

3 / 5 Artikel bereits gelesen

Bauzurückhaltung

Darum sind in Regensburg 230 Wohnungen in der Warteschleife

20.12.2025 | Kommentare

A A A



Marion Koller



Auf dem langgezogenen Grundstück hinter der früheren Gaststätte Pürkelgut, angrenzend an das Gelände der Prinz-Leopold-Kaserne in Regensburg, möchten die Investoren aus Pfarrkirchen (Landkreis Rottal-Inn) bauen. - Foto: Tino Lex

Die Pfarrkirchener RMI Gruppe will im Regensburger Stadtosten bauen. Allerdings sieht die Gruppe eine Hürde – und richtet einen Appell an die Stadt.

Christian Reichholf beschreibt mit dem Arm einen Halbkreis. „Das haben wir in dreieinhalb Jahren gebaut.“ Zusammen mit seinem Bruder Manfred steht er zwischen den Wohntürmen im Candisviertel II. 250 Mietwohnungen und 25 Apartments mit Hotelservice sind an der Straubinger Straße entstanden – in den Türmen und zwei U-förmigen Gebäuden. „Alle sind vermietet. Die letzten 67 werden Mitte Januar bezogen“, sagt Christian Reichholf (58).

Das könnte Sie auch interessieren: [Spitze bei Lebensqualität und Jobs: Regensburg steigt im wichtigsten Städteranking auf](#)

Die Geschäftsführer der Pfarrkirchener RMI Gruppe führen bei dem Gesprächstermin durch eine Zweizimmer-Wohnung mit Balkon, Einbauküche und Parkett. Die durchschnittliche Kaltmiete in den Neubauten liegt bei 17,50 Euro je Quadratmeter. Die RMI Gruppe behält alle Mietwohnungen.

„Das Projekt konnte trotz der schwierigen Umstände – Ukrainekrieg, gestiegene Zinsen und Baukosten – fristgerecht fertiggestellt werden“, betont Manfred Reichholz (55). Dies sei nur gelungen, weil ein branchenunübliches, hohes Eigenkapital des Unternehmens eingesetzt wurde. Er spricht von „40 bis 50 Prozent“. Zum Teil standen noch zinsgünstige Darlehen für die Finanzierung zur Verfügung. Außerdem wurden keine geförderten Wohnungen hochgezogen. Rund 90 Millionen Euro habe die Gruppe investiert.

Luft für nächstes Projekt

Die Brüder Reichholz loben die Zusammenarbeit mit der Stadt Regensburg und der Grundstücksverkäuferin Ferdinand Schmack jun. GmbH als „hervorragend“. Jetzt würden sie gerne ein weiteres Vorhaben anpacken. Und bekanntlich braucht Regensburg dringender denn je Wohnungen. RMI hat 2006 im Stadtosten ein 20 000 Quadratmeter großes Grundstück erworben. Es liegt zwischen der Osttangente und dem früheren Gelände der Prinz-Leopold-Kaserne, wo die Stadtbau seit dem Sommer Wohnungen errichtet. Dort wäre Platz für 230 Mietwohnungen.



Manfred (l.) und Christian Reichholz vor den Wohngebäuden im Candisviertel II, die sie errichtet haben. Im Januar werden die letzten Mieter einziehen. - Foto: Koller

Ein Hindernis bremst das Vorhaben – wie auch bei etlichen anderen Bauträgern. Die Stadt hat vor Jahren eine 40-prozentige Sozialquote für große Neubaugebiete eingeführt. Doch dafür fließt gegenwärtig keine staatliche Förderung mehr.

“Wir verfolgen die Debatte in Regensburg über das Baulandmodell sehr aufmerksam
Manfred Reichholz, RMI Gruppe

Christian Reichholz sagt: „Sozialwohnungen kann man nur mit angemessener Förderung bauen. Wenn es die nicht gibt, müssen wir auf den freifinanzierten Wohnungsmarkt umschwenken.“ Sozialwohnungen könne man nicht günstiger bauen als freifinanzierte. „Ich habe den gleichen Gebäude- und Energiestandard, dieselben Anforderungen.“ Doch der Mieterlös sei wesentlich geringer.

Lesen Sie auch: Der Weg für die neue Grundschule im Regensburger Kasernenviertel ist frei

Beim vielgepriesenen Gebäudetyp E für einfaches und experimentelles Bauen „geht es nur um Marginalien“, urteilt Reichholz. Nach Meinung der Projektentwickler muss die Stadt jetzt handeln und für eine gewisse Zeit auf die Sozialquote verzichten, damit die bereits genehmigten Projekte schnell gebaut werden können. „Oder sie gibt uns Investoren die Sicherheit, dass die Verpflichtung zur 40-Prozent-Quote entfällt, wenn keine Fördermittel kommen“, schlägt Manfred Reichholz vor.

Baupläne auch für Neutraubling

„Wir verfolgen die Debatte in Regensburg über das Baulandmodell sehr aufmerksam. Wir hoffen sehr, dass es zu einer schnellen und guten Lösung kommt.“ Ansonsten wollen die Brüder nicht in ein Bebauungsplanverfahren einsteigen. „Wir haben ein Konzept und warten ab.“ Die RMI Gruppe wurde 1998 gegründet. Sie ist kein klassischer Bauträger, sondern hält die Wohnungen im Bestand. Bis 2018 hat sie Gewerbeobjekte entwickelt, dann sind die Pfarrkirchener in den Wohnungsbau eingestiegen. Zurzeit verfolgt das Unternehmen mit 30 Mitarbeitern auch ein Bauvorhaben in Neutraubling mit 380 Wohnungen.

Doch nicht nur die RMI-Wohnungen befinden sich in der Warteschleife, sondern viele Hundert weitere von Regensburger Bauträgern und auch Privatleuten, die ohne Fördermittel die Projekte mit Sozialquote nicht stemmen können. Die Gespräche mit der Stadt haben bisher zu keiner Lösung geführt. Das Problem drängt: Allein die Warteliste der Stadtbau für bezahlbare Wohnungen listet 4300 Haushalte.

Artikel kommentieren 



Der Morgen in Regensburg

Der kostenlose Newsletter – alles was die Region bewegt – aktuell, kompakt und regional

E-Mail

Anmelden

Ich habe die [Datenschutzerklärung](#) gelesen und bin mit der Auswertung meiner Nutzung der Newsletter einverstanden. Diese Einwilligung kann jederzeit mit Wirkung für die Zukunft widerrufen werden. Mehr Informationen finde ich in der [Datenschutzerklärung](#).

Regensburg