

## Regensburger Investoren: „Wir sehen keine Wohnungsbaukrise“

11.08.2024 | Stand 12.08.2024, 11:26 Uhr



Marion Koller

Redakteurin | Lokalredaktion Regensburg



Auf dem früheren Zuckerfabrikgelände entstehen die letzten Wohnhäuser. Foto: Lex

**Drei neue Wohntürme strecken sich im Regensburger Candisviertel in die Höhe. Einer davon ist schon verputzt. Sie liegen hinter den gewerblichen Gebäuderiegeln an der Straubinger Straße. Viele Investoren zögern – doch die Immobilien Zentrum Gruppe, RMI und Schmack bauen weiterhin.**

106 Mietwohnungen entstehen in den achtstöckigen Türmen. Im Erdgeschoss werden sich Dienstleister und anderes Gewerbe ansiedeln.

Am Sonntag ist es ruhig im Viertel. Familien gehen spazieren. Man kann am Bauzaun entlangschlendern und bekommt einen Eindruck, wie das fertige Quartier aussehen wird.

Manfred Reichholf von der Pfarrkirchener RMI Immobiliengesellschaft baut die Türme. Die Vermietung startet im Herbst.

### Mehr Eigenkapital nötig

15 bis 18 Euro kalt wird die RMI je nach Wohnungsgröße für den Quadratmeter berechnen. „Im Januar können die Mieter einziehen“, kündigt der Investor an. Reichholf plant zudem ein U-förmiges Gebäude mit weiteren 67 Wohnungen. Die Baugrube ist ausgehoben. Insgesamt zieht die RMI 250 Wohnungen hoch. 78 davon im ersten U-förmigen Gebäude sind seit Dezember vermietet. Laufend beobachtet der Immobilienverband Deutschland Süd (IVD) den Markt. Professor Stephan Kippes vom IVD-Forschungsinstitut sieht die Baugenehmigungen in Bayern weiterhin auf Talfahrt. Der Wohnungsbau stecke wegen der Zinswende, der Kostensteigerungen bei Bauleistungen und des Nachfragerückgangs in einer schwierigen Lage, heißt es in seiner aktuellen Analyse.

*Das könnte Sie auch interessieren: [Geisterauto blockiert seit rund acht Monaten Friedhofs-Parkplatz in Regensburg](#)*

Während viele Investoren Vorhaben gestrichen haben, bauen RMI, die Immobilien Zentrum Unternehmensgruppe (IZ) und die Schmack Immobilien Gruppe trotz Krise. „Mietwohnungen sind extrem gefragt“, argumentiert Manfred Reichholf. „Wenn die Qualität stimmt, hat man Erfolg.“ Sein erstes Gebäude auf dem früheren Zuckerfabrikareal sei innerhalb von drei Monaten vermietet gewesen. „Der Bedarf ist riesig, uns schreiben jetzt schon wieder die Leute an.“ Der 53-Jährige betont aber: „Man muss zurzeit mit hohem Eigenkapitalanteil finanzieren und mit einer geringeren Rendite zufrieden sein.“ Die Baukosten seien hoch. RMI

habe aber 20 Jahre lang mit dem bundesweiten Bau von Supermärkten und Fachmarktzentren gute Geschäfte gemacht. Ein Vorteil der angespannten Lage: „Wir haben besseren Zugang zu Baufirmen. Die brauchen Arbeit.“

## Bedarf an Wohnungen nach wie vor vorhanden

Auch das IZ schafft weiterhin Wohnraum: 14 Doppel- und Reihenhäuser im Kunstpark, 130 Wohnungen im Projekt Vivo 3 bei den Hochschulen und 40 EOF-Wohnungen in der Chamer Straße. Vorstandschef Alexander Dietlmeier betont: „Wir sehen keine Wohnungsbaukrise im eigentlichen Sinn, da der Bedarf an Wohnungen nach wie vor vorhanden ist.“ Eine Krise sehe das IZ erst, wenn kein Bedarf und keine Nachfrage nach Wohnen vorhanden seien.

*Das könnte Sie auch interessieren: [Vitesco: Wann prangt der Schaeffler-Schriftzug im Regensburger Osten?](#)*

Die Bauzinsen seien im langfristigen Vergleich mit rund 3,5Prozent durchaus immer noch günstig. „Mit Preiserhöhungen durch Lohnsteigerungen und Energiekosten ist und war zu rechnen.“ Umso wichtiger sei es, darauf vorbereitet zu sein. Deshalb sei es notwendig, sich intensiv mit den Herstellungskosten zu beschäftigen, um das Ganze für Mieter und Käufer erschwinglicher zu gestalten. „Dies ist uns gelungen“, sagt Dietlmeier. Das Unternehmen versuche etwa, den Bauprozess schlank zu halten. „Wir entwickeln unsere Grundstücke selbst, vermarkten selbst und greifen auf langjährige Baupartner zurück.“

## Zu lange Vorlaufzeiten

Die Einschränkungen des Wohnungsbaus hängen nach Einschätzung des IZ nicht mit den höheren Herstellungskosten, sondern mit den langen Vorlaufzeiten bis zum Baubeginn zusammen. Ausschlaggebend seien auch die hohen Anforderungen der Kommunen an Baurecht-Schaffungen und die Vielzahl der Lasten, die ein Bauvorhaben zu tragen habe.

Die Schmack-Tochter M1Immobilien hat ein Projekt mit 86 Ein- und Zweizimmerwohnungen in der Maierhoferstraße abgeschlossen. Alle sind verkauft. Zurzeit ziehen die Eigentümer oder deren Mieter ein. Einige verlangen Kaltmieten von 23 Euro je Quadratmeter.

Manfred Reichholf von RMI will bis Ende 2025 den Wohnungsbau in Candis II abgeschlossen haben. „Dann stehen wir in den Startlöchern, um in Regensburg weiterzubauen“, sagt er. Grundstücke besitzt das Unternehmen.

## Weniger Neubau

**2023:** Genehmigte Wohnungen 1540; Fertigstellungen von Wohnungen in neuen Gebäuden 1052. Gegenüber den beiden sehr schwachen Vorjahren stieg die Zahl der Baugenehmigungen laut IVD Süd enorm.

**2022:** Genehmigte Wohnungen 954, Fertigstellungen von Wohnungen 1382; 56,9Prozent mehr als 2021.