

Sozialer Wohnungsbau durch private Bauträger

„AM ANGER“ WOHNBAU-PROJEKT IN LÖRRACH

Die Stadt Lörrach hatte im Rahmen einer Konzeptvergabe im Jahr 2019 fünf Baugrundstücke für Mietwohnungen im Neubaugebiet „Belist“ in Haagen europaweit ausgeschrieben. Den Zuschlag für die Grundstücke erhielt die Wohnbau Baden AG aus Freiburg im Breisgau, die mit ihrem Konzept die Jury überzeugte. Die Besonderheit dieses Projektes liegt darin, dass ausschließlich sozial gebundene Wohnungen mit einer Förderung des Landes Baden-Württemberg errichtet wurden – obwohl dies von der Stadt in der Ausschreibung nicht zwingend vorgeschrieben war.

Ursprünglich hatte die Stadt Mietobergrenzen von 7,50 bzw. 10 € pro m² Wohnfläche, sowie eine 15-jährige Mietpreisbindung vorgegeben. Eine Prüfung durch den Investor ergab jedoch, dass diese Mieten förderfähig waren, da sie mindestens 20 –

40% unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete lagen.

So entstanden in den vergangenen 3 Jahren rund um den „Anger“, dem zentral gelegenen Platz für die Bewohner des

Neubaugebietes, fünf Mehrfamilienwohnhäuser mit insgesamt 100 Wohnungen – und damit 20 Wohnungen mehr, als von der Stadt erwartet wurden. Über 40 % der Wohnungen sind familiengerechte 4- und 5-Zimmer-Wohnungen.



„Wir sind sehr glücklich darüber, dass wir hier in Lörrach zeigen durften, dass sozialer Wohnungsbau auch von der privaten Bauwirtschaft geschaffen werden kann. Allen Unkenrufen zum Trotz, dass sich sozialer Wohnungsbau nicht rechnen würde“, so Klaus Ruppenthal, Vorstand des Freiburger Bauträgerunternehmens.

Zudem sei in vielen Städten und Gemeinden nicht bekannt, dass private Wohnungsbaunehmen vermehrt auch in den sozialen Wohnungsbau investieren.

Ermöglicht wurde das Projekt in Lörrach nach Ansicht des Investors nicht zuletzt durch die attraktiven Fördermöglichkeiten, die das Land Baden-Württemberg für den sozialen Mietwohnungsbau anbietet. So werden von der Landesbank nicht nur Förderdarlehen, sondern alternativ auch nicht rückzahlbare Subventionszuschüsse gewährt, womit der Nachteil der geringeren Miete kompensiert wird. Sozialwohnungen würden so für Anleger attraktiv. Auch die energetische Bauweise nach einem KfW-55-Standard wurde vom Land zusätzlich gefördert.

Da die Wohnbau Baden AG keine größeren Wohnungsbestände aufbaut, war von Anfang an vorgesehen, das Projekt an einen Anleger zu veräußern. Eine Herausforderung, galt es doch, die Vorgaben der Konzeptvergabe einzuhalten. Mit Zustimmung der Stadt Lörrach, wurden die Mietpreisbindung der Wohnungen als wesentlicher Bestandteil der Konzeptvergabe an den Käufer weitergegeben

Mit der IntReal Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH aus Hamburg wurde ein Unternehmen gefunden, welches das Projekt seinem Immobilien-Spezialfonds „Wohnen Deutschland VII“ zuführt. Dieser Fonds wird hauptsächlich von konservativ und langfristig orientierten Pensionskassen und Versicherungen genutzt. Diese





Kindern, angeboten. Auch ältere Personen können die Wohnungen mieten, wenn sie die Förderkriterien einhalten.

Die stetige Anpassung der Einkommensgrenzen ermöglicht zudem einer Vielzahl von Menschen einen Wohnberechtigungsschein, welcher für die Anmietung nötig ist, zu erhalten. So liegt die Einkommensgrenze für eine vierköpfige Familie bei ca. 75.000 €. Oftmals, so der Bauträger, wissen viele Menschen gar nicht, dass sie einen Anspruch auf eine geförderte Wohnung haben. „Es ist wichtig, dass auch die privaten Wohnungsunternehmen in den sozialen Wohnungsbau investieren“ ist der Freiburger Bauträger überzeugt. Dies allein den Kommunen und den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften zu überlassen, wird nach seiner Einschätzung nicht ausreichen, um den aktuell bestehenden enormen Bedarf an preisgünstigen Wohnungen zu decken.

Strategie zeigt sich unter anderem auch darin, dass die von der Stadt Lörrach vorgegebene Mietpreisbindung von 15 Jahren auf 30 Jahre verdoppelt werden konnte. Ein Erfolg für alle Projektbeteiligten, insbesondere aber für den angespannten Wohnungsmarkt der Stadt Lörrach.

den großen Wohnungen für Familien werden auch kleinere Wohnungen, unter anderem auch für Alleinerziehende mit

Herausfordernd war auch der Zeitraum, in dem das Projekt geplant und realisiert wurde. Es fiel genau in die Zeit der Corona-Krise und des noch immer andauernden Ukraine-Kriegs. Damit verbunden waren enorme Preissteigerungen beim Bauen und steigende Finanzierungszinsen durch das Ende der Niedrigzinsphase. Dass das Projekt dennoch erfolgreich durchgeführt werden konnte, ist für Klaus Ruppenthal das Ergebnis einer fairen und verständnisvollen Zusammenarbeit zwischen Bauträger, Käufer und der Stadt Lörrach. „Keine Selbstverständlichkeit“, wie er anmerkt.

Die Zielgruppen für die Wohnungen sind nach seinen Angaben vielfältig. Neben

