

31. März 2025

PRESSEMELDUNG

mit der Bitte um Veröffentlichung

Baugenossenschaft investiert und geht neue Wege

Älteste Baugenossenschaft Regensburgs

Die 1899 als „Bau- und Sparverein des bayerischen Eisenbahnerverbandes eGmbH“ gegründete Genossenschaft mit 700 Mitgliedern ist die älteste Baugenossenschaft Regensburgs. Zu ihrem Bestand in der Stadt Regensburg zählen mehr als 500 Wohnungen, am „Eisbuckel“ in Kumpfmühl aus den Jahren 1900 bis 1929, in der Eberlstraße in Kumpfmühl-Ziegetsdorf aus den Jahren 1968 bis 1972 und in der Furtmayrstraße (sogenannter „Postblock“) aus den Jahren 1929 bis 1938.

Leider entsprach das Postblock-Areal seit Langem nicht mehr den Anforderungen an modernen Wohnraum und geriet zuletzt auch in baufälligen Zustand. Die Baugenossenschaft entschloss sich daher dort zu einem umfangreichen Sanierungsvorhaben, um ihren Mitgliedern im Postblock wieder moderne barrierefreie Wohnungen zu erneut günstigen Konditionen langfristig zur Verfügung zu stellen. Nachdem die erforderlichen Gesamtinvestitionskosten die finanziellen Möglichkeiten der gemeinnützigen Genossenschaft sprengten, suchte sie nach partnerschaftlichen Lösungen und wurde fündig.

Immobilien Zentrum Unternehmensgruppe

Die Immobilienzentrum Unternehmensgruppe erklärte sich nach längeren Verhandlungen bereit, das Postblock-Areal der Baugenossenschaft abzukufen, die hohen Investitionskosten zu übernehmen und der Baugenossenschaft die Wiederbelegung des Postblock-Areals für ihre Mieter zu ermöglichen. Auf diese Weise können 242 neue Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt 16.000 qm – mehr als die Hälfte davon unter dem Label „Fair Wohnen“ - für den öffentlich geförderten Wohnungsbau entstehen. Das Investment der IZ-Gruppe hierfür beläuft sich auf nicht weniger als 90 Mio. Euro.

Die Genossenschaft erhält mit dem Immobilien-Kaufpreis die nötigen Mittel, um ihren Immobilienbestand zu erhalten und energetisch zu sanieren. Außerdem erhält sie Wohnungsbelegungsrechte für Ihre Mitglieder im Postblock-Areal, um diesen dort wieder günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus sollen interessierte Mitglieder erstmals auch die Möglichkeit erhalten, Wohnungen käuflich zu erwerben.

„Unsere Satzung beauftragt uns mit der Förderung unserer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Das neue Kooperationsmodell gibt uns die Möglichkeit unseren Mitgliedern ein deutlich ausgeweitetes Angebot unterbreiten zu können, ohne unsere Genossenschaft finanziell und wirtschaftlich zu belasten“. so Sebastian Leicht, Vorstand der Baugenossenschaft.

„Das Ziel unserer Genossenschaft ist damit erreicht: Wir schaffen neuen Wohnraum und wir sanieren und erhalten Wohnungsbestände inmitten unserer schönen Stadt“ so Günther Lehmeier, Vorstand der Baugenossenschaft.

Insgesamt entstehen 242 neue Wohnungen

Das Projekt gliedert sich in drei Bauabschnitte. Im ersten Bauabschnitt sind 107 öffentlich geförderte Neubauwohnungen geplant. Die Bauarbeiten sollen noch in 2025 beginnen. Die Fördermittel für einen

ersten Bauabschnitt wurden bereits von der Baugenossenschaft in 2022 gesichert. Der zweite Bauabschnitt besteht aus 59 Neubauwohnungen. Auch diese Planung ist ausgerichtet auf öffentlich geförderte Wohnungen. Allerdings sind derzeit und absehbar keine Fördermittel vorhanden.

„Wir planen trotzdem öffentlich geförderten Wohnraum, werden aber 2026 – sofern bis dahin keine Fördermittel verfügbar sind – die Planung an freifinanzierten Wohnungsbau anpassen müssen. Das Warten auf Fördermittel darf den Bau nicht blockieren, wie es derzeit an sehr vielen Stellen in der Stadt zu beobachten ist“, so Alexander Dietlmeier, Vorstandsvorsitzender der IZ-Gruppe.

Der dritte Bauabschnitt umfasst die Sanierung des Wohnungsbestandes an der Furtmayrstraße 32 bis 38 im höchsten Energiestandard KfW 40. Die Gebäude sollen außerdem aufgestockt und erweitert werden. Geplant sind 76 Wohnungen. Diese sollen als freifinanzierte Eigentumswohnungen verkauft werden. Die IZ-Gruppe konnte hierfür zinsvergünstigte Darlehen sowie Zuschüsse von bis zu 67.500 Euro bei der KfW sichern. Der günstige Zins wie auch die Zuschüsse werden an die Erwerber übertragen.

Baubeginn noch in 2025

Die Planungen für alle drei Bauabschnitte sind mit der Stadt besprochen und abgestimmt; das Baugenehmigungsverfahren für den geplanten Neubau läuft seit Dezember. Die Ausschreibung der Bauleistungen ist ebenfalls größtenteils erfolgt. Die Abstimmung mit der Regierung zu den öffentlich geförderten Wohnungen wird kurzfristig zu Ende gebracht werden. *„Im neuen Quartier „Postblock“ haben wir den Schwerpunkt auf drei Wohnungstypen gelegt: Große Wohnungen für Familien mit Kindern, Wohnungen für Senioren und Wohnungen für Alleinerziehende“,* so der verantwortliche Projektleiter der Immobilien Zentrum Unternehmensgruppe, Stefan Prandl.

Die Unternehmensgruppe verfügt unter dem Label „Fair Wohnen“ über langjährige Erfahrung im Bau und Unterhalt von öffentlich geförderten Wohnungen. Fair Wohnen richtet sich vor allem an Familien und unter dem Label „Fair Wohnen Care“ auch speziell an Senioren. Unter dem Label „Fair Wohnen Worx“ werden Arbeitnehmer mit niedrigen und mittleren Einkommen angesprochen. Voraussetzung ist jeweils der Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein. Rund 60% der Bevölkerung haben einen solchen Anspruch. Dazu zählen z.B. Familien mit zwei Kindern, die über ein Haushaltseinkommen (inkl. Kinder- und Elterngeld) von bis zu maximal 102.600 Euro brutto verfügen.

„Die erfolgreiche Realisierung von Fair Wohnen ist nur durch eine frühzeitige, enge und zielgerichtete Abstimmung mit der Stadt Regensburg und den zuständigen Stellen der Regierung der Oberpfalz möglich. Darüber hinaus ist eine rechtzeitige integrative Planung mit den bauausführenden Unternehmen zur Sicherung und Optimierung der Baukosten für eine wirtschaftliche Umsetzung der Projekte unerlässlich“, so Simon Denker, Vorstand der IZ-Gruppe.

Weitere Bauvorhaben werden in Kürze nach Vorliegen der Genehmigungen durch die Stadt und die Regierung der Oberpfalz begonnen. Dies sind in Nähe zur Uni das Projekt VIVO III mit ca. 60 Wohnungen und im Marina Quartier ca. 40 Wohnungen. Das Ziel der Unternehmensgruppe ist, 100 öffentlich geförderte Wohnungen pro Jahr fertig zu stellen, dies bedeutet pro Jahr ein Bauvolumen von ca. 300 Einheiten, die sich in Planung und Bau befinden.

ÜBER DAS IMMOBILIEN ZENTRUM

Das Immobilien Zentrum ist eine deutschlandweit agierende Unternehmensgruppe für ganzheitliche und innovative Immobilienprojekte. Von der Projektentwicklung, über den hauseigenen Vertrieb, bis hin zur nachhaltigen Beratung und Verwaltung von Privat- und Gewerbeimmobilien, hat sich das Unternehmen seit seiner Gründung im Jahr 1990 zu einem Kompetenzzentrum entwickelt.

Weitere Informationen rund um die Immobilien Zentrum Unternehmensgruppe finden Sie auf www.immobilienzentrum.de.

ÜBER FAIR WOHNEN

Die IZ-Unternehmensgruppe realisiert seit 2012 bezahlbaren, öffentlich geförderten Wohnraum unter dem Label Fair Wohnen. Dieses setzt sich zusammen aus den Konzepten

- a) Fair Wohnen Care
- b) Fair Wohnen Worx

Fair Wohnen Care richtet sich an Senioren über 60 Jahre. Rentner mit einem durchschnittlichen monatlichen Einkommen von unter 1.000 EUR sind immer nach der einkommensorientierten Förderung (EOF) förderberechtigt.

Fair Wohnen Worx richtet sich hingegen an Arbeitnehmer (Singles, Alleinerziehende, Familien), die ebenfalls in großem Maße gemäß EOF förderberechtigt sind. Fair Wohnen Worx wird oft als Analogie zu Werkwohnungen gesehen. Hier konnte die IZ-Unternehmensgruppe bereits langjährige Partnerschaften mit Unternehmen, wie z.B. der Universität und dem Klinikum, schließen.

Grundsätzlich sind rd. 60% aller Haushalte förderberechtigt. Viele Wohnungssuchende wissen und nutzen jedoch diese Möglichkeiten des bezahlbaren Wohnens nicht. Die Wohnungen unterscheiden sich in keiner Weise in Qualität und Ausstattung gegenüber frei finanzierten Wohnungen.

Weitere Informationen rund um Fair Wohnen finden Sie auf www.fair-wohnen.info.

PRESSEKONTAKT

Immobilien Zentrum
Holding AG
Thurmayerstraße 4
93049 Regensburg
Telefon: 0941 60407-0
Telefax: 0941 60407-77
E-Mail: presse@immobilienzentrum.de
Internet: www.immobilienzentrum.de
-Abdruck und Verwendung honorarfrei-