

## NEWSLETTER

Ausgabe 1/2012

## Vernichtet Wohnungsprivatisierung Mietwohnraum?

Die provokante Frage, ob Eigentumsbildung im Bestand Mietwohnraum vernichtet, zieht eine ebenso klare Antwort nach sich: Nein – Wohnungsprivatisierung ist kein Mietwohnraumvernichter.

Der Grund: Die Wohnungen, die die SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft zum Kauf anbietet, werden in erster Linie an die bisherigen Mieter verkauft. Im Schnitt nehmen 30 bis 40 Prozent der Mieter das Angebot wahr, die Wohnung zu kaufen, in der sie leben. „Dadurch geht kein Mietwohnraum verloren, da die Mieter nach dem Kauf ihrer Wohnung keine Mietwohnung mehr nachfragen“, erklärt Dieter Schwahn, Geschäftsführer der SüdWERT. Erst im zweiten Schritt, wenn sich der Mieter nicht für einen Kauf entschieden hat, wird die Wohnung einem Kapitalanleger angeboten. Selbst dann verbleibt die Wohnung im Mietmarkt, wie Schwahn erklärt: „Der Kapitalanleger muss in das bestehende Mietverhältnis eintreten. Zusätzlich zum

Schutz des Mieters schließen wir einen sogenannten Mietvertragsnachtrag ab.“ In ihm ist zum Beispiel geregelt, dass Kündigungen zur Eigennutzung und zur besseren wirtschaftlichen Verwertbarkeit ausgeschlossen sind. „Unsere langjährige Erfahrung zeigt, dass durch Eigentumsbildung im Bestand kein Wohnraum verloren geht“, betont Schwahn. Auch die natürliche Fluktuation von durchschnittlich 10 Prozent wirkt sich nicht negativ auf das Mietwohnraumangebot aus. Denn sollten Wohnungen durch Fluktuation frei werden, bietet die SüdWERT diese Selbstnutzern am lokalen Immobilienmarkt an. Für sie bietet sich die Chance, auf diesem Weg günstig Eigentum zu erwerben. „Gerade in engen Wohnungsmärkten mit einer großen Nachfrage nach günstigem Wohneigentum entlasten wir den Markt spürbar“, so Schwahn. „Zudem macht ein Selbstnutzer in der Regel immer eine andere Mietwohnung frei.“ Eigentumsbildung im Bestand ist die sozialverträglichste Form der Wohnungsprivatisierung.



Das Projekt „Korber Höhe“ in Waiblingen ist ein Beispiel für eine gelungene Privatisierungsmaßnahme der SüdWERT.

## Editorial



*Liebe Leserin,  
lieber Leser,*

für junge Familien oder Paare, aber auch für ältere Menschen, die den Traum vom Eigenheim haben, ist die Eigentumsbildung im Bestand mittlerweile eine der wichtigsten Alternativen zum Neubau, um ihren Traum auch zu leben. Denn eine Neubauwohnung finanzieren sowie kaufen zu können, ist nicht jedem Haushalt möglich. Damit sich Mieterinnen und Mieter eine Meinung über die Möglichkeiten der Eigentumsbildung im Bestand bilden beziehungsweise deren Vorzüge kennenlernen können, stehen Information und Aufklärung bei diesem Thema an erster Stelle.

Umfassend zu informieren gehört daher auch für die SüdWERT zu einer ihrer wichtigsten Aufgaben. Aus diesem Grund werden wir bei der Messe „Zukunft Kommune“ am 24. und 25. April in Stuttgart vertreten sein. Dort informiert die SüdWERT über ihre langjährige Erfahrung bei der Eigentumsbildung im Bestand. Ich darf Sie herzlich an unseren Stand auf der Messe einladen. Weitere Informationen sowie ein Anmeldeformular finden Sie auch auf der letzten Seite dieses Newsletters.

Ihr

Dieter Schwahn, Geschäftsführer der SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH



## Schmuckstück mit solider Verpackung

Das 15-geschossige Hochhaus in Frankfurt-Hausen war vor seiner Modernisierung – zumindest äußerlich – ein typischer Vertreter der 70er-Jahre: ein schmuckloses Hochhaus, in Eile hochgezogen, um die damalige Wohnungsnachfrage befriedigen zu können. Doch die SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft, allen voran der Projektleiter Markus Lang, sah, welches Potenzial in dem Gebäude am Rande eines Naturschutzgebietes steckte.

Anfang 2011 hatte die SüdWERT das 15-geschossige Hochhaus im Frankfurter Stadtteil Hausen erworben. Die reizvolle Lage war nur ein Grund, warum die SüdWERT das Projekt kaufen, modernisieren und an die bisherigen Mieter verkaufen wollte. Denn der 70er-Jahre-Bau grenzt direkt an das Bundesgartenschau-Gelände und den Fluss Nidda an. Zudem liegt das Hochhaus in einer sehr ruhigen Seitenstraße im Stadtteil – und das bei bester infrastruktureller Anbindung mit mehreren Bus- und Bahn-Stationen in fußläufiger Entfernung. Diverse Einkaufsmöglichkeiten sowie die nahe Autobahnanbindung werten die Lage des Stadtteils an der Frankfurter Peripherie zusätzlich auf.

### Überraschende Energiewerte

Das eigentliche Potenzial des Gebäudes lag jedoch in den guten Energiewerten des Gebäudes, die so nicht zu erwarten waren. „Entgegen unserer langjährigen Erfahrung im Modernisierungsbereich entsprach der Energiewert des Gebäudes von 1971 in etwa dem Verbrauch eines gut modernisierten Einfamilienhauses“, berichtet Projektleiter Lang, der seit 1999 bei der SüdWERT ist und bis heute rund 50 Projekte betreut hat. Will heißen: noch bevor die Modernisierungsarbeiten begonnen hatten, lag der Energieverbrauch bei circa 155 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr. Zum Vergleich: Nicht modernisierte Mehrfamilienhäuser weisen nicht selten Energieverbräuche zwischen 300 und 350 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr auf. Besonders gespannt ist man bei der SüdWERT auf die erreichten Energiewerte nach der Sanierung, wie der 45-jährige Projektleiter erzählt. „Allerdings haben wir die Modernisierung erst im Februar abgeschlossen – abschließende Berechnungen stehen noch aus.“ Ein derart energiesparendes Hochhaus hat Lang, der seinen Beruf von der Pike auf gelernt hat, selten erlebt.

### Frischeres Aussehen

Während der rund neunmonatigen Modernisierung des Hochhauses bis Februar 2012 erhielt die Fassade einen neuen Oberputz sowie einen neuen Anstrich. Bei den Balkonen wurden die Betonbrüstungen mit Silikatplatten für ein hochwertigeres Äußeres verkleidet. Moderne Kunststofffenster ersetzen die alten doppelverglasten Holzfenster. Neue Wohnungseingangstüren sowie neu gestrichene Wände und Decken sorgen für einen freundlichen ersten Eindruck. Zusammen mit der sanierten Aufzugsanlage und dem dunkelbraunen PVC-Belag wirken Eingangsbereich und Flure deutlich edler und einladender. Auch die Außenanlage erhielt ein frischeres Aussehen: Die Wegfläche am Hauseingang ist neu verlegt. Die gestalterischen Stein-Elemente mit einzelner Bepflanzung werten den Weg zur Eingangstüre deutlich auf. Der Eingangsbereich und das Vordach sind ebenso neu gestaltet worden wie der Spielbereich und die Grünflächen. Die angrenzende Garage mit 48 Stellplätzen für die 68 Wohneinheiten (es befinden sich nochmal 19 Stellplätze im Freien) erhielt ebenfalls einen neuen Anstrich. Dabei wurden einzelne Pflasterflächen neu verlegt. Die SüdWERT investierte rund 800.000 Euro in die Modernisierung.

### Finanzielle Hilfe für die neuen Eigentümer

Seit Herbst 2011 sind die Wohnungen im Verkauf. Viele Mieter haben bisher von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht. Die SüdWERT hat einen Grundstock von 20.000 Euro in die neue Eigentümergemeinschaft einbezahlt, „weil die neuen Eigentümer noch über keine Rücklagen verfügen, sie aber mit dem finanziellen Grundstock bei Kleinstreparaturen tätig werden können“, wie Lang erläutert. Damit bietet das Unternehmen den ehemaligen Mietern eine weitere Hilfe auf dem Weg zum Traum von den eigenen vier Wänden.

1 Gebäudeansicht vorher



2 Gebäudeansicht nachher



### Fakten eines bewährten Modells

**Bauweise:**  
15-geschossiges Hochhaus

**Baujahr:**  
1971

**Privatisierung:**  
ab Herbst 2011

**Modernisierung:**  
bis Februar 2012

**Kosten der Modernisierung:**  
800.000 Euro

**Wohneinheiten:**  
68 Wohnungen

**Ausstattung:**  
48 Garagenplätze, neue Aufzugsanlage, Kunststofffenster

1 So sah das Hochhaus vor der Sanierung aus. 2 Nach der Sanierung zeigt sich das 15-geschossige Gebäude in strahlendem Blau. 3 Markus Lang, Projektleiter bei der SüdWERT, hat die Sanierungsmaßnahme betreut.





## SüdWERT informiert auf der „Zukunft Kommune“

Die SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft lädt Sie auf die Messe „Zukunft Kommune“ ein. Die Messe ist eine der wichtigsten Plattformen für Unternehmen aus dem öffentlichen Sektor beziehungsweise deren Dienstleistern. Sie dient als Informations- und Netzwerkplattform für kommunale Entscheidungsträger und bildet ein breites Spektrum kommunaler Lösungsangebote ab.



**Zukunft  
Kommune**

8. Fachmesse für kommunale Lösungen,  
Dienstleistungen & Beschaffung

Die „Zukunft Kommune“ bietet interessierten Besuchern die Möglichkeit, sich über neue Produkte und Dienstleistungen zu informieren.

### ZUKUNFT KOMMUNE

24. bis 25. April 2012  
Landesmesse Stuttgart

Hier finden Sie uns:  
Halle 7, Stand D.13

Das Messekonzept setzt sich zusammen aus den Fachmessen Public IT, sowie der Internationalen Fachmesse für Stadtplanung und öffentliche Raumgestaltung, public12, mit der Sonderchau public licht. Abgerundet wird die Messe durch Kongresse, Tagungen und Seminare für die Branche. Fokusthemen innerhalb der Fachmessen richten darüber hinaus den Blick auf branchenrelevante Themen, die Deutschlands Kommunen aktuell beschäftigen.



### RÜCKANTWORT

- Ich komme gerne zur „Zukunft Kommune“. Bitte vereinbaren Sie einen Termin mit mir.
- Ich kann leider nicht kommen, bin aber an weiteren Informationen interessiert. Bitte nehmen Sie Kontakt zu mir auf.

### Absender

Unternehmen \_\_\_\_\_  
Vorname, Name \_\_\_\_\_  
Straße \_\_\_\_\_  
PLZ, Ort \_\_\_\_\_  
Telefon \_\_\_\_\_  
E-Mail \_\_\_\_\_

Sie wollen mehr über die  
SüdWERT erfahren? Besuchen  
Sie uns auf der Messe  
„Zukunft Kommune“.  
Wir freuen uns!

Impressum  
Herausgeber und verantwortlich  
im Sinne des Presserechts:

**SüdWERT**

SüdWERT  
Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH  
Berliner Straße 19  
74321 Bietigheim-Bissingen  
Telefon: 07142/98 919-0  
Fax: 07142/98 919-402  
www.suedwert.de

Redaktion & Realisation  
PresseCompany GmbH, Stuttgart