realisieren. Dabei bringen wir unsere Expertise für geförderten Wohnraum ein. Das ist unser Alleinstellungsmerkmal.

Im Schulterschluss mit Bauträgern, Architekten, Projektentwicklern und den Kommunen setzen wir so große Quartiersentwicklungen und Wohnbauvorhaben in ganz Bayern um. Dabei verfolgen wir immer ein langfristiges Engagement: Denn wir sind Initiator, Bauherr, Bestandshalter und Vermieter.

In all diesen Phasen gibt es die Möglichkeit der Kooperation. Das zeigen wir Ihnen exemplarisch mit drei Fallstudien.

Wenn wir Sie hiermit inspiriert haben, lassen Sie uns sehr gerne gemeinsam den dringend benötigten Wohnraum für Bayern entwickeln.

Wir freuen uns auf den Austausch und die Zusammenarbeit.

Herzliche Grüße

Ihr

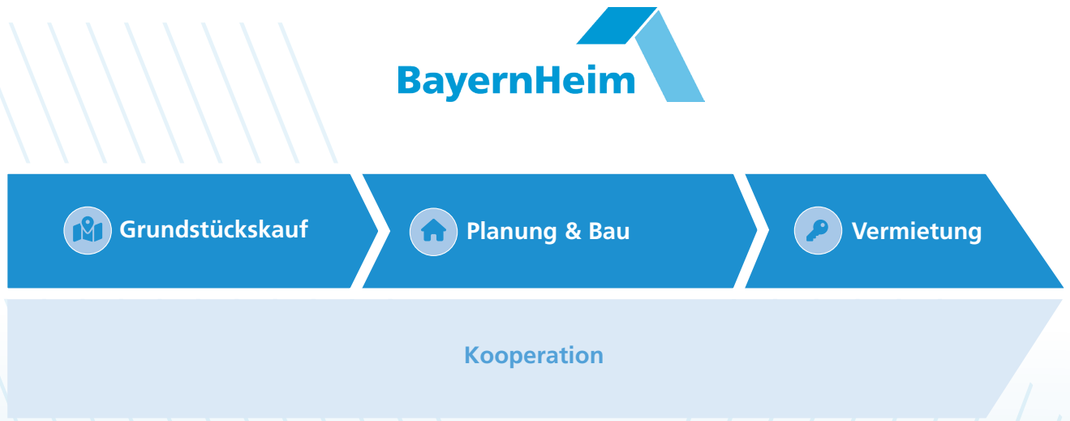
Ralph Büchele
Geschäftsführer der BayernHeim GmbH

Die BayernHeim übernimmt in Bayern eine einzigartige Rolle. Wir planen, entwickeln und vermieten geförderten Wohnraum in einer neuen Dimension. Dabei nutzen wir die Einkommensorientierte Förderung (EOF) als leistungsstarkes Instrument.

Mit den vorliegenden Fallbeispielen laden wir Sie ein, hinter die Kulissen unserer Arbeit zu blicken. Wir möchten inspirieren, unsere Erfahrungen teilen und darlegen, wie wir arbeiten. Wir zeigen Ihnen, wie wir geförderten Wohnraum attraktiv gestalten, gemischte Quartiere erfolgreich umsetzen und mit starken Partnerschaften nachhaltigen Mehrwert für unsere Mieter schaffen.

Anhand der Wertschöpfungskette der BayernHeim zeigen wir unsere Leistungstiefe. Von der Grundstücksakquisition über die Planung und Realisierung von Bauvorhaben bis hin zur Verwaltung und Vermietung unserer Immobilien - wir decken das gesamte Spektrum des Wohnungsbaus ab.

Dabei arbeiten wir in jeder Phase eng mit unserem Netzwerk zusammen. Denn wir sind überzeugt, dass wir im engen Schulterschluss mehr erreichen können und eine Win-Win-Situation für alle Beteiligten ermöglichen.



In Bayern gibt es einen großen Bedarf, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Und deshalb sind wir stets auf der Suche nach geeigneten Grundstücken.

Von wem kaufen wir?

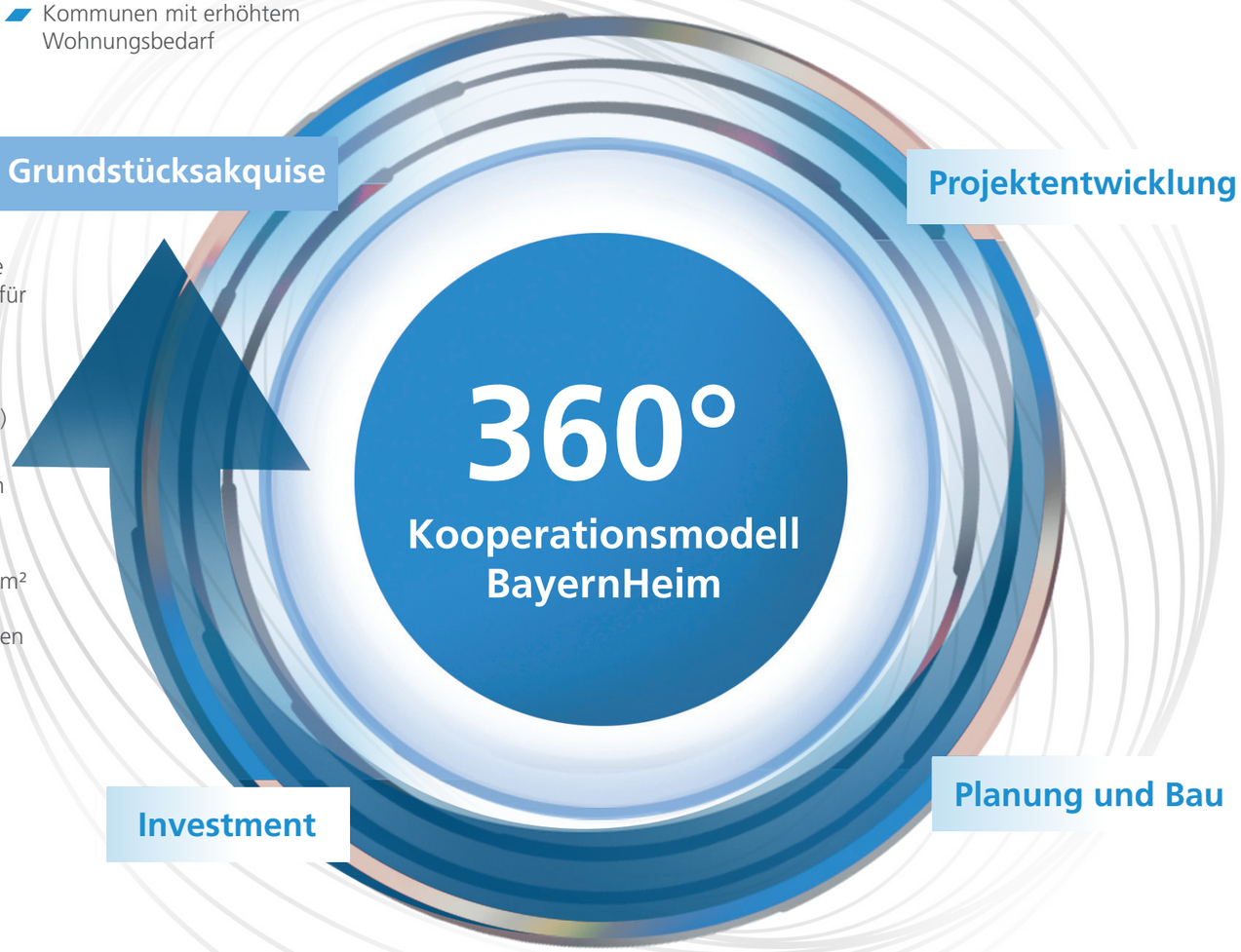
- Kommunen
- Projektentwickler, Bauträger
- Industrie, Handel
- Institutionelle Bestandshalter

Wo kaufen wir?

- Gesamtgebiet Freistaat Bayern
- Kommunen mit erhöhtem Wohnungsbedarf

Was kaufen wir?

- Grundstücke mit oder ohne Baurecht/Bauverpflichtung für Wohnungsbau
- Grundstücksteile von Quartiersentwicklungen (geförderter Wohnungsbau)
- Untergeordnetes Baurecht für freifinanziertes Wohnen oder Gewerbeeinheiten bis ca. 20% möglich
- Mindestvolumen rd. 5.000 m² Grundfläche bzw. rund 80 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau



Das 360°-Kooperationsmodell der BayernHeim

- Unser 360°-Kooperationsmodell steht für einen ganzheitlichen Ansatz zur Entwicklung und Verbesserung der Wohnungssituation in Bayern. Als zentraler Akteur schaffen wir starke Partnerschaften mit Kommunen, Projektentwicklern, Bauträgern und Investoren.

Das 360°-Kooperationsmodell zeichnet sich durch seine Flexibilität aus. Es ist so konzipiert, dass es sich nahtlos an verschiedene Bedürfnisse und Anforderungen anpassen kann. Dies ermöglicht eine individuell auf die Gegebenheiten und Ziele der Projektpartner zugeschnittene Realisierung von Vorhaben.

Mit diesem Ansatz agieren wir als eigenständiger Marktteilnehmer und Gegenstück zur privaten Wohnungswirtschaft. Gleichzeitig sind wir Ideengeber für Kommunen und die freie Wirtschaft bei allen Fragen um bezahlbaren Wohnungsbau. Unser Ziel ist es, gemeinsam zukunftsfähige, nachhaltige Wohnungsprojekte zu realisieren und unseren Bestand in Bayern kontinuierlich auszubauen.

Anhand von drei Fallbeispielen zeigen wir die unterschiedliche Ausgestaltung unseres 360°-Kooperationsmodells:

Fallbeispiel 1
Mehrgenerationencampus

Zusammenarbeit in der konzeptionellen Entwicklungsphase für einen Mehrgenerationencampus.

Fallbeispiel 2
Parkquartier

Optimierte Planung von gefördertem Wohnraum, der hohe Qualitäts- und Nachhaltigkeitsstandards erfüllt.

Fallbeispiel 3
Stadtviertel

Erfolgreiche Umwidmung eines ursprünglich geplanten Hotels zu einem lebendigen, urbanen Wohngebäude.

Kooperationspartner

BayernHeim

ABG

Grassinger
Emrich human
architecture

Eckdaten

Standort: Stadt in Oberbayern
Projektbeschreibung: Mehrgenerationencampus mit behindertengerechtem und betreutem Wohnen, gefördertem Mietwohnungsbau und Eigentumswohnungen

Teilquartier der Kooperationspartner

Grundstücksgröße	16.100 m²
Geschossigkeit	III – IV
Wohneinheiten (WE)	90
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,31
Geschossfläche gesamt (GF)	21.130 m²
Reihenhäuser (RH)	4.860 m²
Mehrfamilienhäuser (MFH) gefördert	7.400 m²
Mehrfamilienhäuser (MFH) Eigentum	8.870 m²

Fallbeispiel 1 Mehrgenerationencampus

Auf einem bisher landwirtschaftlich genutzten Areal soll ein vielseitiger Wohncampus entstehen. Das Gesamtprojekt umfasst von Seniorenwohnen über Reihenhäuser und Geschosswohnungen bis zur Kindertagesstätte ein breites Spektrum – hier wird das Mehrgenerationenwohnen zur Realität.

Zusammenschluss der Kooperationspartner belebt die Planung

Die BayernHeim hat gemeinsam mit der ABG Real Estate Group und Grassinger Emrich Architekten eine zukunftsorientierte Planung für das rund 16.000 Quadratmeter große Teilquartier entwickelt. Dabei wurde der vorherrschende Interessens- und Zielkonflikt zwischen Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau sowie zwischen Eigentumswohnungen und Mietwohnungen adressiert.

Es entstand ein Konzept, das nicht nur bezahlbaren Wohnraum schafft und einen ausgewogenen Mietermix sicherstellt, sondern auch sensibel auf die Bedürfnisse der Nachbarschaft eingeht und wirtschaftlich tragfähig ist.

Durch die Beteiligung der BayernHeim konnten entscheidende Verbesserungen erzielt werden: Die Erhöhung des Anteils an Geschosswohnungsbau ermöglicht einen flexibleren Wohnungsmix, um auf den hohen Wohnungsbedarf zu reagieren. Hierdurch konnte die Anzahl der EOF-geförderten Wohnungen auf rund 90 erhöht werden.

Schaffung einer harmonischen und lebendigen Quartiersstruktur

Die sorgfältig geplante Mischung aus niedrigeren Reihenhäusern und höherem Geschosswohnungsbau schafft eine harmonische und lebendige Quartiersstruktur, die den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bewohner Rechnung trägt und sich gleichzeitig in das umliegende Ortsgebiet eingliedert.

Erweiterung der Wohn- und Nutzfläche ohne weitere Versiegelung

Diese durchdachte Planung hat positive Impulse im kommunalen Entscheidungsprozess gesetzt und das Bebauungsplanverfahren vorangetrieben. Dabei wurde die Grundfläche trotz Erweiterung der Wohn- und Nutzfläche ohne zusätzliche Flächenversiegelung optimiert. Dies ermöglicht Raum für großzügige öffentliche Grün- und Freiflächen, wobei der moderne Town-Haus-Ansatz ins Zentrum der Planung rückt.

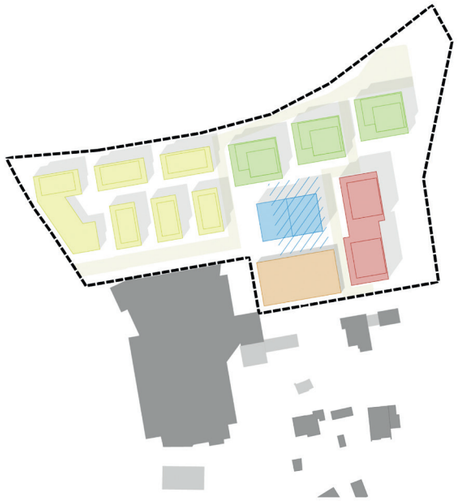
Als staatliches Unternehmen ist die BayernHeim in der Lage, privaten Projektentwicklern wie der ABG Real Estate Group bereits in der anspruchsvollen Phase der Projektentwicklung neue Möglichkeiten für geförderten Wohnraum aufzuzeigen, so dass beide gemeinsam neue Maßstäbe für geförderten Wohnraum setzen können. Diese Zusammenarbeit steht für eine vorausschauende und für alle Beteiligten gewinnbringende Entwicklung.

Kooperationspartner

BayernHeim

brüderl.

BayWa



Eckdaten

Standort: Große Kreisstadt in Oberbayern
Projektbeschreibung: Gewerbe, Büro, Studentenwohnheim und Wohnungen

Gesamtgrundstücksgröße	16.000 m²
Geschossigkeit	III – IV
Wohneinheiten (WE)	100 WE u. 80 Appartments
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,15
Geschossfläche gesamt (GF)	18.380 m²
Mehrfamilienhäuser (MFH) Eigentum	4.500 m²
Mehrfamilienhäuser (MFH) gefördert	7.680 m²
Büro / Praxis	3.200 m²
Studentenwohnheim	3.000 m²

Fallbeispiel 2 Parkquartier

Geplant ist die umfassende Neugestaltung einer 16.000 Quadratmeter großen Fläche in einer Kreisstadt. Der Plan sieht vor, die in den 1970er und 1980er Jahren errichteten Gebäude, welche als energetisch ineffizient und wirtschaftlich nicht mehr tragfähig gelten, abzureißen und das Areal vollständig neu zu entwickeln.

Die BayernHeim beschleunigt Entscheidungsprozesse

Über einen längeren Zeitraum präsentierte sich das Grundstück als wenig ansprechende Brachfläche. Das Projekt verschwand in den Schubladen. Doch durch die Kooperation mit der BayernHeim wurde diesem wichtigen Vorhaben neues Leben eingehaucht.

Dank des konzeptionellen gemeinsamen Vorgehens mit der BayernHeim wurden die Planungen nicht nur wieder aufgenommen, sondern auch entscheidend vorangetrieben. Insbesondere die Expertise der BayernHeim für die optimale Integration des geförderten Wohnraums hat den Entscheidungsprozess zur Satzung des Bebauungsplans wieder gestartet und beschleunigt. Die Unterstützung der BayernHeim schenkt dem Projekt zusätzliches Vertrauen der Öffentlichkeit und stärkt damit die Akzeptanz bei den Entscheidungsträgern.

Bezahlbarer Wohnraum für die Menschen vor Ort

Das Herz des Projekts sind die Wohnungen, die gezielt für verschiedene soziodemografische Gruppen und Generationen konzipiert sind. Der Einstieg der BayernHeim in das Projekt ermöglichte eine optimierte Planung für den geförderten Wohnraum. So ist nun die Schaffung von rund 70 geförderten Wohnungen mit einer Gesamtnutzfläche von 5.530 Quadratmetern geplant, die primär den ortsansässigen Bürgerinnen und Bürgern zugutekommen sollen.

Langfristige Planungssicherheit für Bürger und Kommunen

Das Konzept wurde auf Basis der Expertise der BayernHeim entwickelt und beinhaltet eine langfristige Bindung von 50 Jahren mit sehr attraktiven Mieten, ein gemeinsames Belegungsrecht mit der Kommune, welches den Wohnraum speziell für die Bewohner der Stadt sicherstellt, eine qualitativ hochwertige Architektur und Ausstattung sowie einen ausgewogenen Mietermix mit einem besonderen Fokus auf Einkommensklassen 2 und 3.

Dieser soziale Aspekt diente als wesentlicher Impuls, um das Projekt für die Stadt und die Gemeinschaft attraktiver zu gestalten. Ergänzend zur Wohnbebauung sind eine Kindertagesstätte und ein Kindergarten vorgesehen, um die Lebensqualität im Quartier nachhaltig zu erhöhen.

Die Beteiligung der BayernHeim kann somit nicht nur die langfristige und nachhaltige Bewirtschaftung des Projekts ermöglichen, sondern sichert auch eine zielführende Integration des geförderten Wohnraums in die Quartiersentwicklung.

Kooperationspartner

BayernHeim

KIB

Eckdaten

Standort: Kreisfreie Großstadt in Mittelfranken
Projektbeschreibung: Modernes, innerstädtisches Stadtquartier mit Lebens- und Arbeitsräumen für Büro, Handel und Dienstleistung sowie unterschiedliche Wohnformen

Gesamtgrundstücksgröße	28.300 m²
Teilquartier der BayernHeim	
Grundstücksgröße	4.496 m²
Geschossigkeit	Bis zu VIII
Wohneinheiten (WE)	86
Geschossflächenzahl (GFZ)	2,2
Geschossfläche gesamt (GF)	9.900 m²
Netto Wohn-Nutzfläche gefördert	6.120 m²
Gewerbe	810 m²

Fallbeispiel 3 Stadtviertel

Auf einem ehemaligen Autohausareal entsteht ein neues, urbanes Stadtviertel, hervorragend angebunden an den öffentlichen Nahverkehr. Die BayernHeim schafft hier gemeinsam mit der KIB Gruppe ein modernes, durchmischtes Quartier. Das Projekt ist ein herausragendes Beispiel für flexible und zukunftsorientierte Stadtentwicklung durch das 360°-Kooperationsmodell der BayernHeim.

Aus einem ursprünglich geplanten Hotel werden 86 bezahlbare Wohnungen

Ursprünglich war an dieser zentralen und verkehrsgünstig gelegenen Stelle ein Hotel geplant. Angesichts der schwierigen Lage am Hotelmarkt, die ein solches Vorhaben riskant erscheinen ließ, zeigte sich hier die Flexibilität und das vorausschauende Handeln der Beteiligten.

Die BayernHeim erkannte die Möglichkeit, das Areal in dringend benötigten Wohnraum umzuwandeln und stieg in das Projekt ein. Durch diesen entscheidenden Schritt konnte die ursprüngliche Planung nicht nur weitergeführt, sondern in eine Richtung gelenkt werden, die für die Stadt und ihre Bürger weitaus mehr Vorteile bringt.

Statt eines Hotels entstehen nun 86 EOF-geförderte Wohneinheiten mit einer Netto Wohn-Nutzfläche von rund 6.100 Quadratmeter. Dies übertrifft die anfänglich vorgesehene Anzahl an geförderten Wohnungen erheblich und unterstreicht die soziale Verantwortung, die die BayernHeim in diesem Projekt übernimmt.

Moderne, zeitgemäße Planung des geförderten Wohnraums

In dieser Neugestaltung zeigt sich die überzeugende Detailplanung durch die BayernHeim. Die Wohnungen weisen optimale Grundrissgestaltungen auf, die eine bedarfsgerechte Verteilung nach Wohnungsgröße und Flächenverteilung sicherstellen. Das Design bietet lichtdurchflutete und offene Wohnformen, ausgestattet mit Balkon oder Loggia. Dabei sind Wand- und Bodenbeläge an die Bedürfnisse der Bewohner angepasst. Ein weiteres Highlight ist die effiziente Erschließung der Wohnungen, kombiniert mit angepassten Lärmschutzmaßnahmen.

Zusätzlich wird Wert auf die Schaffung von Begegnungsflächen gelegt, die das Miteinander fördern. Besondere Aufmerksamkeit wurde auch dem ökologischen Aspekt geschenkt: geplante Mietergärten auf dem Dach, eine nachhaltige Verkehrsplanung mit 52 Tiefgaragen-Stellplätzen und die Ansiedelung eines Bio-Marktes mit rund 810 Quadratmeter Nutzfläche.

Dieses Projekt zeigt, dass durch die enge Zusammenarbeit der BayernHeim und privaten Projektentwicklern, in diesem Fall der KIB-Gruppe, nicht nur pragmatische und schnelle Lösungen in sich verändernden Marktumgebungen gefunden werden können, sondern auch solche, die im Einklang mit den langfristigen Zielen und Bedürfnissen der städtischen Gemeinschaft stehen.

8 Vorteile einer Partnerschaft mit der BayernHeim auf einen Blick

1. Bezahlbarer Wohnraum

- Bau von mehr gefördertem Wohnraum
- Wohnungen für verschiedene Einkommensgruppen und Generationen

2. Nachhaltige Quartiersentwicklung

- Förderung von nachhaltigen Bauprojekten und Quartiersentwicklungen
- Schaffung von Grünflächen und Aufwertung von Stadtteilen

3. Ökonomische Stabilität

- Sichere Investitionspartner mit staatlichem Hintergrund
- Langfristige Bewirtschaftung und Sicherung von Projekten

4. Expertise und Know-How

- Fachkundige Planung und Umsetzung von gefördertem Wohnungsbau
- Qualitätskontrolle und hochwertige Ausführung

5. Glaubwürdigkeit und Vertrauen

- Positive Wahrnehmung aufgrund hoher Reputation
- Erhöhte Akzeptanz in der Öffentlichkeit und bei Entscheidungsträgern

6. Effiziente Projektumsetzung

- Beschleunigte Planungs- und Genehmigungsprozesse
- Schnelle und zielgerichtete Projektrealisierung

7. Risikoteilung

- BayernHeim als Partner auf Augenhöhe
- Minderung des finanziellen Risikos für beide Seiten

8. Flexibilität und Anpassungsfähigkeit

- Schnelle Reaktion auf Marktveränderungen
- Anpassung der Projekte an aktuelle Bedürfnisse und Herausforderungen

Fazit

Die Fallbeispiele illustrieren, wie eine Zusammenarbeit mit der BayernHeim Projekte ermöglichen, stärken und nachhaltig verbessern kann.

Wir entwickeln gemeinsam mit privaten Marktteilnehmern bezahlbaren Wohnraum, der sowohl den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner entspricht als auch den hohen Anforderungen an nachhaltige Stadtentwicklung gerecht wird.

Unsere Expertise im EOF-geförderten Wohnungsbau ermöglicht eine nahtlose Verknüpfung von wirtschaftlichen Interessen und sozialer Verantwortung. Dabei sind wir immer auch bereit, gemeinsam mit privaten Unternehmen und Kommunen, Neuland zu betreten und innovative Lösungen zu erarbeiten.

Denn wir vertrauen auf eine ergebnisorientierte, partnerschaftliche Zusammenarbeit. Die beschriebenen Projekte zeigen, dass sich dieser Erfolgsansatz bereits in der Praxis bewährt hat. Denn gemeinsam können wir mehr erreichen.

Die BayernHeim bringt als starker Partner für bezahlbaren Wohnraum die notwendige Erfahrung, Seriosität und Innovationskraft in Projekte ein. Hierdurch entsteht eine neue Form des Private Public Partnerships 4.0. Lassen Sie uns gemeinsam einen Beitrag zur Linderung der Wohnungsnot leisten. Kommen Sie gerne auf uns zu, um über mögliche Kooperationen zu sprechen.

BayernHeim – Ein Partner auf Augenhöhe

Wir verwirklichen anspruchsvolle Bauvorhaben: Vom Architektenwettbewerb, über die Baurechtschaffung und Baugenehmigung bis zur Realisierung und Inbetriebnahme. Und das in ganz Bayern.

BayernHeim

Wir arbeiten eng mit unserem Netzwerk NaWoBa zusammen

Werden Sie Teil unseres Netzwerks NaWoBa für Nachhaltiges Wohnen in Bayern. Jeder, der einen Beitrag für bezahlbares, wirtschaftliches und ökologisches Wohnen liefern kann, ist herzlich willkommen.

Mehr Informationen finden Sie unter:
www.bayernheim.de/nawoba/

- Finanzinvestoren
- Forschung
- Architekten
- Bauunternehmen
- Berater
- Projektentwickler
- Plattformen
- Verbände
- ThinkTanks
- Start-up
- Hochschulen
- Makler

NaWoBa
NACHHALTIGES WOHNEN BAYERN

Werden Sie Partner

Impressum

BayernHeim GmbH

Einsteinstraße 172
81677 München

Wir würden uns freuen, mit Ihnen den Dialog zu starten.

Über Telefon:
+49 (0)89 889 875-0

Oder mit einer E-Mail:
poststelle@bayernheim.de

Gestaltung und Kreation

Publishing Group GmbH
Possartstraße 14
81679 München

E-Mail:
info@publishing-group.de

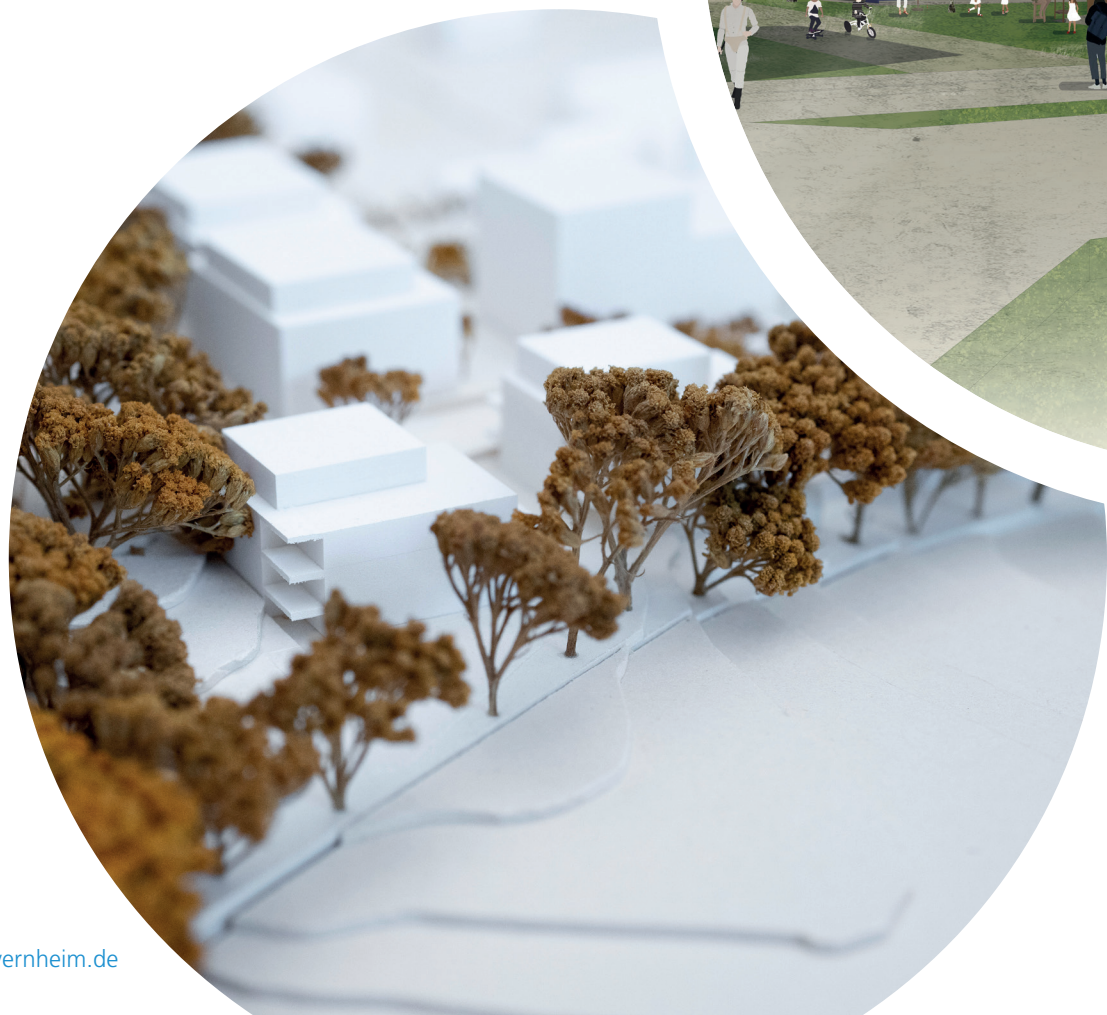
Erfolgsfaktor Kooperationen

Die BayernHeim ist Partner der bayerischen Immobilienwirtschaft. Im Rahmen dieses Auftrags wollen wir unsere Erkenntnisse und Erfahrungen zur Verfügung stellen, um gemeinsam mit unseren Kooperationspartnern innovative Ansätze für nachhaltigen Wohnraum zugänglich zu machen.

Auch in unserer praktischen Arbeit kooperieren wir mit Unternehmen aus der Bau- und Immobilienbranche und schaffen gemeinsam einen Mehrwert für moderne Quartiersentwicklungen.

Hierbei bieten wir unsere Expertise für geförderten Wohnungsbau, um moderne Quartiere mit einer ausgeglichenen Sozialstruktur zu schaffen.

Mit den hier gezeigten "Einblicken in das Reallabor" laden wir Sie ein, hinter die Kulissen der BayernHeim zu blicken.

In dem vorliegenden Abschnitt "Kooperationen" erkunden wir unterschiedliche Möglichkeiten der Zusammenarbeit mit der BayernHeim zur Schaffung von Wohnraum.

Unter Einsatz der EOF-Förderung und im Zusammenwirken mit verschiedenen Partnern, im Rahmen unseres 360°-Kooperationsmodells, entsteht eine wertstiftende Symbiose aus wirtschaftlicher Effizienz und sozialer Verantwortung. Der Fokus liegt auf der Schaffung diversifizierter Quartiere, die eine integrative Mieterstruktur berücksichtigen und nachhaltige Wohnkonzepte fördern.