



Erschwinglicher Wohnraum in einem familienfreundlichen Umfeld – solche Projekte realisiert die WR Wohnraum AG.

Bezahlbarer Wohnraum für zufriedene Mieter

Mit nachhaltigen und mieterfreundlichen Konzepten schafft die WR Wohnraum AG zusammen mit dem Partnerunternehmen JHS Invest Wohnungen, die für Mieter erschwinglich und zugleich für Investoren rentabel sind.

Seit Jahren kennen die Mieten nur eine Richtung: nach oben. Immobilien werden teurer, die Vermieter passen die Mieten an. Günstiger Wohnraum verschwindet, statt dessen entstehen luxussanierte, teure Wohnungen.

Eine Folge: In Politik und Gesellschaft diskutiert man über Mietpreisbremsen und andere staatliche Eingriffe. Doch es gibt Alternativen, zum Beispiel Ansätze, die auf Langfristigkeit setzen: Zufriedene Mieter bleiben länger, sind am Erhalt der Objekte interessiert, und so rentieren sie sich auch für die Investoren.

Einen solchen Ansatz verfolgt die mit der WR Wohnraum AG verbundene Immobilien- und Beteiligungsgesellschaft JHS Invest mit Sitz in Kempten. „Wir sind seit einigen Jahren im Bereich Bezahlbares Wohnen tätig“, erklärt Dr. Markus Steinhauser, Vorstand der WR Wohnraum AG. Die JHS Invest ist bislang gut damit gefahren, bei Kauf und Entwicklung von Projekten den sozialen Aspekt mit im Blick zu haben. Nach dem Leitsatz „Wir sind hier, um zu bleiben“, investieren die Immobilienexperten in Wohnportfolien, also ganze Anlagen, mit dem Ziel, langfris-



Dr. Markus Steinhauser, Vorstand der WR Wohnraum AG

tig investiert zu bleiben. Mit für Außenstehende überraschenden Konsequenzen: Selbst mit Mieten, die gemessen an vergleichbaren Objekten etwas niedriger ausfallen, erzielt die Gesellschaft die Erträge, die sie für Investitionen und die Weiterentwicklung benötigt.

Das Geheimnis: Zufriedene Mieter bleiben länger. Unzufriedene ziehen aus, sobald sie können. Unter dem Problem leiden häufig zum Beispiel große Wohnanlagen, die von Großinvestoren gekauft werden.

Solche Investoren sehen ihr Engagement oft nur aus der Er-

tragsbrille. Die Wohn-Portfolien sind schlecht gemanagt, um Kosten zu sparen. Dagegen werden die Mieten soweit wie möglich nach oben angepasst. Mehr als einmal wandern solche Wohnkomplexe dann auch noch durch verschiedene Investorenhände. Eine Abwärtsspirale entsteht, das Viertel bekommt einen schlechten Ruf, immer mehr Mieter wollen raus.

Damit entstehen Kosten, die die Rendite empfindlich schmälern. „Wenn in einem Komplex mit 500 Wohnungen die Fluktuation bei 30 Prozent liegt, dann müssen je-

des Jahr 150 Wohnungen neu vermietet und vorher saniert werden“, rechnet Steinhauser vor. Um die Wohnungen fit für Nachmieter zu machen, müssen die Eigentümer locker mal mit 5000 bis 10.000 Euro rechnen – pro Wohnung.

Die Kemptener Gesellschaft schlug einen anderen Weg ein. „Wir hatten Mitarbeiter aus Baugenossenschaften gewonnen. Sie etablierten genossenschaftliche Gedanken in unsere Strategie“, sagt Steinhauser. Dabei steht die Kundenzufriedenheit im Vordergrund. Die Gesellschaft ist in den Objekten mit Ansprechpartnern

präsent und investiert in den Erhalt der Immobilien. Die Mieter sehen das, fühlen sich ebenfalls verantwortlich, und sie bleiben länger.

Damit sinken die Kosten der Fluktuation. Außerdem verbessert sich der Ruf des Wohnviertels. Mieter empfehlen die Wohnungen, neue Interessenten fragen nach. Der Wert der Immobilien steigt. „Wert hat, was bleibt“, fasst Steinhauser die Arbeitsphilosophie der Immobilien-Gesellschaft zusammen. Letztlich also zum Nutzen der Mieter, der Gesellschaft und der Investoren gleichermaßen.

Info

WR Wohnraum AG

Beethovenstraße 18
87435 Kempten
Telefon 0831 / 93060760

E-Mail info@wohnraum.ag
Internet www.wohnraum.ag



Aktiengesellschaft sichert langfristige Investments

Die WR Wohnraum AG stärkt mit Eigenkapital das Geschäftsmodell.

Die Strategie der Immobilien- und Beteiligungsgesellschaft JHS Invest funktioniert wirtschaftlich gut – so gut, dass das Geschäftsvolumen stieg und Investitionen auch mit Fremdkapital finanziert wurden. Um dem Ziel gerecht zu werden, langfristig investiert zu bleiben und einen gepflegten und gut gemanagten Immobilienbestand aufzubauen und zu erhalten, haben die

Initiatoren jetzt eine Aktiengesellschaft gegründet, die WR Wohnraum AG. So kann das Fremdkapital durch Eigenkapital ersetzt werden.

Der positive Effekt dabei: Langfristig engagierte Investoren geben mit Eigenkapital den Immobilienprojekten mehr Planungssicherheit. Die Immobilienexperten denken sogar noch weiter: „Wir prüfen, ob wir auch Mietern

Beteiligungsmodelle anbieten können“, sagt Dr. Markus Steinhauser, Vorstand der WR Wohnraum AG. Man könne so den genossenschaftlichen Gedanken in eine moderne Gesellschaftsform fassen – mit zusätzlichen positiven Effekten für die Wohnungsbestände: „Die Nutzer identifizieren sich doppelt mit ihrem Wohnumfeld – als Mieter und als Mit-eigentümer.“

Forum Flash: Günstig wohnen – Vorteil für alle



Kann man bezahlbaren Wohnraum schaffen, der für Mieter und Investoren interessant ist? Wie das geht, erklären Experten der Immobilien- und Beteiligungsgesellschaft JHS Invest im Forum Flash-Video. Einfach den Link eingeben oder den QR-Code scannen:

<https://www.rp-forum.de/wr-wohnraum-ag/>



Ein gutes Umfeld für die Bewohner

Wohnen muss nicht teuer sein, wenn Mieter eine solide Umgebung suchen. Das zeigen aktuelle Projekte.

Wovon lebt ein gutes Wohnumfeld? Die Qualität der Immobilie muss ebenso stimmen wie das Umfeld. „Uns ist es wichtig, dass sich die Mieter wohlfühlen“, sagt Dr. Markus Steinhauser, Vorstand der WR Wohnraum AG. Das Partnerunternehmen, die Immobilien- und Beteiligungsgesellschaft JHS Invest, investiert nicht in teure Neubauwohnungen, sondern in Bestandswohnungen am Rande der Metropolen oder in kleinere, wirtschaftlich starke selbstständige Standorte. Das Mietniveau ist dort niedriger als in den Zentren.

Die Wohnanlagen haben Vermietungs- und Hausmeisterbüros vor Ort. Objektbe-

treuer fungieren als zentrale Ansprechpartner für alle die Objekte betreffenden Anliegen, die von fachkundigen Hausverwaltungen und regionalen HandwerkerNetzwerken betreut werden. Die Immobilien-Gesellschaft ist auch mit Kommunalverwaltungen im Gespräch, um gemeinsame Entwicklungsziele zu formulieren und umzusetzen.

Wenn die Gesellschaft Immobilien kauft, werden die Fassaden, Treppenhäuser und Außenbereiche in Schuss gebracht. Leerstand wird umfangreich saniert. Die Haustechnik wird in Zusammenarbeit mit fachkundigen Partnern optimiert, au-



Ein Beispiel für WR Wohnraum-Projekte: Im baden-württembergischen Wertheim nahe der bayrischen Grenze hat die WR Wohnraum AG Häuser erworben, deren Sanierung gerade läuft.

ßerdem werden nachhaltige und gesamtheitliche Energiekonzepte umgesetzt. Wichtig ist auch die Infrastruktur: Man achtet darauf, dass Schulen, Sportanlagen und die Nahversorgung im Umfeld vorhanden sind.

Zwei Beispiele: Wertheim ist eine Stadt in Baden-Württemberg nahe der bayrischen Grenze, die größte Stadt im Main-Tauber-Kreis in der Nähe von Heilbronn. 2016 hat Gesellschaft hier 343 Wohn- und 15 Gewerbeeinheiten erworben. Seither wurden bereits knapp 100 Wohnungen teil- oder vollsaniert und zu marktgängigen Konditionen wiedervermietet. Acht der 14 Häuser erhiel-

ten neue, moderne Zentralheizungen, und bei zehn Häusern wurden Fassaden, Eingangs- und Treppenhäuser saniert. Die anderen Häuser folgen jetzt im Herbst.

Im niedersächsischen Lindhorst im Landkreis Schaumburg hat die Gesellschaft 165 Wohneinheiten erworben. Insgesamt stehen 243 Wohnungen zur Verfügung. Hannover ist in einer halben Stunde zu erreichen. Die Kommune ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen in direkter Nachbarschaft.

Internet:
www.wertheim-wohnen.de
www.lindhorst-wohnen.de