

# Bau-Gipfel: Das planen die Investoren

Sparkassen-Podium informiert über anstehende Immobilien-Großprojekte

Von Bernhard Brunner

Der Bedarf nach Wohnraum ist in aller Munde – nicht erst seit der vom Bundesvorsitzenden von Bündnis 90/Die Grünen, Robert Habeck, angestoßenen Diskussion um die Möglichkeit, Besitzer brachliegender Wohnbaugrundstücke zu enteignen. „Jetzt ist der richtige Zeitpunkt zu investieren“, unterstrich der Vorstandsvorsitzende der Sparkasse Passau, Christoph Helmschrott, am Mittwochabend bei einem Infoabend des Geldinstituts im Immobilienzentrum an der Nikolastraße.

Als Moderator der Veranstaltung holte Ludwig Fuller, Generalbevollmächtigter für das Firmenkundengeschäft der Sparkasse, natürlich auch die Meinung einiger Referenten zu Habecks Idee ein. OB Dupper warnte in diesem Zusammenhang vor „Faschingsdiskussionen“ und stellte als Verwaltungsratsvorsitzender der Sparkasse fest, dass „für uns in Passau Enteignung kein Thema“ sei und durch einen solchen Schritt keine einzige Wohnung geschaffen werde – ganz abgesehen von der Frage der Entschädigung für entsprechende Grundstücke. „Wir hätten die Herausforderungen der letzten Jahre nie und nimmer ohne privates Investment geschafft“, fügte Jürgen Dupper hinzu.

Als „sinnlose Diskussion“ bewertete Christian Raab die Enteignungsdebatte. Der Vorstandsvorsitzende der Wohnungsgenossen-



**Zuversicht strahlten Gastgeber und Referenten beim Immobilien-Informationsabend „Passau baut“ der Sparkasse Passau aus:** v.l. Rudolf Ramelsberger von der Kapfinger Vermögensverwaltungs GmbH, Richard Bergander von der Firma Bergander Bau, Christian Raab von der WOGENO, Immobiliengeschäfts-Vertriebsdirektor Roland Kobler von der Sparkasse Passau, Sparkassen-Vorstandsvorsitzender Christoph Helmschrott, Christof Okulla von der SSN Group, Moderator Ludwig Fuller, Generalbevollmächtigter für das Firmenkundengeschäft der Sparkasse Passau, Philipp Wadenpohl von der SSN Group, die Sparkassen-Vorstandsmitglieder Eckhard Helber und Andreas Hieke sowie OB Jürgen Dupper. – Foto: Brunner

schaft Wogeno Passau teilte die Ansicht des Stadtoberhauptes und gab zu bedenken, dass die Entschädigung für relevante Flächen eine Menge Geld kosten würde. Raab pries die Wogeno, nach seinen Worten ein reines Vermietungsunternehmen von eigenem Bestand, als Partner für bezahlbares Wohnen seit über hundert Jahren in Passau an. Aufhorchen ließ der Genossenschaftssprecher mit der Durchschnittsmiete über alle Einheiten von 5,19 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

85 Prozent seien saniert, bis in zehn Jahren solle eine Sanierungsquote von hundert Prozent

erreicht sein, so Raab, der auch deutlich machte, dass das Ganze ohne Förderungen – vor allem durch den Freistaat Bayern – nicht funktioniere. Der Wogeno-Chef räumte auch mit dem Klischee auf, Sozialer Wohnungsbau heiße automatisch billiger Wohnbau. Ein Drittel des Bestands seien geförderte Wohnungen, die trotzdem aber auch beispielsweise von Professoren oder Museumsdirektoren gemietet würden.

Welche Großprojekte in Passau anstehen oder bereits in der Mache sind, erfuhren die Zuhörer aus erster Hand. Richard Bergander von der in der Dreiflüssestadt angesiedelten gleichnamigen Bau-

trägerfirma stellte Details zu den Vorhaben im sogenannten Neustift (Baugebiet Thann) zwischen den Passauer Stadtteilen Heining und Neustift vor – dreigeteilt in Gewerbegebiet, Sozialen Wohnungsbau und Allgemeines Wohngebiet. Dort entstehen gegenwärtig fünf Gebäude mit 36 Eigentumswohnungen für anspruchsvolle Eigennutzer als bevorzugte Zielgruppe oder auch für Anleger mit dem Ziel, langfristig zu vermieten. Die zu erwartende Rendite bezifferte Bergander auf 3,2 Prozent.

Die Rückbesinnung der Kapfinger Vermögensverwaltungs GmbH auf die Vermietung von

Gewerbe-Immobilien skizzierte deren Geschäftsführer Rudolf Ramelsberger unter Hinweis auf die Aufstockung des Quartiers Mitte im laufenden Betrieb, um den steigenden Raumbedarf der Universität Passau zu decken, und die Erweiterung des ehemaligen Areals der Passauer Neuen Presse an der Dr.-Hans-Kapfinger-Straße mit einem Investitionsvolumen von rund acht Millionen Euro. Dort wird dem Wunsch der msg nach zusätzlichen räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten Rechnung getragen.

Das wohl mit der meisten Spannung erwartete Projekt waren die „Brauhoefe Passau“, wie die SSN-

Group AG mit Hauptsitz im schweizerischen Zug das Areal der früheren Peschl-Brauerei in Passau nennt. „Wir wollen und müssen einen Beitrag zu bezahlbarem Wohnen leisten“, zeichnete Christof Okulla als Marschroute nach. Das Unternehmen, Teil der Consors Real Estate AG, habe zu 80 Prozent Wohnen im Portfolio, worauf im Moment die Ausrichtung ganz klar liege. Das Investitionsvolumen in Passau beläuft sich laut Aussage Okullas auf etwa 100 Millionen Euro, in mehrere Abschnitte portioniert. Sein Kollege Philipp Wadenpohl sprach von der Zielsetzung, mit dem ersten SSN-Projekt in Passau eine Bedarfslücke zu schließen, aber auch darauf zu achten, dass sich das Objekt städtebaulich gut einfüge. Auf dem etwa 21 000 Quadratmeter großen Grundstück würden rund 17 500 Quadratmeter Mietwohnfläche realisiert, davon 2500 gefördert und weitere 2500 Quadratmeter für Gewerbe. 5000 Quadratmeter seien für den Bereich Boardinghouse/Hotel vorgesehen. Die Rede war von 260 Wohnungen, aufgeteilt in vier Wohnhöfe.

„Es geht relativ zügig los“, versprach Wadenpohl. Den Baubeginn für Wohnhof I terminierte er auf das dritte Quartal des laufenden Jahres. Auf Nachhaken von Moderator Fuller warb der Vertriebsverantwortliche von SSN um Verständnis für die zeitliche Verzögerung und begründete sie in erster Linie mit dem Eigentümerwechsel in der Unternehmensgruppe.