

---

**DREI FRAGEN AN... Frank Reuther, Partner bei der Drees & Sommer SE**

---

**Spannungen auf dem bayerischen Wohnungsmarkt entschärfen**

Frank Reuther,  
Partner der Drees & Sommer SE

***„Die Herausforderungen in der Immobilienbranche und insbesondere im Wohnungsbau nehmen stetig zu. Hier ist Kreativität in Bezug auf neue Lösungen auch im Zusammenhang mit der Mobilität gefragt.“***

**1. München ist unter den Spitzenreitern Deutschlands teuerster Städte was das Thema Wohnen angeht. Auch kleinere Städte ziehen nach. Wie hoch ist der Wohnraumbedarf in Bayern und wieso wird aktuell nur so ein kleiner Teil davon gedeckt?**

Rund 70.000 neue Wohnungen bräuchte Bayern laut bayerischem Bauministerium pro Jahr. Zum Vergleich: Bei Immobilien Scout 24 werden für Bayern momentan gerade einmal etwa 7.000 Wohnungen angeboten. Eine Spanne von einem Zehntel, die sich nicht so schnell in Luft auflöst. Vor allem in den Metropolen wie München, Nürnberg oder Ingolstadt ist günstiger Wohnraum Mangelware. Jobs, bessere Infrastruktur und attraktive Freizeitangebote ziehen immer mehr Menschen in die Städte. Die Bautätigkeit hinkt enorm hinterher und die Mieten steigen weiter. Um den Wohnraumbedarf langfristig wieder decken zu können, müssen wir in die Jahre gekommene Immobilien sanieren. Doch auch sie sind begrenzt. Daher heißt es: Neu bauen. Zu wenig Fachpersonal, gestiegene Ansprüche an die Pro-Kopf-Wohnfläche, die Hochkonjunktur, wachsende Komplexität der Bauaufgaben, steigende Bodenpreise und regulatorische Hürden – die Liste der Herausforderungen ist momentan lang. Entsteht neuer Wohnraum, dann vor allem im hochpreisigen Segment. Auf dem Land haben Kommunen und Landkreise hingegen mit dem Leerstand von sanierungsbedürftigen Häusern zu kämpfen. Ziehen die Menschen dennoch aufs Land, entstehen endlose Pendlerströme, die die Straßen verstopfen und die Luft verschmutzen. Auch das müssen wir bei der Planung unserer Städte der Zukunft bedenken.

**2. Was sind sinnvolle Gegenmittel, um zu verhindern, dass die Immobilienpreise in Bayern weiterhin ungebremst nach oben schießen?**

Dort, wo es noch freie Flächen gibt, müssen mehr Bauflächen ausgewiesen werden. Doch Ziel kann es nicht sein, auch noch die letzte grüne Wiese für neue Stadtviertel zu bebauen. In den Städten müssen wir deshalb nachverdichten und höher bauen, wo es geht, auch begrünte Dächer, Urban oder Vertical Farming integrieren. Grundvoraussetzung dafür, dass Bauen wieder günstiger wird, ist die Planung durch stabile Baupreise, Transparenz und offene Kommunikation verlässlicher zu machen. Mehr ausgebildete Fachkräfte, eine gut organisierte Baustelle mit digitalen und industriellen Verfahren im Neubau wie Building Information Modeling und Lean Construction versprechen Besserung. So lassen sich die Planungs- und Bauprozesse effizienter und schneller gestalten. Oft hilft es auch, kreativ zu werden. Alte Hotels, ehemalige Militärfelder, Discounterdächer oder neue Wohnformen wie Urban Tiny Houses bieten ungeahntes Potenzial für Wohnraum. Langfristig gesehen haben wir jedoch keine Chance, wenn wir das Umland nicht besser anbinden. Das heißt: Kurze Wege schaffen für Pendler, Infrastruktur und Wohnraum auf dem Land attraktiver gestalten. Mit dem Ziel, verschiedene in Bayern bereits vorhandene Mobilitätskonzepte zu bündeln und voranzutreiben, hat Drees & Sommer beispielsweise eine Mobilitätsstudie für die Metropolregion München erstellt.

---

**DREI FRAGEN AN... Frank Reuther, Partner bei der Drees & Sommer SE**

---

**3. Wird neu gebaut, dann häufig nur im Luxussegment. Bleiben ärmere soziale Gruppen und die Mittelschicht da nicht auf der Strecke?**

Natürlich interessieren sich Investoren häufig für große Projekte im hochpreisigen Segment. Damit alle sozialen Gruppen gleichberechtigt Wohnraum finden, müssen wir alle – Politik, Verwaltung, Wohnungsbaugesellschaften und Bauwirtschaft – an einem Strang ziehen. Dafür hat sich beispielsweise das Projekt „Wohnen für Alle“ der städtischen Wohnungsgesellschaft München GWG eingesetzt. In Rekordbauzeit errichtete die GWG gemeinsam mit Drees & Sommer als Projektsteuerer 255 Wohneinheiten, aufgeteilt auf sechs Gebäude. Die drei weitestgehend baugleichen Projekte im sozialen Wohnungsbau basieren auf einer Forschungsstudie und verteilten sich auf den Großraum München. Die ersten Wohnungen konnten bereits zehn Monate nach Baubeginn bezogen werden, da Ergebnisse und Erfahrungen projektübergreifend übertragen werden konnten. Um beim Bauablauf möglichst viel Zeit einzusparen, haben wir mit der Methode Lean Construction gearbeitet, die das Modell der schlanken Produktion aus der Automobil- auf die Baubranche überträgt. Sowohl öffentliche als auch private Bauträger kennen die Herausforderungen. Jetzt müssen wir dringend weitere konkrete Lösungen wie dieses Projekt umsetzen.

**Vita Frank Reuther, Partner der Drees & Sommer SE**

Frank Reuther ist Partner der Drees & Sommer SE am Standort München. Dort ist er Experte unter anderem für die Bereiche Projektmanagement, Projektinitiierung, multinationale Projekte, vor allem in der Gesundheits- und Automobilbranche. Er studierte an der Fachhochschule Kaiserslautern Bauingenieurwesen. Nach ersten Erfahrungen als Projektleiter bei einer großen Bauunternehmung wechselte er 1990 zu Drees & Sommer in München. Für das internationale Projektmanagement- und Beratungsunternehmen baute er die Standorte in Luxemburg und Belgien erfolgreich auf.