

Starke Wohnquartiere im Fokus

Ausgangssituation

Im Jahr 1991 hat die Wohnbau Lörrach begonnen, Teile des Miethausbesitzes (Anlagevermögen) zu veräußern, um

- den Wohnungsbestand (Portfolio) abzurunden,
- Eigenmittel für Neubauvorhaben zu generieren,
- die Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsaufgaben zu bewältigen und
- auch Schwellenhaushalten den Zugang zu Wohneigentum zu verschaffen.

Das damals beschlossene Verkaufspaket (ca. 180 Wohnungen) wurde sukzessive abgearbeitet. Die Verkäufe von Anlagevermögen gehören heute zum operativen Geschäft, weil sie langfristig angelegt sind und Verkaufsabgänge durch Neubauten (fast 500 Mietwohnungen) und durch Käufe bestehender Anlagen (über 350 Mietwohnungen) mehr als kompensiert wurden.

Die Verkäufe werden mit hoher sozialer Kompetenz durch eigene – nicht provisionsabhängig vergütete – Mitarbeiter abgewickelt. Viele Wohnungen werden an Eigennutzer veräußert. Bei gezielten Verkäufen an Kapitalanleger werden den betroffenen Mietern Wohnrechte auf Lebenszeit eingeräumt oder andere mieterorientierte Vereinbarungen getroffen. In keinem Verkaufsfall entstanden soziale Härten, auch dank der ausgeprägten Kommunikation mit den Kunden. Die Akzeptanz der Verkäufe ist außerordentlich hoch.

Die nötigen Aufwendungen für die Erhaltung und Verbesserung des Miethausbesitzes können mittlerweile zum größeren Teil aus dem operativen Ergebnis der Miethausbewirtschaftung getragen werden.

Allerdings wurden in der abgelaufenen Dekade nur wenige Mietwohnungen im Rahmen von Gebäudeaufstockungen neu errichtet. Die im Jahr 2008 fertig gestellte Mietwohnanlage Pestalozzistraße 37 bis 39 (24 Wohnungen) stellte noch einen Ausnahmefall dar. Gleichwohl besteht in Lörrach eine erhebliche Nachfrage nach Mietwohnungen aller Preis- und Größenklassen. Außerdem bräuchte die weitere Ergänzung und Abrundung des Portfolios langfristig Vorteile.

Weil das Land Baden-Württemberg den Neubau von Mietwohnraum nur untergeordnet fördert, konnten bei weitgehender Fremdfinanzierung Mietwohnungen in größerer Zahl nicht erstellt werden.

Weiterentwicklung der Unternehmensstrategie

Die Wohnbau Lörrach hat deshalb ein neues Verkaufsprogramm mit etwa 300 Wohnungen in Lörrach und 50 Wohnungen in Schopfheim aufgelegt, um zukünftig wieder verstärkt in den Mietwohnungsbau investieren zu können. Die Verkäufe werden nach den bisherigen und erfolgreichen Kriterien erfolgen, das heißt langfristig angelegt sein, Bevorzugung des Einzelverkaufs und im Regelfall Einräumung von Wohnrechten auf Lebenszeit bei Verkauf an Kapitalanleger.



Verkauft: Schillerstraße 15+17 in Lörrach



Verkauft: Wiechser Straße 14-16 in Schopfheim



Zugekauft: Konrad-Adenauer-Str. 2 - 20



Aufgestockt: Penthouse-Wohnung auf dem Salzert



Neu gebaut: Pestalozzistraße 37-39

Investitionen in die Zukunft in Lörrach



Mühlestr. vor der Sanierung



Mühlestr. nach der Sanierung



barrierefreies Wohnen

Mehrwert für die Kunden



Gästeappartement
Pestalozzistraße 37-39



Gemeinschaftszentrum
auf dem Salzert

Als Verkaufsobjekte wurden vor allem Immobilien definiert, die nicht zu den großen Quartieren der Wohnbau Lörrach zählen.

Die zum Verkauf anstehenden Wohnanlagen (häufig aus den 1960er und -70er Jahren) werden vor ihrer Umwandlung in Wohnungseigentum umfassend saniert, architektonisch aufgewertet und energetisch ertüchtigt.

Vorteile

Der Miethausbesitz der Wohnbau Lörrach wird durch die entstehenden Umschichtungen im Portfolio deutlich zukunftsfähiger. Zum einen wird die energetische Gesamtbilanz des Miethausbesitzes schneller verbessert, zum anderen können zusätzliche barrierefreie und altenfreundliche Wohnungen entstehen. Beide Aspekte sind angesichts der demographischen Entwicklung (schnelle Alterung, Bevölkerungsabnahme nach dem Jahr 2020) für die langfristige Unternehmenssicherung von hoher Bedeutung.

Es entstehen etwa 10 starke Wohnquartiere mit jeweils 100 bis 400 Wohnungen, die mehr als 90 % des Miethausbesitzes der Wohnbau Lörrach ausmachen. Deren eigenen Charakter wird die Wohnbau Lörrach durch gute Architektur bei Großsanierungen und Neubauten weiter ausprägen. Hier schafft die Wohnbau Lörrach attraktive Treffpunkte: Gemeinschaftsräume beleben die Nachbarschaft; das Soziale Management unterstützt diese Entwicklung. Geboten werden auch attraktive Kinderspielplätze und besonderer Service wie das Appartement für Gäste.

Die Konzentration auf starke Quartiere bringt auch Bewirtschaftungsvorteile. Die Wege werden kürzer und für die Versorgung mit Energie, Wärme und Kommunikation eröffnen sich neue Alternativen.

Durch dieses Vorgehen entstehen bilanzielle Spielräume, die weiterhin hohe Instandsetzungs- und Modernisierungsinvestitionen ermöglichen, so dass Großsanierungsmaßnahmen und Mietwohnungsneubau sich nicht mehr ausschließen.

Auch die Stadt Lörrach und ihre Bürger profitieren. Lörrach kann seine Wachstumspotenziale bei den Einwohnerzahlen besser nutzen und mit den neu entstehenden Wohnungen ein zuwanderndes Klientel erschließen beziehungsweise die Abwanderung in das Umland verhindern. Durch die Aufwertung der Verkaufsobjekte und den Neubau gestalterisch anspruchsvoller Mietwohnanlagen (zum Beispiel Stadtquartier Niederfeldplatz mit 88 Wohnungen) wird die Stadtentwicklung positiv unterstützt. Die steigenden Investitionsvolumina sichern und erhöhen die Beschäftigung und das Steueraufkommen.

Sozialer Auftrag bleibt im Vordergrund

Die Wohnbau Lörrach hat in den letzten 15 Jahren über 350 Wohnungen zur dauerhaften Bewirtschaftung erworben, die überwiegend die Kriterien für Bezieher von Arbeitslosengeld 2 erfüllen. Mehr als 70 % des Gesamtbestands der Wohnbau Lörrach, also etwa 2.400 Wohnungen, entsprechen diesen Vorgaben. Außerdem wird die Wohnbau Lörrach auch in Zukunft für entsprechende Zukäufe offen sein.

Sicherung der Wirtschaftlichkeit

Auch wenn zunächst stille Reserven aufgedeckt und neu verwendet werden: die wirtschaftliche Basis der Wohnbau Lörrach wird durch die Umsetzung ihrer Unternehmensstrategie langfristig verbessert, weil die Zukunftsfähigkeit ihres Portfolios weiter steigt.

Kapitalmarktabhängigkeit

Derzeit deutet nichts auf eine massive nachhaltige Erhöhung der Kreditzinsen hin. Sollte diese Situation eintreten, müssten die Bauprogramme gegebenenfalls verschoben oder aufgegeben werden.

Nachfragesituation

Diese Konsequenz müsste man ebenfalls ziehen, wenn die bisher stabile Nachfrage, auch nach gehobenem Mietwohnraum, abnehmen würde. Nach den heutigen Erkenntnissen (Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts, vergleichsweise stabile Arbeitsmarktsituation, Expansion der life-science-Unternehmen in Basel) ist jedoch eine positive Marktprognose möglich.

Standort Schopfheim

Die Wohnbau Lörrach wird auch in Schopfheim einen Weg in ähnlicher Richtung gehen und in den nächsten Jahren entsprechende Maßnahmen umsetzen, jedoch übersetzt auf die dortigen Rahmenbedingungen mit einem kleinteiligen Miethausbesitz.

Zwischenstand

Seit der Fortschreibung der Unternehmensstrategie ist die Wohnbau Lörrach in großen Schritten ihren Zielen näher gekommen. In Stetten-Süd wurden 128 Wohnungen eines privaten Eigentümers übernommen und nach langer Pause wieder in größerem Umfang mit dem Mietwohnungsbau begonnen. Im Teichmatten-Gebiet konnte ein Gewerbeareal gesichert werden, auf dem später die eigene Wohnbebauung abgerundet werden soll. An der Kolpingstraße wurden 36 Wohnungen erworben – perfekt zu den vorhandenen Häusern gelegen, die durch den Neubau eines barrierefreien Wohnhauses mit Gemeinschaftsraum, Waschsalon und Gästeappartement ergänzt wurden. Am Leibnizweg konnte die Wohnbau Lörrach 32 Wohnungen erwerben, was die Aufwertung dieses Quartiers erleichtert. Das neue Stadtquartier Niederfeldplatz mit 88 Wohnungen befindet sich im Bau.

Zusammenfassung

Die heute günstigen Rahmenbedingungen werden genutzt, um die Potenziale der Wohnbau Lörrach noch stärker zu erschließen. Das Unternehmen investiert in die Zukunft, der Stadt Lörrach und ihren Bürgern entstehen Mehrwerte und der primäre Sozialauftrag wird noch stärker wahrgenommen.

Investitionen in die Zukunft in Schopfheim



Wiesenweg 30/32 vor der Sanierung



Wiesenweg 30/32 nach der Sanierung

Im Jahr 2008 in Lörrach erworben



Haagener Straße 94/
Kolpingstraße 26-32b

Wohnungsneubau in Lörrach



2009: Kolpingstraße 8



Ab 2010: Niederfeldplatz