



Drohenaufnahme: Klinger Ingenieur GmbH  
Grafik Bauplan: Bayerngrund



## 50 Jahre Bayerngrund

Geballte Kompetenz seit einem halben Jahrhundert: Am 30. Juni 1972 wurde die Bayerngrund von den derzeitigen Gesellschaftern Bayerische Landesbodenkreditanstalt (dann fusioniert zur Bayerischen Landesbank), Freistaat Bayern und Bayerische Ärzteversorgung ins Leben gerufen. Seitdem entwickelte sich das Unternehmen mit Sitz in München zu einem zuverlässigen und seriösen Partner der Kommunen.

Als „Bauamt auf Zeit“ zur Umsetzung kommunaler Bauvorhaben stößt die Bayerngrund Grundstücksbeschaffungs- und -erschließungsgesellschaft mbH mit einem breit gefächerten und ausgewogenen Produktportfolio auf große Resonanz. Für (fast) alle Aufgabenstellungen der kommunalen Infrastruktur werden praktikable Lösungen angeboten. So unterstützt Bayerngrund Kommunen mit umfangreichen Dienstleistungen beim Grunderwerb. Dieser kann im Treuhandmodell über Bayerngrund als Zwischenerwerber abgewickelt werden. Alternativ gibt es auch ein Modell für den Direkterwerb durch die Kommune.

Im Städtebaulichen Projektmanagement steht Bayerngrund Kommunen als Sanierungs- und Entwicklungsträger oder auch Sanierungsbetreuer nach BauGB bei Dorf- und Stadtentwicklungsthemen mit dem gesamten Dienstleistungsspektrum zur Verfügung. Ebenso werden Konversionsmaßnahmen betreut. Als Erschließungsträger übernimmt Bayerngrund die Erschließung von Baugebieten und die anschließende Abrechnung mit

den Grundstückseigentümern. Das Unternehmen verfügt über ein umfangreiches Know-how für sichere Vertragsgestaltungen und ein erfahrenes Team zur Realisierung anspruchsvoller Projekte. Mit dem Baumodell stellt Bayerngrund schließlich sein hoch qualifiziertes Team zur Realisierung kommunaler Hoch- und Tiefbauprojekte zur Verfügung.

Das Ziel des Unternehmens bestand von Anfang an darin, bayerische Kommunen bei der Schaffung von Wohn- und Gewerbeflächen zu angemessenen Preisen zu unterstützen. Ein Vorhaben, das bis heute nichts an Bedeutung verloren hat. Auch weiterhin ist der Bedarf der Kommunen an Dienstleistungen groß, wenn es darum geht, ihre umfangreichen infrastrukturellen und baulichen Aufgaben umzusetzen. Bayerngrund wird sich nach eigenem Bekunden an diesem Bedarf orientieren und zudem ihre finanzwirtschaftlichen Kompetenzen zum Nutzen der Kunden einsetzen. ■

Drohnaufnahme: Moritz Heinrich



Bauen im denkmalgeschützten  
Bestand – mit Bayerngrund  
als Erschließungsträger



Jugendstilpark Haar

Grußwort von Albert Füracker, MdL | Bayerischer Staatsminister der Finanzen und für Heimat

## 50-jähriges Bestehen der Bayerngrund Grundstücks- beschaffungs- und -erschließungs-GmbH

Erschwinglicher Wohnraum und leistungsfähige Infrastruktur sind zentrale Fragen unserer Zeit und Bestandteil der hohen Lebensqualität in unserer bayerischen Heimat. Vor diesem Hintergrund wurde die Bayerngrund GmbH vor nunmehr 50 Jahren geschaffen – wie die aktuelle Situation zeigt – eine Entscheidung mit Weitblick.

Die Bayerngrund begleitet und unterstützt seither die Verbesserung und Erweiterung kommunaler Infrastruktur. Mehr als die Hälfte unserer bayerischen Kommunen haben bereits auf diese Partnerschaft gebaut: in rund 5.000 Projekten haben sie die Unterstützung der Bayerngrund in Anspruch genommen. Ich freue mich über diese Erfolgsgeschichte, denn sie spiegelt eine Verbesserung der Lebensumstände zahlreicher Menschen wider und ist auch ein Vertrauensbeweis für den kommunalen Dienstleister.

Seit ihrer Gründung hat die Bayerngrund ihr Angebot stets erweitert und den Entwicklungen der Zeit und der Nachfrage unserer Kommunen angepasst. Eine enge Abstimmung mit den kommunalen Spitzenverbänden ermöglicht es zudem, gerade kleineren und mittleren Gemeinden möglichst passgenaue Lösungen anbieten zu können. So habe ich großes

Vertrauen darauf, dass diese erfahrene Institution auch in Zukunft im Auftrag des Freistaats zuverlässige und qualifizierte Unterstützung leisten wird.

Ich danke allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Bayerngrund GmbH, die mit ihrem großen Erfahrungsschatz und viel Engagement dazu beitragen, das Leben der Menschen in unserer Heimat weiter zu verbessern, und wünsche der Bayerngrund weiterhin viel Erfolg und alles Gute für die Zukunft.

Albert Füracker, MdL  
Bayerischer Staatsminister  
der Finanzen und für Heimat



Bild: Constanze von Hassel

## Lebendige Innenstadt – Stadtsanierung als Beratungs- leistung der Bayerngrund



Stadtsanierung Lichtenfels, v. l. Stadtbaumeister Gerhard Pülz und Stadtsanierungsbeauftragte Rita von Frantzky, Bayerngrund.



Grußwort von Christian Bernreiter | Bayerischer Staatsminister für Wohnen, Bau und Verkehr

## Die Bayerngrund 1972 – 2022

Mit der Gründung der Bayerngrund im Jahr 1972 hat der Freistaat Bayern ein Zeichen für unsere Kommunen gesetzt. Mit ihrem umfangreichen Dienstleistungsspektrum spricht die Bayerngrund die zentralen Themen Wohnen, Bauen und Verkehr an.

Als wichtiges Organ der staatlichen Wohnungspolitik erwirbt und entwickelt die Bayerngrund seit 50 Jahren Flächen für unsere Kommunen. Sie wirkt preisregulierend auf den Grundstücksmarkt ein und unterstützt die Kommunen bei der Baulandpolitik. Unsere Kommunen können dadurch ihre Interessen besser verfolgen und eigene Akzente auf dem Immobilienmarkt setzen. Die zentrale Aufgabe ist in den 50 Jahren gleichgeblieben: die Schaffung von bezahlbarem Bauland, gerade für junge Familien. Nur so können wir der demografischen Entwicklung, insbesondere im ländlichen Raum, entgegenwirken.

Die Bayerngrund unterstützt unsere Kommunen bei dieser Aufgabe. Als Dienstleister hilft sie, die wohnungspolitischen Ziele vor Ort zu realisieren. Mit umfangreichem Fachwissen zum Beispiel im Bereich Städtebauförderung löst die Bayerngrund zuverlässig die Entwicklungsaufgaben im städtischen Bestand und auf Konversionsflächen.

Aber auch die Infrastruktur stellt unsere Kommunen immer wieder vor große Herausforderungen. Die Bayerngrund verstärkt an dieser Stelle die eigene kommunale Verwaltung.

Sie ist Finanzierungspartner und umfassender Dienstleister und baut im Auftrag ihrer kommunalen Partner und mit öffentlichen Fördermitteln Kindergärten, Feuerwehrhäuser, Kläranlagen sowie Ver- oder Entsorgungsleitungen.

Die Dienstleistungspalette der Bayerngrund ist so vielseitig wie die Aufgaben unserer Kommunen. Ich freue mich daher, dass unsere Kommunen mit der Bayerngrund einen zuverlässigen Partner zur Seite haben, der im regelmäßigen Dialog mit den bayerischen kommunalen Spitzenverbänden Bayern „vor Ort“ mitgestaltet.

Zum Jubiläum gratuliere ich sehr herzlich. Ich wünsche der Bayerngrund viel Erfolg für alle kommenden Projekte und Herausforderungen. Ich freue mich, dass sie ein kompetenter und zuverlässiger Partner für unsere Kommunen ist.

Christian Bernreiter  
Bayerischer Staatsminister  
für Wohnen, Bau und Verkehr



wurden die Grundstücke nach den Regeln des Städtebauförderungsgesetzes und den Vorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts. In der Folge erwarb Bayerngrund Grundstücke für über 200 Baugebiete und veräußerte sie auf Weisung der Kommune an private Bauherren.

Doch keine Erfolgsgeschichte ohne Probleme: Mit der Einordnung der Geschäftsbesorgungsverträge zum Treuhandgrunderwerb als Treuhandvereinbarung i.S.d. § 1 Abs. 2 GrEStG, die für die Gemeinden eine Grunderwerbssteuer auslöst, durch die Finanzbehörden Mitte der 1990er Jahre, gelangte der

„Bayerngrund bietet die Lösung für Personalknappheit bei den vielfältigen Aufgaben der Kommunen.“

Treuhandgrunderwerb weitgehend zum Erliegen. Dennoch sind die wirtschaftlichen Auswirkungen für das Grunderwerbprojekt meist überschaubar. Daher kann das auch weiterhin angebotene Produkt eine passende Lösung insbesondere bei der Baulandentwicklung sein. In der Folge verlagerte sich jedoch das Grundstücksgeschäft stark in den Finanzierungsbereich. Die Kommune erwarb Grundstücke direkt und Bayerngrund finanzierte den Erwerb über einen Geschäftsbesorgungsvertrag.

Nachdem die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) 2017 diese Finanzierungsmöglichkeit ausschloss und auf eine Einstellung des Finanzierungsmodells hinwirkte, reagierte die Grundstücksbeschaffungs- und -erschließungsgesellschaft mbH mit einer Neuausrichtung ihres Dienstleistungsangebots. Entwickelt wurde das Treuhandmodell light. Im Ergebnis ermöglicht das Modell einen direkten Eigentumserwerb durch die Kommune. Ergänzt wurde das Portfolio um weitere Dienstleistungen rund um den Grunderwerb, beginnend mit Wirtschaftlichkeitsberechnungen bis hin zur Durchführung von Grundstücksverhandlungen.

Der bereits eingeläutete Prozess vom reinen Finanzdienstleister zum umfänglichen Dienstleister bei der Umsetzung kommunaler Bauvorhaben wurde damit weiter beschleunigt.

## Betreuungsmaßnahmen

Stichwort Erschließungsverträge: 1975 ging die Gesellschaft aus umsatzsteuerlichen Gründen dazu über, Fremd- und Eigenschließungen in der Weise durchzuführen, dass die Planungs- und Bauarbeiten von der Gemeinde im eigenen Namen vergeben wurden. Die Bayerngrund übernahm dabei die Vor- und Zwischenfinanzierung, den Rechnungs- und Zahlungsverkehr sowie die Endabrechnung auf der Grundlage der von der Bauleitung geprüften Schlussrechnung. Damit war

die Grundlage für das Finanzierungsmodell als kreditähnliches Rechtsgeschäft geschaffen.

In dieser Zeit übernahm die Bayerngrund zusätzlich die Finanzierung und Betreuung aller Baumaßnahmen, die im weiteren Sinne mit Erschließung zu tun hatten (z.B. Bau von Kläranlagen, Hauptsammlern, Wasserversorgungsanlagen etc.). Auftrag-



Franz Schonlau, Geschäftsführer

geber bei diesen Maßnahmen blieb die Gemeinde, während die Bayerngrund die Finanzierung und den Rechnungverkehr übernahm sowie nach Fertigstellung die Endabrechnung.

Aufgrund der Finanznot der Kommunen wurde ab 2003 ein sog. Langfrist-Modell (Amortisations-Modell) entwickelt. In diesem Zwei-Phasen-Modell, einem modifizierten Mietkaufmodell, wurde nach der Zwischenfinanzierung bis zur Fertigstellung auch die langfristige Abfinanzierung z.B. über ein Annuitätendarlehen angeboten.

Letztlich hat die Bayerngrund mit dem Produkt „Kommunale Baumaßnahme“ zahlreiche Projekte der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung bis hin zu Kläranlagen, Sanierung und Neubau von Schulen und Rathäusern sowie Kraftwerke finanziert.

Die Finanzierung der Projekte erfolgte zunächst durch Darlehen der Bayerngrund für ihr gesamtes Aufgabenportfolio. Im Laufe der Zeit etablierten sich Projektfinanzierungen. Finanzierungspartner war überwiegend die Bayerische Landesbank, die das Modell der Bayerngrund nutzte, um ihr Kommunal-kreditgeschäft auszubauen. Die Finanzkrise 2008 führte zu einer sukzessiven Verlagerung des Finanzierungsgeschäfts auf die bayerischen Sparkassen.

Im Jahr 2017 hat die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Anbahnung neuer Projektfinanzierungen auf der Basis kreditähnlicher Rechtsgeschäfte nach rd. 40 Jahren ohne Schadensfall untersagt.

## Erschließungsträgerschaft

Im Jahr 2000 wurde die neue Geschäftssparte „Erschließungsträgerschaft“ eingeführt. Die Übertragung der Erschließung auf einen Erschließungsträger ersparte der Kommune, aufwändige Abrechnungen nach Erschließungsbeitragsrecht zu erstellen. Die wesentliche Neuerung dieses Produkts lag darin, dass Bayerngrund neben der Finanzierung auch die Verantwortung als Bauherr der Maßnahme übernahm.



Harald Baumann, stellv. Geschäftsführer

### Weitere Vorteile für die Kommune:

- Kein zehnpromentiger Eigenanteil der Kommune an den Erschließungskosten
- Keine Belastung durch Bescheiderstellung nach Beitragsrecht
- Vermeidung von Widerspruchsverfahren
- Beitragsrechtlich komplexe Fallgestaltungen können einvernehmlich gelöst werden
- Kein Vorfinanzierungsaufwand für die Kommune
- Für den Bürger nachvollziehbare Kostenverteilung nach Nettobaulandfläche
- Kein Zwischenfinanzierungsaufwand

Das aus dem Finanzierungsgeschäft der Bayerngrund entwickelte Produkt stieß schnell auf eine große Nachfrage. Die zunächst eher finanzwirtschaftliche Dienstleistung der Bayerngrund erforderte zunehmend technisches Know-how und

Projektmanagement. Bayerngrund ist für die technische und kaufmännische Abwicklung der Erschließungsmaßnahme verantwortlich. Bayerngrund ist heute geschätzter Partner bei der Abwicklung komplexer Erschließungsmaßnahmen mit einem hohen Koordinierungsaufwand.

Bayerngrund realisiert Wohn- und Gewerbegebiete in allen Größenordnungen und auch mit hohen Investitionsvolumen. Ihre Kompetenz liegt neben einer fachkundigen Betreuung der Baumaßnahme auch in der Erfahrung aus über 450 Erschließungsträger-Projekten. Dabei wurden die Vertragswerke über die Jahre verfeinert und die juristischen Anforderungen entsprechend berücksichtigt.

## Städtebauliches Projektmanagement

Umstrukturierungen im Konzern eröffneten 2007 die Möglichkeit, den Bereich Städtebauliches Projektmanagement der DKB Wohnungsbau- und Stadtentwicklung GmbH mit den Bürostandorten in Nürnberg und Chemnitz in die Bayerngrund zu integrieren.

### „Gerne stellen wir uns der Herausforderung anspruchsvoller Projekte.“

Das Geschäftsfeld geht noch auf die Landeswohnungs- und Städtebaugesellschaft Bayern zurück. Bayerngrund hat damit eine Vielzahl an Sanierungsmaßnahmen nach dem BauGB als Sanierungsberater und Sanierungstreuhand sowie auch umfangreiche Konversionsprojekte übernommen. Die Integration der beiden Geschäftsstellen erleichtert es dem Unternehmen, in ganz Bayern sowie in Sachsen und Thüringen seine Dienstleistungen anzubieten.

Bayerngrund unterstützt Kommunen bei der planerischen und wirtschaftlichen Entwicklung von Stadtteilen. Dabei werden regelmäßig Mittel der verschiedenen Städtebauförderprogramme eingesetzt und von Bayerngrund gemanagt. Neben einer Vielzahl zusätzlicher Dienstleistungen kommen bei der Stadtentwicklung auch die Produkte Grunderwerb, Erschließung und Baumodell zum Einsatz.

## Kommunales Bürgerbeteiligungsmodell

Im Rahmen der Energiewende wurde 2011 auf Initiative der bayerischen Sparkassen ein kommunales Bürgerbeteiligungsmodell entwickelt. Dieses sollte den Kommunen in der Rechtsform GmbH & Co. KG die Möglichkeit zum Erwerb und Betrieb von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien sowie zur Beteiligung ihrer Bürger bieten. Die Platzierung der Anteile samt Platzierungsgarantie war durch die regionalen Sparkassen aber auch im Zusammenwirken mit regionalen



Genossenschaftsinstituten vorgesehen. Die Einführung der 10 H-Regelung in Bayern, die massive Regulierung auch von Bürgerbeteiligungsmodellen im neuen Kapitalanlagegesetzbuch sowie die Reduzierung der Einspeisevergütungen machten ab 2014 die Umsetzung vorbereiteter Projekte jedoch unwirtschaftlich. Den Projekten der dezentralen Energieerzeugung unter Beteiligung der Bürger vor Ort wurde damit weitgehend der Boden entzogen.

## Bauamt auf Zeit

Seit einigen Jahren ist die Bayerngrund nun auch als „Bauamt auf Zeit“ präsent. Mit dem „Baumodell“ überträgt die Kommune die Bauaufgabe auf das Unternehmen, bleibt aber weiterhin Träger der Maßnahme. Bayerngrund übernimmt die Durchführung des Bauvorhabens wie ein ausgelagertes Bauamt, kümmert sich mit erfahrenem Personal um einen reibungslosen Bauablauf und kann in dieser Konstellation auch die Bauzeitfinanzierung abwickeln. Die Einbindung der Bayerngrund stellt zudem sicher, dass die Kommune ihre Entscheidungs- und Einflussmöglichkeiten auch im Planungs- und Bauprozess wahr. Damit wurde der Schritt vom reinen Finanzdienstleister zum Dienstleister bei der Umsetzung von kommunalen Bauvorhaben endgültig vollzogen.

## Stadibau-GmbH

Bayerngrund war 1974 treuhänderischer Gründungsgesellschafter der Stadibau – Gesellschaft für den Staatsbedienstetenwohnungsbau in Bayern mbH, einem Unternehmen der staatlichen Wohnungsfürsorge, um Staatsbediensteten einen bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können. Bayerngrund hat bis Ende 1986 auch die Geschäftsführung übernommen.

## KGE Kommunalgrund

Bereits 1990 hat Bayerngrund begonnen, ihre Dienstleistungen auch ostdeutschen Kommunen anzubieten. Gemeinsam mit der Bayerischen Landesbank wurde die KGE Kommunalgrund gegründet. Die Gesellschaft fungiert heute als Projektgesellschaft einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in der Landeshauptstadt Magdeburg. Gesellschafter neben der Bayerngrund ist eine kommunale Gesellschaft der Landeshauptstadt Magdeburg.

## Bayerngrund im Konzernverbund

Bayerngrund ist Mitglied in der 360° Real Estate, in der die BayernLB seit 2017 ihre geballte Immobilienkompetenz bündelt. In der 360° RE werden komplexe Immobilienentwicklungen mit den breit gefächerten Kompetenzen gemeinsam angegangen. Die Zusammenarbeit ermöglicht jederzeit, den richtigen Partner zur Lösung der Aufgabe beizuziehen.

## Ausblick

Bayerngrund wird ihre Dienstleistungen zur umfänglichen Unterstützung der Kommunen bei der Bewältigung auch der künftigen Aufgaben konsequent weiterentwickeln. Wie Geschäftsführer Franz Schonlau betont, „gehen wir davon aus, dass sich der Fokus verstärkt sowohl im Tief- als auch im Hochbau auf nachhaltiges Bauen und eine klimaschonende Energieversorgung richten wird. Auch in dieser Richtung werden wir unsere Kunden tatkräftig unterstützen“. ■



## Repräsentanten der Bayerngrund



Abteilungsleiter Akquisition  
und Marketing  
Repräsentant für Oberbayern

**Thomas Mörl**  
Tel. 089/1241471-22  
moerl@bayerngrund.de



Repräsentant für  
Oberpfalz und Niederbayern

**Markus Hofmann**  
Tel. 0911/14691-306  
m.hofmann@bayerngrund.de

## Geschäftsführer der Bayerngrund

Die Geschäftsführung der Bayerngrund bestand zunächst aus zwei Geschäftsführern. 1973 wurde die Geschäftsführung um den jeweiligen Leiter der Kommunkreditabteilung in der Bayerischen Landesbank erweitert. Ab dem Jahr 2002 wurde die Geschäftsführung auf zwei, ab 2013 auf einen Geschäftsführer verkleinert.

08/1972 - 11/1975: **Dr. Willibald Folz**

08/1972 - 01/1984: **Dr. Wolfgang Hönig**

06/1973 - 06/1982: **Alfons Schreml**

11/1975 – 07/1990: **Dr. Hans-Rainer Förger**

06/1982 - 12/1986: **Helmut Fenk**

05/1983 - 06/1991: **Dr. Dirk Usadel**

12/1986 - 04/1996: **Heinrich Frey**

07/1990 - 06/2016: **Gerold Draxler**

01/1991 - 02/2013: **Rosemarie Hepp**

05/1996 - 12/2001: **Dr. Theodor Klotz**

Seit 04/2016: **Franz Schonlau**



Repräsentant für  
Mittel- und Oberfranken

**Dieter Rößler**  
Tel. 0911/14691-304  
roessler@bayerngrund.de



Repräsentant für  
Schwaben

**Dr. Norbert Geiger**  
Tel. 089/1241471-24  
geiger@bayerngrund.de



Repräsentant für  
Unterfranken

**Matthias Henfling**  
Mobil 0151/72713445  
henfling@bayerngrund.de



Repräsentant für  
Oberbayern

**Anton Demmel**  
Mobil 0172/8210769  
demmel@bayerngrund.de

Weiterführende Informationen: [www.bayerngrund.de](http://www.bayerngrund.de)



Sonderdruck der Bayerischen Gemeindezeitung

Redaktion: Franz Schonlau, Doris Kirchner  
Bilder: Bayerngrund (S. 5, 6, 8)  
Bayerisches Finanzministerium (S. 2)  
Bayerisches Bauministerium (S. 3)  
sonst wie angegeben

Verantwortlich: Constanze von Hassel

Gestaltung: Britta Eriskat

Druck: Creo-Druck, Bamberg

Verlag: Bayerische Kommunalpresse GmbH  
Postfach 825, 82533 Geretsried  
Telefon 08171 / 9307-11, Telefax 08171 / 9307-22  
info@gemeindezeitung.de, www.gemeindezeitung.de