



aktuell

# Wohnen - Leben - Wohlfühlen

Erfolgsgeschichte der BuWoG



## Aufgaben der BuWoG

Seite 2 - 5



## Interview mit Markus Huber

Seiten 6 - 7



## Teamvorstellung

Seite 8

## BuWoG Burghausen: Wohnen - Leben - Wohlfühlen

*Die BuWoG (Burghauser Wohnbau GmbH) ist das größte Wohnungsunternehmen.*

**Die Grundgedanken der 1992 als 100-prozentiges Tochterunternehmen der Stadt gegründeten BuWoG sind zum einen die langfristige und sozial verantwortliche Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sowie ein vielseitiges Angebot von gewerblichen Immobilien und Grundstücken für Betriebsansiedlungen.**

Erster Bürgermeister Hans Steindl erinnert sich an die Zeit kurz nach seinem Amtsantritt: „Die Erfahrungen beim Verkauf der Wacker-Werks-Wohnungen in der Hermann-Hiller-Straße in den 1980er Jahren gaben Anfang der 90er Jahre den Anstoß, über eine Wackerstraßen-Wohnbaugesellschaft nachzudenken. Bei solchen Veräußerungen sollte die Stadt erster Adressat sein und nicht ein privater Investor, wie es damals war.“ Als positives, aktuelles Beispiel führt er das Areal an der Friedrich-Ebert-Straße mit den sogenannten „Pensionskassen-Wohnungen“

### Fakten

**BuWoG-Bestand:**  
746 Wohnungen, Appartements und Zimmer  
30 Gewerbeeinheiten  
75 Garagen / Carports  
899 Tiefgaragen-Stellplätze  
250 oberirdische Stellplätze

**In Pacht:**  
1 Gewerbeeinheit  
133 Tiefgaragen Stellplätze  
27 oberirdische Stellplätze

**In Mietverwaltung:**  
16 Appartements

**Bilanzsumme:**  
ca. 52,5 Mio. Euro

der Wacker Chemie an. Die Erhaltung und Weiterentwicklung der hohen Lebensqualität und eine moderate Mietpreisgestaltung sind ebenso fest in den Unternehmenszielen der BuWoG

verankert. „Diese Ziele erfüllen wir verantwortungsbewusst und sehen uns als Dienstleister und Partner für unsere Kunden und Geschäftspartner. Getreu unserem Motto *Burghausen: Wohnen - Leben - Wohlfühlen!*“, so Markus Huber, Geschäftsführer der BuWoG. „Unser Handeln ist geprägt von Professionalität, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit. Auf diesem Fundament basieren eine hohe Kundenzufriedenheit, das positive Image des Unternehmens und die Zukunftsfähigkeit der BuWoG.“

Die Unterbringung von Flüchtlingen, die Bereitstellung von Appartements für die Rettungssanitäterschule oder auch für die Studenten der Hochschule Burghausen sind weitere Themen, die in den Bereich der BuWoG fallen. Auch das Erstellen und Verwalten von Wohnraum für ältere Mitbürger, wie im Wohnheim Heilig-Geist-Spital oder auch geplante Neubauten und Weiterentwicklungen sind wichtige, zukünftige Aufgabenstellungen.



Das Erbbaugelände entlang der Piracher Straße in der Neustadt Burghausens wurde Anfang der 1990er Jahre als Baugebiet ausgewiesen. Die Grundstücke grenzen direkt an das Erbbaugelände „St. Marien“. 21 Reihenhäuser wurden dort neu gebaut. In 2015 (Foto) wurden nachmals fünf Reihenhäuser der BuWoG dort bezugsfertig.



In der Friedrich-Hacker-Str. 14 wurden 15 Wohneinheiten neu gebaut, weitere fünf Häuser entstanden im Wohngebiet St. Marien.

### Projekt-Highlights

1995

1996

## Wohnen zu erschwinglichen Preisen - Neubauten

*Nachfrage nach Wohnungen beim Mieterservice der BuWoG steigt stetig*

Eine bestmögliche Wohnungsversorgung ist die Hauptaufgabe der BuWoG. Das wichtigste Ziel ist, qualitätvollen und gut ausgestatteten Wohnraum zu erschwinglichen Mietpreisen anbieten zu können. Aber auch für den Traum von den eigenen vier Wänden gibt es Möglichkeiten: in Form von bezahlbaren Erbbaupacht-Modellen oder Grundstücksflächen für den Eigenheimbau.

515 Anfragen hat es 2018 beim Mieterservice der städtischen BuWoG gegeben, wobei allerdings nur zwischen 60 und 100 Wohnungen pro Jahr an neue Mieter vergeben werden können - Tendenz der Gesuche ist stark steigend. Der größte Teil der ca. 750 Bestandswohnungen sind Zwei- oder Dreizimmer-Wohnungen. 143 Wohnungen davon sind Sozialwohnungen, auch 16 behindertengerechte Seniorenwohnungen sind dabei. Um dem steigenden Bedarf gerecht zu werden, wird die



Spatenstich in 2018 für den Neubau von 45 Wohnungen in Burghausen (v.l.n.r.): BuWoG-Geschäftsführer Markus Huber, Architekt Helmut Dillinger, Bürgermeister und Aufsichtsratsvorsitzender Hans Steindl, Staatsministerin Ilse Aigner sowie die drei Landtagsabgeordneten Dr. Martin Huber, Ingrid Heckner und Günther Knoblauch.

Stadt an der Immanuel-Kant-Straße einen Neubau mit 45 Mietwohnungen errichten. Mit dem Projekt sollen vor allem Wohnungen für einkommensschwächere Haushalte geschaffen werden, vor allem Alleinstehende, Paare und Familien. Dazu hat die Regierung von Oberbayern staatliche Fördergelder in Höhe von 8,5 Mio. Euro bewilligt. Die Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 10

Mio Euro. Schon Mitte 2020 sollen die günstigen Mietwohnungen bezugsfertig sein. Bei Neubauten werden innovative Konzepte zu Zukunftsthemen wie Car Sharing, E-Mobilität, der vernünftige Umgang mit Energie und Verbräuchen, energieeffiziente Wohnungen und die Bedürfnisse an die künftigen Bewohner (z.B. rollstuhlgerechte Wohnungen) mitbedacht.



Ein sehr bewegtes Bau-Jahr: Erweiterung der Neustadtgarage; Bau der Messehalle für die Landesgartenschau und des neuen Gebäudes der Polizeiinspektion Burghausen, das dann erst Jahre später vom Freistaat Bayern in Eigenbesitz übernommen wurde.



Private Investoren und die BuWoG investierten **40 Millionen Euro** in die Revitalisierung der ehemaligen Wacker-Pensionskassen-Quartiere in der Nähe des Stadtparks. Mit dem Abriss der Häuser und dem Neubau durch die BuWoG wurden insgesamt 120 neue Mietwohnungen und rund 60 Eigentumswohnungen nach aktuellem Energiestandard geschaffen und ca. 250 Tiefgaragenstellplätze erstellt. Das zentral und in bester Lage gelegene Areal erhielt den Namen „Wohnen am Stadtpark“.

2002

2012

## BuWoG unterstützt auch mittelständische Unternehmen

*Mit vielseitigen Gewerbe-Möglichkeiten sichert die BuWoG wohnortnahe Arbeitsplätze*

**Nicht nur die optimale Versorgung mit Wohnungen, auch die Sicherstellung eines vielseitigen Angebotes an gewerblichen Immobilien und Grundstücken für Betriebsansiedlungen ist Aufgabe der BuWoG.**

Die Burghäuser Wohnbau GmbH hat unter anderem durch den Umbau des Gewerbehofes Nord – das ist das Areal zwischen OMV-Tankstelle, Firma Kreuzpointner und BayWa – auf einer Gesamtfläche von rund 21.200 m<sup>2</sup> ein attraktives Gebiet für die Gewerbeansiedlung mittelständischer Handwerks- und Industriebetriebe im nördlichen Bereich Burghausens geschaffen. Das Grundstück wurde nach der Insolvenz der Walter Bau AG, die vorher die dort ansässige DYWIDAG angekauft hatte, von der Stadt Burghausen auf Erbpachtrecht übernommen. Seitdem wird das Gebiet ständig weiterentwickelt und bietet für zahlreiche Fachbetriebe einen idealen Raum. Die BuWoG baut



Zahlreiche Fachbetriebe der verschiedensten Branchen finden sich im Gewerbehof Nord an der Burgkichenner Straße..

dort entweder selbst und vermietet dann – wie zum Beispiel beim ATU-Gebäude – oder vermittelt die Grundstücke. Im Bestand der BuWoG sind zudem Objekte wie das **Café am Bichl** oder der dortige **EDEKA-Markt** sowie die Räume des **Kulturbüros**. Diese wurden genauso wie das **Burg-Café**, das auch zur BuWoG gehört, renoviert und modernisiert. Auch der **Wöhrseekiosk** und die **Messehalle** sowie der **Festplatz** fallen unter die Aufgaben der BuWoG.



Dieses Gebäude wurde von der BuWoG gebaut und dann vermietet.



Im August begann der Bau von 26 Mietwohnungen und 49 Tiefgaragenstellplätzen für das Projekt „Wohnen am Stadtpark“. In der Helmontstr. 1 - 3 wurden für Außen-Aufzugsanlagen 450.000 Euro investiert.



Fast **acht Millionen Euro** in Summe wurden für Neubauten und für Bestandsmodernisierungen aufgewendet. So z. B. die Maßnahmen in der **Vollmarstraße** sowie in der **Johannes-Hess-Straße**. Bei Ersteren wurden unter anderem Außenaufzüge angebaut sowie Fassaden und elektrische Zuleitungen erneuert. In der Johannes-Hess-Straße wurden Außenfassade und Balkone für rund 350.000 Euro erneuert (siehe Bild).

2013

2014

## Modernisierung und Instandhaltung der Bestandsgebäude

*Fassaden, Heizungsanlagen und Altbau-Wohnungen werden renoviert*

**Die BuWoG investiert jährlich bis zu einer Million Euro in ihren Gebäudebestand: Vor allem in ältere Häuser aus den 50er und 60er Jahren wird nach und nach investiert, um sie den modernen Standards für Energieeffizienz und Umweltschutz anzupassen.**

Wohnungen, Appartements, Tiefgaragen und Stellplätze - der Bestand der BuWoG ist groß, und ebenso der Aufwand, um diesen zu erhalten. „Wir haben in den letzten Jahren bereits jeweils hohe sechsstelligen Beträge für die Instandhaltung unseres Wohnungsbestands aufgewendet“, erklärt BuWoG-Geschäftsführer Markus Huber, „2018 waren das beispielsweise rund 600.000 Euro und für heuer planen wir mit insgesamt ca. 850.000 Euro.“

Ein Beispiel für Investitionen in die Zukunft ist die moderate Sanierung des BuWoG-Gebäudes Friedrich-Ebert-Str. 19 - 21 mit 16 Wohnungen. Die Sanierung der Fassade samt Dämmung



*Das BuWoG-Altbestandsgebäude Friedrich-Ebert-Straße 19-21 nach der Sanierung.*

wurde im Herbst 2016 fertiggestellt. Die Renovierungskosten beliefen sich auf ca. 300.000 Euro. Mit etwa 1,5 Mio. Euro werden die BuWoG-Gebäude Vollmarstraße 2 - 10 modernisiert. Bis 2020 werden insgesamt 50 Wohneinheiten in diesen Altbestandsgebäuden schrittweise modernisiert sein.



*Im Gewerbegebiet Lindach entstand von Juli 2015 bis März 2016 die Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber. Nach der Fertigstellung ging das Gebäude in das Eigentum der städtischen Wohnbaugesellschaft BuWoG über, Vermietung an die Regierung von Oberbayern zur Unterbringung von Asylbewerbern. Der Neubau bietet in 88 Wohneinheiten Platz für rund 160 Bewohner. Die Miete deckt voll die Aufwendungen der BuWoG.*



*Auf dem Grundstück westlich der Stadtgärtnerei im Holzfelder Weg 48 bis 50 befanden sich zwei Mietwohnungsgebäude mit je 18 Wohnungen, die aufgrund schlechter Bausubstanz abgerissen wurden. Die BuWoG errichtete dort insgesamt 36 moderne Sozialwohnungen in vier separaten Gebäuden. Bezugsfertig wurden die Gebäude im September 2017. Vier Gebäude wurden hier in Holzständerbauweise gebaut. Investitionskosten: ca. 5 Mio. Euro.*

2016

2016

## Interview mit BuWoG-Geschäftsführer Markus Huber

*Seit zehn Jahren leitet Markus Huber die Burghauser Wohnbau GmbH*

### Herr Huber, rückblickend auf die letzten Jahre - wie hat sich die Wohnsituation in Burghausen verändert?

Nicht nur die Nachfrage nach gutem und günstigem Mietwohnraum hat sich in den letzten acht Jahren fast verdoppelt, auch die Auswahlkriterien für eine dauerhaft gut vermietete Wohnung haben sich hinsichtlich der nachgefragten Qualität verschoben. Ausstattungsmerkmale wie Balkon oder Terrasse, aber vor allen Dingen auch die Barrierefreiheit sind schon Standard geworden. Aufgrund der Überalterung unserer Bevölkerung werden diese Ausstattungsmerkmale sowie die Anpassung der Außenanlagen mit entsprechender Aufenthaltsqualität in Zukunft immer wichtiger werden. Wir konnten unsere Wohnungen bzw. unsere Liegenschaften in Bezug auf die veränderte Nachfrage schon gut anpassen. Trotzdem wird die Modernisierung auch weiterhin eine unserer Hauptaufgaben sein.

### Welche Möglichkeiten hat die Stadt, auf die geänderten Bedingungen zu reagieren?

Die Stadt Burghausen verfügt mit der BuWoG über ein immobilienwirtschaftliches Werkzeug, um mit der hohen Nachfrage und weiteren gesellschaftlichen Veränderungen professionell umgehen zu können. Einer unserer Grundsätze, um unserem Leitbild „WOHNEN - LEBEN - WOHLFÜHLEN“ gerecht zu werden, ist *agieren und nicht reagieren*. Das heißt vor allen Dingen, vorausschauend gute und günstige Mietwohnungen mit entsprechenden Außenanlagen anbieten zu können. So wird zukünftig nicht nur die generelle Ausstattungsqualität der Wohnungen zu verbessern sein, sondern vor allen Dingen auch der verminderte Verbrauch an Energie verstärkt in den Mittelpunkt unserer Bemühungen rücken. Durch die sehr gute, konstruktive Zusammenarbeit mit dem Ersten Bürgermeister

Hans Steindl als Aufsichtsratsvorsitzender und mit dem Stadtrat der Stadt Burghausen, aber auch den Mitarbeitern der Stadt konnte der hohen Nachfrage ein entsprechend gutes Angebot an neuem oder auch saniertem Mietwohnraum gegenübergestellt werden.

### Wie haben sich dahingehend die Aufgaben und Anforderungen an die BuWoG geändert?

Neue Vorschriften für die technischen Hausinstallationen wie Brand- oder Schallschutz machen die Bewirtschaftung der Häuser immer anspruchsvoller und leider auch teurer. Dazu verkürzt sich generell die Dauer der Mietverhältnisse. Das führt zu hohem Aufwand bei den vermehrten Wohnungsabnahmen, der Abrechnung und auch bei der Mängelbehebung. Sich häufiger ändernde Arbeitsverhältnisse, sowie Trennungen oder auch Arbeitslosigkeit führen zu dieser Entwicklung.



Im ehemaligen Schwesternwohnheim neben dem Burghauser Krankenhaus entstanden zu den schon vorhandenen 51 Apartments, die renoviert wurden, 23 neue Zimmer. Die BuWoG hat **1,25 Millionen Euro** in Kauf und Modernisierung investiert. Hier wohnen nun angehende Rettungssanitäter, Campus-Studenten, Klinik-Ärzte und FÖJ-Kräfte.



In der Wohnanlage Immanuel-Kant-Straße entstehen im Moment in sechs Gebäuden 45 Wohnungen. Hinzu kommen 41 Carports und 20 Stellplätze. Die Gesamtkosten inklusive Grundstück betragen **knapp 11 Millionen Euro**. Der Freistaat Bayern fördert diesen Wohnungsbau mit einem Zuschuss von knapp drei Millionen Euro, also rund 30 Prozent der Gesamtkosten. Im Juni 2020 werden die Wohnungen bezugsfertig sein.

2016

2018

**Was waren für Sie die drei Highlight-Projekte der letzten Jahre?**

Die Quartiersentwicklung hinter der Messehalle zum *Wohnen am Stadtpark* und der dazugehörige komplikationslose *Umzug von über 100 Mietparteien* im gemeinsamen Einvernehmen (siehe S. 3). Der *soziale Wohnungsbau am Holzfelder Weg* (siehe S. 5) und der *Ankauf und die Ertüchtigung des ehemaligen Vermessungsamtes*. Nach Verhandlungen mit der Regierung konnte das leer stehende Gebäude günstig angekauft und 1.400 m<sup>2</sup> Bürofläche mit Tiefgarage umgebaut werden. Es ergaben sich wertvolle Synergien wie die Umsiedlung der Stadtwerke.

**Wie stellt sich die finanzielle Situation der BuWoG dar?**

Unsere finanzielle Situation ist geordnet. Die Burghäuser Wohnbau GmbH wurde gezielt als Kapitalgesellschaft gegründet. Eine der obersten Prämissen ist, wirtschaftliches Arbeiten mit entsprechenden Ergebnissen anzustreben. Dieses Ziel kommt nicht nur bei meinem Team, sondern auch bei mir selbst auch aus eigenem, inneren Antrieb. Das heißt aber auch, dass wiederkehrende



Markus Huber, Geschäftsführer der Burghäuser Wohnbau-Gesellschaft, hat die Wohnsituation in Burghausen bestens im Blick.

moderate Mieterhöhungen nötig sind, um uns in die Lage zu versetzen, künftig günstige und ordentliche Wohnungen anbieten zu können.

Bis vor wenigen Jahren wurden wir mit Zuschüssen aus dem Stadthaushalt „gefüttert“, seit einigen Jahren erwirtschaften wir aber Überschüsse zwischen 300.000 und 500.000 Euro, die umgehend wieder sinnvoll in den eigenen Bestand reinvestiert werden.

**Welche Projekte stehen in den kommenden Jahren bei der BuWoG an?**

Wir werden schnellstmöglich 100 bis 150 Mietwohnungen für rund **35 Mio. Euro Gesamtkosten** erstellen. Durch vorausschauende Planungen werden die im Moment sehr hohen staatlichen Zuschüsse und weiter guten Finanzierungsbedingungen umgesetzt. Dies ermöglicht uns, Mietwohnungen zu günstigen Konditionen – anfänglich zwischen 7 und 7,50 Euro pro Quadratmeter – anbieten zu können. Wir hoffen dadurch, die weiter steigenden Lebenshaltungskosten etwas kompensieren zu können. Das erste Projekt in der Immanuel-Kant-Straße ist schon in Arbeit (siehe S. 6). Für die nächste Neubaumaßnahme an der Burgkirchener Straße mit 42 Wohnungen haben wir Baurecht. Im selben Baugebiet laufen zu dem unmittelbar angrenzenden Grundstück gerade Vorplanungen. Auch hier würden weitere 40 bis 50 Wohnungen zu ähnlichen Konditionen entstehen. Es sollte dort konsequent die sehr gute Förderung durch den Freistaat Bayern genutzt und der hohen Nachfrage nach günstigem Mietwohnraum nachgekommen werden.



Zwei abgeschlossene Maßnahmen stehen beispielhaft für die Modernisierungsoffensive der BuWoG in den älteren Gebäudebestand: In den Gebäuden in der Wackerstraße, Helmontstraße sowie Hermann-Hiller-Straße wurde eine hochmoderne Heizungsanlage installiert. In der Robert-Koch-Straße 11, dem als „Hochhaus“ bekannten Gebäude, wurde der Brandschutz ertüchtigt und dabei gleich ein neuer Aufzug eingebaut.



Im neuen Siedlungsgebiet an der Burgkirchener Straße wurde Baurecht erteilt. In einem 108 Meter langen Gebäudekomplex sollen rund 42 Mietwohnungen entstehen, davon drei rollstuhlgerechte Wohneinheiten. Im Frühjahr 2020 können die Bauarbeiten beginnen. Ende 2021 soll die Wohnanlage bezugsfertig sein. Die Gesamtkosten werden sich inklusive Grundstück auf **ca. 12 Mio. Euro** summieren. Die Regierung wird diese Maßnahme mit ca. vier Millionen Euro bezuschussen und außerdem die Stadt mit einem zinslosen Darlehen unterstützen.

2019

2020

## Das Team der Burghauser Wohnbau GmbH

**26 Mitarbeiter kümmern sich im Team der Burghauser Wohnbaugesellschaft um die Vermittlung von Mietwohnungen, Hausmeisterangelegenheiten, Buchhaltung und so insgesamt um einen guten Service für die Mieter.**

Das Team der BuWoG besteht aus sieben kaufmännischen Mitarbeitern zwei Technikern, einer Auszubildenden und 16 geringfügig Beschäftigten, wie zum Beispiel Hausmeister, Reinigungspersonal etc. Sieben Lehrlinge wurden in den letzten zehn Jahren ausgebildet.

**BuWoG Burghauser Wohnbau GmbH**  
Tittmoninger Str. 4  
84489 Burghausen  
Tel. 08677 / 7077  
[www.wohnbau-burghausen.de](http://www.wohnbau-burghausen.de)

### Öffnungszeiten:

Montag, Dienstag und Donnerstag:  
8 bis 12 Uhr und 13.30 bis 16.30 Uhr

Mittwoch: 8 bis 17.30 Uhr

Freitag: 8 bis 15 Uhr

### Wohnungsbewerbungen:



BuWoG-Geschäftsführer Markus Huber (r.) und sein freundliches Team.



Der Aufsichtsrat der BuWoG mit Roland Resch (v.l.), Doris Graf, Franz Kamhuber, Geschäftsführer Markus Huber, Bürgermeister und Aufsichtsratsvorsitzendem Hans Steindl, Paul Kokott, Peter Schacherbauer und Norbert Stranzinger. Auf dem Foto fehlen Gunter Strebel und Bernhard Harrer.

### Weihnachtsgrüße

Mit den großen Neubauvorhaben der BuWoG in der Immanuel-Kant-Straße und im neuen Siedlungsgebiet an der Burgkirchener Straße haben wir gerade wieder die Weichen für günstigen Wohnraum in Burghausen Richtung Zukunft gestellt. Auch weiterhin werden wir den Wohnungsmarkt bürgerorientiert beeinflussen. In diesem Sinne wünschen wir Ihnen ein frohes Weihnachtsfest und besinnliche Feiertage!



Erster Bürgermeister und Aufsichtsratsvorsitzender Hans Steindl (l.) und Paul Kokott, Stadtrat und zweiter Aufsichtsratsvorsitzender, die beide zu den Mitbegründern der BuWoG gehören, scheiden mit Ende der Legislaturperiode des Stadtrates Ende April 2020 aus.

### IMPRESSUM

**Verantwortlich für den Inhalt:** Erster Bürgermeister Hans Steindl  
**Herausgeber:** Stadt Burghausen · Stadtplatz 112 · 84489 Burghausen · Tel. 086 77 / 887 0  
**Fotos:** KommExpert /M. Koch; Obele (4); Titel: Viereck; E. Franke (1)  
**Auflage:** 11.500 Stück · **Druck:** Allgäuer Druck · Mehringer Str. 12 · 84489 Burghausen

[www.burghausen.de](http://www.burghausen.de)