

Fachtag Wohnent+

**Best Practice
Oberbayerische
Heimstätte**

am 03.07.2025

Lokschuppen in Rosenheim



AGENDA



1. Oberbayerische Heimstätte (OH)

2. Best Practice

3. Kulturstiftung Oberbayern (KSO)



1

Oberbayerische Heimstätte

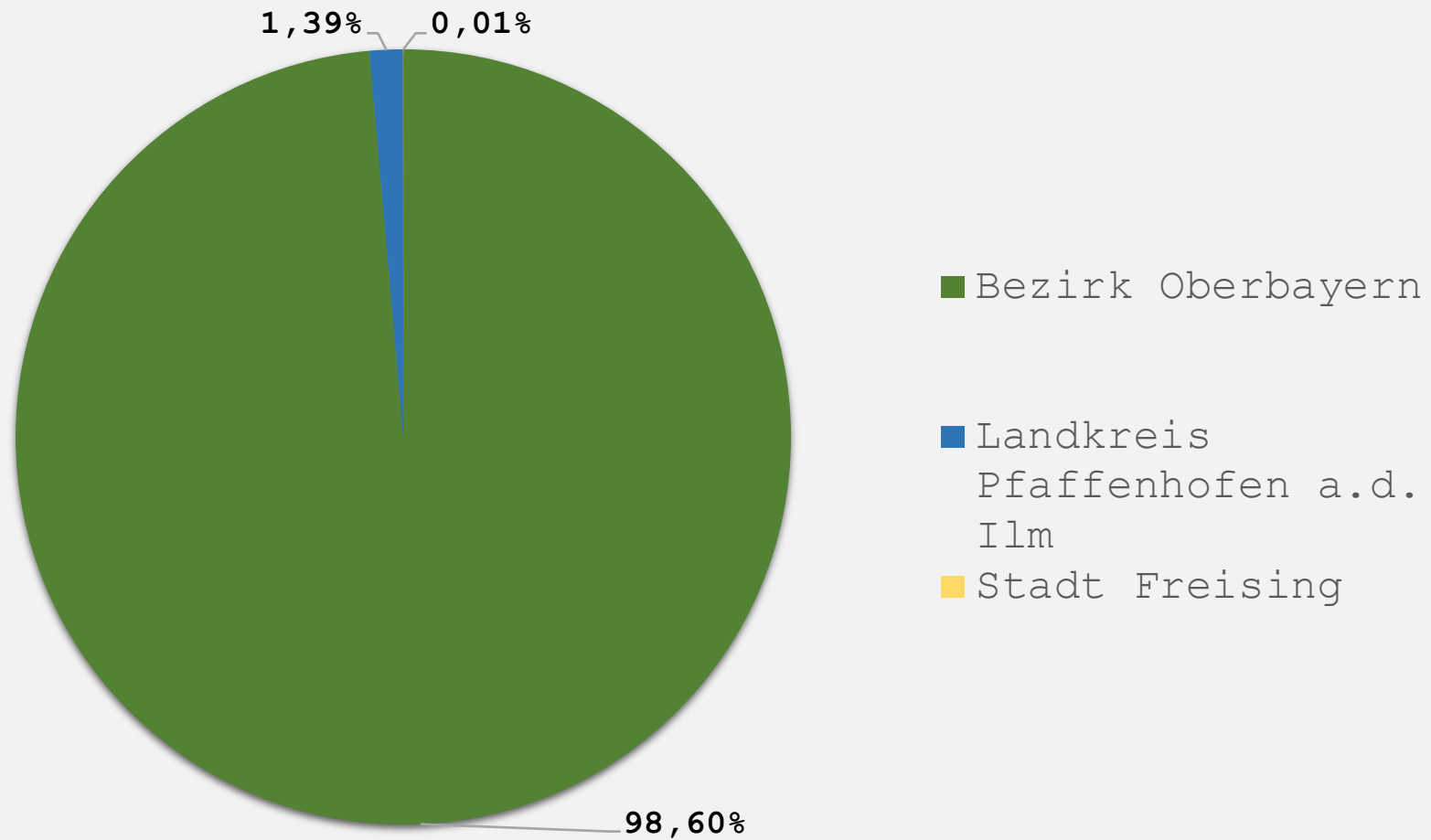
Unternehmen

Oberbayerische Heimstätte Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH

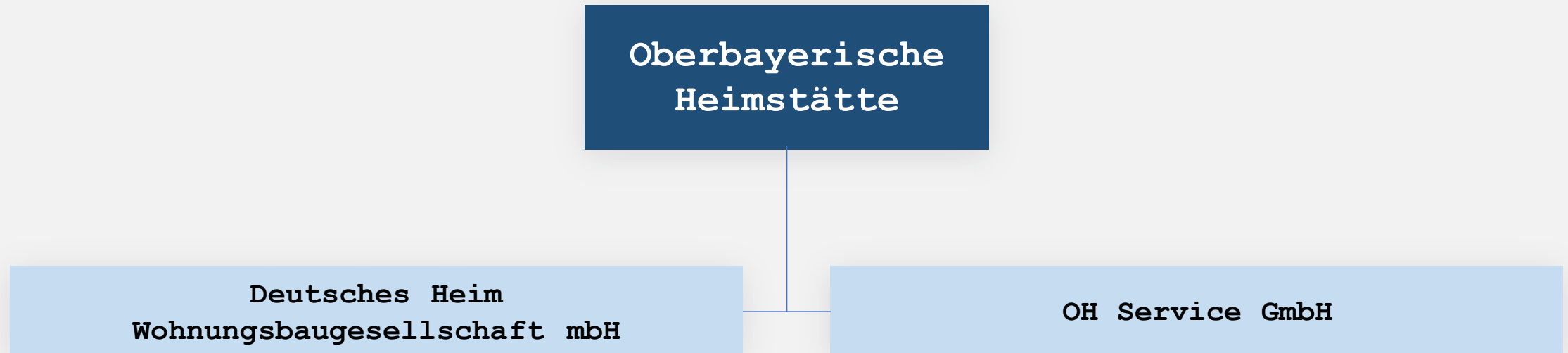
- **Gründung:** 27.11.1935
- **Stammkapital:** 10.000.000 €
- **Primärziel:** Sichere und verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Bevölkerungsschichten (gemeinnütziger Zweck).
- **Tätigkeiten:** Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung sowie Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen.

„Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und somit verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung (gemeinnütziger Zweck).“

Gesellschafterstruktur



Beteiligungen



Geschäftsfelder

Hausbewirtschaftung

- Langfristige Bestandsverwaltung des eigenen Immobilienbestandes
- Verwaltung von 6.613 Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt 420.695 m²
- Umsatzerlöse von ca. 58,3 Mio. €
- Neubau-, Modernisierungs- und Erweiterungsinvestitionen von rd. 10,3 Mio. €
- Instandhaltungsmaßnahme

Verkaufstätigkeit

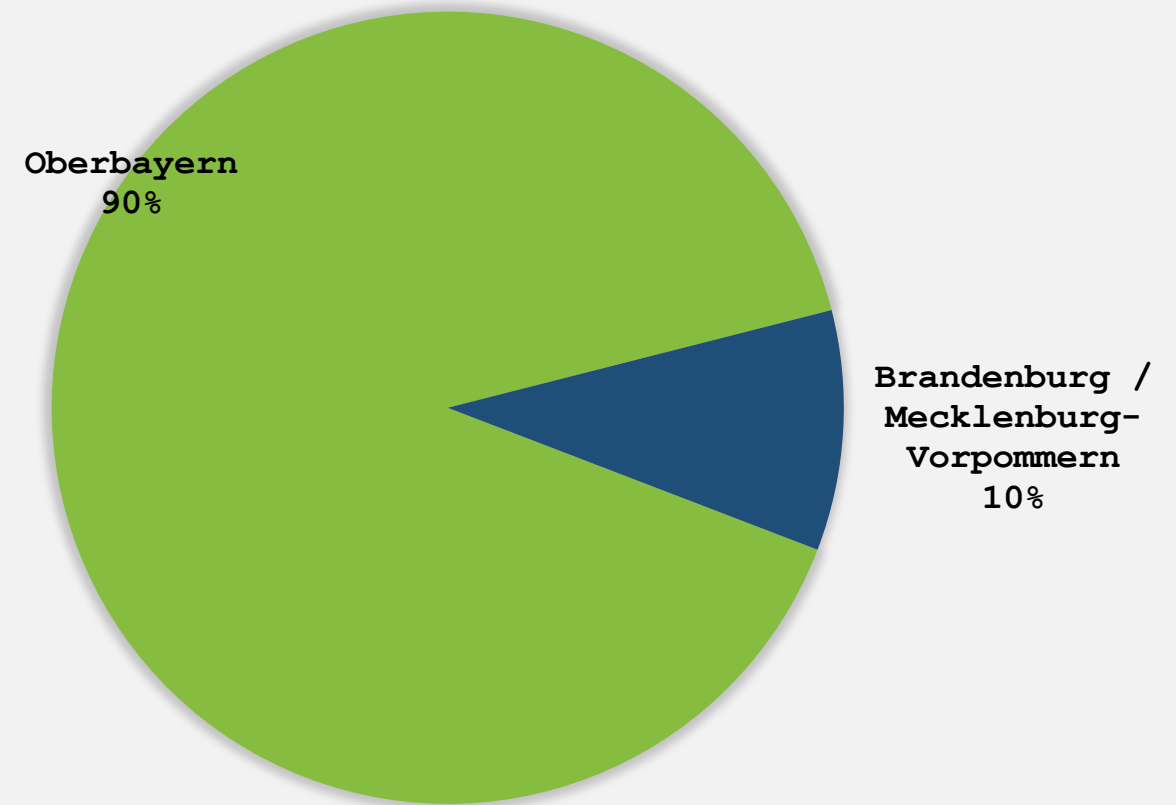
- Klassisches Bauträgergeschäft
- Hauptsächlich Verkauf von Eigentumswohnungen
- Verkauf von 51 Wohnungen und 87 Stellplätzen
- Umsatzerlöse von insgesamt 27,0 Mio. €

Betreuungstätigkeit

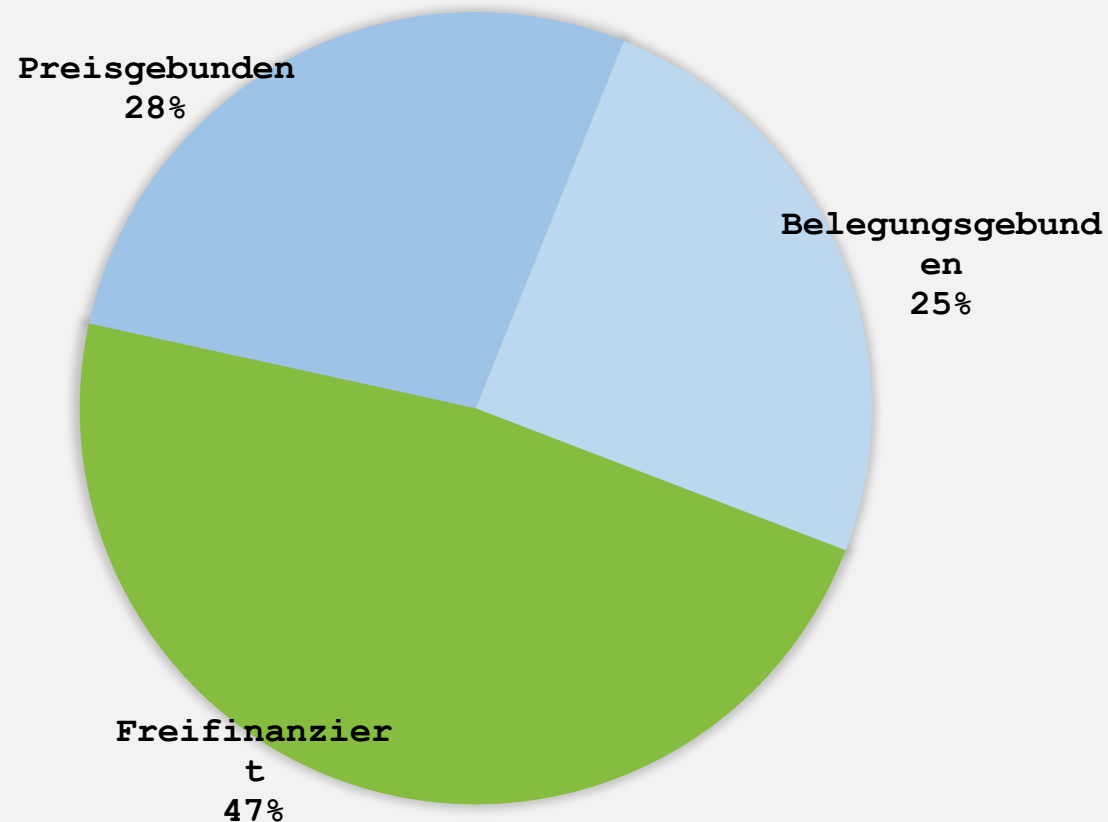
- Betreuung von Eigentümergemeinschaften
- Verwaltung von insgesamt 3.670 Einheiten (Wohnungen, Stellplätzen, Pflegeappartements und Gewerbeeinheiten)
- Umsatzerlöse von in Summe ca. 0,5 Mio. €

Immobilienbestand (1)

- 6.613 Wohnungen in Oberbayern, Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern
- Durchschnittliche monatliche Sollmiete von < 9,- €/m²
- Leerstandsquote von 4,1 %
- Fluktuationsquote von 6,7 %



Immobilienbestand (2)



- Freifinanziert – nicht preis- oder belegungsgebundene Wohnungen
- Preisgebunden – Wohnungen mit Preisbindung, z.B. durch öffentliche Förderungen
- Belegungsgebunden – Wohnungen mit Belegungsrechten Dritter, z.B. durch den Bezirk Oberbayern



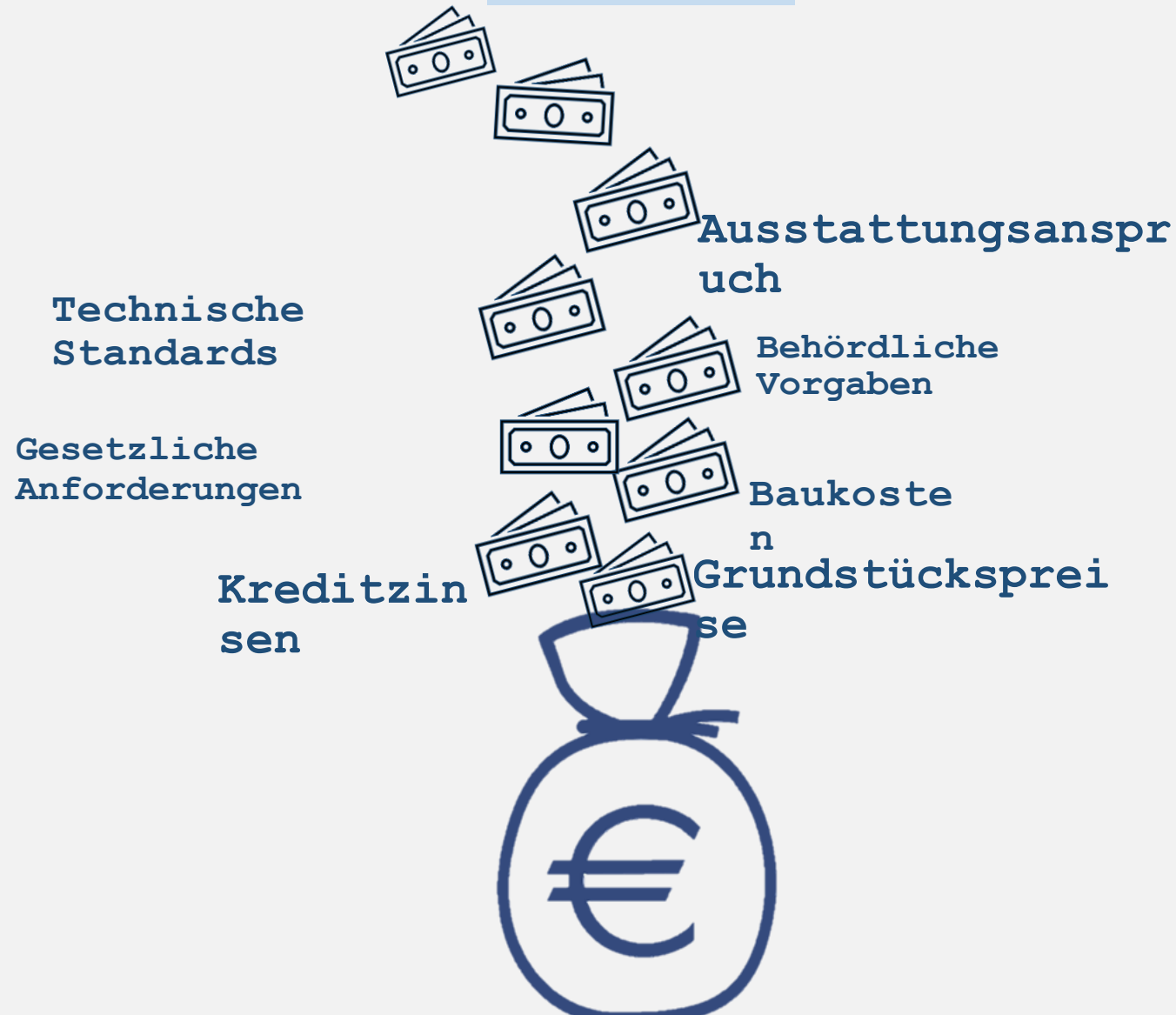
2

Best Practice

Leistungsfähiges Wohnen bedeutet...

...nach Abzug der Wohnkosten (Warmmiete)
noch genug Geld für alle anderen
notwendigen Ausgaben zur Verfügung zu haben.

Was führt zu hohen Wohnkosten?



Wie erreichen wir **leistbare** Wohnkosten?

Stetige Optimierung
♥ der Grundrisse

Betriebskostenoptimierte Planung &
♥ Bestandsbewirtschaftung

♥ Zielgruppenorientiertes
Bauen

Finanzierungs- &
Fördermöglichkeiten
ausloten ♥

♥ Ökologie & Ökonomie in Einklang
bringen

♥ Bautechnische Standards
hinterfragen

Verzicht auf Renditemaximierung ♥



Unsere laufenden Bauprojekte

- Bestandsneubau Wasserburg | "Campus Gabersee"
- Bestandsneubau Pfaffenhofen | „Beamtenviertel“
- Modernisierung Kösching | "Schubert Siedlung BA I+II"
- Bestandsneubau Kaufering | Schlesierstr. 11-19
- Bestandsneubau Fürstenfeldbruck | Am Sulzbogen 20
- Bauträgerneubau Kirchheim | "Grüner Wohnen" Bauabschnitt II+III
- Bestandsneubau Haar | "Quartier 5" Wohn- und Geschäftshaus im Jugendstilpark
- Modernisierung Haar | Apfelwiese 18

2.1. Bestandsneubau Wasserburg

"Campus Gabersee"



Baubeginn Juli 2025

Fertigstellung Frühjahr 2026

Bauvolumen 9,3 Mio. €



57 Wohnungen

Wohnfläche ca. 1.472 m²



ca. 94% gefördert gem. AzubiR

Miete < 13,- €/m²

2.2. Bestandsneubau Pfaffenhofen | „Beamtenviertel“



Baubeginn Januar 2025

Fertigstellung Sommer 2026

Bauvolumen 32,6 Mio. €



86 Wohnungen

Wohnfläche ca. 5.677 m²



18 Wohnungen Belegungsrecht
& mietpreisreduziert mit 12,-

€/m²

Rest: freifinanzierte Wohnungen

< 16,- €/m²



2.3. Modernisierung Kösching | "Schubert Siedlung" BA I + II



Baubeginn Sommer 2025

Fertigstellung 1. Quartal
2026

Bauvolumen 5,6 Mio. €



54 Wohnungen

Wohnfläche ca. 3.882 m²

Pilotprojekt "Serielle
Sanierung"

+ worst performing building



freifinanzierte Wohnungen

Miete nach Maßnahme < 9.-
€/m²

2.4. Bestandsneubau Kaufering | Schlesierstr. 11 - 19



Baubeginn September 2022
Fertigstellung Januar 2025
Bauvolumen 11,6 Mio. €



34 Wohnungen
Wohnfläche ca. 2.197 m²



100% gefördert (EOF) EKS 1-3
Miete < 11,- € /m²



2.5. Bestandsneubau Fürstenfeldbruck | Am Sulzbogen 20



Baubeginn Oktober 2023

Fertigstellung Februar 2025

Bauvolumen 6,2 Mio. €



21 Wohnungen

Wohnfläche ca. 1.245 m²



100% gefördert (EOF) EKS 1

Miete < 14,- € /m²

2.6. Bauträgerneubau Kirchheim

| "Grüner Wohnen" BA II



Baubeginn Dezember 2024

Fertigstellung März 2026

Bauvolumen 41,9 Mio. €



67 Wohnungen

Wohnfläche ca. 4.593 m²



Freifinanzierte Wohnungen

Kaufpreis < 9.000 € /m²

Barrierefreie Wohnungen gemäß
BayBO





Kultur
Stiftung
Oberbayern



3

Kulturstiftung Oberbayern (KSO)

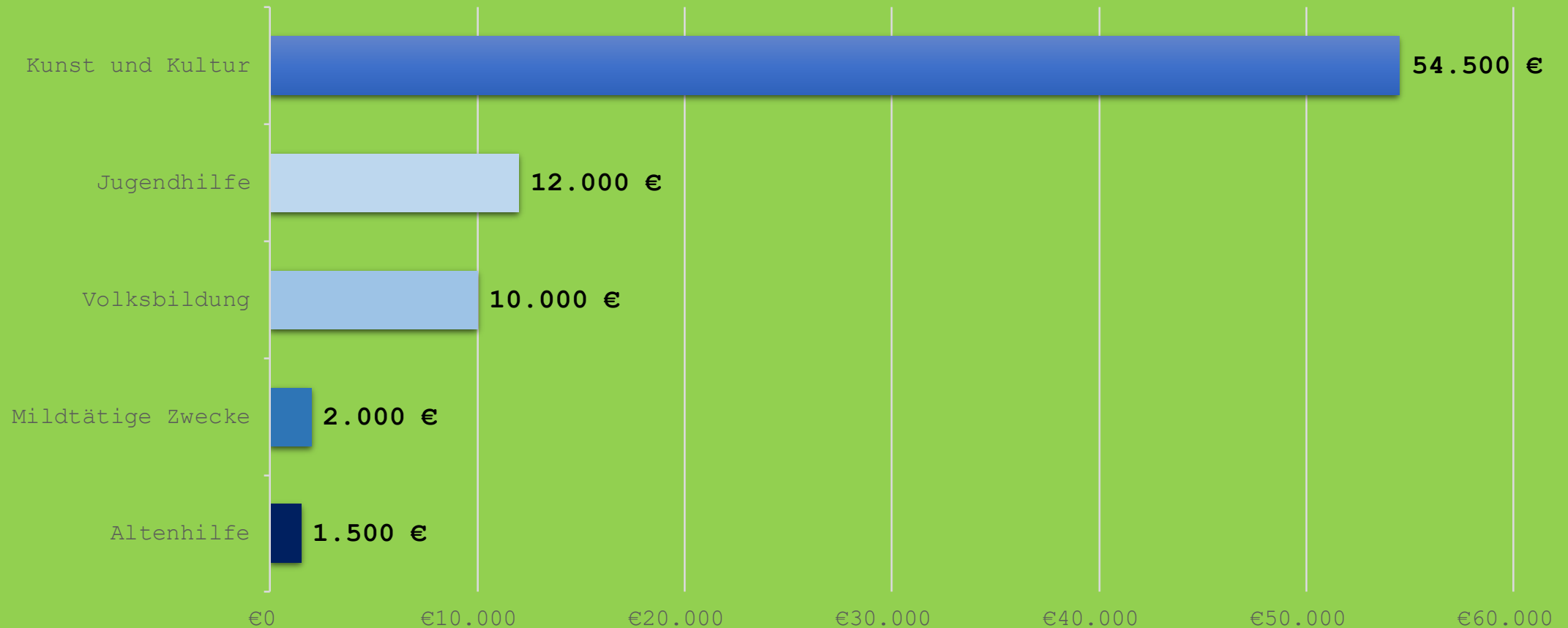
Stiftungszweck

Zweck der Stiftung ist die Förderung von Bildung, der Kunst und Kultur, der Heimatpflege, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Denkmalschutzes in Oberbayern.

Zweck der Stiftung ist auch die Förderung der Jugend- und Altenhilfe und des Wohlfahrtswesens durch die Sorge für Menschen, die aufgrund besonderer sozialer Probleme Schwierigkeiten bei der Beschaffung von auf ihre speziellen Bedürfnisse eingerichteten Wohnraum haben. Zu diesem Personenkreis gehören insbesondere kinderreiche Familien, Alleinerziehende, ältere Mitbürger und Behinderte. In diesem Sinne soll die Stiftung auch Menschen dienen, die hilfsbedürftig im Sinne des Gemeinnützigkeitsrechts sind. Begünstigt sind aber nur Menschen, die durch andere steuerbegünstigte Körperschaften oder Körperschaften des öffentlichen Rechts vorgeschlagen werden.

Zuwendungen

Mit den Zuwendungen in Höhe von 80 T€ wurden im Jahr 2024 insgesamt 29 Projekte mit folgenden Stiftungszwecken unterstützt:



Auszug unterstützter Proj

- **Kultur am Ammersee e.V.**

Klassikfestival „AMMERSEERenade“: sieben Konzerte und Kapellentag sowie Tag der offenen Haus- und Hofkapellen

- **Ariadne Verein zur Hilfe f. Alterskrankheiten u. seelisch Kranke e. V.**

„Theater Apropos 2024“: Menschen mit/ohne psychische Beeinträchtigung spielen unter professioneller Regie gemeinsam Theater

- **Int. Stiftung zur Förderung von Kultur und Zivilisation**

Musik auf Rädern: Aufführung „Der Freischütz“ als klassisches Straßenmusik Open Air sowie in Schulen, Altenheimen und anderen sozialen Einrichtungen

- **HORIZONT e. V.**

Kulturbühne Spagat: Freie Bühne Münchens für kulturelle Inspiration & kreative Teilhabe

- **Diakonie München-Maxvorstadt**





Dankeschön.

OBERBAYERISCHE
HHEIMSTÄTTE
Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH

 +49 (089) 38 18 05 - 0

 info@oh-muenchen.de

 Casinostr. 1, 85540 Haar