



Wohnen für alle

Die Übernahme sozialer Verantwortung rechnet sich, immer.

Wohnbaugesellschaften, Stiftungen und Genossenschaften stellen in Augsburg sicher, dass für die Bürger bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht. Inzwischen haben auch private Projektentwickler das Thema für sich erkannt. Sowohl die Wohnbaugruppe Augsburg (Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg) als auch Unternehmen wie die ITP-Gruppe investieren heute in geförderte Wohnungen.

Neubaumaßnahme Wohnanlage „Am Reesepark I“.

Augsburg ist die Stadt mit der ältesten bestehenden Sozialsiedlung der Welt: der Fuggerei, einer Reihenhaussiedlung, gestiftet von Jakob Fugger „dem Reichen“ im Jahr 1521. Nicht nur das historische Erbe verpflichtet zu Verantwortung. Das Recht auf Wohnen ist ein Grundrecht, das für alle Bevölkerungsgruppen gleichermaßen gilt. Die Wohnbaugruppe Augsburg hat zur Aufgabe, eine sozial ausgewogene und erschwingliche Wohnungsversorgung für alle Schichten der Bürger bereitzustellen. Die Wohnungsbaugesellschaft ITP Real Estate GmbH für den Landkreis Augsburg und die Wohnbau GmbH für den Landkreis Aichach-Friedberg sind die beiden Äquivalente auf Landkreisebene.

Die Wohnbaugruppe (WBG) setzt auf moderne und ansprechende Gebäude und plant derzeit zudem ein Neubauprojekt in nachhaltiger Holz-Hybrid-Bauweise. Aktuelle Projekte zeigen, wie gut der soziale Auftrag sich mit diesen Zielen vereinbaren lässt. Im April stellte die WBG das Neubauprojekt „Offinger Straße“ in Augsburg-Kriegshaber fertig. Damit hat sie ihren Bestand von 10.000 Wohnungen überschritten. Die auf drei Hausaufgänge verteilten 45 geför-

dernten Zwei- bis Vierzimmerwohnungen wurden im Mai bezugsfertig. Die Kosten betragen rund 10,7 Millionen Euro. Je nach Einkommen erhalten die Mieter monatlich einen Zuschuss von bis zu 4,10 Euro/m² auf die Miete von 9,50 Euro/m².

„Aufgrund der steigenden Mieten ist unser Auftrag, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, umso dringender.“

Geschäftsführer Dr. Mark Dominik Hoppe

Klimaschonend, energetisch und hochwertig

Im Rahmen eines Architektenwettbewerbs bringt die WBG derzeit das Projekt „Spicherer Areal“ in Augsburg-Pfersee auf den Weg. 70 neue Wohnungen werden auf einem rund 7.500 Quadratmeter großen Gelände entstehen. Der Baubeginn für das Objekt ist für Oktober 2019 geplant. Die Bauzeit ist mit knapp zwei Jahren angesetzt. Die Ein- bis Fünzimmerwohnungen sind allesamt barrierefrei und unterliegen der Einkommensorientierten Förderung (EOF).

Zum Wettbewerb wurden neben einem renommierten Augsburger Büro auch Architekten aus München, Stuttgart, Berlin und Österreich eingeladen. Die Entscheidung des Preisgerichts fiel auf das Architekturbüro Hermann Kaufmann + Partner ZT GmbH aus Vorarlberg. Mitunter überzeugt haben das äußere Erscheinungsbild und der angebotene Wohnungsmix. Mit einem Quartiersplatz und Gemeinschaftshöfen werden zudem kommunikative Begegnungsflächen mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen.

Das geplante Projekt „Am Reesepark I“ stellt mit 141 Wohnungen die bislang größte Maßnahme der WBG Augsburg dar. Auch dort wird die Monatsmiete bezuschusst. Die Fertigstellung des Gebäudes ist für Frühjahr des Jahres 2021 geplant. Das Projekt liegt auf der ehemaligen Konversionsfläche der Reese-Kaserne, die im Rahmen einer städtebaulichen Maßnahme umfangreich entwickelt wird. Ende 2015 lebten hier bereits 850 Menschen.

Aus Industriebrache wird sozialer Wohnraum

Der soziale Wohnungsbau bietet auch attraktive Rahmenbedingungen für private Projektentwickler. Vor wenigen Jahren erwarb die ITP-Gruppe mit Sitz in Zürich das drei Hektar große Sailer-Areal in Neusäß im Landkreis Augsburg. Auf dem Gelände eines ehemaligen Mineralölhandels wird jetzt Wohnraum geschaffen: insgesamt 14 Wohngebäude mit rund 280 Wohnungen. Im Zuge dessen entstehen 40 geförderte, moderne, barrierefreie Zwei- bis Vierzimmermietwohnungen mit Tiefgarage und Balkon. Diese realisiert das Münchner Immobilienunternehmen ITP Real Estate selbst. Der Grundstein wurde bereits im Oktober gelegt, Anfang 2019 soll die Wohnanlage im Stadtzentrum von Neusäß bezogen werden. Das Projekt ist für die Stadt Neusäß sehr wichtig, da erheblicher Bedarf an bezahlbarem Wohnraum besteht. Sie liegt inmitten der Wachstumsregion und in unmittelbarer Nähe zur künftigen Universitätsklinik. „Von der Stadt Augsburg werden in nächster Zeit über 600 geförderte Wohnungen realisiert, bei einem zukünftigen Bedarf eher in



Bild: ITP Real Estate GmbH

der Größenordnung von einigen Tausend Wohnungen. Die Aufgabe, die ganz Bayern betrifft, kann nicht allein durch die öffentliche Hand gelöst werden. Der geförderte Wohnungsbau muss sich auch für private Investoren rechnen. Die Rahmenbedingungen sind im Grunde gut, mit einer attraktiven Förderkulisse und einer hohen, nachhaltigen Nachfrage nach günstigem Wohnraum. Die Projektrendite und auch die Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital liegen in Ballungsräumen nicht unter derjenigen von frei finanziertem Wohnungsbau. Die Sozialbindung besteht 25 Jahre. Ein ideales Investment also für nachhaltig agierende Investoren wie zum Beispiel Stiftungen. Wir bauen unsere Projekte mit einer langfristigen Strategie, darunter fällt auch der geförderte Wohnungsbau. Dieser lässt sich auch hervorragend in nachhaltiger Bauweise wie der in Holz-Hybrid realisieren“, so Jörg Siebert, Geschäftsführer der ITP Real Estate GmbH. Und dies ist in der Tat auch die Bauweise, in der die ITP-Gruppe zukünftig öffentlich geförderten Wohnraum schaffen will.

Aktueller Baufortschritt Beethovenpark in Neusäß im Landkreis Augsburg, Juni 2018.



Bild: Nikky Maier

Symbolische Übergabe des Schlüssels an die Mieter der zehntausendsten Wohnung der Wohnbaugruppe Augsburg, hier in der Offinger Straße, einem modernen Gebäude in hoher Qualität.