

## Marketing

# Neubau „U51 Paulusanger“ der WG Recklinghausen: bezahlbar wohnen in bester Lage

Die Diskussion um bezahlbaren Wohnraum nimmt weiter Fahrt auf. Jüngstes Beispiel ist die Forderung mehrerer Sozialverbände Ende August, bis zum Jahr 2030 mindestens zwei Millionen Sozialwohnungen zu bauen. Während noch auf allen gesellschaftlichen und politischen Ebenen diskutiert wird, schaffen sozial orientierte Wohnungsunternehmen längst Tatsachen. Wie die Wohnungsgesellschaft Recklinghausen mbH mit ihrem aktuellen Neubauprojekt „U51 Paulusanger“. Es bietet auch Menschen mit geringem Einkommen hochwertigen Wohnraum in bester Innenstadtlage.



# U51

## WOHNEN AM PAULUSANGER

Modern und urban leben  
im Herzen von Recklinghausen

### INTERESSIERT?

Rufen Sie an unter  
02361 1807-77  
vermietung@wg-re.de

- für Singles, Paare, Familien und Senioren
- 51 moderne, barrierearme Mietwohnungen in energieeffizienter Bauweise
- 11 Wohnungen mit Mitteln des Landes NRW gefördert
- hochwertige Ausstattung
- 60 bis 100 m² Wohnfläche
- 2,5 bis 4,5 Zimmer
- Aufzuganlagen und PKW-Tiefgarage
- Fertigstellung Ende 2020

Bauschild mit Botschaft:  
Die WG Recklinghausen baut nicht nur sozial, sondern auch modern und qualitativ. Grafik: stolp+friends.

Investor / Bauherr / Vermietung



Wohnungsgesellschaft  
Recklinghausen mbH  
*wohnen und wohlfühlen*

Planung / Entwurf



U51-PAULUSANGER.DE

Bauleitung



Bank



Geophysik



Prüfung



Seit der Abschaffung der Gemeinnützigkeit 1988 ist die Zahl der Sozialwohnungen in Deutschland von 2,87 (1990) auf 1,24 (2016) Millionen stetig gesunken. 2018 fielen fast 42.500 Sozialwohnungen aus der Bindung. In Recklinghausen stellt sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt zurzeit nicht anders dar als im Rest Deutschlands. Gleichzeitig hinkt die Neubautätigkeit dem tatsächlichen Bedarf hinterher, Leerstände können die Nachfrage nicht kompensieren. Das aktualisierte Handlungskonzept Wohnen der Stadt Recklinghausen aus dem Jahr 2017 spricht von 120 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die jedes Jahr gebaut werden müssten. Auch im Bereich des öffentlich geförderten Wohnraums weist das Handlungskonzept ein Defizit zwischen den empfohlenen Wohneinheiten pro Jahr (2013 bis 2015) und den tatsächlich realisierten aus. Damit „steht die soziale Wohnraumversorgung in Recklinghausen vor weiteren Herausforderungen, bezahlbaren Wohnraum im Neubau zu schaffen.“ Handlungsbedarf bestehe vor allem für Familien und für Senioren, die zunehmend von Altersarmut betroffen seien: Etwa 80 Prozent der Rentnerhaushalte in Großstädten hätten Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein, heißt es im Handlungskonzept.

## 300 neue Wohnungen, davon 40 Prozent öffentlich gefördert

Als hundertprozentige Tochter der Stadt ist die Wohnungsgesellschaft Recklinghausen mbH (WG Recklinghausen) Hauptakteur für öffentlich geförderten Wohnraum auf dem Recklinghäuser Wohnungsmarkt. Mit einer großen Neubau- und Sanierungsoffensive mit einem Gesamtvolumen in Höhe von mehr als 50 Millionen Euro will sie dazu beitragen, den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für verschiedene Zielgruppen in den kommenden vier Jahren zu einem großen Teil zu decken. Insgesamt entstehen etwa 300 neue Wohnungen, von denen rund 40 Prozent öffentlich gefördert sein werden. Aktuelles und wichtiges Beispiel ist das Projekt „U51 Paulusanger“.

Der Neubau ist einer von zwei Kopfbauten am Eingang zum Neubaugebiet „Paulusanger“ in zentraler Lage südlich der Innenstadt. In dem U-förmigen Mehrfamilienhaus entstehen 51 Wohnungen (daher der Name U51), davon elf von der NRW-Bank öffentlich gefördert, der Rest ist frei finanziert. Durch diese Mischfinanzierung und aufgrund der guten und langjährigen Zusammenarbeit mit regionalen Bauunternehmen kann die WG Recklinghausen aktuell immer noch wirtschaftlich tragbare Neubauprojekte realisieren. Deshalb ist die kommunale Wohnungsgesellschaft auch in der Lage, ein derart anspruchsvolles Neubauprojekt wie das „U51 Paulusanger“ mit Wohnungsgrößen zwischen 60 und 100 Quadratmetern anzubieten. Bei den elf öffentlich geförderten Wohnungen liegt die Grundmiete pro Quadratmeter deutlich unter der durchschnittlichen Nettokaltmiete für eine neu gebaute Mietwohnung in Recklinghausen.



Marc-Oliver Fichter begann 2003 seine Tätigkeit bei der Wohnungsgesellschaft Recklinghausen und ist seit Januar 2018 deren Geschäftsführer. Foto: WG Recklinghausen.

## Wirtschaftlichkeit von Neubauprojekten gefährdet

Wie lange die WG Recklinghausen solche sozial verträglichen Mieten anbieten kann, ist fraglich: „Sollten die Bau- und Grundstückpreise weiter ansteigen, wird eine wirtschaftliche Realisierung von Neubauprojekten trotz Niedrigzinsen kaum noch zu erreichen sein“, sagt Geschäftsführer Marc-Oliver Fichter. Es sind aber auch Bauvorschriften und langwierige Genehmigungsverfahren, die eine schnelle und nachhaltige Versorgung mit Sozialwohnungen erschweren. Deshalb müsste die Politik nach der Ansicht Fichters vor allem zwei Voraussetzungen schaffen: die Genehmigungsverfahren beschleunigen und verschlanken sowie Baugebiete mit günstigem Bauland für öffentlich geförderten Wohnraum ausweisen. Dass die WG Recklinghausen als hundertprozentige Tochter der Stadt Vorteile bei der Vergabe von Grundstücken besitze, verneint Fichter: „Wir sind ein Wettbewerber am Recklinghäuser Wohnungsmarkt wie einige andere Unternehmen auch.“

Offensichtlich hat die WG Recklinghausen durch das Gesamtkonzept ihres Neubauprojekts überzeugt, dass repräsentative Architektur und dringend benötigter bezahlbarer Wohnraum miteinander vereinbar sind. Die zukünftigen Mieter der Wohnanlage „U51 Paulusanger“ bekommen viel für ihr Geld: Die Wohnungen sind aufgrund der vorhandenen Aufzüge, ebenerdigen Duschen sowie stufenlosen Balkonzugänge barrierearm. Außerdem verfügen alle 51 Wohnungen in dem Energieeffizienzhaus über Fußbodenheizung, einen Balkon oder eine Terrasse, Fernwärmeheizung und Glasfaseranschluss. Eine Tiefgarage mit 44 Stellplätzen, Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder, Kinderwagen und Rollatoren sind ebenfalls vorgesehen. Durch die U-Form des Gebäudes entstehen ein Innenhof mit Grünanlagen und Mietergärten. Etwa zehn Millionen Euro investiert die WG Recklinghausen in das Mehrfamilienhaus. Die Fertigstellung ist für Mitte 2021 geplant.



# Betriebskostenaktuell

Alles rund um die Wohnkosten

Ausgabe 61 | September 2019



Attraktiver, hochwertiger und bezahlbarer Wohnraum in bester Lage: der Neubau „U51 Paulusanger“. Grafik: WG Recklinghausen.

## Sozialwohnungen im 21. Jahrhundert sind modern und hochwertig

Mit den elf öffentlich geförderten Wohnungen in ihrem Projekt „U51 Paulusanger“ ermöglicht die WG Recklinghausen auch Menschen mit geringem Einkommen, in exponierter Lage komfortabel zu wohnen. Damit schafft sie vor allem von Familien und Senioren stark nachgefragten bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraum. Die restlichen, frei finanzierten 40 Wohnungen stehen Paaren, Singles und Best Ager zur Verfügung. Diese heterogene Zusammensetzung der Mieterschaft soll einer sozialen Segregation entgegenwirken. Damit ähnelt das Projekt „U51 Paulusanger“ dem Neubau Lohofbogen der Herner Gesellschaft für Wohnungsbau (HGW). Das HGW-Projekt bietet rollstuhlgerechte Wohnungen, gehobenen Mietwohnraum und Sozialwohnungen unter einem Dach (s. auch [Wohnungswirtschaft heute, Juni-Ausgabe](#)). Die beiden Beispiele zeigen außerdem, dass öffentlich geförderter Wohnraum im 21. Jahrhundert modern und hochwertig sein kann, so dass sich kaum Unterschiede zu den frei finanzierten Pendanten feststellen lassen.

## Intelligente Neubaukommunikation stärkt das gesamte Unternehmen

Dass ein so wegweisendes Projekt wie das U51 sich ohne Probleme vermarkten wird, ist sehr wahrscheinlich, die Nachfrage ist groß. Idealerweise identifiziert eine Marktanalyse bereits vor Baubeginn die Bedürfnisse der Zielgruppen – das schafft Planungssicherheit. Gleichzeitig geht es darum, den Neubau mithilfe eines intelligenten Kommunikationskonzepts so zu präsentieren, dass er das Image des Wohnungsunternehmens als Dachmarke positiv verstärkt. Bausteine einer gezielten Neubaukommunikation stellen zum Beispiel eine Projekt-Website, Bauschilder und sonstige Werbemittel, professionelle Presse- und Öffentlichkeitsarbeit und besondere Events wie ein „Tag der offenen Baustelle“ dar. Eine regelmäßige Berichterstattung im Mietermagazin, in den sozialen Medien und im Mitarbeiter-Newsletter trägt ebenfalls zur Stärkung des Unternehmensimages nach innen und außen bei.

Für die Kommunikation und das Marketing rund um ihr Neubauprojekt „U51 Paulusanger“ setzt die WG Recklinghausen auf die Expertise der Marketingagentur [stolp+friends](#). „Wir haben einen kompetenten Partner gesucht, der uns dabei unterstützt, dieses wegweisende Projekt für die Wohnungsgesellschaft professionell zu präsentieren und zu vermarkten“, erklärt Marc-Oliver Fichter. Die Experten für Marketing und Kommunikation für sozial orientierte Wohnungsunternehmen kennen die Branche seit mehr als dreißig Jahren, auch mit der WG Recklinghausen verbindet sie eine mehrjährige Zusammenarbeit. „Sämtliche Projekte und Aufträge wurden bisher sehr zügig und mit großer Kompetenz fertiggestellt“, so der Chef der Wohnungsgesellschaft Recklinghausen.

## Am Anfang war das Projektlogo

Ausgangspunkt der Kommunikations- und Marketingstrategie für das aktuelle Projekt war die Entwicklung eines eigenständigen Logos. Aus dem bis dato namenlosen Neubauvorhaben wurde die Marke „U51 Paulusanger“, eine griffige und frische Bezeichnung, die dazu dienen soll, die Aufmerksamkeit auf den Neubau zu ziehen und damit auch auf die Wohnungsgesellschaft Recklinghausen. Ziel ist ein positiver Imagetransfer: Die WG Recklinghausen soll über ihren repräsentativen Neubau als wegweisender Stadtbildgestalter und als Unternehmen wahrgenommen werden, das hochwertigen Wohnraum anbietet. Und auch die Vorteile und Leistungen der WG Recklinghausen als sozial orientiertes Wohnungsunternehmen können mithilfe einer professionellen Kommunikation nachhaltig in die Öffentlichkeit transportiert werden.

Aufbauend auf der Marke „U51 Paulusanger“ realisierte das Team von stolp+friends anschließend das Bauschild und die Projekt-Website, das Exposé wird zurzeit erarbeitet. Weitere Werbemittel wie Anzeigen, Roll-ups oder Plakate, Presseinformationen und -gespräche sowie Vermietungsaktionen sind geplant. Letztendlich, so das erklärte Ziel, soll die Bedeutung der WG Recklinghausen als wichtiger Akteur auf dem Recklinghäuser Wohnungsmarkt weiter gestärkt werden.

**Christine Nagel** ist Konzeptionerin und Texterin bei stolp+friends. Die Marketingagentur aus Osnabrück entwickelt für Wohnungsunternehmen aus ganz Deutschland u. a. zielgruppenorientierte Kommunikationskonzepte für kleine und große Neubauprojekte.

## Christine Nagel

